

ДОГОВОР № ____-КО

Московская область,
Городской округ Истра

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комсервис», именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», в лице Генерального директора Руденко Оксаны Анатольевны, действующего на основании Устава, 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, место рождения: _____, гражданство: _____, пол: _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированного 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 также 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) ресурсоснабжающими 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. В соответствии с п.2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие до даты подписания настоящего Договора, а именно: с момента приобретения Жителем права владения и пользования Участком и Домом, «__»_____201_г..

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

9. Особые условия

зарегистрированного по адресу:

Генеральный директор

По доверенности

_____/О.А. Руденко/
М.П.

_____/_____/

С «Правилами поведения и проживания в коттеджном поселке «Княжье Озеро» (Приложение №1) и «Положением о пропускном и внутриобъектовом режиме на объекте коттеджный поселок «Княжье Озеро» (Приложение № 2) ознакомлен.

_____/_____/