**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**на оказание услуг по управлению Коттеджным поселком «Улесье»**

г. Екатеринбург «\_\_\_\_\_\_» июня 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Улесье»,** именуемое далее ***«Управляющая Компания»,*** в лице Управляющего Попова Юрия Валерьевича, действующего на основании Устава, и

**Гр-н \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_** года рождения**,** именуемый(-ая) далее ***«Собственник»,*** земельного участка, имеющего кадастровый номер**: 66:41:0513055:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** Дата и номер документа о регистрации права на земельный участок: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

вместе именуемые в дальнейшем ***«Стороны»,*** заключили настоящий договор (далее – «***Договор***») о нижеследующем:

***Термины и определения, употребляемые в Договоре:***

***Собственник –*** лицо, являющееся собственником земельного участка и/или жилого дома (именуемое далее - недвижимое имущество), расположенного в Коттеджном поселке «Улесье» по адресу: г. Екатеринбург, на юго-западе от с. Горный Щит,и, вследствие этого, являющееся стороной по настоящему Договору;

***Объект, Домовладение –*** все объекты недвижимости, в том числе земельный участок, здания и сооружения, принадлежащие Собственнику и расположенные по вышеуказанному адресу, в установленных кадастровым планом и забором границах;

***Имущество УК*** – имущество, необходимое Управляющей Компании для управления Коттеджным поселком «Улесье», в том числе имущество, принадлежащее Управляющей Компании на праве собственности, арендованное имущество, а также полученное в пользование (доверительное управление) по гражданско-правовым договорам от третьих лиц, согласно перечню всего имущества, перечисленного в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора;

***Имущество общего пользования*** - имущество, приобретенное и принадлежащее Управляющей Компании, а также полученное в пользование (доверительное управление) по гражданско-правовым договорам от третьих лиц, предназначенное для общего пользования всеми Собственниками Коттеджного поселка «Улесье», согласно перечню всего имущества, перечисленного в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. **Предмет договора и общие положения**

1.1. В соответствии с настоящим Договором Собственник поручает, а Управляющая Компания за плату оказывает услуги и выполняет работы по созданию условий, необходимых для безопасного и комфортного проживания всех собственников земельных участков в Коттеджном поселке «Улесье», организует надлежащее предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, а также осуществляет иную деятельность, направленную на достижение целей по управлению Коттеджным поселком «Улесье».

Перечень оказываемых по настоящему Договору услуг содержится в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Перечень является исчерпывающим, расширительному толкованию не подлежит, но может быть дополнен или сокращен дополнительным соглашением Сторон.

Деятельность Управляющей Компании должна быть направлена на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в Коттеджном поселке «Улесье».

1.2. Управление Коттеджным поселком «Улесье» осуществляется Управляющей Компанией в интересах Собственников.

1.3. Управляющая Компания оказывает услуги и выполняет работы в соответствии с действующим законодательством.

1.4. Управляющая Компания обеспечивает ремонт имущества общего пользования, а также собственного и арендованного имущества Коттеджного поселка «Улесье». Ремонт осуществляется в целях поддержания соответствующих технических и эстетических характеристик имущества.

1.5. Управляющая компания обеспечивает использование арендованного, собственного, совместного и имущества общего пользования всех Собственников с одобрения Собственников, с соблюдением интересов сторон, принимая все меры для рационального использования имущества Собственников.

1.6. Управляющая Компания организует обеспечение Собственника коммунальными услугами (электроснабжение), а также организует охрану, эксплуатацию и текущий ремонт имущества, используемого при управлении Коттеджного поселка «Улесье», уборку территории и вывоз мусора путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими и иными организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг.

1.7. Управляющая компания предоставляет Собственнику сервитут для беспрепятственного прохода и проезда по земельному участку с кадастровым номером 66:41:0513055:342, принадлежащего Управляющей компании на праве собственности.

1.8.При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством, а также внутренними Правилами проживания в Коттеджном поселке «Улесье»**,** согласно Приложению № 3, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**2. Обязанности сторон**

***2.1. Собственник обязуется:***

2.1.1. Использовать земельные участки, находящиеся в его собственности, в соответствии с его назначением, то есть для проживания граждан, с учетом ограничений использования, установленных действующим законодательством и внутренними Правилами проживания в Коттеджном поселке «Улесье». Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

2.1.2. Соблюдать правила пожарной безопасности на всей территории Коттеджного поселка «Улесье», в том числе при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных приборов и предохранительных устройств, а также соблюдать Инструкцию по пожарной безопасности, согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

2.1.3. Содержать и поддерживать принадлежащие ему на праве собственности Объекты и инженерное оборудование внутри них в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет их текущий и капитальный ремонт. Содержать в чистоте и порядке свой земельный участок и придомовую территорию, не допуская их захламления и загрязнения.

2.1.4. Соблюдать правила содержания домашних животных. При содержании домашних животных нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на территории Коттеджного поселка «Улесье».

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к загрязнению территории, к порче имущества общего пользования, имущества УК и других собственников.

2.1.6. При обнаружении неисправностей инженерного и иного оборудования, находящегося на объекте Собственника, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей Компании.

2.1.7. Соблюдать права и законные интересы других Собственников и иных лиц.

2.1.8. Извещать Управляющую Компанию об изменениях, касающихся смены собственника объекта. При не извещении о смене собственников объекта, нести ответственность в соответствии с законодательством за ущерб, причиненный Управляющей Компании и другим собственникам сокрытием информации.

2.1.9. Своевременно и полностью вносить Управляющей Компании плату за оказываемые услуги в соответствии с Договором, вне зависимости от фактического проживания в Коттеджном поселке «Улесье».

2.1.10. Обеспечить доступ на участок домовладения представителей Управляющей компании и специалистов, ею уполномоченных, для поведения плановых работ, для проверки и обслуживания приборов учета и контроля, проверки соблюдения Собственников установленных режимов энерго-, газо-, водопотребления и водоотведения, состояния электроустановок, состояния оборудования и систем газоснабжения, водоснабжения и канализации.

2.1.11. Не использовать электрооборудование и электроприборы с паспортной потребляемой мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках систем электроснабжения.

2.1.12. Не предоставлять точку электропитания, расположенную на собственном земельном участке для подключения строений, строительных вагонов и т.п., расположенных на других (соседних) земельных участках, без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.1.13. При условии нахождения земельного участка в непосредственной близости от линий электропередач (Далее ЛЭП), соблюдать охранную зону:

- ЛЭП 10 кВ расстояние охранной зоны от строения – 10 метров;

- ЛЭП 0,4 кВ расстояние охранной зоны от строения – 2 метра.

2.1.14. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета потребляемых ресурсов, расположенных на Объекте Собственника.

2.1.15. Соблюдать внутренние правила проживания в Коттеджном поселке «Улесье» согласно Приложению 3 к настоящему Договору.

2.1.16. В случае проведения мероприятий по переустройству или строительству объектов недвижимого имущества (в том числе, перепланировке, переоборудованию, реконструктивным работам), работ по благоустройству территории, согласовать (в случаях, если это затрагивает интересы других Собственников или может угрожать общему имуществу) проезд автотранспорта или самоходных механизмов, не принадлежащих УК, а также провоз крупногабаритных грузов на собственном и чужом транспорте с Управляющей компанией.

2.1.17. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащих ему помещений и находящегося у него оборудования, не относящегося к имуществу общего пользования.

2.1.18. Не допускать складирование строительных материалов и другого имущества на землях общего пользования. Во время проведения ремонтных работ осуществлять складирование строительного мусора внутри объекта недвижимого имущества, принадлежащего Собственнику.

2.1.19. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ или оплатить Управляющей Компании в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора согласно выставленному Управляющей Компанией счету.

2.1.20. Своевременно и самостоятельно перемещать бытовые отходы к специально установленным местам сбора на территории Коттеджного поселка «Улесье».

2.1.21. Своевременно информировать Управляющую Компанию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в собственном, общем имуществе или имуществе Управляющей Компании, авариях инженерных сетей, оборудования, приборов учета.

2.1.22. Обеспечить доступ соответствующих служб и (или) ответственных сотрудников управляющей организации, обслуживающих организаций на участок домовладения в любое время суток в случае возникновения аварийных ситуаций.

2.1.23. Не заниматься разведением животных в коммерческих целях, не содержать на территории Коттеджного поселка «Улесье» для этих целей скот и птицу.

2.1.24. Владелец земельного участка обязан в течение 3 (трех) лет освоить земельный участок, в соответствии с требованиями земельного кодекса Российской Федерации.

2.1.25. Строительство хозяйственных построек (котельные, бойлерные, гаражи, беседки, бани, навесы, игровые площадки и т.д.) можно осуществлять и после срока, указанного в п.2.1.24. настоящего Договора.

***2.2. Управляющая Компания обязана:***

2.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Коттеджным поселком «Улесье», содержанию и ремонту имущества Управляющей Компании, арендованного и имущества общего пользования, организации поставки коммунальных услуг собственникам, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей по управлению Коттеджным поселком «Улесье». Содержать в надлежащем порядке дороги Коттеджного поселка «Улесье», систему освещения улиц и других общественных территорий, системы электроснабжения, видеонаблюдения, шлагбаумы и прочее имущество.

2.2.2. Принимать меры к своевременному устранению недостатков качества оказываемых услуг в случае обнаружения таковых.

2.2.3. Незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

2.2.4. В случае привлечения подрядных организаций для выполнения обязательств по настоящему договору обеспечить надлежащий контроль за качеством выполнения работ данными подрядными организациями.

2.2.5. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту имущества общего пользования и имущества Управляющей Компании, количества и объемов оказанных услуг.

2.2.6.Своевременно подготавливать инженерное и иное оборудование Коттеджного поселка «Улесье» к эксплуатации в сезонных условиях.

2.2.7. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем в сроки, установленные нормативными актами. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри объекта недвижимого имущества согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время проведения работ;

- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ;

- вид работ, который будет проводиться;

- сроки проведения работ;

- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

2.2.8. Осуществлять мониторинг технического состояния инженерных коммуникаций.

2.2.9. Направлять Собственнику, в случаях установленных Договором, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему Договору. Заблаговременно извещать Собственников о предстоящем изменении размеров оплаты или тарифов на оказываемые услуги путем размещения объявления на информационном стенде о предстоящем изменении размера платы.

2.2.10. Вести учет доходов и расходов.

2.2.11. Обеспечить хранение технической и иной документации Управляющей компании (договоров, товарных накладных, актов об оказанных услугах и прочих документов).

2.2.12. Рассматривать в течение 30-ти календарных дней жалобы и заявления Собственников, касающиеся предоставления услуг и управления поселком, давать по ним полные и исчерпывающие ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.2.13. На протяжении срока действия Договора обеспечить земельный участок Собственника электроснабжением общей мощностью не менее 15 кВт.

**3. Права сторон**

***3.1. Собственник имеет право:***

3.1.1. Требовать исполнения Управляющей Компанией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, услуг по содержанию и ремонту имущества общего пользования и Управляющей Компании, необходимого для управления коттеджным поселком «Улесье», организации предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.2. Контролировать качество предоставляемых Управляющей Компанией услуг.

3.1.3. Получать от Управляющей Компании официальные справки в случае необходимости.

3.1.4. Получать полную и достоверную информацию о деятельности Управляющей Компании, затрагивающей интересы Собственника.

3.1.5. Знакомиться с документами и получать копии документов, имеющихся у Управляющей Компании и касающихся исполнения обязательств по настоящему договору, влияющих на права и обязанности Собственника (документы об оказании и оплате услуг).

3.1.6. Сообщать о нарушении Правил проживания со стороны других Собственников и третьих лиц, если такие нарушения мешают комфортному проживанию Собственников Коттеджного поселка «Улесье», а также требовать принятия возможных мер Управляющей Компанией для устранения нарушения.

3.1.7. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.8. Требовать в установленном законом порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей Компании. Ответственность Управляющей Компании ограничена суммами оплаченных платежей за оказанные услуги по настоящему договору, но не более, чем за последние 3 (три) года.

***3.2. Управляющая Компания имеет право:***

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от Собственника оплаты услуг Управляющей Компании в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

3.2.3. Требовать в установленном законом порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников.

3.2.4. Управляющая Компания вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление услуг, при:

а) любых злостных (2 и более раз) нарушениях условий настоящего договора;

б) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются электроснабжение;

в) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.5. Управляющая Компания вправе приостановить или ограничить предоставление услуг через 7 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

а) неполной оплаты услуг;

б) выявления факта самовольного подключения Собственника к инженерным системам;

в) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

г) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник.

3.2.6. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, если оно произошло вследствие непреодолимой силы, по вине Собственника или третьих лиц.

3.2.7. Требовать допуска на объект недвижимого имущества, в заранее согласованное с Собственником время, работников Управляющей Компании, а также иных специалистов организаций, для списания показаний учета приборов.

В случае неоднократного (2 и более раза) отказа Собственника в допуске представителя Управляющей Компании или уполномоченного им лица в занимаемый Собственником объект недвижимого имущества для снятия показаний индивидуальных приборов учета, при неисправности приборов или нарушении целостности пломб на них, Управляющая Компания вправе произвести расчет размера платы за потребляемые ресурсы, исходя из максимальных технически возможных объемов потребляемых ресурсов, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.8. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию имущества Управляющей Компании и имущества общего пользования, находящегося на балансе Управляющей Компании.

3.2.9. В случае неисполнения Собственником обязанностей по участию в совместных расходах, либо по оплате за оказанные по Договору услуги, предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен с учетом пени в размере, установленном Договором, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты. Указанные положения не распространяются на оплату услуг, которые не согласованы с Собственником, или оказываются не на основании Договора, Дополнительных соглашений к Договору (при наличии), либо действующего законодательства.

3.2.10. Оказывать Собственникам на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей Компании и действующему законодательству. Эти услуги оплачиваются Собственниками дополнительно согласно договорной цене, установленной дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2.11. Заключать по поручению и за счет Собственника договоры с организациями, предоставляющими прочие услуги.

3.2.12. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

**4. Порядок расчетов**

4.1. Собственник ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, вносит Управляющей компании плату за оказание услуг, по управлению коттеджным поселком «Улесье», в том числе за электроэнергию, в размере и в соответствии с порядком, изложенном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4.2. Размер платы Собственника за оказание услуг по управлению коттеджным поселком «Улесье» устанавливается с учетом действующих тарифов и производимых Управляющей Компанией затрат. В случае изменения стоимости услуг по условиям договоров с третьими лицами, в т.ч. с монополистами, тариф может быть изменен Управляющей компанией пропорционально данным изменениям. Также тариф может быть изменен по решению общего собрания Собственников земельных участков и домовладений.

4.3. Не использование принадлежащих Собственнику объектов недвижимого имущества не является основанием для невнесения установленной платы.

**5. Ответственность сторон**

**5.1. Ответственность Собственника:**

5.1.1.Управляющая Компания вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему Договору.

5.1.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в Коттеджном поселке «Улесье», Собственник несет перед Управляющей Компанией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.1.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации c 31-го по 90-й день просрочки, с 91-го дня - 1/130 ставки рефинансирования ЦБ от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, согласно статье 4 Федерального закона от 03.11.2015 N 307-ФЗ.

5.1.4. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей Компании и (или) специалистов, ею уполномоченных, для производства необходимых работ в системах электроснабжения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей Компанией и третьими лицами.

**5.2. Ответственность Управляющей Компании:**

5.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая Компания несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном настоящим договором. Управляющая Компания освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения им своих обязанностей, а также вследствие действий третьих лиц.

5.2.2. Управляющая Компания не несет ответственности по строительным недоделкам в объектах недвижимого имущества.

5.3. Условия освобождения от ответственности.

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

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия, акты государственных органов, аварийные отключения электроэнергии по вине электросетевых компаний и т.п.

1. **Порядок разрешения споров**
   1. 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.
   2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту регистрации Управляющей Компании в Судебном участке № 2 судебного района, в котором создан Чкаловский районный суд г. Екатеринбурга Свердловской области.
2. **Срок действия договора**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует 2 (два) года. По истечении указанного срока договор автоматически пролонгируется на тот же срок, если ни одна из сторон не заявит о нежелании продолжать договорные отношения. Соответствующее заявление должно быть направлено противной стороне не позднее, чем за месяц до истечения срока договора.

**8. Прочие условия**

8.1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях либо в течение срока действия основного Договора.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8.3. Управляющая Компания может расторгнуть Договор в одностороннем порядке, уведомив другую сторону о предстоящем расторжении за 10 (десять) дней.

8.4. При расторжении Договора действие сервитута, указанного в п. 1.7. прекращается.

8.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для Управляющей Компании и для Собственника.

8.6. В случае прекращения у Собственника права собственности на объект недвижимого имущества в коттеджном поселке «Улесье», данный Договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, при условии отсутствия у Собственника задолженности по оплате перед Управляющей компанией.

8.7. Все приложения к настоящему Договору, а также дополнительные соглашения к нему, оформляемые в порядке, установленным настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

1. **Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая Компания ООО «Улесье»**  Юр. адрес: 620086 г. Екатеринбург, ул. Островского, 4а, оф. 503  ИНН 6671053428 КПП 667901001  Р/с 40702810916540032467 в ПАО «Сбербанк России» Дополнительный офис № 7003/0933 Свердловского отделения № 7003  К/с 30101810500000000674  БИК 046577674  ОГРН 1169658099654 | **Собственник**  ФИО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Место регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел. 1\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел. 2 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

1. **Подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющий**  **ООО Управляющая компания «Улесье»** | **Собственник** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Попов Ю.В.**/ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение №1**

**К договору на оказание услуг по управлению**

**коттеджным поселком «Улесье»**

**№\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**О составе платы за оказание услуг по управлению коттеджным поселком «Улесье»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид платежа** | **Стоимость** | **Порядок оплаты** |
| **1. Услуги по управлению коттеджным поселком**  **«Улесье»**  **- содержание дорог:** ремонт текущий, грейдирование, в зимнее время уборка снега.  **- вывоз мусора;**  **- эксплуатация инженерных систем (освещение, электроснабжение, видеонаблюдение);**  **- освещение, в том числе** замена ламп в фонарях, текущий ремонт и обслуживание систем освещения;  - **электроснабжение,** **в том числе** текущий ремонт, обслуживание опор линий электропередач и трансформаторных подстанций (включая возможные энерго потери), находящихся в доверительном управлении, а именно:  - Трансформаторная подстанция № 1, кадастровый номер 66:41:0513055:697;  Г) Трансформаторная подстанция № 2, кадастровый номер 66:41:0513055:681;  Д) Трансформаторная подстанция № 3, кадастровый номер 66:41:0513055:27;  Е) Линия электропередач 10 кВ, кадастровый номер 66:41:0513055:528;  Ж) Линия электропередач 10 кВ, кадастровый номер 66:41:0513055:529;  З) Линия электропередач 0,4 кВ, кадастровый номер 66:41:0513055:530;  **- плата за потребленные коммунальные услуги на обеспечение Коттеджного поселка «Улесье»**  *электроснабжением.*  **- охрана территории коттеджного поселка**, контрольно-пропускной режим, поддержание общественного порядка;  - **обслуживание детских и спортивных площадок;**  **- административные расходы и пр. –** з/п управляющего, бухгалтера, телефон, интернет, канцелярские товары, государственные сборы и пошлины, приобретение и обслуживание имущества общего пользования, а также платежи, которые могут возникнуть в процессе деятельности *«Управляющей Компании»*, как юридического лица. | ***2 600 (Две тысячи шестьсот) рублей 00 копеек*** | Оплата осуществляется собственником самостоятельно не  позднее 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым. |
| **2. Плата за потребленные Собственниками коммунальные услуги**  *электроснабжение* | Уплачивается за фактическое потребление в соответствии с показателями внутридомовых приборов учета по тарифам поставщиков-монополистов | Оплата осуществляется на  основании счета,  выставляемого Управляющей Компанией с учетом показаний приборов учета электроэнергии не позднее 10-го числа месяца,  следующего за  оплачиваемым. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющий**  **ООО Управляющая компания «Улесье»** | **Собственник** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Попов Ю.В./ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 2**

**К договору на оказание услуг по управлению**

**коттеджным поселком «Улесье»**

**№\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Состав имущества ООО «УК «Улесье» в Коттеджном поселке «Улесье»**

1. Шлагбаум
2. Система видеонаблюдения.
3. Контейнеры под мусор.
4. Прожекторы освещения.

**Состав принятого в доверительное управление**

**Управляющей компанией имущества**

**в Коттеджном поселке «Улесье»**

1. Земельные участки под проезжей частью, кадастровый номер: 66:41:0513055:342, 66:41:0513055:432

2. Земельные участки под линии электропередач, кадастровый номер: 66:41:0513055:342, 66:41:0513055:432

3. Земельные участки под пешеходными дорожками, кадастровый номер: 66:41:0513055:342, 66:41:0513055:432

4. Земельные участки под КТПК № 1, № 2, № 3.

5. Земельный участок под спортивный комплекс.

6. Земельные участки под детские площадки.

7. Земельный участок под административным строением.

8. Строение под административные и охранные нужды.

9. Строение под гаражи для коммунальной техники

10. Воздушная линия электропередач 10 кВ

11. Воздушная линия электропередач 0,4 кВ

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющий**  **ООО Управляющая компания «Улесье»** | **Собственник** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Попов Ю.В./ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 3**

**К договору на оказание услуг по управлению**

**коттеджным поселком «Улесье»**

**№\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ВНУТРЕННИЕ ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ**

**в Коттеджном поселке «Улесье»**

Настоящие Внутренние правила (далее по тексту «Правила») являются официальным внутренним документом Коттеджного поселка «Улесье» (далее по тексту «Поселок») и обязательны для соблюдения всеми Собственниками и жителями Коттеджного поселка «Улесье» (далее по тексту Владельцы/Пользователи»), а также любыми другими лицами, постоянно, либо временно использующими недвижимое имущество на территории Поселка для целей проживания и посещения, включая гостей и приглашенных лиц.

**1. Содержание Правил**

1.1. Настоящие Правила означают правила и положения, регламентирующие функционирование Посёлка, устанавливаемые в интересах всех Владельцев/Пользователей, направленные на обеспечение нормального функционирования Посёлка, соблюдение требований пожарной и иной безопасности в Домовладениях и Посёлке в целом, норм, требований и правил, установленных органами власти и управления в отношении жилых объектов, охране жизни и здоровья людей, сохранности имущества и обязательные для соблюдения всеми Владельцами/Пользователями и лицами, находящимися на территории Посёлка.

1.2. Настоящие Правила разработаны для обеспечения прав и осуществления обязанностей жителей при проживании в нем.

1.3. Цель настоящих Правил - осуществление прав и обязанностей Владельцев/Пользователей и Управляющей Компании в целях:

- сохранить и улучшить имидж Посёлка;

- обеспечить увеличение рыночной стоимости Домовладений Посёлка в процессе управления;

- обеспечить эффективную и долговременную работу инженерных систем и общего оборудования Посёлка, средств благоустройства территории.

1.4. Владельцы/Пользователи обязаны прилагать максимум усилий для предотвращения конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. Владельцы/Пользователи не должны нарушать законных прав и интересов жителей Поселка.

1.5. Настоящие правила являются обязательными для:

- собственников и пользователей земельных участков, а также домовладений;

- лиц, проживающих совместно с Владельцами/Пользователями;

- арендаторов (нанимателей) помещений в Посёлке;

- других лиц, находящихся на территории Посёлка по приглашению Владельцев/Пользователей.

1.6. Владелец/Пользователь обязан ознакомить всех проживающих в Посёлке и приглашенных им лиц с настоящими Правилами.

1.7. Владелец/Пользователь несет ответственность за соблюдение указанными в п.п.1.5, 1.6 лицами настоящих Правил.

**2. Общие требования к содержанию домов, построек и земельных участков, Владельцами/Пользователями**

2.1. Владельцы/Пользователи обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при использовании, содержании и ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности построек или их частей без нанесения ущерба постройкам, Посёлку, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

2.2. В случае отсутствия договора страхования и причинения ущерба Владельцем/Пользователем другим Владельцам/Пользователям, местам общего пользования, оборудованию, средствам благоустройства территории или другим частям Посёлка он обязан за свой счет возместить нанесенный ущерб в следующем порядке:

- при условии согласия владельца на возмещение нанесенного ущерба и его размера - владелец возмещает нанесенный ущерб самостоятельно;

- в случае возникновения спора по виновности и размеру нанесенного ущерба – стороны решают эти вопросы в судебном порядке.

*2.3. Владелец/Пользователь обязан:*

2.3.1. Соблюдать нормативные правовые акты Российской Федерации, Свердловской области, города Екатеринбурга и положения настоящих Правил.

2.3.2. Знать и соблюдать правила безопасности в быту и деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося у них в собственности, не допускать нарушения требовании экологической безопасности.

2.3.3.Соблюдать правила пожарной безопасности, не загромождать эвакуационные выходы, иметь в наличии огнетушитель, а также соблюдать Инструкцию по пожарной безопасности для собственников земельных участков в Коттеджном поселке «Улесье».

2.4. Оплачивать коммунальные услуги и другие расходы в соответствии с порядком, предусмотренным настоящим договором.

2.5. Соблюдать правила техники безопасности при пользовании бытовыми приборами и иным оборудованием.

2.6. При отсутствии в доме более 30 дней сообщить Управляющей Компании номер телефона уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации.

2.7. При обнаружении неисправностей на территории Домовладения немедленно принимать все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях - сообщать об этом в Управляющую Компанию.

2.8. Использовать земельный участок, дом, коттедж и постройки по целевому назначению.

2.9. Соблюдать санитарно-гигиенические правила:

- содержать в чистоте и порядке кровлю, балконы, гараж, крыльцо.

- содержать в порядке и чистоте Домовладение.

2.10. Соблюдать чистоту и порядок на территории Посёлка в целом.

2.11. Производить чистку ковров, мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина, масел и т.п. только в специально отведенных местах за пределами территории Посёлка.

2.12. Бережно относится к средствам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям. Запрещается использовать Средства благоустройства территории в целях, не соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению.

*2.13. Владельцу/Пользователю запрещается:*

2.13.1. Использовать, в качестве добавок к минеральным удобрениям и распыляемым средствам профилактики и борьбы с вредоносными насекомыми, отдельные виды ядохимикатов, и компоненты, вызывающие аллергию (перечень применяемых химикатов должен быть согласован с Управляющей Компанией).

2.13.2. Производить вывод талых вод, небиологических отходов, сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ на территорию Мест общего пользования или на территорию других Владельцев/Пользователей;

Владелец/Пользователь обязан согласовать время слива воды из бассейна с Управляющей Компанией путем письменного или устного уведомления.

2.13.3. Вывозить и сбрасывать снег с территории земельного участка на проезжую часть и на Места общего пользования.

2.13.4. Вырубать деревья, кустарники в Местах общего пользования.

2.13.5. Осуществлять сброс в систему канализации инертных и иных жидкостей нарушающих работу очистных сооружений, мусора и отходов, засоряющих канализацию.

**3. Финансирование работ по содержанию территории Поселка**

3.1. В соответствии с Договором управления УК на каждый год утверждаются приоритетные направления деятельности, включающие в том числе перечень необходимых работ по содержанию территории Поселка, и бюджет, в том числе отражающий сроки и объемы финансирования этих работ.

3.2. Каждый Пользователь обязан участвовать в финансировании утвержденных работ по содержанию территории Поселка в соответствии с утвержденным бюджетом, путем внесения повременных и, при необходимости, разовых платежей, на содержание территории Поселка, инженерных коммуникаций и инфраструктуры.

3.3. Правление имеет право запретить выдачу любых запрашиваемых Пользователем помещения документов, имеющим задолженность по оплате коммунальных и иных платежей до момента полного погашения задолженности.

**4. Порядок осуществления ремонтных работ, работ по перепланировке Домовладения**

4.1. Ремонт и обустройство жилого дома и построек Владелец/Пользователь производит за свой счет с привлечением проектных и строительных организации.

4.2. Перед началом перепланировки Коттеджа/дома, производства отделочных и иных работ Владелец/Пользователь обязан:

4.2.1. Оформить допуск лиц, привлекаемых для проведения ремонта, на стройплощадку, сделав письменный запрос в Управляющую Компанию, с указанием названия организации/ИП, юридического и фактического адреса, иных реквизитов.

4.2.2. Назначить ответственного представителя строительной организации, написав заявление Управляющей Компании.

4.2.3. При планировании размещения в Коттедже специальных устройств (лифты, подъемники, оборудование сауны, камин и др. устройств и механизмов) Владелец/Пользователь, при необходимости, самостоятельно заказывает в проектной организации необходимый проект, проводит его согласование и утверждение в установленном законом порядке.

Для выполнения специализированных работ Владелец/Пользователь привлекает организации. После монтажа и установки специальных устройств Владелец/Пользователь обязан поставить их на обслуживание в специализированной организации. Все работы по проектированию, установке, наладке и последующей эксплуатации специализированных устройств, проводятся Владельцем/Пользователем при обязательном уведомлении Управляющей Компании.

4.3. Организации и физические лица, привлеченные Владельцем/Пользователем для производства отделочных работ, обязаны соблюдать требования и руководствоваться правилами СниП 12-03-99 (Безопасность труда в строительстве).

4.4. Владелец/Пользователь несет ответственность за действия привлеченных им рабочих, во время их нахождения на территории Поселка. Владелец/Пользователь обеспечивает привлеченных им рабочих разовыми или временными пропусками для прохода на территорию Поселка. Владелец/Пользователь обязан контролировать нахождение привлеченных им рабочих вне территории Домовладения.

4.5. При проведении работ запрещено нахождение привлеченных Владельцем/Пользователем рабочих в Местах общего пользования.

**5. Правила поведения на территории Посёлка**

*5.1. Владельцам/Пользователям, а также лицам, проживающим с ними совместно, запрещается:*

5.1.1. Находится в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на территории Мест общего пользования;

5.1.2. Ведение агитационной деятельности на территории Посёлка.

5.1.3. Проводить несанкционированные мероприятия, гуляния, концерты на территории Посёлка.

5.1.4. Использовать находящееся на территории Поселка в их собственности имущество, для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания).

5.1.5. Применять дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые эффекты, которые могут привести к пожару.

5.1.6. Громкое прослушивание радио, музыки и речевых сообщении посредством вывода источника звука и самого звука, с помощью акустических и музыкальных систем, за пределы Домовладения.

**6. Мусор и отходы**

6.1. Вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Управляющая Компания заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

6.2. 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, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально.

6.3. Бытовой мусор и пищевые отходы выбрасываются только в специально предназначенные для этого контейнеры.

6.4. Механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега и подметание) осуществляется Управляющей Компанией, либо специализированной организацией, с которой Управляющая Компания заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

6.5. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений общественных зон, тротуаров осуществляется дворниками Управляющей Компании.

**7. Порядок прохода посетителей, проезда автотранспортных средств на территорию Посёлка.**

7.1. Круглосуточную охрану территории Посёлка осуществляет охранный пункт, подрядный Управляющей организации. В обязанности охраны входит: предотвращение и пресечение преступлений и административных правонарушении на территории Посёлка, осуществление режима пропуска и проезда на территорию Посёлка.

7.2. Пропускной режим определяет порядок прохода граждан и проезда автотранспортных средств на территорию Посёлка.

7.3. Документом, дающим право лица проходить через охранный пункт (контрольно-пропускной пункт) территории Посёлка, является пропуск (постоянный, временный).

7.4. Постоянный пропуск выдается Владельцу/Пользователю, членам их семей и другим лицам - по письменной заявке Владельца/Пользователя в Управляющую Компанию. В указанном заявлении должны быть указаны: Ф.И.О. гражданина, его паспортные данные.

7.5. Временный пропуск выдается по письменной заявке Владельца/Пользователя в Управляющую Компанию.

7.6. Пропуск на территорию Посёлка автомобилей, принадлежащих Владельцу/Пользователю и членам их семей, ведется сотрудниками охраны по списку и пропускам, оформленным Управляющей Компанией.

7.7. Остальной легковой и грузовой автотранспорт, а также другие транспортные средства пропускаются через охранный пункт при предъявлении пропуска.

7.8. Запрещается стоянка автомобилей на территории Мест общего пользования.

**8. Правила пожарной безопасности**

*8.1. Владельцы обязаны:*

- соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности, в том числе инструкцию по действиям жителей Посёлка и обслуживающего персонала в случае возникновения пожара.

- уведомлять пожарную охрану и сотрудников Управляющей Компании о возникновении пожаров и принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества.

- иметь в помещениях и строениях, находящихся в их собственности огнетушитель.

8.2. На территории Посёлка не допускается разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора и др.

8.3. Владельцы/Пользователи обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, каминами.

8.4. Владельцы/Пользователи обязаны выполнять меры предосторожности при пользовании газовыми приборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

8.5. При эксплуатации Владельцами/Пользователями печного отопления (каминов) запрещается:

\* оставлять без присмотра топящиеся печи (камины), а также поручать надзор за ними малолетним детям;

\* располагать топливо, другие горючие вещества и материалы непосредственно перед печью (камином)

\*применять для розжига печей (каминов) бензин, керосин и др. ЛВЖ и ГЖ.

\*топить углем, коксом и газом печи (камины), не предназначенные для этих видов топлива.

\* перекаливать печи (камины).

**9. Пользование дорогами, правила проезда на территории Поселка**

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

9.2. На территорию Поселка возможен въезд и непродолжительное нахождение грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей Поселка, а также для обеспечения процесса строительства, при уведомлении сотрудников контрольно-пропускного пункта.

9.3. Водители автотранспортных средств на территории Поселка, не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.

9.4. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории Поселка скоростной режим: не более 20 км/час. Передвижение на автотранспорте по территории Поселка может осуществляться только с целью въезда – выезда с территории Поселка.

9.5. В случае участия в дорожном движении по территории Посёлка Владелец/Пользователь, арендатор или наниматель, а также их гости, участники дорожного движения обязаны:

\* соблюдать на территории Посёлка Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством РФ порядке;

\* двигаться по территории Посёлка со скоростью не более 20км/час;

\* не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств;

\* не пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства.

\* не занимать проезжую часть личными автотранспортами средствами, малогабаритной, сельскохозяйственной техникой, в том числе водными (моторными, гребными, несамоходными) и наземными спортивными транспортными средствами.

\* парковать личный автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику только в отведенных для этого Управляющей Компанией местах или на своем участке.

9.6**. Запрещается**

\* передавать в управление транспортные средства, участвующие в дорожном движении лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения.

\*осуществлять опережение и обгон транспортных средств в местах аварийно-ремонтных работ и иных заграждений.

**10. Контроль над шумом**

10.1. На территории Поселка все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, особенно в вечернее и ночное (с 23-00 до 8-00) время, когда жители Поселка отдыхают.

10.2. Контроль над шумом осуществляется самими жителями Поселка.

10.3. С целью соблюдения уровня шума механизированная уборка территории Поселка производится Управляющей Компанией в период с 08.00 ч. до 20.00 ч.

10.4. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 9-00 до 20.00 ч., за исключением работ по благоустройству, уборке и озеленению.

10.5. В случае проведения шумных мероприятий на территории Домовладения, в не оговоренный настоящими Правилами период времени, Владелец/Пользователь обязан предупредить соседей и Управляющую Компанию о намечаемых мероприятиях не позднее, чем за 7 дней.

**11. Рассмотрение жалоб**

11.1. В случае возникновения факта нарушения Правил, каждый Владелец/Пользователь или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу в Управляющую Компанию. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил.

11.2. Управляющая Компания обязана рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 30 (Тридцати) календарных дней.

11.3. Уполномоченные лица Коттеджного поселка, в рамках своей компетенции, предусмотренной действующим законодательством, осуществляют общий контроль за соблюдением Правил и принимает меры, направленные на предупреждение нарушений Правил или на устранение нарушений.

**12. Рекомендации для Владельцев/Пользователей**

12.1. Для предотвращения краж в Коттеджном поселке «Улесье» в строениях рекомендуется установка систем сигнализации, датчиков открытия дверей, ИК датчиков движения, датчики разбития стекла, с выводом сигнала на пульт охраны поселка.

С настоящими Правилами ознакомлен (-а), согласен (согласна), обязуюсь выполнять.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(дата)

Владелец/Пользователь

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О)

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющий**  **ООО Управляющая компания «Улесье»** | **Собственник** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Попов Ю.В./ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 4**

**к договору №\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Инструкция по пожарной безопасности для собственников земельных участков в Коттеджном поселке «Улесье».**

**1.Общие требования:**

1.1. Одной из основных обязанностей собственников земельных участков в Коттеджном поселке «Улесье» (далее в тексте – жителей), является забота о пожарной безопасности своего имущества и мест общего пользования, знание правил пожарной безопасности, понимание того, как действовать при возникновении пожара и при необходимости эвакуации, умение использовать средства пожаротушения, знание мест расположения этих средств, и обучение этим знаниям детей.

1.2. Жителям поселка необходимо выполнять требования этой инструкции, а также другие нормативные требования в области пожарной безопасности.

1.3. Основными факторами риска, которые могут привести к возникновению пожара в жилых помещениях, являются:

1.3.1. Невыполнение жителями требований пожарной безопасности или невнимательное поведение, в том числе игра детей с огнем;

1.3.2. Невыполнение требований безопасности при использовании электрических приборов и устройств;

1.3.3. Нарушение требований при хранении опасных веществ и материалов, а также при проведении огнеопасных работ;

1.3.4. Умышленные действия жителей по созданию условий, способствующих возникновению и распространению пожара.

1.4. Обязанностью жителей является недопущение возникновения пожаров. Жители не должны создавать условия, которые могут привести к возникновению пожара.

1.5. **Обязанности жителей в случае возникновения пожара:**

1.5.1. Незамедлительно сообщить о возникновении пожара в службу спасения, тел.: 112), в Государственную пожарно-спасательную службу, сообщив адрес, место возникновения пожара, фамилию звонящего, а также имеющуюся дополнительную информацию о пожаре.

1.5.2. При возможности приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения, обеспечивая при этом личную безопасность и безопасность других лиц, а также информировать других лиц о происшествии.

1.5.3. Выполнять распоряжения руководителя тушения пожара и спасательных работ.

1.5.4. Информировать руководителя тушения пожара и спасательных работ о людях, которые находятся или могут находиться в зоне опасности, о путях подъезда и источниках водоснабжения.

1.6. **Если необходима эвакуация жителей:**

1.6.1. В случае необходимости эвакуации исполнять распоряжения руководителя пожаротушения и спасательных работ;

1.6.2. При эвакуации сохранять спокойствие и не создавать паники; **если есть возможность**, взять с собой документы, деньги, отключить электрическое и газовое оборудование, закрыть окна и двери в доме;

**2. Содержание территорий жилых домов, зданий и помещений:**

2.1. Дороги и подъездные пути к зданиям, постройкам и источникам водоснабжения необходимо содержать так, чтобы обеспечить доступ пожарной техники;

2.2. Собственный автотранспорт запрещено парковать так, чтобы занимать территории, мешая доступу пожарной техники к зданиям, постройкам или источникам водоснабжения;

2.3. **В жилом здании запрещается:**

2.3.1. Оборудовать производственные помещения, в которых используются взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости;

2.3.2. Использовать чердаки и подвалы, а также технические помещения, в целях, не предусмотренных строительным проектом;

2.3.3. Оборудовать склады горючих материалов и мастерские, которые не отделены противопожарными перегородками от других помещений, путей эвакуации и лестничных клеток;

2.3.4. Хранить газовые баллоны, а также легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в подвалах, на цокольных этажах, чердаках, балконах и лоджиях;

2.3.5. Для уборки помещений использовать легковоспламеняющиеся жидкости, не предусмотренные для этого;

2.3.6. Выливать легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в канализацию;

2.3.7. Оставлять без присмотра горючие отходы, легковоспламеняющиеся материалы и ветошь, используемую для уборки;

2.3.8. Использовать и хранить химические вещества, материалы и химические продукты, взрывоопасность и огнеопасность свойств которых неизвестны;

2.3.9. Хранить огнеопасные вещества и взрывоопасные материалы в упаковке или таре, не предусмотренной производителем и техническими условиями хранения;

2.3.10. Оставлять без присмотра электрооборудование, включенное в сеть, если инструкция по эксплуатации это запрещает;

2.3.11. Использовать поврежденные отопительные приборы;

2.3.12. Размещать горючие материалы на отопительных системах и оборудовании, а также ближе 0,5 метров от осветительных приборов;

2.3.13. Отогревать замершие трубопроводы с помощью открытого огня;

2.3.14. Использовать оборудование с открытым огнем, не соблюдая правила эксплуатации;

2.3.15. Произвольно оборудовать или использовать газовое, электрическое отопление или другое оборудование, непредусмотренное для использования в жилых домах и помещениях;

2.3.16. Использовать неисправные электрические приборы и самостоятельно изготовленное нагревательное оборудование;

2.3.17. Применять некалиброванные или самостоятельно изготовленные электропредохранители;

2.3.18. Использовать электропроводку с разрушенной изоляцией, а также производить соединения, способные вызвать переходные сопротивления.

**3.Рекомендации:**

3.1. В строениях рекомендуется установка локальных систем автоматического обнаружения пожара и сигнализации (дымовых детекторов) с выводом сигнала на пульт, находящийся у охраны Коттеджного поселка «Улесье», а также первичных средств пожаротушения (огнетушителей);

3.2. Лицам, постоянно проживающим на территории поселка, рекомендуется обеспечить себя специальными средствами индивидуальной защиты органов дыхания на случай пожара и необходимости эвакуации.

С настоящими Правилами ознакомлен (-а) и согласен (согласна)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(дата)

Владелец/Пользователь

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О)

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющий**  **ООО Управляющая компания «Улесье»** | **Собственник** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Попов Ю.В./ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |