

**Приказ № 4**

г. Москва

28 мая 2024 г.

**«Об утверждении новой редакции Договора на оказание услуг  
по управлению ЖК «Лесной берег»**

С целью управления недвижимым имуществом на территории ЖК «Лесной берег»,  
ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Договор на оказание услуг по управлению ЖК «Лесной берег», далее – «Договор» (редакция, утв. приказом ООО «УК «Завидовские зори» № 4 от 28.05.2024), (Приложение № 1 к настоящему Приказу).
2. Разместить Договор на интернет сайте Управляющей компании: <https://lesnoy-bereg.ru>. Договор в редакции, утвержденной п. 1 настоящего Приказа, вступает в силу по истечении пятнадцатидневного срока после его размещения на сайте Управляющей компании: <https://lesnoy-bereg.ru> (п. 9.10 Договора).
3. Обеспечить возможность собственникам земельных участков, относящихся к ЖК «Лесной берег», приобретающих участки у Застройщика (ООО «Лесной берег», 19180, г. Москва, 4-й Голутвинский пер., д. 1/8, стр. 4, этаж 2, ком. 13; ИНН 7706770614; КПП 770601001; ОГРН 1127746172366), присоединяться к Договору в целом на единых для всех указанных в нем условиях.
4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Генеральный директор



М.Г. Поляков

**ДОГОВОР**  
**на оказание услуг по управлению ЖК «Лесной берег»**

Настоящий Договор на оказание услуг по управлению ЖК «Лесной берег» (далее – Договор) является договором присоединения, который заключается между

Обществом с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЗАВИДОВСКИЕ ЗОРИ» (Адрес: Тверская обл., м.о. Конаковский, тер. МФК СТАРАЯ ФЕРМА, ЗД. 1, ОГРН 1246900002183 ИНН 6900006430, КПП 690001001), именуемым далее «*Управляющая компания*» или «*УК*», с одной стороны и

физическим или юридическим лицом, являющимся собственником земельного участка, расположенного в границах ЖК «Лесной берег», именуемым далее «Собственник», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемыми в дальнейшем «*Стороны*».

Условия Договора принимаются Собственником не иначе, как путем присоединения к Договору в целом, текст которого размещен в глобальной информационно-телекоммуникационной сети Интернет по сетевому адресу <https://lesnoy-bereg.ru> (далее – Сайт УК).

Размещение Договора на Сайте УК (<https://lesnoy-bereg.ru>) не является публичной офертой и публичным договором, и не влечет обязанность Управляющей компании заключить Договор с каждым, кто к нему обратится.

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

***Собственник*** – лицо, являющееся собственником Земельного участка, расположенного в ЖК «Лесной берег» по адресу: Российская Федерация, Тверская область, муниципальный район Конаковский, сельское поселение Вахонинское, деревня Терехово, территория ЖК Лесной берег, являющееся стороной по настоящему Договору.

***Объект, Домовладение*** – все объекты недвижимости, в том числе: принадлежащий Собственнику земельный участок, расположенные на нем в установленных кадастровым планом и забором границах здания и сооружения, в том числе:

***Земельный участок*** – означает принадлежащий Собственнику земельный участок, указанный в Заявлении о присоединении (в значении, как оно определено в пункте 2.1 Договора).

***Жилой дом*** – расположенное на Земельном участке отдельно стоящее здание (индивидуальный жилой дом), предназначенное для круглогодичного проживания. Жилой дом в части доступа к инфраструктуре, является неотъемлемым элементом ЖК «Лесной берег», однако, как объект жилой недвижимости юридически является полностью самостоятельным.

***Имущество УК*** – имущество, необходимое Управляющей компании для управления ЖК «Лесной берег», 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.

***Имущество общего пользования*** - имущество, приобретенное и принадлежащее Управляющей компании, а также полученное в пользование (в том числе, но не исключительно: аренду, доверительное управление) по гражданско-правовым договорам от третьих лиц, предназначенное для общего пользования всеми собственниками ЖК «Лесной берег» (или для их обслуживания), которые заключили с Управляющей компанией соответствующие договоры управления.

***ЖК «Лесной берег», ЖК*** – территория с объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, необходимыми для постоянного круглогодичного проживания в границах комплекса земельных участков, расположенных по адресу: РФ, Тверская область, муниципальный район Конаковский, сельское поселение Вахонинское, деревня Терехово,

территория ЖК Лесной берег, а также иные объекты, включая, но не ограничиваясь: Имущество общего пользования, Территории общего пользования. Схема территории ЖК «Лесной берег» приведена в Приложении № 3 к настоящему Договору.

**Территория общего пользования** - означает территорию земель общего пользования ЖК «Лесной берег», на которой расположены (предусмотрены к размещению) в том числе но не исключительно: объекты транспортной инфраструктуры, контрольно-пропускной пункт, и объекты благоустройства ЖК «Лесной берег», пользование и обслуживание которыми осуществляется Собственниками (и иными законными пользователями) Жилых домов, земельных участков с привлечением управляющей организации и обеспечивающие потребности Собственников в организации прохода/проезда к Жилым домам, земельным участкам, организации отдыха и иных потребностей, связанных с комфортным проживанием.

**Управляющая компания, УК** – организация, осуществляющая управление, эксплуатацию, обслуживание, контроль и координацию работ, осуществляемых на территории ЖК «Лесной берег», обеспечивающая контрольно-пропускной режим и соблюдение порядка на территории ЖК «Лесной берег».

**Плата** - платеж, взимаемый в соответствии с Договором с Собственника, за выполнение работ и оказание услуг по управлению и обслуживанию Территорий общего пользования и Имущества общего пользования, относящегося к ЖК «Лесной берег».

**Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо, определенное актом органа власти в качестве ресурсоснабжающей организации, обязанное осуществлять продажу коммунальных ресурсов (вода, электроэнергия, газ) по регулируемым тарифам путем заключения договоров ресурсоснабжения, посредством присоединения абонентов к сетям.

**Застройщик** – ООО «Лесной берег» (ОГРН 1127746172366), являвшийся на начало работ по созданию инфраструктуры ЖК собственником земельных участков подлежащих продаже для частного использования (для создания Домовладений) в рамках ЖК «Лесной берег» и являющийся основным заказчиком работ по созданию инфраструктуры ЖК.

## 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 управлению и обслуживанию Территорий общего пользования и Имущества общего пользования ЖК «Лесной берег», имеющие целью создание условий, необходимых для безопасного, комфортного и благоприятного проживания всех законных пользователей Домовладений, расположенных в ЖК «Лесной берег», организует надлежащее предоставление Собственнику предусмотренных Договором коммунальных и иных работ и услуг, а Собственник обязуется принимать и оплачивать выполненные работы и оказанные услуги.

Перечень выполняемых и/или оказываемых по настоящему Договору работ и/или услуг содержится в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Указанный перечень является исчерпывающим, расширительному толкованию не подлежит.

1.2. Управление ЖК «Лесной берег» осуществляется Управляющей компанией в интересах Собственников.

1.3. Управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.4. Управляющая компания обеспечивает ремонт Имущества общего пользования, а также собственного и арендованного имущества ЖК «Лесной берег». Ремонт осуществляется в целях поддержания соответствующих технических и эстетических характеристик имущества.

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

1.6. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством, руководствоваться и соблюдать условия Договора и приложения к нему, включая, но не исключительно: Правила проживания в ЖК «Лесной берег» (согласно Приложению № 4 к Договору), Инструкцию по пожарной безопасности (согласно Приложению № 5 к Договору), Регламент ведения строительных работ в Домовладении на территории ЖК «Лесной берег», (согласно Приложению № 6 к Договору), Архитектурный регламент ЖК «Лесной берег» (согласно Приложению № 7 к Договору).

## **2. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН**

2.1. Договор заключается Сторонами в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса РФ путем присоединения к Договору посредством подписания Собственником собственноручно и подачи в Управляющую компанию на бумажном носителе информации заявления о присоединении к Договору в целом (далее – Заявление о присоединении), которое с момента его получения и подписания Управляющей компанией становится неотъемлемой частью настоящего Договора. Форма Заявления о присоединении является утверждена и является Приложением № 8 к Договору.

Условием для заключения Договора является наличие у Собственника права собственности на Земельный участок или заключение и надлежащее исполнения сделки, предметом которой является приобретение Земельного участка у Застройщика.

Обязательства Сторон (права и обязанности Сторон) по настоящему Договору возникают с момента возникновения у Собственника права собственности на Земельный участок.

Номером и датой Договора, заключенного Сторонами в порядке, предусмотренном пунктом 2.1. Договора, являются номер и дата, указанные уполномоченным представителем Управляющей компании в Заявлении о присоединении к Договору при его подписании Сторонами.

2.2. С даты возникновения обязательств Сторон по Договору, как это предусмотрено пунктом 2.1 Договора у Собственника возникают обязательства по настоящему Договору, в том числе (но не ограничиваясь) по оплате услуг Управляющей организации, соблюдению Правил проживания (Приложение № 4, к настоящему Договору) и исполнения других предусмотренных Договором обязательств.

2.3. С даты возникновения обязательств Сторон по Договору, как это предусмотрено пунктом 2.1 Договора у Управляющей компании возникают права и обязанности в соответствии с настоящим Договором, в том числе (но не ограничиваясь) предоставлять услуги по управлению ЖК «Лесной берег», получать от Собственника плату за услуги, привлекать Собственника к ответственности за несоблюдение условий настоящего Договора.

## **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **3.1. Собственник обязуется:**

3.1.1. Использовать Земельный участок, находящийся 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 ЖК «Лесной берег». Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Соблюдать правила пожарной безопасности на всей территории ЖК «Лесной берег», в том числе при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных приборов и предохранительных устройств, а также соблюдать правила по пожарной безопасности, согласно Приложению № 5 к настоящему Договору.

3.1.3. 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.

3.1.4. 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 ЖК «Лесной берег».

3.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к загрязнению территории, к порче имущества общего пользования, имущества Управляющей компании, других собственников и иных лиц.

3.1.6. 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.

- 3.1.7. Соблюдать права и законные интересы других Собственников и иных лиц.
- 3.1.8. При отчуждении Земельного участка (и/или объектов входящих в состав Домовладения) третьим лицам, либо уступке прав сообщить Управляющей компании не позднее 3-х дней с момента данного события с приложением документов, на основании которых осуществился переход права на Земельный участок (и/или объект(ы) входящий(ие) в состав Домовладения). При неизвещении о смене собственников объекта, нести ответственность в соответствии с законодательством за ущерб, причиненный Управляющей компании, иным лицам и другим Собственникам сокрытием информации.
- 3.1.9. Своевременно и полностью вносить Управляющей компании Плату за оказываемые услуги в соответствии с Договором, вне зависимости от фактического проживания в ЖК «Лесной берег» и вне зависимости от использования Объектов и/или Земельного участка.
- 3.1.10. Обеспечить доступ на Земельный участок и/или Объект представителей Управляющей компании и специалистов, ею уполномоченных, для проведения плановых работ, для проверки и обслуживания приборов учета и контроля, проверки соблюдения Собственником установленных режимов энерго-, газо-, водопотребления и водоотведения, состояния электроустановок, состояния оборудования и систем газоснабжения, водоснабжения и канализации.
- 3.1.11. Не использовать электрооборудование и электроприборы с паспортной потребляемой мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках систем электроснабжения.
- 3.1.12. Не допускать нагрузку на электрические сети больше допустимой сетевой организацией (более 15 кВт на Земельный участок (включая все расположенные на нем Объекты)).
- 3.1.13. 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.
- 3.1.14. При условии нахождения Земельного участка в непосредственной близости от линий электропередач, линий и объектов газового хозяйства соблюдать соответствующие охранные зоны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.1.15. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета потребляемых ресурсов, расположенных на Объектах Собственника.
- 3.1.16. Соблюдать внутренние правила проживания в ЖК «Лесной берег» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.
- 3.1.17. В случае проведения мероприятий по переустройству или строительству объектов недвижимого имущества (в том числе, перепланировке, переоборудованию, реконструктивным работам), работ по благоустройству территории, согласовать с Управляющей компанией (в случаях, если это затрагивает интересы других Собственников или может угрожать Имуществу общего пользования, имуществу УК и/или имуществу третьих лиц) проезд автотранспорта или самоходных механизмов, не принадлежащих Управляющей компании, а также провоз крупногабаритных грузов на собственном и чужом транспорте. По территории ЖК «Лесной берег» не допускается движение грузового транспорта в период весенней распутицы.
- 3.1.18. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащих ему помещений и находящегося у него оборудования, не относящегося к имуществу общего пользования.
- 3.1.19. 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.
- 3.1.20. Отдельно оплачивать въезд грузового транспорта массой свыше 3,5 тонн на территорию ЖК по утверждаемым УК расценкам. Самостоятельно и за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ.
- 3.1.21. Своевременно и самостоятельно перемещать бытовые отходы к специально установленным местам сбора на территории ЖК «Лесной берег».
- 3.1.22. Своевременно информировать Управляющую компанию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в собственном, общем имуществе или имуществе Управляющей компании, авариях инженерных сетей, оборудования, приборов учета.
- 3.1.23. Обеспечить доступ соответствующих служб и (или) ответственных сотрудников Управляющей компании, обслуживающих организаций на Земельный участок и Объекты в любое время суток в случае возникновения аварийных ситуаций.
- 3.1.24. Строительство Жилого дома и иных объектов, входящих в состав Домовладения в т.ч. хозяйственных построек (котельные, бойлерные, гаражи, беседки, бани, навесы, игровые

площадки и т.д.) осуществлять по согласованию с Управляющей компанией с предоставлением проекта на электронном и бумажных носителях соблюдая при этом Регламент ведения строительных работ в Домовладении на территории ЖК «Лесной берег», (согласно Приложению № 6 к Договору), Архитектурный регламент ЖК «Лесной берег» (согласно Приложению № 7 к Договору).

3.1.25. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при пользовании Жилым домом и иными Объектами, а также при возведении каких-либо построек на Земельном участке, принадлежащем Собственнику.

3.1.26. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.1.27. Извещать Управляющую компанию о лицах, имеющих право постоянного входа или въезда на территорию ЖК «Лесной берег», оформив соответствующую письменную заявку. Уведомлять и согласовывать с Управляющей компанией число временно пребывающих лиц.

3.1.28. Заключить напрямую с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов.

3.1.29. Заключить с Управляющей компанией договор компенсации услуг по электроснабжению, водоснабжению Жилого дома, Земельного участка до момента заключения Собственником от своего имени соответствующих договоров с уполномоченными ресурсоснабжающими организациями.

3.1.30. Не допускать на Земельном участке в местах прохождения инженерных сетей (электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, связи) размещения любых сооружений и элементов (в т.ч. садово-парковых, ландшафтных, многолетних насаждений, клумб, цветочниц и т.п.). В случае повреждения инженерных сетей по вине Собственника все работы по их восстановлению производятся за счет Собственника. При этом Собственник обязуется незамедлительно допустить сотрудников Управляющей компании, а также сотрудников эксплуатирующих инженерные сети организаций на территорию Земельного участка для устранения повреждений инженерных сетей. В случае повреждения в процессе проведения ремонтных работ имущества Собственника, расположенного в местах их прохождения, ущерб возмещению не подлежит.

### **3.2. Собственник вправе:**

3.2.1. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.3. Контролировать качество предоставляемых Управляющей компанией услуг.

3.2.4. Получать от Управляющей компании официальные справки в случае необходимости.

3.2.5. Получать полную и достоверную информацию о деятельности Управляющей компании, затрагивающей интересы Собственника.

3.2.6. 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).

3.2.7. Сообщать о нарушении Правил проживания со стороны других Собственников и третьих лиц, если такие нарушения мешают комфортному проживанию Собственников ЖК «Лесной берег», а также требовать принятия Управляющей компанией возможных мер для устранения нарушений.

3.2.8. Пользоваться Территориями общего пользования, вносить предложения о дополнении перечня оказываемых в соответствии с настоящим Договором услуг.

3.2.9. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.10. Требовать в установленном законом порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании. Ответственность Управляющей компании ограничена суммами фактически оплаченных платежей за оказанные услуги по настоящему Договору, но не более, чем за последние 3 (три) года, предшествующих допущенному нарушению.

### **3.3. Управляющая компания обязуется:**

3.3.1. Приступить к своим обязанностям по управлению и обслуживанию ЖК «Лесной берег» с даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

3.3.2. Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника за обслуживание ЖК

«Лесной берег», дополнительные услуги, единовременные взносы, а также платежи за прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

3.3.3. Принимать оплату за оказанные услуги на расчетный счет Управляющей компании.

3.3.4. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, перерасчета и перечисления платежей собственников, контролировать исполнение третьими лицами договорных обязательств.

3.3.5. Не позднее окончания 1 (первого) квартала года, следующего за отчетным, представлять Собственнику годовой отчет (по форме, существующей в Управляющей компании), путем размещения его на Сайте УК (<https://lesnoy-bereg.ru>) или иным общедоступным для собственников ЖК способом.

3.3.6. Вести и хранить необходимую для оказания услуг документацию (базы данных), техническую документацию.

3.3.7. Информировать Собственника об аварийных ситуациях, связанных с перерывами предоставления услуг, указанных в данном Договоре.

3.3.8. На основании заявки Собственника направлять своих сотрудников для составления акта о нанесении ущерба имуществу Собственника (-ов) и для установления причин аварийных ситуаций.

3.3.9. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного согласия Собственника.

3.3.10. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению ЖК «Лесной берег», содержанию и ремонту имущества, включая арендованное и имущество общего пользования, организации поставки коммунальных услуг Собственникам, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей по управлению ЖК «Лесной берег». Содержать в надлежащем порядке дороги ЖК «Лесной берег», систему освещения улиц и других общественных территорий, системы электроснабжения, видеонаблюдения, шлагбаумы и прочее Имущество общего пользования.

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

3.3.12. Незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

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

3.3.14. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту Имущества общего пользования, и имущества УК, обслуживанию уходу и содержанию Территории общего пользования, количества и объемов выполненных работ и оказанных услуг.

3.3.15. Своевременно подготавливать инженерное и иное оборудование ЖК «Лесной берег» к эксплуатации в сезонных условиях.

3.3.16 Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем в сроки, установленные нормативными актами. Не позднее 3 (трех) дней до проведения плановых работ внутри Объекта согласовать с Собственником время доступа на территорию или в помещение где предполагается проведение работ 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.

3.3.17. Осуществлять мониторинг технического состояния инженерных коммуникаций.

3.3.18. Заблаговременно извещать Собственников о предстоящем изменении размеров оплаты или тарифов на оказываемые услуги в порядке, предусмотренном Договором посредством электронной связи (на электронный адрес Собственника, посредством смс сообщений), почты России.

3.3.19. На протяжении срока действия Договора, но не ранее введения в действие внутренних электрических сетей, обеспечивать работоспособность электросетей, входящих в состав Имущества общего пользования.

3.3.20. Проводить за счет средств Собственника мероприятия по модернизации и развитию

инфраструктуры поселка.

3.3.21. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки. Письменно, в течение 5 (пяти) рабочих дней, информировать Собственника о принятых решениях.

#### **3.4. Управляющая компания вправе:**

3.4.1. По своему выбору определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору с привлечением необходимых сторонних организаций.

3.4.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных суммы неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной оплатой или неполной оплатой.

3.4.3. В установленном законом порядке требовать возмещения реального ущерба, причиненного имуществу ЖК «Лесной берег», Территориям общего пользования и Имуществу общего пользования по вине Собственника или иных лиц, привлеченных Собственником для выполнения ремонтно-строительных работ или имеющих и/или имевших право пользования Жилым домом, Земельным участком, Объектами вместе с Собственником и/или самостоятельно.

3.4.4. Предоставлять предложения Собственникам по изменению (увеличению) перечня предоставляемых услуг и изменению их стоимости.

3.4.5. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником Правил проживания.

3.4.6. Исключен.

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

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

3.4.9. 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, газоснабжение, водоснабжение;
- в) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.4.10. Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление услуг через 7 (семь) 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.

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

3.4.12. Требовать допуска на объект недвижимого имущества, в заранее согласованное с Собственником время, работников Управляющей компании, а также иных специалистов организаций, для снятия показаний индивидуальных приборов учета.

В случае неоднократного (2 и более раз) 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.

3.4.13. Осуществлять функции Собственника в отношении работ по техническому обслуживанию и содержанию имущества Управляющей компании и Имущества общего пользования, находящегося в пользовании Управляющей компании.

3.4.14. В случае неисполнения Собственником обязанностей по участию в совместных расходах, либо по оплате за оказанные по настоящему Договору услуги, предъявлять требование в

судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен с учетом пени в размере, установленном настоящим Договором, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты.

3.4.15. Оказывать Собственникам на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей компании и действующему законодательству. Эти услуги оплачиваются Собственниками дополнительно согласно расценкам Управляющей компании на основании выставляемых Управляющей компанией счетов.

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

3.4.17. Вносить изменение в Договор в одностороннем порядке с предварительным письменным уведомлением Собственника в порядке, предусмотренном пунктами 9.1 и 9.10 Договора.

3.4.18. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

#### **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

4.1. Размер Платы по настоящему Договору рассчитывается Управляющей компанией и начисляется в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. Размер Платы за соответствующий месяц указывается Управляющей компанией в выставленном ежемесячно Собственнику счете на оплату услуг, оказанных в соответствии с настоящим Договором.

4.2 Счет на оплату должен быть оплачен Собственником не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. Оплата счета является признанием Собственником факта того, что работы и услуги в оплачиваемый (расчетный) период Управляющей компанией выполнены качественно и в срок, и что претензии к Управляющей компании отсутствуют. В случае наличия обоснованных претензий по качеству оказанных услуг, Собственник вправе обратиться к Управляющей компании с письменным заявлением о наличии таких претензий, а Управляющая компания обязана рассмотреть данное заявление в четырнадцатидневный срок и письменно уведомить Собственника о результатах рассмотрения.

Оплата счета производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании.

4.3. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей компании в большем объеме, нежели установлено в счете на оплату за данный месяц, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении счета на оплату за следующий месяц.

4.4. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей компании в меньшем объеме, нежели установлено в счете на оплату за данный месяц, то Собственник считается нарушившим условия оплаты, и с момента истечения срока оплаты до момента погашения Собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты.

4.5. Неиспользование Собственником и иными лицами Земельного участка, Жилого дома и/или Объектов не является основанием для невнесения Платы по настоящему Договору.

4.6. Управляющая компания вправе не чаще чем два раза в год (один раз за каждые шесть месяцев) в одностороннем порядке производить индексацию (увеличение) размера Платы (и ее определенного Договором ориентировочного размера) на Индекс потребительских цен по Российской Федерации на товары и услуги, определяемый по данным Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации (публикуется на ее официальном сайте в сети Интернет, в частности по адресу [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ind\\_potreb\\_cen.html](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ind_potreb_cen.html)) за последовательные 6 или 12 месяцев, предшествующие месяцу изменения размера платы. О применении измененного размера Платы Управляющая компания обязана уведомить Собственника не менее чем за один месяц до момента выставления счета, в котором применяется измененный размер Платы при этом, в случае, если Управляющая компания производит индексацию и/или перерасчет за прошедшие периоды, Управляющая компания вправе произвести соответствующий перерасчет платы за такие прошедшие периоды с соблюдением предусмотренного настоящим пунктом срока уведомления о предстоящем перерасчете за прошедшие периоды.

В случае, если установленная плата не покрывает расходы Управляющей компании, она имеет право повысить размер платы начиная со следующего квартала, предварительно (не менее, чем

за месяц) уведомив об этом Собственника и обосновав такое изменение.

4.7. Размер платы по статьям «вывоз бытового мусора» и «охрана» могут изменяться в связи с изменением договорных условий подрядных организаций и тарифами, утвержденными для данных организаций. Такие изменения применяются с даты вступления в силу изменений в соответствующие договоры с подрядными организациями.

4.8. Размер платы за дополнительные услуги, устанавливается Управляющей компанией в соответствии с приказом на утверждение прейскуранта платных услуг.

4.9. В случае предоставления Управляющей компанией Собственнику каких-либо коммунальных ресурсов, Управляющая компания выставляет Собственнику счет на оплату потребленных ресурсов, стоимость которых рассчитывается Управляющей компанией как произведение тарифов, утвержденных (по договорам с ресурсоснабжающими организациями) в установленном порядке для поставки ресурсов Управляющей компании на объем потребленных ресурсов по показаниям индивидуального прибора учета, установленного для Домовладения. В случае непредоставления показаний индивидуального прибора учета или непредоставления доступа к прибору в соответствии с условиями настоящего Договора расчет стоимости производится по нормативам потребления коммунальных услуг, установленным действующим законодательством.

4.10. Собственник вправе перечислять Плату досрочно (авансом).

4.11. Плата за оказываемые Собственнику дополнительные услуги осуществляется Собственником путем оплаты счета, выставленного Управляющей компанией. Оплата счета должна быть произведена Собственником в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней от даты выставления счета.

4.12. Управляющая компания предоставляет Собственнику счет на оплату услуг по настоящему Договору не позднее 30-го числа расчетного месяца, доставку счета осуществляется посредством электронной связи или иным способом предусмотренным настоящим Договором.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

### **5.1. Ответственность Собственника:**

5.1.1. Управляющая компания вправе взыскать с Собственника 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 ЖК «Лесной берег», Собственник несет перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей, а также перед иными лицами имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

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

5.1.4. Исключен.

5.1.5. В случае неисполнения Собственником Регламента проведения ремонтно-строительных работ в Домовладении Управляющая компания вправе:

5.1.5.1. Взыскать с Собственника штраф в размере 20000 (Двадцать тысяч тысяч) рублей (уплата штрафа не освобождает Собственника от обязанности возмещения ущерба).

5.1.5.2. Приостановить производство работ в Домовладении Собственника, в т.ч. путем ограничения допуска в Поселок строительной (подрядной) бригады и/или транспорта (не принадлежащего Собственнику) следующего к Домовладению, Земельному участку.

5.1.6. В случае нарушения Собственником Правил проживания в ЖК «Лесной берег», Управляющая компания вправе взыскать с Собственника штраф в размере 10000 (Десять тысяч) рублей за каждое нарушение.

5.1.7. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов, ею уполномоченных или привлекаемых для производства необходимых работ в системах электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения 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 Собственника.

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

5.2.4. Управляющая компания не несет ответственность за действия поставщиков коммунальных ресурсов, коммунальные ресурсы которых будет потреблять Собственник с использованием сетей ЖК «Лесной берег», равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Собственника в связи с нарушением вышеназванными компаниями порядка поставки коммунального ресурса, в т.ч. в результате временного прекращения поставки коммунального ресурса и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РФ.

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 и/или профилактические отключения электроэнергии, газоснабжения, произошедшие по вине или вследствие действий ресурсоснабжающих организаций и т.п.

## **6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

6.1. 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.

6.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Управляющей компании.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение является следствием непреодолимой силы: землетрясения, наводнения, пожара, тайфуна, урагана, военных действий, массовых заболеваний (эпидемий), забастовок (региональных и территориальных), запрета торговых операций с отдельными странами вследствие применения международных санкций и др. обстоятельств, независимых от воли Сторон.

7.2. О возникновении и прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы Стороны уведомляют друг друга письменно в течение 3 (трех) дней с момента их возникновения или прекращения. После прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, прекратившая исполнение обязательств по настоящему Договору, незамедлительно возобновляет их исполнение.

7.3. Факт возникновения обстоятельств непреодолимой силы должен быть документально удостоверен уполномоченным органом государственной или муниципальной власти, или иным компетентным органом.

7.4. Факт прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы в случае отсутствия уведомления от соответствующей Стороны может быть подтвержден документально уполномоченным органом государственной или муниципальной власти, или иным компетентным органом.

7.5. Если одна из Сторон не направит или несвоевременно направит документы, указанные в настоящем разделе 7 (седьмом) настоящего Договора, то такая Сторона не вправе ссылаться на возникновение обстоятельств непреодолимой силы, в обоснование неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора, а вторая Сторона вправе не принимать во внимание наступление обстоятельств непреодолимой силы при предъявлении претензий и исковых заявлений в связи с неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора.

7.6. В случае, если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 30 (тридцати) календарных дней, Стороны обязаны урегулировать вопрос о целесообразности дальнейшего исполнения настоящего Договора.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует в течение 5 (Пяти) лет.

8.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ и настоящим Договором.

8.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Настоящий Договор заключается на единых для всех собственников земельных участков ЖК «Лесной берег» условиях. Условия настоящего Договора, приложений и дополнений к нему, размещаются в разделе Управляющей компании на Сайте УК (<https://lesnoy-bereg.ru>).

Управляющая компания вправе по своей инициативе вносить изменения и дополнения к настоящему Договору с обязательным предварительным письменным информированием Собственника о предстоящих изменениях в порядке, предусмотренном пунктом 9.10 Договора.

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

9.3. Управляющая компания может расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, уведомив другую сторону о предстоящем расторжении за 10 (Десять) дней.

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

9.5. В случае прекращения у Собственника права собственности на объект недвижимого имущества в ЖК «Лесной берег», настоящий Договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, при условии отсутствия у Собственника задолженности по оплате перед Управляющей компанией.

9.6. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.7. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

9.8. Все документальное информирование Сторон друг друга по настоящему Договору (уведомления, сообщения, жалобы, иная корреспонденция) доставляется посредством (но не ограничиваясь) электронной связи по электронным адресам, телефонам, указанным Сторонами при заключении настоящего Договора. Информирование Сторон друг друга на бумажных носителях происходит посредством почты РФ по адресам, указанных Сторонами в реквизитах настоящего Договора.

9.9. Плата за право (возможность) подключения к сетям общего пользования.

Если Земельный участок, в отношении которого заключается Договор, был приобретен Собственником по договору, заключаемому с Застройщиком и таким договором предусмотрена обязанность Застройщика за свой счет обеспечить Собственнику возможность подключения к сетям общего пользования ЖК (газ, электричество, водоснабжение) путем подведения к границе Земельного участка названных инженерных коммуникаций плата за право (возможность) подключения к названным инженерным коммуникациям с Собственника не взимается.

В противном случае, Собственник, желающий подключиться к сетям общего пользования ЖК (газ, электричество, водоснабжение) должен уплатить Застройщику плату за право (возможность) подключения к сетям общего пользования.

Предусмотренная настоящим пунктом 9.9 Договора плата взимается в связи с необходимостью в т.ч. (но не исключительно) компенсировать затраты Застройщика на разработку, согласование, организацию и строительство сетей общего пользования (газ, электричество, водоснабжение), а также организацию возможности подключения участков такого собственника к указанным сетям при этом размер такой платы определяется Застройщиком, а порядок внесения Собственником такой платы определяется по согласованию между Застройщиком и Управляющей компанией.

Работы по непосредственному подключению Домовладения к сетям общего пользования оплачиваются Собственником отдельно на счет Управляющей компании по расценкам, определяемым Управляющей компанией, либо определяемых ресурсоснабжающей или иной специализированной подрядной организацией, привлекаемой УК для таких целей.

9.10. В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая компания имеет право вносить изменения (в том числе устанавливать новые редакции) в Договор, включая сам Договор, приложения к нему и применяемые цены и тарифы, а также методы их исчисления.

Управляющая компания осуществляет опубликование на Сайте УК (<https://lesnoy-bereg.ru>) информации о предстоящем изменении Договора и/или приложений к нему (вместе с соответствующими редакциями изменяемых документов) не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до ввода их в действие, при этом опубликованная таким образом информация, а также изменения в Договор и/или приложения к нему, по истечении указанного пятнадцатидневного срока считаются вступившими в силу.

Собственник обязан самостоятельно знакомиться с информацией, публикуемой Управляющей компанией в порядке, установленном настоящим Договором, в том числе, путем обращения в Управляющую компанию, для получения информации об изменении Договора и/или приложений к нему в соответствии с пунктом 9.10 настоящего Договора.

Оплата Клиентом Платы по Договору и/или осуществление Собственником иных действий, направленных на заказ и/или получение работ и/или услуг, предусмотренных и выполняемых Управляющей компанией по Договору, является согласием Собственника с новой редакцией Договора и приложений к нему. Если до вступления в силу новой редакции Договора Управляющей компанией не получено от Собственника письменное заявление о расторжении Договора, данное обстоятельство является согласием Собственника с новой редакцией Договора и приложений к нему в соответствии с пунктом 2 статьи 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.11. В случае если собственнику принадлежит (или станет принадлежать в будущем) несколько земельных участков, расположенных в ЖК «Лесной берег», или их количество изменится, то в

отношении каждого участка ведется отдельный расчет Платы, в размерах и порядке, которые предусмотрены Договором.

В случае увеличения количества принадлежащих Собственнику земельных участков, Собственник, в целях присоединения к условиям Договора в отношении вновь приобретенных земельных участков должен предоставить Заявление о присоединении к условиям Договора в целом (полностью) в отношении таких земельных участков.

Приложениями к Договору являются:

- Приложение № 1 – Перечень выполняемых работ и оказываемых услуг;
- Приложение № 2 – Размер Платы по Договору;
- Приложение № 3 – Состав имущества ЖК «Лесной берег»;
- Приложение № 4 – Правила проживания в ЖК «Лесной берег»;
- Приложение № 5 - Инструкция по пожарной безопасности для собственников домовладений в ЖК «Лесной берег»;
- Приложение № 6 - Регламент ведения строительных работ в Домовладении на территории ЖК «Лесной берег»;
- Приложение № 7 – Архитектурный регламент ЖК «Лесной берег»;
- Приложение № 8 – Форма Заявления о присоединении;
- Приложение № 9 – Согласие на обработку персональных данных.

## **10. АДРЕС И РЕКВИЗИТЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

### **Управляющая компания**

ООО «УК «ЗАВИДОВСКИЕ ЗОРИ»

Юр. адрес: Тверская обл., м.о. Конаковский, тер. МФК СТАРАЯ ФЕРМА, ЗД. 1

ИНН 6900006430

КПП 690001001

Р/с 40702810601300043815

К/с 30101810200000000593

БИК 044525593

ОГРН 1246900002183

Тел. +7 (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_

## ПЕРЕЧЕНЬ ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТ И ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ\*

### 1. Работы и услуги по обслуживанию Территории общего пользования и Имущества общего пользования, включая:

- содержание дорог: уборка, текущий мелкий ремонт, грейдирование, в зимнее время уборка снега;
- очистка территории от наледи и льда;
- посыпка территории противогололедным реагентом;
- уборка, выкашивание газонов и уход за зелеными насаждениями;
- уборка контейнерных площадок;
- уборка Территории общего пользования (за исключением строительного мусора);
- содержание и обслуживание Имущества общего пользования;
- очистка и промывка урн (при наличии);
- ремонт и обслуживание детских и спортивных площадок;
- ремонт скамеек (при наличии, при необходимости);
- ремонт тротуаров и замена бордюрного камня (при наличии, при необходимости);
- содержание и ремонт шлагбаумов;
- содержание и ремонт фонарей, прожекторов, в том числе замена ламп в фонарях, текущий ремонт и обслуживание систем освещения;
- меры по поддержанию противопожарных норм и требований в отношении Территории и Имущества общего пользования;
- эксплуатация инженерных систем (освещение, электроснабжение, видеонаблюдение);
- электроснабжение, в том числе текущий ремонт, обслуживание кабельных линий электропередач и трансформаторных подстанций (включая возможные энерго потери), находящихся в доверительном управлении;
- содержание водоема;
- содержание лесопарковой зоны.

### 2. Обеспечение охраны территории коттеджного поселка\*\*:

- охрана территории коттеджного поселка (включая обходы территории);
- контрольно-пропускной режим.

### 3. Вывоз мусора

Вывоз бытового (ТБО) периодичность вывоза, количество вывозимых контейнеров определяется по нормам оператора по работе с ТБО.

### 4. Обслуживание сетей (водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, сети ВОЛС)

Техническое обслуживание сетей общего пользования и сопутствующие затраты (по тарифам ресурсоснабжающей организации/подрядчика, предоставляющего соответствующие услуги);

*\*Периодичность оказываемых по Договору работ и услуг определяется Управляющей компанией по мере необходимости с учетом установленными законом нормативов. Работы и услуги, оказываемые в рамках Договора, выполняются Управляющей компанией до границ земельного участка Собственника. Уход за Земельным участком, Жилым домом выполняются Собственником самостоятельно.*

*\*\*Охрана имущества Собственника, расположенного на территории принадлежащего Собственнику Земельного участка не входит в состав оказываемых услуг. Охранные услуги в отношении имущества, используемого при управлении ЖК «Лесной берег» оказываются силами нанимаемой по отдельному соглашению лицензированной частной охранной организации.*

**РАЗМЕР ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ**

№	Наименование работ/услуг	Тариф*
1	Работы и услуги по управлению (выполнению работ и оказанию услуг по управлению и обслуживанию Территорий общего пользования и Имущества общего пользования) ЖК «Лесной берег» в соответствии с Договором.	<p>После окончания работ Застройщика по обустройству всей планируемой инфраструктуры ЖК, ориентировочно:  <b>1000 (Одна тысяча и 00/100) рублей, без НДС, за каждую 1,00 (одну и 00/100) сотку принадлежащей Собственнику площади Земельного участка, в месяц**</b>,  при этом, вне зависимости от степени готовности инфраструктуры ЖК, размер Платы исчисляется с учетом нижеприведенных особенностей:  Размер Платы по Договору определяется как произведение всех фактически оказанных в оплачиваемом месяце работ/услуг Управляющей компании из предусмотренного Приложением № 1 к Договору перечня, пропорционально согласованной Сторонами доле Собственника в общих расходах на содержание Территории общего пользования и Имущества общего пользования (размер такой доли определяется (с учетом приведенных ниже сокращений) по формуле: Н/Д), увеличенное на норму прибыли (вознаграждение) Управляющей компании в размере 20 % (двадцать процентов))* ***.  Размер ежемесячной Платы по договору рассчитывается по формуле:  <b>Плата=(Сх(Н/Д))х(1+П)*</b>.  где:  С - сумма фактически произведенных затрат на выполнение работ и оказание услуг по Договору за 1 (один) календарный оплачиваемый месяц.  Н – количество соток, в земельном участке принадлежащем Собственнику. Количество соток в земельном участке определяется из расчета, что 1,00 (одна и 00/100) сотка равна 100,00 (ста и 00/100) квадратным метрам, при этом в целях расчетов по Договору количество соток округляется с точностью до двух цифр после запятой (сотых).  Д - общее количество соток, принадлежащих всем собственникам во всех участках ЖК, имеющих категорию: земли населенных пунктов и предназначенных для продажи в целях организации частных Домовладений (в границах территории ЖК приведенной в Приложении № 3 к Договору).  П - 0,2 норма прибыли Управляющей компании.</p>

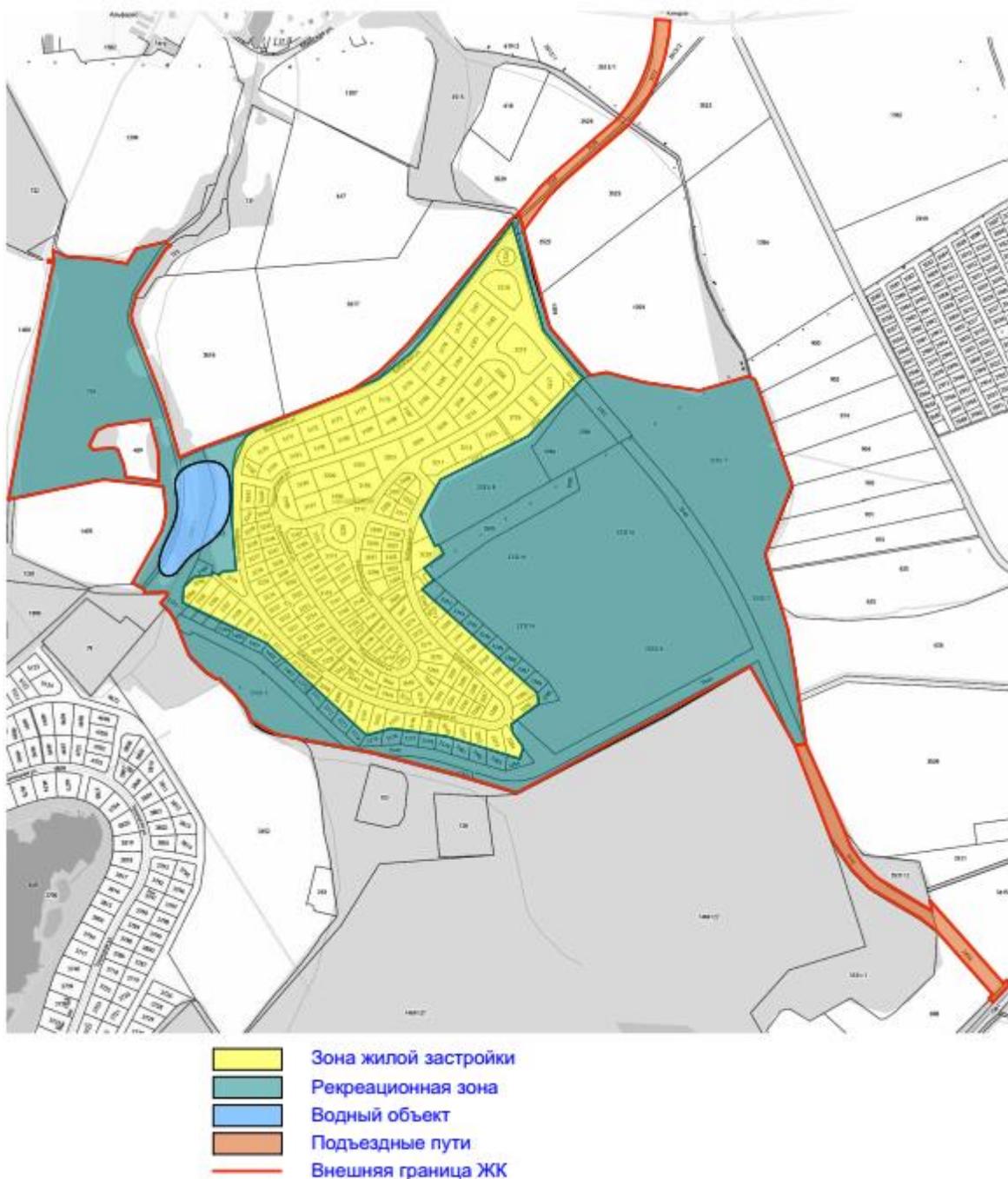
\* Плата не включает плату за фактически потребленные Собственником ресурсы (воду, газ, электричество, интернет), которые оплачиваются Собственником самостоятельно на основании договоров, заключаемых Собственником с ресурсоснабжающими организациями/поставщиками ресурсов/услуг, а при отсутствии таких договоров с учетом особенностей и в порядке, определенном п. 4.9 Договора (в этом случае на основании отдельно выставляемого счета).

\*\* Заключая Договор Стороны исходят из того, что ориентировочный размер Платы по Договору после окончания работ Застройщика по обустройству всей планируемой инфраструктуры ЖК будет составлять сумму равную, приблизительно, **1000 (Одна тысяча) рублей, без НДС, за каждую 1,00 (одну и 00/100) сотку площади принадлежащего Собственнику земельного участка**. Указанный ориентировочный размер Платы включает норму прибыли Управляющей компании (20 %). Указанный ориентировочный размер Платы подлежит индексации в порядке, предусмотренном 4.6 Договора.

В случае, если размер Платы, приходящийся на Собственника будет превышать предусмотренный настоящим абзацем приблизительный размер Платы (с учетом ежегодной индексации), Управляющая компания вправе по своему усмотрению воздержаться от некритически важных расходов и вправе инициировать соответствующие процедуры по определению уточненного состава работ и услуг, порядка и условий их оплаты, а также решения иных сопутствующих вопросов.

\*\*\* Доля Собственника в расходах на содержание Территории общего пользования и Имущества общего пользования определяется как соотношение количества соток (округляется с точностью до двух цифр после запятой (сотых)) в площади принадлежащих Собственнику Земельных участков, к общему количеству соток всех земельных участков, предназначенных для продажи и проданных (для организации Домовладений) другим собственникам и расположенным в ЖК «Лесной берег».

Схема территории ЖК «Лесной берег»\*



\*На период выполнения Застройщиком работ по организации и обустройству всей запланированной инфраструктуры ЖК, состав Имущества общего пользования ЖК и Территорий общего пользования ЖК, порядок и основания его использования могут изменяться по усмотрению Застройщика и Управляющей компании. Уточненный перечень указанного выше имущества и описание ЖК «Лесной берег» будет по мере развития ЖК размещаться в разделе Управляющей компании на сайте <https://lesnoy-bereg.ru>.

## **ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В ЖК «Лесной берег»**

Настоящие Внутренние правила (далее по тексту - «Правила») являются официальным внутренним документом ЖК «Лесной берег» (далее по тексту «Поселок») и обязательны для соблюдения всеми Собственниками и жителями ЖК «Лесной берег» (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. Общие положения**

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:

- создания бесконфликтной и упорядоченной среды проживания;
- обеспечения эффективной и долговременной работы инженерных систем и общего оборудования Посёлка, элементов благоустройства территории;
- сохранения и улучшения имиджа Посёлка.

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:

- Владельцев/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. Внешний вид земельных участков и домовладений на территории Поселка**

2.1. Каждый Владелец/Пользователь обязан обеспечивать пристойный внешний вид земельного участка, находящегося в его владении и пользовании, и домовладений, расположенных на этом земельном участке, таким образом, чтобы они не диссонировали с окружающей застройкой и соответствовали архитектурному стилю Поселка.

2.2. Владельцы/Пользователи обязаны самостоятельно поддерживать фасады домовладений на их участках в надлежащем состоянии: фасады не должны иметь выбоин и сколов, облупившейся краски и потеков, 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.

2.3. Не допускается самостоятельная установка заборов, в том числе самостоятельная замена фасадного забора, а также забора между соседними участками. Заборы должны соответствовать общим требованиям к конструкции, высоте, соблюдению линии застройки и быть в единой цветовой гамме.

2.4. Владельцы/Пользователи обязаны согласовывать с Управляющей организацией все работы, планируемые на территории домовладения, связанные с его реконструкцией или новым строительством. Процедура согласования преследует исключительно цели соблюдения общей концепции застройки и интересов жителей соседних участков.

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

3.1. 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.

3.2. 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/Пользователя на возмещение нанесенного ущерба и его размера - Владелец/Пользователь возмещает нанесенный ущерб лицу, которому нанесен ущерб. В случае нанесения ущерба

Управляющей компании ущерб возмещается путем оплаты по выставляемому Управляющей компанией счету;  
- в случае возникновения спора по виновности и размеру нанесенного ущерба – стороны решают эти вопросы в судебном порядке.

3.3. Владелец/Пользователь обязан:

3.3.1. Соблюдать нормативные правовые акты Российской Федерации, и положения настоящих Правил.

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

3.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности, не загромождать эвакуационные выходы, иметь в наличии огнетушитель, а также соблюдать Инструкцию по пожарной безопасности для собственников земельных участков в ЖК «Лесной берег».

3.4. Оплачивать коммунальные услуги и другие расходы в соответствии с порядком, предусмотренным договором с Управляющей компанией.

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

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

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

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

3.9. Соблюдать санитарно-гигиенические правила:

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

- содержать в порядке и чистоте Домовладение.

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

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

3.12. Бережно относиться к средствам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям. Запрещается использовать средства благоустройства территории в целях, не соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению.

3.13. Следить за состоянием деревьев на своем земельном участке и предотвращать их падение на прилегающие участки, проводить мероприятия по уходу за пораженными вредителями вплоть до их вырубки и вывоза в случаях, когда существует угроза распространения поражения деревьев на прилегающие участки.

3.14. Своевременно осуществлять покос травы с целью недопущения распространения сорняков.

3.15. Владельцу/Пользователю запрещается:

3.15.1. 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).

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

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

3.15.4. Вырубать деревья, кустарники в Местах общего пользования.

3.15.5. Осуществлять сброс в систему канализации (при наличии) инертных и иных жидкостей, нарушающих работу очистных сооружений, мусора и отходов, засоряющих хозяйственно-бытовую канализацию (при наличии).

3.15.6. Самостоятельно осуществлять подключение к инженерным (газовым, электрическим, водоснабжающим) сетям.

#### **4. Уборка территории Поселка**

4.1. Каждый Владелец/Пользователь обязан следить за состоянием земельного участка, находящегося в его законном владении и пользовании, и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку.

4.2. Запрещается разводить костры на территории Мест общего пользования Поселка.

4.3. Уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега, мытье и подметание) осуществляется Управляющей компанией, либо специализированной организацией, с которой Управляющая организация заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

4.4. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений общественных зон, тротуаров осуществляется Управляющей компанией.

#### **5. Финансирование работ по содержанию территории Поселка**

5.1. В соответствии с Договором управления, Управляющая компания ежегодно определяет 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.

5.2. Каждый Владелец/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 в порядке.

5.3. Управляющая компания имеет право запретить выдачу любых запрашиваемых Владельцем/Пользователем домовладения документов, имеющим задолженность по оплате коммунальных и иных платежей до момента полного погашения задолженности.

## **6. Порядок осуществления ремонтных работ, работ по перепланировке Домовладения**

- 6.1. Ремонт и обустройство жилого дома и построек Владелец/Пользователь производит за свой счет с привлечением проектных и строительных организаций, с предварительным согласованием с Управляющей компанией с предоставлением проекта, чертежей на электронном и бумажных носителях.
- 6.2. Перед началом перепланировки Домовладения, производства отделочных и иных работ Владелец/Пользователь обязан:
- 6.2.1. 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.
- 6.2.2. Назначить ответственного представителя строительной организации, предоставить данные Ф.И.О., паспортные данные представителя Управляющей компании.
- 6.2.3. При планировании размещения в Домовладения 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, согласовывает с Управляющей компанией с предоставлением проекта, чертежей в электронном и на бумажных носителях.
- 6.3. Для выполнения специализированных работ Владелец/Пользователь привлекает специализированные 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 Владелцем/Пользователем при обязательном уведомлении Управляющей компании с предварительным согласованием.
- 6.4. Организации и физические лица, привлеченные Владелцем/Пользователем для производства отделочных работ, обязаны соблюдать требования и руководствоваться правилами СНиП 12-03-99 (Безопасность труда в строительстве).
- 6.5. 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.
- 6.6. При проведении работ запрещено нахождение привлеченных Владелцем/Пользователем рабочих в Местах общего пользования.

## **7. Правила поведения на территории Посёлка**

- 7.1. Владельцам/Пользователям, а также лицам, проживающим с ними совместно, запрещается:
- 7.1.1. находится в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на территории Мест общего пользования;
- 7.1.2. вести агитационную деятельность на территории Посёлка.
- 7.1.3. проводить несанкционированные мероприятия, гуляния, концерты на территории Посёлка;
- 7.1.4. использовать находящееся на территории Поселка в их собственности имущество, для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания);
- 7.1.5. применять дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые эффекты, которые могут привести к пожару;
- 7.1.6. громкое прослушивание радио, музыки и речевых сообщениях посредством вывода источника звука и самого звука, с помощью акустических и музыкальных систем, за пределы Домовладения.

## **8. Мусор и отходы**

- 8.1. 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. Бытовой мусор и пищевые отходы выбрасываются только в специально предназначенные для этого контейнеры.
- 8.4. Мусор должен быть упакован и помещен в специальный контейнер Собственником таким образом, чтобы при его уборке была исключена возможность разрыва упаковочного материала.
- 8.5. Запрещается выбрасывать листву, снег и т.п. с участков Собственников на общую территорию (за забор), а также засорять чем-либо ливневую канализацию, которую необходимо периодически очищать для сохранения свободного оттока воды.
- 8.6. Строительный мусор, лишняя земля и т.п. должны вывозиться с территории Собственников самостоятельно и за их счет.

## **9. Организация системы охраны Поселка и контрольно-пропускного режима на территории Посёлка**

- 9.1. Круглосуточную охрану территории Посёлка осуществляет охранный пункт. В обязанности охраны входит: предотвращение и пресечение преступлений и административных правонарушений на территории Посёлка, осуществление режима пропуска и проезда на территорию Посёлка.
- 9.2. Система охраны Поселка обеспечивается:
- организацией стационарного поста и контроля периметра внутри поселковых дорог и общественных зон поселка;

- организацией охранных мероприятий с использованием технических средств защиты (тревожной и охранной сигнализации, системы видеонаблюдения);
  - организацией контрольно-пропускного режима.
- 9.3. Система охраны Посёлка обеспечивается силами специализированных охранных предприятий в соответствии с заключёнными договорами на обслуживание или силами Управляющей компании.
- 9.4. В целях обеспечения личной безопасности жителей на территории Посёлка запрещается использование, а за пределами частных земельных участков ношение огнестрельного оружия всем лицам, за исключением сотрудников охраны.
- 9.5. Пропускной режим определяет порядок прохода граждан и проезда автотранспортных средств на территорию Посёлка.
- 9.6. Все лица, пребывающие на территории Посёлка, обязаны соблюдать требования контрольно-пропускного режима. Владельцы/пользователи обязаны своевременно предоставлять Управляющей компании данные на себя, членов своей семьи и других лиц для оформления пропускных документов для въезда на территорию Посёлка.
- 9.7. Документом, дающим право лица проходить через охраненный пункт (контрольно-пропускной пункт) территории Посёлка, является пропуск (постоянный, временный, разовый).
- 9.8. 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.
- 9.9. Временный пропуск выдается по письменной заявке Владельца/Пользователя в Управляющую компанию.
- 9.10. Пропуск на территорию Посёлка автомобилей, принадлежащих Владельцу/Пользователю и членам их семей, ведется сотрудниками охраны по списку и пропускам, оформленным Управляющей компанией.
- 9.11. Запрещается стоянка автомобилей на территории Мест общего пользования, за исключением специально отведенных для этого парковочных мест.
- 9.12. В случае необходимости разрешения входа на территорию Посёлка третьих лиц (гостей Владельца/Пользователя) сотрудник КПП получает такое разрешение от Владельца/Пользователя по телефону или другим доступным способом.
- 9.13. Проезд грузового автотранспорта осуществляется через КПП при предъявлении разового пропуска, который оформляется по предварительной заявке в управляющей организации. Исполнитель вправе ограничить проезд грузового автотранспорта грузоподъемностью свыше 6 тонн на территорию Посёлка.
- 9.14. При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), а также аварийные бригады пропускаются на территорию Посёлка беспрепятственно в любое время суток с последующим уведомлением сотрудниками охраны Исполнителя.

## **10. Правила пожарной безопасности**

- 10.1. Владельцы/Пользователи, а также все лица, находящиеся на территории посёлка обязаны соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности на общих территориях Посёлка, а также на территориях Домовладений.
- 10.2. При обнаружении очага возгорания, пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.), Владелец/Пользователь, или его ответственное лицо, обязан:
- незамедлительно уведомить об этом Управляющую компанию и охрану посёлка, известить по телефону пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес, место возникновения пожара, а также сообщить свои Ф.И.О., и принадлежность к объекту);
  - принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей.
  - иметь в помещениях и строениях, находящихся в их собственности огнетушитель.
- 10.3. На территории Посёлка не допускается разведение костров (за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством по соблюдению пожаробезопасности на личных участках собственников), сжигание бытовых отходов, мусора и др.
- 10.4. Владельцы/Пользователи обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, каминами.
- 10.5. Владельцы/Пользователи обязаны соблюдать меры предосторожности при пользовании электроприборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися (далее по тексту – «ЛВЖ») и горючими жидкостями (далее по тексту – «ГЖ»), другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.
- 10.6. На территории Посёлка Владельцу/Пользователю запрещается:
- хранение ЛВЖ и ГЖ, пороха, взрывчатых веществ, баллонов с газами, и других взрывопожароопасных веществ и материалов, кроме случаев, оговоренных в действующих нормативных документах и согласованных с Управляющей компанией;
  - размещение автотранспорт на длительное время на улицах Посёлка, при разгрузке/погрузке строительных материалов.
  - загромождение въездов/выездов и проездов Посёлка;
  - оставление транспортных средств с открытыми горловинами топливных баков, или при наличии течи горючего и масла;
  - заправка транспортных средств горючим и сливание из них топлива;
  - хранение тары из-под горючего, масла, а также горючего и масла;
  - подогрев двигателя открытым огнем (костры, факелы, паяльные лампы), пользование открытыми источниками огня для освещения;
  - нахождение транспортных средств, предназначенных для перевозки легковоспламеняющихся жидкостей, горючих жидкостей и горючих газов;

- сжигание отходов и тары;
  - устройство свалок горючих и других отходов;
  - применение дуговых прожекторов, свечей и хлопушек, использование фейерверков и других световых пожароопасных эффектов, которые могут привести к пожару - вне специально отведенных для этих целей мест.
- 10.7. При эксплуатации действующих электроустановок запрещается:
- использовать приемники электрической энергии (электроприемники) в условиях, не соответствующих требованиям инструкций организаций-изготовителей, или приемники, имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару, а также эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией, пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями;
  - пользоваться электроутоюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты.

10.8. 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).

## **10. Пользование дорогами, правила проезда на территории Поселка**

10.1. 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.

10.2. 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.

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

10.4. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории Поселка скоростной режим: не более 40 (Сорока) км/час. Передвижение на автотранспорте по территории Поселка может осуществляться только с целью въезда – выезда с территории Поселка.

10.5. 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 40 (Сорока) км/час;
- не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств;
- не пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства;
- не занимать проезжую часть личными автотранспортом средствами, малогабаритной, сельскохозяйственной техникой, в том числе водными (моторными, гребными, несамходными) и наземными спортивными транспортными средствами;
- парковать личный автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику только в отведенных для этого Управляющей компанией местах или на своем участке.

10.6. На территории Поселка 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.

## **11. Контроль над шумом**

11.1. На территории Поселка все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, с 21-00 часов до 08-00 часов с понедельника по пятницу, с 13-00 до 15-00 ежедневно, с 22-00 часов до 10-00 часов в субботу и воскресенье, а также в праздничные дни.

11.2. Контроль над шумом осуществляется самими жителями Поселка.

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

11.4. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 9-00 до 19.00 ч., за исключением работ по благоустройству, уборке и озеленению.

11.5. 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 (Семь) дней.

11.6. Запрещается передвигаться по территории поселка с 21-00 часов до 08-00 часов с понедельника по пятницу, с 22-00 часов до 10-00 часов в субботу и воскресенье, с 13-00 до 15-00 ежедневно, на транспортных средствах,

издающих повышенный шум, на мототехнике и на транспортных средствах с неисправными или не сертифицированными глушителями.

## **12. Домашние животные**

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

12.2. Владелец домашних животных обязан:

- соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.);
- производить обязательную вакцинацию животных против бешенства, а также иных заболеваний (в соответствии с требованиями законодательства), независимо от породы, в ветеринарных учреждениях, имеющих соответствующую лицензию, по месту жительства владельцев животных;
- содержать домашнее животное в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животным, не оставлять его без присмотра, без пищи и воды, в случае заболевания животного вовремя прибегнуть к ветеринарной помощи; принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных;
- обеспечивать тишину – предотвращать издаваемые животными громкие звуки с 21-00 часов до 08-00 часов с понедельника по пятницу, с 22-00 часов до 10-00 часов в субботу и воскресенье, с 13-00 до 15-00 ежедневно, а также в праздничные дни, вывесить при входе на индивидуальный земельный участок предупреждающую надпись о наличии опасных животных;
- незамедлительно убирать экскременты своего питомца с общественных территорий.
- не допускать случаев нахождения своих питомцев на общественных территориях без присмотра.

12.3. Владельцу/Пользователю разрешается:

- осуществлять выгул домашних животных вне пределов своего домовладения только на поводке с прикрепленным к ошейнику жетоном, на котором указываются кличка животного, адрес и телефон владельца.
- осуществлять выгул домашних животных вне пределов своего домовладения собак крупных, охранных, бойцовских пород только в наморднике.

12.4. Владельцу/Пользователю запрещается:

- выгул животных на территории детской площадки, а также в местах отдыха жителей Поселка.
- содержание на территории Поселка скота, домашней птицы и диких зверей.
- разведение животных в коммерческих целях на территории Поселка.
- позволять животным купаться в пруду;
- позволять животным на общественной территории разрывать клумбы, газоны. Если животное повредило клумбы или газоны, то владелец животного обязан компенсировать работы по благоустройству – восстановлению поврежденного газона.
- выбрасывать останки павшего животного или производить самостоятельное его захоронение на территории поселка. В случае гибели животного, его хозяин обязан сдать его останки в специализированное учреждение;

12.5. Животные, находящиеся на территории мест общего пользования поселка или индивидуальных земельных участках других владельцев без сопровождающих лиц, подлежат отлову по заявкам заинтересованных лиц.

12.6. За несоблюдением правил содержания животных, предусмотренных настоящими Правилами, владельцы животных несут ответственность в установленном действующим законодательством порядке.

12.7. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается владельцами животных.

12.8. За жестокое обращение с животным или за выброшенное на улицу животное владелец животного несет административную или уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **13. Рассмотрение жалоб**

13.1. 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.

13.2. Управляющая компания обязана рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 5 (Пяти) календарных дней.

13.3. Уполномоченные лица Поселка, в рамках своей компетенции, предусмотренной действующим законодательством, осуществляют общий контроль за соблюдением Правил и принимают меры, направленные на предупреждение нарушений Правил или на устранение нарушений.

## **14. Ответственность за несоблюдение Правил**

14.1. В случае несоблюдения настоящих Правил, Управляющая компания имеет право составлять акты, фиксирующие факт нарушения, обращаться в случае необходимости в органы полиции и местного самоуправления, в судебные и иные государственные контрольные органы.

14.2. Факт несоблюдения настоящих Правил оформляется Актом регистрации нарушения сотрудником Управляющей компании с указанием даты и времени совершения нарушения, а также подтверждением нарушения подписью свидетеля.

14.3. Владельцу/Пользователю выдается официальное предупреждение о несоблюдении настоящих Правил.

14.4. Владелец /Пользователь обязан уплатить штраф за нарушение Правил в соответствии с условиями Договора.

14.5. В случае повторного несоблюдения настоящих Правил, в отношении Владельца/Пользователя составляется комиссионный Акт о повторном нарушении Правил проживания (в составе сотрудника Управляющей компании, иных Владельцев/Пользователей (свидетелей), представителя местной администрации и в случае необходимости участкового полицейского).

14.6. На основании комиссионного Акта, указанного в п. 14.5 настоящих Правил Управляющая компания вправе обратиться в уполномоченные органы с заявлением о возбуждении дела об административном правонарушении либо в суд.

### **15. Рекомендации для Владельцев/Пользователей**

15.1. Для предотвращения краж в ЖК «Лесной берег» в Домовладении рекомендуется установка систем сигнализации, датчиков открытия дверей, ИК датчиков движения, датчики разбития стекла, с выводом сигнала на пульт охраны поселка.

**Инструкция по пожарной безопасности  
для собственников домовладений в ЖК «Лесной берег»**

**1. Общие требования:**

1.1. Одной из основных обязанностей собственников домовладений в ЖК «Лесной берег» (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 (доме) 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. Использовать для уборки помещений 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 (Пять десятых) 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, не

предусмотренное 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 ЖК «Лесной берег», 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.

**Регламент ведения строительных работ в Домовладении на территории  
ЖК «Лесной берег»**

**Основные понятия и термины**

- «**Объект**» - ЖК «Лесной берег».
- «**Подрядчик**» - третье лицо, привлекаемое Заказчиком (далее по тексту «Собственником») для выполнения строительных работ;
- «**Проект**» – комплект документов, определяющих архитектурный облик строений, включая планировку и внешнюю отделку указанных строений (конструкций внешней отделки стен, кровли, окон и дверей строений), а также мест размещения строений на Земельном участке. Проект должен так же включать раздел о порядке организации строительства, место расположения временных сооружений, бытовок, душевых, туалетов, места складирования материалов, места стоянки транспорта и строительной техники и пр.
- «**Согласование**» - одобрение, выраженное в письменной форме Управляющей компанией.
- «**Акт завершения строительства строений на Земельном участке**» - означает документ, подписанный Собственником и Управляющей компанией о завершении Собственником строительных работ.

**1. Порядок проведения строительных работ в Домовладении**

- 1.1. Собственник вправе приступить к строительным работам в Домовладении только после Согласования с Управляющей компанией в порядке, установленном настоящим Регламентом, Проекта. Собственник передает Управляющей компании на согласование Проект, который должен содержать раздел о порядке организации строительных работ, место расположения временных сооружений, бытовок, душевых, туалетов, места складирования материалов, места стоянки транспорта и строительной техники и прочее (далее «Раздел ПОС»).
- 1.2. Собственник предоставляет Управляющей компании на согласование 2 (Два) экземпляра Проекта (на бумажном и электронном носителях) по соответствующему акту приема-передачи.
- 1.3. После получения Проекта Управляющая компания должна в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения представить Собственнику в письменной форме свои мотивированные замечания или согласовать его путем проставления своего согласования на одном экземпляре такого документа, который подлежит передаче Собственнику. Второй экземпляр Проекта остается у Управляющей компании.
- 1.4. При наличии обоснованных замечаний Управляющей компании, Собственник обязан устранить их в течение 10 (Десяти) рабочих дней.
- 1.5. После устранения Собственником замечаний Управляющей компании последняя повторно рассматривает Проект в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня предоставления ей исправленной документации или ее части и совершает действия, установленные в п. 1.3 настоящего Регламента.
- 1.6. Согласование Управляющей компанией Проекта и Раздела ПОС означает исключительно согласие Управляющей компании с тем, что планируемые Собственником строительные работы в Домовладении, равно как их места размещения, соответствуют концепции Поселка и условиям настоящего Регламента. Указанное согласование не накладывает на Управляющую компанию какой-либо ответственности за будущее качество возводимых строений, равно как их соответствие СНиПам и иным требованиям действующего законодательства РФ, за соблюдение которых несет ответственность исключительно Собственник и Подрядчики.
- 1.7. После получения от Управляющей компании Согласования Проекта, Собственник в соответствии с требованиями действующего законодательства, обязан обратиться в органы архитектуры для согласования Проекта.
- 1.8. Все строительные-монтажные работы должны осуществляться Собственником в строгом соответствии с согласованным Проектом и Разделом ПОС, в противном случае будет иметь место нарушение настоящего Регламента, в связи с чем Управляющая компания будет вправе воспользоваться правами, установленными в Договоре.
- 1.9. В случае необходимости внесения каких-либо изменений в Проект и/или Раздел ПОС, Собственник должен подготовить новую версию Проекта и/или Раздела ПОС, которая должна отвечать требованиям настоящего Регламента и в порядке, установленном настоящим Регламентом получить новое согласование Управляющей компанией.
- 1.10. Стороны договорились, что какая-либо плата с Собственника Управляющей компанией как за первичное, так и последующее согласование Проектов и/или Раздела ПОС, взиманию не подлежит.

**2. Базовые требования к проектированию**

- 2.1. Требования к Архитектурно-планировочному заданию на проектирование жилого дома и надворных построек:
- 2.1.1. Стиль строений – соблюдение общего архитектурного стиля Поселка.
- 2.1.2. Количество этажей – не более двух.
- 2.1.3. Отделка фасада – в соответствии с архитектурным регламентом (Приложение № 7 к Договору).
- 2.1.4. Максимальная высота дома – не более установленной действующими Правилами землепользования и застройки.
- 2.1.5. Расположение хозпостроек на Участке – коэффициент хозпостроек на участке не более установленного действующими Правилами землепользования и застройки.
- 2.1.6. Ограждение – высота не выше 0,9 (Ноль целых и девять десятых) метра.

- 2.1.7. Расположение строений (домов, хозяйственных построек, бань, гаражей и т.п.) согласовывается с Управляющей компанией до начала строительства.
- 2.2. Собственник при планировании и осуществлении застройки земельного участка обязуется соблюдать красные линии, в соответствии с утвержденным Генеральным планом застройки, с которым Собственник ознакомлен при подписании настоящего Регламента, и действующим законодательством РФ.
- 2.3. Территория между красной линией и фасадной частью земельного участка, выходящей к дороге, не подлежит застройке.
- 2.4. При проектировании хозяйственных построек (сарай, гараж, баня) ближе 6 (шести) метров от окон жилого дома на соседнем участке необходимо согласование с владельцами соседних участков. При этом хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее установленного действующими Правилами землепользования и застройки.
- 2.5. Возможность выхода за место допустимого размещения объектов капитального строительства обязательно согласовывается с Управляющей компанией.
- 2.6. При производстве строительных работ и благоустройстве придомовой территории Собственник и Подрядчик должны обеспечить вертикальную планировку участка с водоотведением в сторону улицы, исключая подтопление смежных домовладений. Запрещается устройство насыпей и зон с нерегулируемым водостоком, которые могут разрушить систему общего водоотведения поверхностных стоков с территории.

### **3. Сроки проведения строительных работ**

- 3.1. Собственник обязуется завершить строительные работы не позднее года с даты согласования Проекта Управляющей компанией (далее «Срок проведения строительных работ»), о чем сторонами должен быть составлен соответствующий Акт завершения строительства.
- 3.2. Под внешней отделкой в целях настоящего Регламента стороны договорились считать - полное завершение отделки фасадов всех строений, возводимых на Земельном участке, с устройством кровли строений, монтажом всех окон и внешних дверей строений.
- 3.3. Подписание Акта завершения строительства осуществляется в следующем порядке:
- 3.3.1. Собственник должен письменно уведомить Управляющую компанию за 5 (Пять) рабочих дней о том, что строительные работы завершены.
- 3.3.2. Не позднее чем через 5 (Пять) рабочих дней со дня получения уведомления от Собственника Управляющая компания обязана с участием представителей Собственника удостовериться в том, что работы действительно завершены и соответствуют ранее согласованному Проекту.
- 3.3.3. В случае отсутствия у Управляющей компании каких-либо замечаний, Стороны подписывают Акт завершения строительства, после подписания которого обязательство Собственника по завершению строительных работ в согласованный срок, будут считаться исполненными.
- 3.3.4. В случае наличия у Управляющей компании каких-либо замечаний, Управляющая компания обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Собственника уведомления, предусмотренного п. 3.3.1 настоящего Регламента, подготовить и передать Собственнику обоснованный перечень замечаний со сроками их устранения.
- 3.3.5. После устранения Собственником замечаний Управляющей компании Собственник должен письменно уведомить об этом Управляющую компанию, который должна выполнить действия, установленные в п. 3.3.2. и 3.3.3. настоящего Регламента.
- 3.3.6. Подписание Управляющей компанией Акта завершения строительства осуществляется исключительно для целей настоящего Регламента и означает исключительно признание Управляющей компанией соответствия произведенных строительных работ ранее согласованному Проекту. Подписание указанного Акта не накладывает на Управляющую компанию какой-либо ответственности за качество строительных работ, равно как за их соответствие СНиПам и иным требованиям действующего законодательства РФ, за соблюдение которых несет ответственность исключительно Собственник и Подрядчики.
- 3.3.7. Акт завершения строительства должен быть подписан до истечения Срока строительства.
- 3.3.8. В случае нарушения Собственником установленного настоящим Регламентом Срока строительства, Управляющая компания будет вправе воспользоваться правами, установленными в Договоре.

### **4. Порядок нахождения строителей на территории «Объекта»**

- 4.1. В целях соблюдения контрольно-пропускного режима на Объекте на главном въезде на территорию Объекта устанавливается КПП.
- 4.2. Собственники оформляют для строителей пропуск для прохода на территорию Объекта. Данные пропуска оформляются Управляющей компанией.
- 4.3. Ввоз и вывоз строительных и других материалов, а также строительной техники и бытовых и т.д., в период строительства, осуществляется только при наличии разового пропуска, оформленного производителем работ и подписанного Управляющей компанией. Получать пропуска имеет право только Подрядчик, на которого оформлена доверенность Собственником.
- 4.4. Подрядчик, производящий строительство на участке, обязан оформить список всех своих рабочих для прохождения на территорию Объекта, а также оформить список на а/транспорт с указанием регистрационных знаков для беспрепятственного въезда на территорию Объекта.
- 4.5. Стоянка а/машин допускается только на территории участка Собственника или на специально отведенных площадках. Стоянка а/машин на дорогах общего пользования запрещается.
- 4.6. Заезд спецавтотехники (бетоновозы, тяжелые фургоны и др.) осуществляется только с разрешения Управляющей компании в сопровождении их до участка представителем Подрядчика.

4.7. Погрузка, выгрузка и иные работы спецавтотехники должны осуществляться только на территории участка собственника. Если такие работы необходимо производить с дороги общего пользования, это требует специального разрешения Управляющей компании.

4.8. В целях обеспечения свободного проезда на участки, где круговое движение невозможно, работы с дорог общего пользования разрешается производить только с письменного согласия других Подрядчиков, к которым может быть ограничен проезд из-за таких работ.

4.9. Использование дорог общего пользования для проезда большегрузных автомашин, в т.ч. бетоновозов, тяжелых фургонов и т.п., в период паводка и в весенний период запрещено. Срок ограничения проезда определяется Управляющей компанией.

4.10. Запрещается производить чистку и промывку спецавтотехники на территории «Объекта» (колеса должны быть вымыты специальной автомойкой). Если во время работы спецавтотехники был причинен ущерб дорожному полотну, или деревьям, на Собственника возлагается ответственность за возмещение причиненного ущерба.

4.11. Проживание строителей на территории участка собственника возможно с согласия Управляющей компании, при наличии бытовок установленного образца.

4.12. Проживающие на территории Объекта рабочие, должны соблюдать санитарно-технические и противопожарные нормы, соблюдать порядок, установленный в Правилах проживания в Посёлке и настоящим Регламентом и иметь соответствующие документы на право проведения работ.

4.13. Все бытовки должны быть оборудованы биотуалетами, средствами пожаротушения и иметь пожарный щит установленного образца.

4.14. При нарушении Подрядчиком норм пожарной безопасности и санитарных норм, Управляющая компания выписывает предписание на устранение замечаний.

4.15. Весь строительный материал, находящийся на стройплощадке, должен быть складирован в определенном месте и иметь организованный вид хранения. Запрещается хранение материалов со стороны генерального фасада здания. За сохранность данного материала несет ответственность сам Собственник и/или Подрядчик. В случае кражи или иной пропажи строительного материала или инструмента, Собственник должен сообщить об этом на КПП и оставить письменное заявление с перечнем похищенного в целях возможного обнаружения краденного при прохождении КПП другими Подрядчиками.

4.16. Не допускается нахождение лиц, на территории Объекта, в нетрезвом состоянии.

4.17. В случае выявления нарушений со стороны Подрядчика, Управляющая компания может остановить работы, производимые Подрядчиком.

4.18. Все нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение пожарной безопасности, санитарно-технических норм, а также нахождение рабочих в нетрезвом состоянии, оформляются сотрудниками Управляющей Компании соответствующими актами в письменном виде.

4.19. При систематическом нарушении Подрядчиком данных правил Управляющая компания вправе приостановить работы, осуществляемые Подрядчиком с обязательным последующим уведомлением Собственника. Кроме того, в таком случае Управляющая компания будет настаивать на расторжении договорных отношений между Собственником и Подрядчиком с целью привлечения другого Подрядчика.

## **5. Порядок проведения работ на участке Собственника:**

5.1. При проведении общестроительных и специальных видов работ, Подрядчик должен руководствоваться СНиП «Организация строительного производства», Гражданским Кодексом РФ, а также настоящим Порядком, действующими на территории Объекта.

5.2. Неотъемлемым требованием для Подрядчика со стороны Управляющей компании являются следующие условия:

- не допускать загрязнения и производить уборку дороги общего пользования в непосредственной близости с Земельным участком;
- мыть колёса транспорта в пределах границ Земельного участка;
- иметь необходимые разрешения и допуски на работу с механизмами, иметь лицензии и допуски на производимые работы;
- выполнять все предписания Управляющей компании, а в случае возникновения спора, создавать комиссию из представителей Собственника, Управляющей компании и Подрядчика.

## **6. Соблюдение санитарно-технических норм**

6.1. Настоящий Регламент распространяется на участки, дороги и территории общего пользования, находящиеся на территории Объекта и в непосредственной близости к нему.

6.2. Регламент распространяется на Подрядчиков, осуществляющих строительство и эксплуатацию механизмов на территории Объекта.

6.3. При проведении строительных работ необходимым требованием является соблюдением чистоты на стройплощадке.

6.4. Не допускается разбрасывание на участке и Объекте строительных материалов, мусора, пищевых и прочих отходов.

6.5. Подрядчик на участке производства работ должен организовать пункт сбора мусора и организовать своевременный вывоз строительного и бытового мусора с территории Объекта.

6.6. Запрещается размещение пунктов сбора мусора со стороны генерального фасада здания.

6.7. Подрядчик согласовывает установку туалета на участке (с его обслуживанием и очисткой силами и за счет Подрядчика), с последующим его вывозом и демонтажем.

6.8. Запрещается производить загрязнение участка, дорог и прилегающей территории продуктами

жизнедеятельности.

6.9. Подрядчик на строительной площадке должен держать подходы к центральным крыльцам и подъезды к гаражам, а также съезды на участки постоянно свободными от снега, грунта и строительного материала.

6.10. В случае нарушения санитарно-технических норм на строительных площадках, Управляющая компания вправе требовать устранения допущенных нарушений, в случае если Подрядчик не устраняет нарушения, Управляющая компания вправе остановить работы, осуществляемые Подрядчиком, с обязательным последующим уведомлением Собственника.

## Архитектурный регламент ЖК "Лесной берег"

Настоящий Регламент разработан с целью упорядочения застройки жилыми домами и вспомогательными строениями, соблюдения единого архитектурного стиля в зоне застройки на территории жилого комплекса

Цель настоящего Регламента:

- сохранение и улучшение имиджа поселка;
- повышение рыночной стоимости объекта;
- создание и сохранение концептуальной идеи поселка и единого архитектурного стиля;

Настоящие правила являются обязательными для:

- Домовладельцев и пользователей домовладений;
- лиц, проживающих совместно с Домовладельцами;
- арендаторов (нанимателей) зданий и помещений;
- представителей подрядных организаций, осуществляющих работы на участках Домовладельцев;

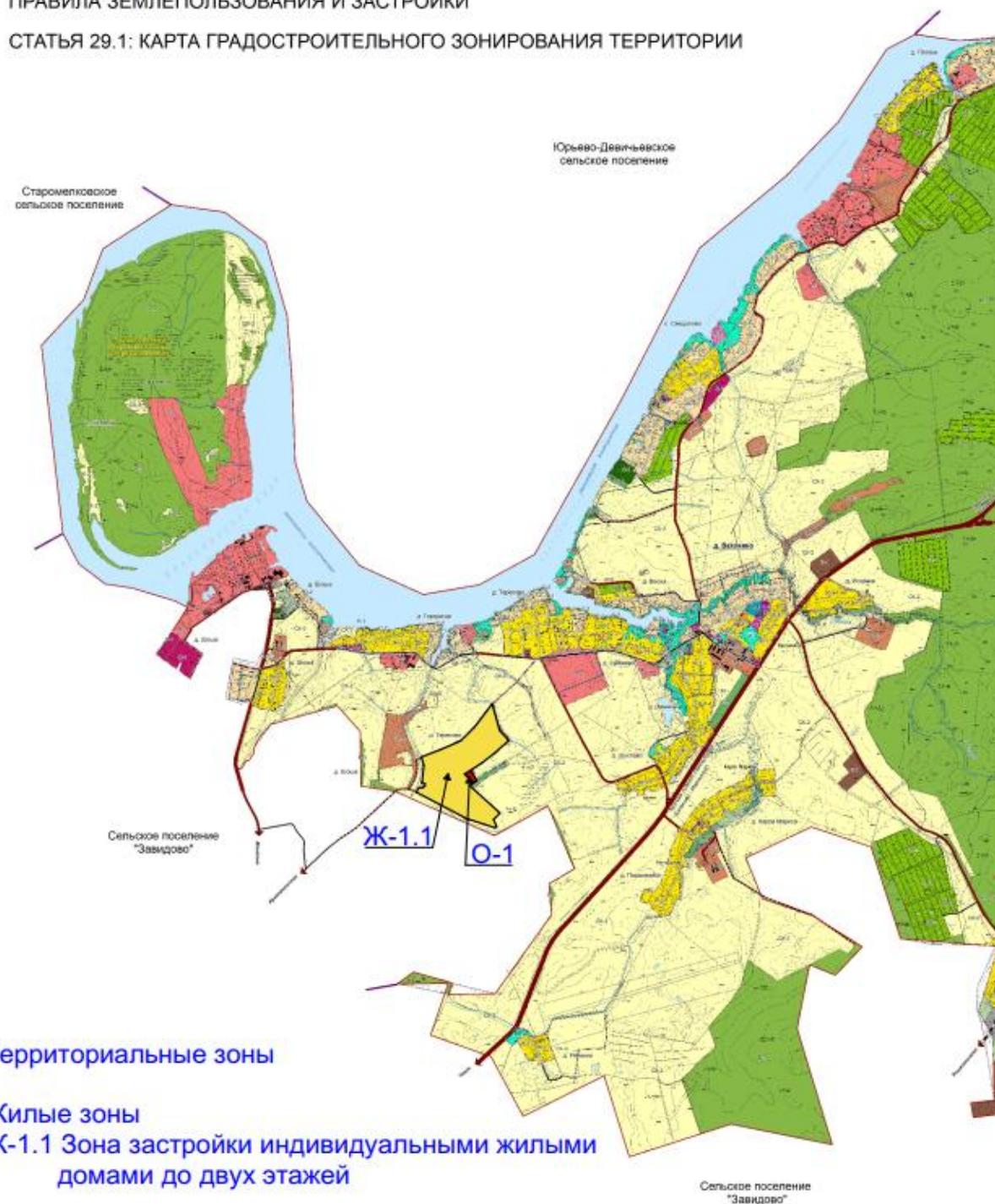
Настоящий Регламент разработан с учетом следующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Лесной кодекс РФ;
- Водный кодекс РФ;
- Гражданский кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Федеральным законом "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 №217-ФЗ
- СНиП СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территории садоводческих объединений»;
- СНиП «Дома жилые многоквартирные»;
- СП 53.13330.2011 (актуализированная версия СНиП 30-02-97)
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с Изменениями № 1, 2)
- Правила землепользования и застройки Вахонинского сельского поселения Конаковского района Тверской области (в редакции от 20.12.2019 г.)

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
**ВАХОНИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**  
КОНАКОВСКОГО РАЙОНА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

СТАТЬЯ 29.1: КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



**Территориальные зоны**

**Жилые зоны**

**Ж-1.1** Зона застройки индивидуальными жилыми домами до двух этажей

**Общественно-деловые зоны**

**О-1** Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

**Из Правил землепользования и застройки Вахонинского сельского поселения  
Конаковского района Тверской области (в редакции от 20.12.2019 г.) для участков  
с видом разрешённого использования "Для индивидуального жилищного  
строительства" (код 2.1)**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные  
параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства,  
расположенных в зоне Ж-1.1

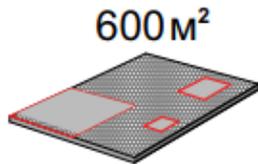
Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со  
следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.08.01-89\* «Жилые здания»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СП 118.13330.2012 "СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения" (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 29 декабря 2011 г. № 635/10);
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Тверской области;
- другие действующие нормативы и технические регламенты

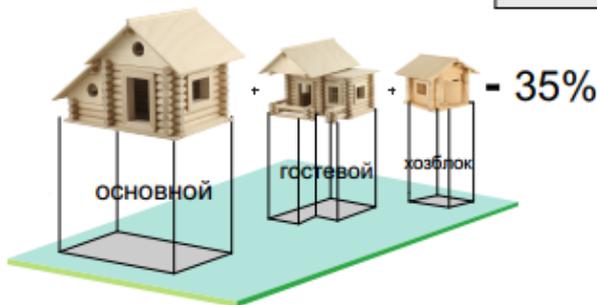
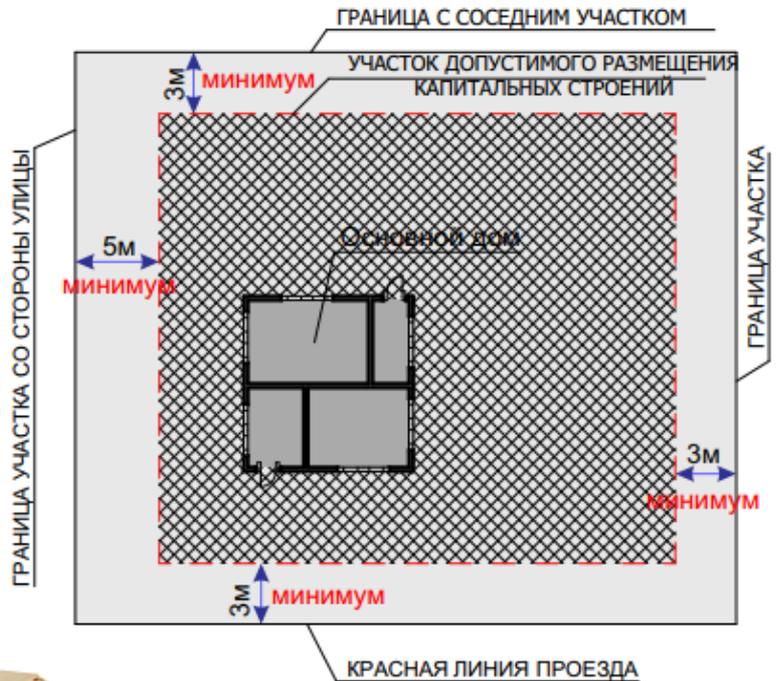
1	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии улиц	м	5
2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц	м	5
4	Минимальное расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек на соседних земельных участках	м	6
5	Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома	м	3
7	Минимальное расстояние от границы соседнего участка до хозяйственных построек	м	3
8	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м	4
9	Максимальная этажность	этаж	2
10	Максимальная высота здания	м	14
11	Максимальный процент застройки земельного участка (для индивидуальной жилой застройки и личного подсобного хозяйства)	%	35
12	Минимальный размер земельного участка для индивидуальной жилой застройки и личного подсобного хозяйства	кв.м	600
13	Максимальный размер земельного участка для индивидуальной жилой застройки и личного подсобного хозяйства	кв.м	2500
17	Минимальное расстояние от стволов деревьев до границ соседнего участка:- высокорослых (свыше 25 м) - среднерослых (от 15- 24 м)	м м	4 2

ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ЗОНЫ Ж-1.1

Параметры участка



Минимальная площадь участка, включая площадь застройки - 600 м<sup>2</sup>

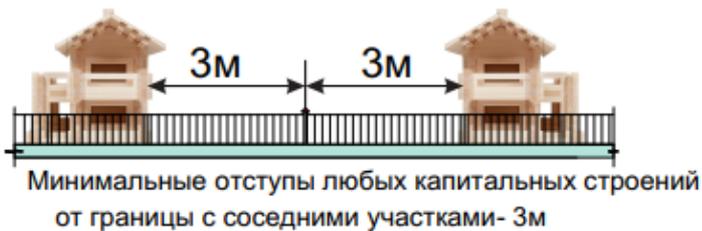


Максимальный процент застройки участка 35%



Максимальное количество строений на участке - 3

Расположение строений



### Основной дом

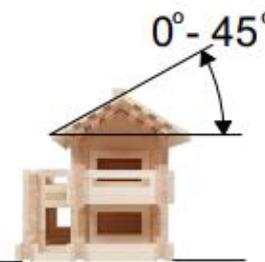


Максимальное количество этажей, не включая мансардный и цокольный этаж - 2



максимум  
14м

Максимальная высота здания (до конька крыши) - 14м



0° - 45°

Уклон кровли в пределах от 0 до 45 градусов

### Дополнительный жилой дом



Минимальная площадь участка для возможности постройки дополнительного жилого дома - 1500м<sup>2</sup>

Максимальное количество этажей дополнительного жилого дома, не включая мансардный и цокольный этаж - 1

Максимальная высота дополнительного жилого дома (до конька крыши) - 8м

### Хозяйственная постройка



Максимальное количество этажей хозяйственной постройки, не включая мансардный и цокольный этаж - 1

Максимальная высота хозяйственной постройки - 6м

## Ограждения



Максимальная высота ограждения участка  
вдоль улицы- 0,9м,  
между участками- 0,9м



Не допускается размещать со стороны улицы  
вспомогательные строения, кроме гаража

прозрачность  
ограждений вдоль улиц и между участками

60%  
минимум



Минимальная прозрачность ограждений  
вдоль улиц(отношение площади прозрачной части  
к непрозрачной) - 60%



Характер ограждения и его высота, а также материалы и конструкция  
выполняются централизованно застройщиком или управляющей компанией.  
Установка любых других ограждений не допускается.

## Рекомендуемые стили архитектурных решений и концепция применения наружных отделочных материалов

В застройке посёлка предусмотрены к приоритетному применению следующие конструктивные системы:

- здания балочной стеновой конструкции, где стены состоят из отдельных венцов (балок) из клеёного бруса;



- здания каркасной стеновой конструкции, где стены состоят из отдельных деревянных элементов (стойки, ригели, стропила) и обшивки с декоративной отделкой;



- здания из деревянных объемно-пространственных элементов заводского изготовления.



При желании владельца применить другое архитектурное решение на своём участке, он должен согласовать его с застройщиком на стадии концептуального эскиза до начала проектирования.

Для создания архитектурной среды, гармонично вписанной в природный ландшафт, застройщиком предлагается применение ряда архитектурных решений, которые при разнообразии стилей, объединяются в целостный визуальный ряд путём введения системы подбора цвета и текстуры внешних отделочных материалов, и сочетания пропорциональных форм и объёмов с передовыми технологиями остекления, конструкций кровли и фасадных систем.

#### Система подбора материалов по цвету и текстуре.

При выборе системы отделки фасада следует активно применять натуральное дерево с выявлением текстуры благородных пород древесины или её имитации качественными тонирующими составами.

В случае применения плоских фасадных элементов необходимо избегать использования ярких открытых цветов, а также чисто белого RAL 9010. В случае отделки фасадных элементов плиточными материалами типа керамогранита или стеклофибробетона, размер плит выбирать не менее 1200x600 мм.

При облицовке цоколя отдавать предпочтение натуральному камню известняковых пород или его высококачественной имитации.

В остеклении дома рекомендуется применять крупноразмерные элементы без мелких членений и широких переплётов для форточек и фрамуг. Оптимальным является использование алюминиевых и дерево-алюминиевых оконных и витражных блоков. Категорически не рекомендуется применять белые пластиковые оконные системы эконома класса.

#### Примеры оптимального сочетания материалов отделки фасадов



RAL 1019 Серо-бежевый

Цветная лазурь для дерева Holzlasur 0086 Дуб

RAL 0828 Терракотовый

Известняк уральский бучарда



RAL 7024 Графитовый-серый

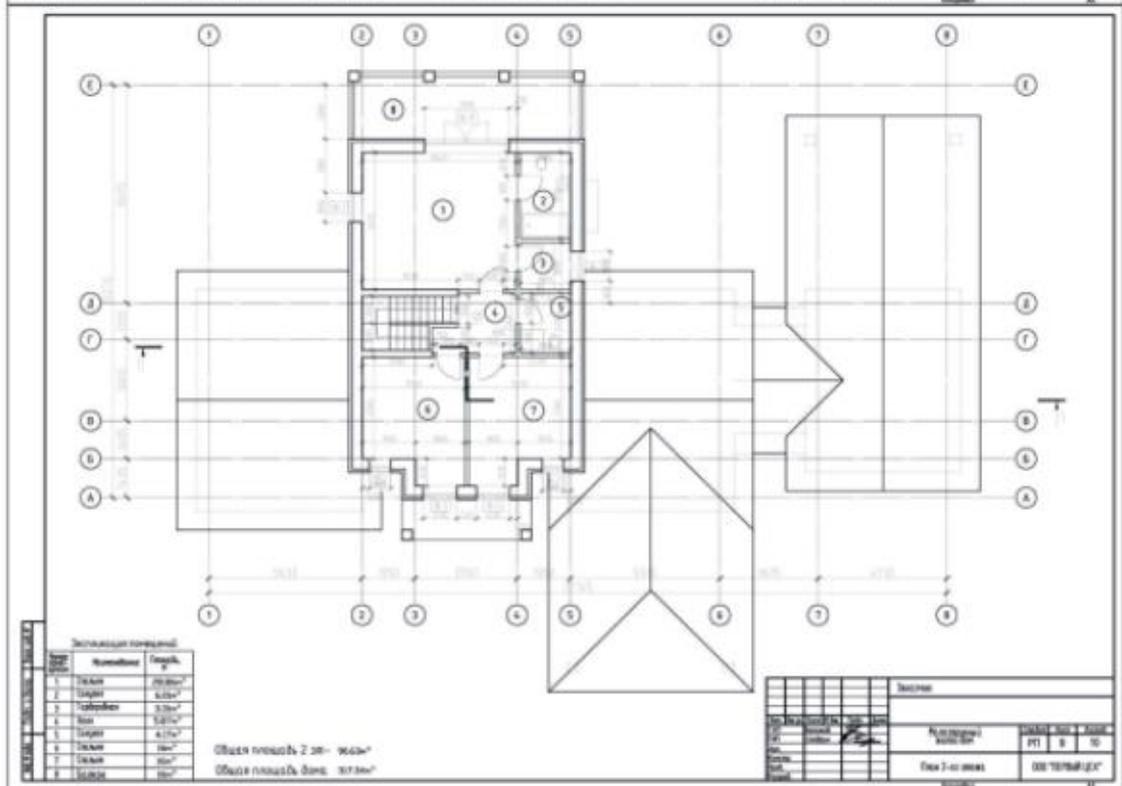
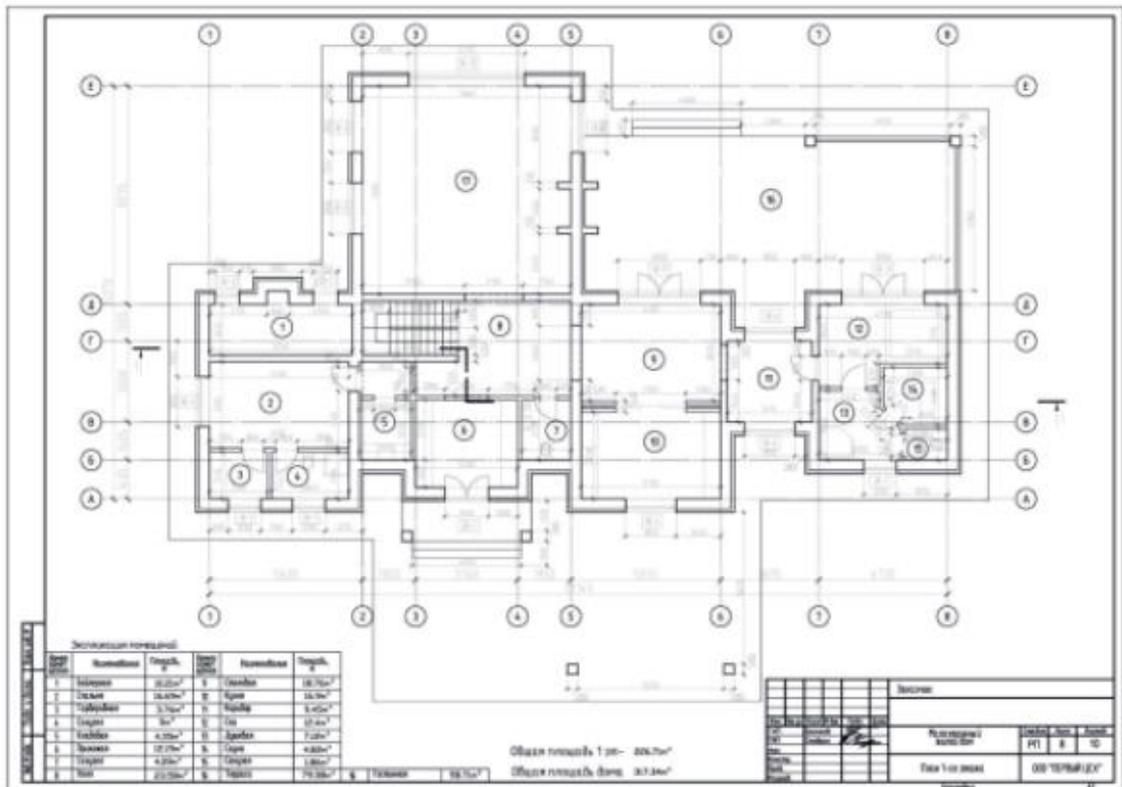
RAL 7005 Мышино-серый

Цветная лазурь для дерева Holzlasur 0082 Тик





Поэтажные планы с указанием площадей помещений



**Заявление о присоединении  
к Договору на оказание услуг по управлению ЖК «Лесной берег»**

**ДЛЯ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА:**

Я, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_.\_\_\_\_ г.р., паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу:  
\_\_\_\_\_),

**ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА:**

\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_,  
адрес местонахождения: \_\_\_\_\_), в лице  
\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_,

являющийся(еся) собственником земельного участка, имеющего кадастровый номер: 69:15:0000020:\_\_\_\_, **общей площадью** \_\_\_\_\_ кв.м, дата и номер документа о регистрации права на земельный участок: \_\_\_\_\_, именуемый(ое) далее «Собственник»,

настоящим в соответствии со статьей 428 (Договор присоединения) Гражданского кодекса Российской Федерации, **полностью и безусловно присоединяюсь к Договору на оказание услуг по управлению ЖК «Лесной берег» (далее – Договор) в качестве Собственника, на условиях, изложенных в Договоре.**

Договор заключается между Собственником с одной стороны и Обществом с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЗАВИДОВСКИЕ ЗОРИ» (юр. адрес: Тверская обл., м.о. Конаковский, тер. МФК СТАРАЯ ФЕРМА, ЗД. 1, ИНН 6900006430, ОГРН 1246900002183), именуемым далее «Управляющая компания» или «УК», в лице Генерального директора Полякова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны.

С даты получения Управляющей компанией от Собственника настоящего Заявления о присоединении Управляющая компания присваивает Договору следующий номер и дату:

Договор на оказание услуг по управлению ЖК «Лесной берег» № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.

**Собственник полностью присоединяется к Договору (включая все приложения к нему) в целом и обязуется исполнять его условия, Собственник ознакомлен со всеми условиями Договора и приложений к нему.**

Собственник осведомлен, что все условия Договора и приложений к нему размещены на сайте Управляющей компании в сети интернет по адресу: <https://lesnoy-bereg.ru>. Собственник обязуется самостоятельно следить за информацией, размещаемой Управляющей компанией на указанном сайте в том числе, в части возможных изменений и дополнений, вносимым в Договор в том порядке, как это предусмотрено Договором.

Одновременно с подписанием настоящего Заявления о присоединении Собственник дает Управляющей компании согласие на обработку персональных данных (далее – Согласие) по форме, являющейся Приложением № 9 к Договору В случаях, когда от имени Собственника выступает представитель (или Собственник является юридическим лицом), лицо, подписывающее настоящее Заявление о присоединении и Согласие дает Управляющей компанией согласие на обработку предоставляемых персональных данных как своих, так и иных представляемых физических лиц в случаях и объеме, необходимых для надлежащего исполнения Договора, и гарантирует, что имеет согласие таких представляемых лиц, или обязуется обеспечить предоставление этими физическими лицами согласия на проверку и обработку (включая автоматизированную обработку) таких персональных данных в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных».

**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Управляющая компания**

ООО «УК «ЗАВИДОВСКИЕ ЗОРИ»  
Юр. адрес: Тверская обл., м.о. Конаковский, тер. МФК  
СТАРАЯ ФЕРМА, ЗД. 1  
ИНН 6900006430  
КПП 690001001  
Р/с 40702810601300043815  
К/с 30101810200000000593  
БИК 044525593  
ОГРН 1246900002183  
Тел. +7 (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_

**Собственник**

ФИО/наименование \_\_\_\_\_  
Паспортные данные (серия, №, кем и когда выдан)  
для физ. Лица или ОГРН, ИНН, КПП для юр. лица:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Место регистрации/местонахождение:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Тел.: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Генеральный директор**

ООО «УК «ЗАВИДОВСКИЕ ЗОРИ»

**Собственник**

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

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

**СОГЛАСИЕ  
на обработку персональных данных**

Я, субъект персональных данных: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.  
полностью), \_\_\_\_\_ основной документ, \_\_\_\_\_ удостоверяющий личность:

\_\_\_\_\_  
(наименование, серия, номер, дата выдачи, выдавший орган), зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, в

соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» даю конкретное, предметное, информированное, сознательное и однозначное согласие на обработку своих персональных данных Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Завидовские зори», ОГРН 1246900002183, далее – «оператор», находящемуся по адресу: 171266, Тверская область, Конаковский район, деревня Шоша, строение 1, с целью:

- 1) подготовки, заключения и исполнения гражданско – правовых договоров;
- 2) ведения бухгалтерского учета;
- 3) обеспечения соблюдения жилищного законодательства;
- 4) обеспечения соблюдения налогового законодательства;
- 5) продвижения товаров, работ и услуг на рынке;
- 6) обеспечения пропускного режима на территорию оператора и на территорию ЖК «Лесной берег».

Перечень моих персональных данных, на обработку которых я даю согласие: фамилия, имя, отчество, гражданство, пол, возраст, дата и место рождения, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, адрес регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания, идентификационный номер налогоплательщика, страховой номер индивидуального лицевого счета, номер телефона, адрес электронной почты, реквизиты банковской карты; номер расчетного счета; номер лицевого счета; адреса и кадастровые номера объектов недвижимости на территории ЖК «Лесной берег», владельцем которых является субъект персональных данных, сведения о размере принадлежащей субъекту персональных данных долей в праве общей собственности на общее имущество собственников объектов недвижимости на территории ЖК «Лесной берег», марки, модели и государственные регистрационные знаки автомобилей, владельцем которых является субъект персональных данных, биометрические персональные данные – данные изображения лица, полученные с помощью фото – видео устройств, позволяющие установить личность субъекта персональных данных.

Разрешаю оператору производить автоматизированную, а также осуществляемую без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Согласие действует с даты его подписания в течение срока владения объектами недвижимости на территории ЖК «Лесной берег» и в течение 3 (Трёх) лет после прекращения владения этими объектами.

Субъект персональных данных вправе отозвать настоящее согласие на обработку своих персональных данных, письменно уведомив об этом оператора. В случае отзыва согласия на обработку персональных данных оператор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия при наличии оснований, указанных в п. п. 2 - 9.1, 11 ч. 1 ст. 6, ч. 2 ст. 10 и ч. 2 ст. 11 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Субъект персональных данных:

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

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Обязуюсь обеспечить предоставление физическими лицами, чьи персональные данные содержатся в предоставляемых оператору документах, согласия на обработку этих данных оператором в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

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

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.