

## ДОГОВОР № \_\_\_\_ -КО

Московская область,  
Истринский район

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Комсервис»**, именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», в лице Генерального директора Руденко Оксаны Анатольевны, действующего на основании Устава,

в лице представителя \_\_\_\_\_, действующего на основании Доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, с одной стороны, и

**Гр. РФ** \_\_\_\_\_ года рождения, рожденный(ая) \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий(ая)/зарегистрирован \_\_\_\_\_ (-а) по адресу: \_\_\_\_\_

действующий(ая) на основании доверенности, зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.20\_\_ г. нотариусом \_\_\_\_\_, бланк \_\_\_\_\_, от имени и в интересах \_\_\_\_\_ года рождения, рожденный(ая) \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий(ая)/зарегистрирован \_\_\_\_\_ (-а) по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «**Житель**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а индивидуально «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Термины, используемые в Договоре.

В настоящем Договоре, если иное не установлено Сторонами, используются следующие термины:

1.1. **Исполнитель** – юридическое лицо, деятельность которого предусматривает организацию и осуществление комплексного обслуживания Поселка, эксплуатацию и ремонт инженерных сетей и Оборудования Поселка, а также оказание дополнительных услуг Жителям по содержанию и ремонту внутри домов и (или) земельных участков в рамках отдельных договоров.

1.2. **Поселок** - Коттеджный поселок «Княжье Озеро», расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, деревня Борзые, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, включая жилые дома, административные здания, объекты инженерной и иной инфраструктуры и благоустройства, а также инженерно-технические системы и коммуникации, иное Оборудование, обеспечивающее жизнедеятельность Поселка.

1.3. **Жители** - лица, являющиеся владельцами земельных участков (домов) на территории Поселка на праве собственности, члены их семей, и/ или наниматели, арендаторы.

1.4. **Дом** - жилой дом, расположенный на земельном участке по адресу: \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв.м., принадлежащий на праве собственности Жителю, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (бл. \_\_\_\_ – \_\_\_\_\_) от \_\_\_\_\_ года о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_ /записью в Едином государственном реестре прав на недвижимость (далее – ЕГРН), выписка из ЕГРН № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года.

1.5. **Участок** - непосредственно связанный с Домом земельный участок площадью \_\_\_\_\_ кв. м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос, \_\_\_\_\_,уч.\_\_\_\_\_, кадастровый номер: 50:08:\_\_\_\_\_:\_\_\_\_\_, принадлежащий на праве собственности Жителю, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (бл. \_\_\_\_ – \_\_\_\_\_) от \_\_\_\_\_ года о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_ /записью в Едином государственном реестре прав на недвижимость (далее – ЕГРН), выписка из ЕГРН № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года.

**1.6. Территория общего пользования** — земельные участки, находящиеся на территории поселка, не принадлежащие Жителям на праве собственности или аренды, и предназначенные для обеспечения нормального функционирования Поселка, в том числе, для проезда автотранспорта и прохода людей, размещения элементов (формы) благоустройства территории (детские площадки, газоны, скамейки, беседки и другие элементы инфраструктуры и благоустройства), оборудования и имущества для эксплуатации Поселка в целом.

**1.7. Оборудование** - инженерные системы и сети, за исключением внутренних сетей жилых домов Поселка, объекты инженерной инфраструктуры Поселка, обеспечивающие его нормальное функционирование и используемые для подачи коммунального ресурса, а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Поселка в целом.

**1.8. Элементы благоустройства территории** - скамейки, малые архитектурные формы, зеленые насаждения: деревья, кустарники, газоны, урны и иные объекты, не являющиеся Оборудованием, находящиеся на Территории общего пользования и предназначенные для облагораживания территории Поселка.

**1.9. Коммунальный ресурс** - холодная вода, электрическая энергия, газ, используемые для предоставления коммунальных услуг Жителю;

**1.10. Обеспечение подачи коммунального ресурса** – ведение Исполнителем деятельности, направленной на создание возможности Жителю получать коммунальные ресурсы, в том числе, но не исключительно, право Жителя использовать инженерную инфраструктуру Поселка, а также деятельность Исполнителя по содержанию и ремонту Оборудования, необходимого для обеспечения Жителя коммунальными услугами, расчет и сбор с Жителя средств, подлежащих уплате ресурсоснабжающим организациям за потребленные Жителем коммунальные ресурсы.

**1.11. Услуги** – указанные в настоящем Договоре услуги и работы, оказываемые Исполнителем собственными силами и/или с привлечением третьих лиц, связанные с возмездным использованием Жителем имуществом общего пользования, инженерной и иной инфраструктурой Поселка, комплексным обслуживанием имущества общего пользования, Оборудованием и Элементами благоустройства Поселка «Княжье Озеро», в том числе:

1.11.1. предоставление Жителю возможности пользования инженерной и иной инфраструктурой Поселка;

содержание и ремонт сетей электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, расположенных на территории общего пользования и необходимых для обеспечения нормального функционирования Поселка;

1.11.2. эксплуатация, осуществление планово - предупредительного ремонта (ППР) и текущего ремонта, содержание Территории общего пользования, Оборудования и Элементов благоустройства территории;

1.11.3. высадка растений, кустарников, деревьев и обеспечение необходимого ухода за ними;

1.11.4. уборка Территории общего пользования Поселка;

1.11.5. осуществление режима пропуска и проезда на Территорию Поселка, круглосуточная охрана Поселка в соответствии с «Положением о пропускном и внутриобъектовом режиме на объекте коттеджный поселок «Княжье Озеро»;

1.11.6. освещение территории общего пользования;

1.11.7. организация сбора и вывоза ТБО;

1.11.8. содержание и ремонт дорог на Территории общего пользования, а так же устройство лежачих полицейских;

1.11.10. оказание иных услуг по коллективным заявлениям Жителей в рамках обеспечения санитарного и эстетического вида общественной Территории Поселка, сохранности инженерных сетей, Оборудования и Элементов благоустройства Территории;

1.11.11. иные услуги, не являющиеся предметом настоящего Договора, предоставляемые за отдельную плату по заявкам Жителя или отдельным договорам.

**1.12. Стоимость услуг** - утвержденная Исполнителем стоимость Услуг, оказываемых в рамках настоящего Договора.

**1.13. Отчетный период** - календарный месяц, в течение которого предоставляются Услуги.

## **2. Предмет Договора**

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Исполнитель за плату обязуется выполнить работы и оказать услуги, поименованные в п.1.11. настоящего Договора.

2.2. Житель обязуется оплачивать Услуги Исполнителю в соответствии с условиями настоящего Договора и в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

## **3. Права и Обязанности Сторон.**

### **3.1. Общие обязанности Сторон:**

3.1.1. Принимать необходимые меры к поддержанию Оборудования, Территории общего пользования, Элементов благоустройства территории в состоянии, допускающем их нормальную эксплуатацию, не осуществлять действий, наносящих ущерб указанному имуществу, а также жизни и здоровью людей.

3.1.2. Создавать и поддерживать необходимые условия для функционирования Поселка.

### **3.2. В обязанности Исполнителя входит:**

3.2.1. выполнять работы и оказывать услуги, перечисленные в п.1.11. настоящего Договора;

3.2.2. до 5 (Пятого) числа месяца, следующего за отчетным, доставлять Квитанцию по расчетам за комплексное обслуживание (которая одновременно является Актом оказанных услуг и Счетом на оплату) Жителю. Способ доставки: выкладка в почтовый ящик, либо направление по электронной почте, указанной в п.11 настоящего Договора, либо нарочно, либо посредством размещения в личном кабинете на сайте Исполнителя.

3.2.3. содержание в надлежащем санитарном и эстетическом состоянии Территории общего пользования, уход за газонами и находящимися на них зелеными насаждениями, за исключением территории Участка, содержание в исправном состоянии Элементов благоустройства (тротуаров, дорог, малых архитектурных форм, систем наружного освещения и т. п.);

3.2.4. от своего имени, но в интересах Жителя, заключить договор с охранной организацией с целью обеспечения круглосуточной охраны Поселка, пропускного режима допуска на территорию Поселка. Организация охраны Поселка включает в себя выполнение действий по организации контроля въезда/выезда автотранспорта на территорию Поселка, по контролю за соблюдением общественного порядка на КПП и Территории общего пользования Поселка. В объем указанной услуги не входит охрана личного имущества и территории участка Жителя;

3.2.5. взаимодействие с органами власти и управления по вопросам жизнеобеспечения Поселка;

3.2.6. уборка Территории общего пользования (в том числе уборка снега с проезжей части и тротуаров, очистка территории от наледи и льда, обработка территории противогололедным материалом, вывоз бытового мусора);

3.2.7. от имени Жителя организовать сбор и перечисление платежей ресурсоснабжающим организациям за потребленный Жителем коммунальный ресурс за отчетный период на основании показаний установленных в Доме индивидуальных приборов учета, предоставленных Жителем;

3.2.8. организация работы аварийно-диспетчерской службы по приёму заявок от жителей Поселка и принятие необходимых оперативных мер по устранению причин аварии;

3.2.9. предупреждение Жителя о временном (вынужденном) прекращении обеспечения отдельным видом коммунальных услуг не позднее, чем за трое суток, кроме аварийных ситуаций. Предупреждение о прекращении обеспечения отдельным видом коммунальных услуг размещается Исполнителем на стенде объявлений.

3.2.10. осуществление эксплуатации и содержания Территории общего пользования, Оборудования и Элементов благоустройства территории, направленных на обеспечение их нормального функционирования;

### **3.3. Исполнитель имеет право:**

3.3.1. в установленном законом порядке требовать возмещения убытков (ущерба), понесенных в результате нарушения Жителем обязательств по оплате и иных убытков, причиненных Жителем вследствие невыполнения условий Договора;

3.3.2. своими силами выполнять предусмотренные настоящим Договором работы (оказывать услуги), иметь в своем штате соответствующих специалистов либо заключать договоры с

организациями, имеющими в установленном законом и иными правовыми актами случаях соответствующие разрешения (лицензии);

3.3.3. самостоятельно определять способы выполнения работ (оказания услуг);

3.3.4. временно приостановить оказание услуг в случае неисполнения Жителем обязательств по оплате услуг;

3.3.5. изменять стоимость услуг в одностороннем порядке с уведомлением Жителей в соответствии с настоящим пунктом. При изменении цен (тарифов) за услуги Исполнителя, уведомлять об этом Жителя не позднее, чем за 30 календарных дней до даты изменения цен (тарифов). Изменение цен (тарифов) производится с даты, указанной в уведомлении. Уведомление об изменении тарифов может быть направлено Жителю заказным письмом с уведомлением о вручении по месту нахождения имущества либо по последнему известному адресу регистрации, вручено жителю лично под роспись либо направлено по адресу электронной почты, либо размещено в личном кабинете на сайте Исполнителя. В случае отказа или уклонения Жителя от получения уведомления об изменении цен (тарифов), указанное уведомление считается надлежаще врученным.

Изменение Исполнителем стоимости услуг в порядке, установленном в настоящем пункте, считается согласованным Сторонами в настоящем Договоре и такое изменение условий Договора не требует дополнительного письменного согласования Жителя и заключения дополнительного соглашения Сторон к настоящему Договору;

3.3.6 при изменении цен (тарифов) ресурсоснабжающим организациями информацию о новых тарифах предоставляет Исполнитель, новые тарифы применяются с даты их введения. Любые услуги, оказываемые третьими лицами, оплачиваются по тарифам, установленными этими третьими лицами;

3.3.7 в одностороннем порядке изменять «Положение о пропускном и внутриобъектовом режиме на объекте коттеджный поселок «Княжье Озеро» и «Правила поведения и проживания в коттеджном поселке «Княжье Озеро»», письменно уведомив об этом Жителя, за 20 календарных дней до вступления в силу таких изменений. Уведомление об изменении «Положение о пропускном и внутриобъектовом режиме на объекте коттеджный поселок «Княжье Озеро» и «Правила поведения и проживания в коттеджном поселке «Княжье Озеро»» может быть направлено Жителю заказным письмом с уведомлением о вручении по месту нахождения имущества, либо по последнему известному адресу регистрации, вручено жителю лично под роспись, либо направлено по адресу электронной почты, либо размещено в личном кабинете на сайте Исполнителя.

3.3.8. при нарушении Жителем п.3.4.14. Договора, потребовать от Жителя немедленно демонтировать рекламные материалы, а в случае неисполнения требования Исполнителя в течение 3 дней, Исполнитель вправе демонтировать такие рекламные материалы собственными силами. При этом, Исполнитель освобождается от каких либо штрафных санкций, возмещения расходов Жителю и иных убытков.

#### **3.4. Житель обязан:**

3.4.1. Соблюдать «Положение о пропускном и внутриобъектовом режиме на объекте коттеджный поселок «Княжье Озеро» и «Правила поведения и проживания в коттеджном поселке «Княжье Озеро»». В случае причинения вреда виновными действиями Жителя, членами семьи или гостями Жителя возместить (оплатить) причиненный ущерб;

3.4.2. Своевременно оплачивать оказанные Исполнителем Услуги;

3.4.3. Своевременно оплачивать за каждый отчетный период потребленные коммунальные ресурсы;

**3.4.4. Незамедлительно известить Исполнителя о прекращении права собственности на Дом и/или Участок путем направления письменного уведомления с приложением подтверждающих документов. Произвести полный расчет с Исполнителем за Услуги, предоставленные в соответствии с условиями настоящего Договора.**

3.4.5. обеспечивать допуск в Дом уполномоченных представителей организаций, а также представителей Исполнителя, имеющих право проведения ремонтных и профилактических работ на системах электро-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов Дома, приборов учета и контроля, а также контроля за их эксплуатацией. В случае ограничения Жителем доступа в Дом

указанных лиц и при наступлении негативных последствий не влечет ответственности Исполнителя;

3.4.6. для проведения расчетов за потребленные Жителем коммунальные ресурсы, передавать показания индивидуальных приборов учета Исполнителю (или уполномоченному им для ведения расчетов лицу) до пятого числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии с порядком, действующим у Исполнителя;

3.4.7. не производить без письменного уведомления Исполнителя никаких работ по перепланировке Дома или переоборудованию внутридомовых инженерных сетей, которые могут повлиять на изменение объема и режима потребления коммунальных ресурсов, не изменять имеющиеся схемы учета поставки коммунальных ресурсов;

3.4.8. содержать Дом, его инженерное оборудование, Участок и Элементы благоустройства в соответствии с требованиями нормативных актов, действующих в Российской Федерации, Московской области;

3.4.9. осуществлять за счет собственных средств капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем и оборудования, установку дополнительного оборудования внутри Дома, капитальный ремонт элементов Дома, а также общего имущества Дома в соответствии с действующим законодательством;

3.4.10. содержать Дом с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности с исключением хранения взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух;

3.4.11. не производить переоборудование внутридомовых инженерных сетей без оформленного в установленном порядке разрешения компетентных органов;

3.4.12. не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормативам;

3.4.13. не нарушать имеющихся схем узлов учёта коммунальных ресурсов;

3.4.14. В соответствии с положениями «Правил поведения и проживания в коттеджном поселке «Княжье Озеро»» не размещать на внешних стенах Дома, на внешних и внутренних сторонах ограждения Участка рекламные материалы.

### **3.5. Житель имеет право:**

3.5.1. Совершать с Участком и Домом все действия, предусмотренные действующим законодательством в соответствии с правом, на основании которого он владеет Домом и Участком, за исключением использования Дома и Участка не по прямому назначению, с нарушением законодательства, «Правил поведения и проживания в коттеджном поселке «Княжье Озеро»», а также любых действий, влияющих или способных повлиять в будущем на его использование по прямому назначению, нормальное функционирование Оборудования, способных негативно повлиять на нормальное функционирование Поселка и каким-либо образом нарушить права других владельцев и пользователей на территории Поселка;

3.5.2. Требовать оказания Исполнителем Услуг, предусмотренных настоящим Договором, при условии их своевременной оплаты и исполнения иных обязанностей Жителя по Договору, включая исполнение «Положения о пропускном и внутриобъектовом режиме на объекте коттеджный поселок «Княжье Озеро» и «Правила поведения и проживания в коттеджном поселке «Княжье Озеро»».

## **4. Порядок приемки оказанных услуг и проведения расчетов**

4.1. Стоимость услуг по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек ежемесячно, без НДС. НДС не облагается в связи с применением УСНО.

4.2. За предоставленные по настоящему договору Услуги в соответствии с предметом настоящего Договора Житель ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за месяцем, в котором оказывались услуги производит оплату. Стоимость услуг, включает в себя все расходы Исполнителя по выполнению принятых на себя в рамках настоящего договора обязательств, если иное прямо не предусмотрено в договоре;

4.3. Оказываемые Исполнителем дополнительные услуги и работы Житель оплачивает по ценам, действующим у Исполнителя, по предварительному согласованию;

4.4. Оплата Услуг производится путём безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя;

4.5. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на р/с Исполнителя с **обязательным указанием в платежном документе ФИО, № дома (строительный/ген. план), № лицевого счета, наименование оплачиваемой услуги, периода;**

4.5. Помимо оплаты Услуг, указанных в пункте 4.1., Житель обязуется не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за месяцем оказания коммунальных услуг, перечислять плату за потребленные коммунальные ресурсы на основании выставленной квитанции;

4.6. В случае если у Жителя имеются претензии к качеству, количеству (объему) оказываемых Исполнителем услуг и выполняемых работ по договору, Житель обязан направить в адрес Исполнителя письменную претензию с указанием конкретных фактов нарушений условий настоящего договора не позднее трех рабочих дней с даты получения Квитанции.

В случае не поступления претензии от Заказчика в указанный срок, Услуги считаются принятыми последним днем отчетного месяца и оказанными должным образом.

4.7. Исполнитель, получив такую претензию, обязан в течение 30 (Тридцати) рабочих дней рассмотреть претензию и дать письменный ответ.

4.8. В случае, применении мер по приостановке оказания Услуг, объем оказанных Услуг по Договору не меняется и снижение стоимости (перерасчет) не производится.

4.9. В отсутствие указанных выше претензий Услуги считаются оказанными и работы выполненными Исполнителем в полном объеме, с надлежащим качеством и в надлежащие сроки и принятыми последним днем отчетного месяца.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. Стороны несут ответственность за выполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае просрочки оплаты Жителем за Услуги, а также за потребленные коммунальные услуги, Исполнитель вправе взыскать с Жителя пени от неоплаченной суммы за каждый день просрочки. Размеры пени устанавливается в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки. Требование уплаты указанных в настоящем пункте пени является правом Исполнителя.

## **6. Обстоятельства непреодолимой силы**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, вытекающих из Договора, если причиной неисполнения (ненадлежащего исполнения) являются обстоятельства непреодолимой силы (стихийные бедствия, пожары, техногенные аварии и катастрофы, аварии на инженерных сооружениях и коммуникациях, массовые беспорядки, военные действия, террористические акты, бунты, гражданские волнения, забастовки, нормативные акты органов государственной власти и местного самоуправления, препятствующие исполнению Сторонами своих обязательств по договору), то есть чрезвычайные и непреодолимые при данных условиях обстоятельства, наступившие после заключения Договора.

6.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого продолжают действовать такие обстоятельства, без возмещения каких-либо убытков.

## **7. Урегулирование споров**

7.1. В случае возникновения любых споров или разногласий, связанных с исполнением Договора, Стороны приложат все усилия для их разрешения путем проведения переговоров между Сторонами.

7.2. Если споры не будут разрешены путем переговоров, споры подлежат разрешению в Истринском городском суде.

## **8. Срок действия Договора**

8.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

8.2. Настоящий Договор действует без ограничения срока. В случае передачи Жителем прав собственности на Дом/Участок третьему лицу Житель обязан незамедлительно письменно



\_\_\_\_\_, выдан

\_\_\_\_\_  
года, код подразделения \_\_\_\_\_,  
зарегистрированного по адресу:

\_\_\_\_\_  
**По доверенности**

**Генеральный директор**

**Представитель по доверенности**

\_\_\_\_\_/О.А. Руденко/

**М.П.**

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

*С «Правилами поведения и проживания в коттеджном поселке «Князьё Озеро» и «Положением о пропускном и внутриобъектовом режиме на объекте коттеджный поселок «Князьё Озеро» ознакомлен.*

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