

Договор № _____
на техническое обслуживание (содержание и текущий ремонт) общего имущества
и предоставление коммунальных услуг
в коттеджном поселке «Стрижи»

г. Самара

«___» _____ 20__ г.

Товарищество собственников недвижимости «Стрижи», ИНН/КПП 6376022133/637601001, ОГРН 1126376000035, адрес место нахождения: Самарская область, муниципальный район Красноярский, село Малая Царевщина, именуемое в дальнейшем «ТСН», в лице Председателя Правления ТСН Гиздатуллина Рифа Фагиловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____

_____ являющийся (щаяся) собственником земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, муниципальный район Красноярский, село Малая Царевщина, ул. _____, д. _____, с кадастровым номером _____

на основании _____

(документ, подтверждающий право собственности на помещение, дата и номер регистрации) именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обслуживания Коттеджного поселка «Стрижи» по адресу: Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Красноярский, село Малая Царевщина, в пределах границ проезда вдоль земельных участков по адресам ул. Вишневая 22, 25, Сиреневая 21, 26 включительно, шоссе с. М. Царевщина - М5, домовладения Вишневая 73, Сиреневая 53, 74 включительно (далее по тексту – «Коттеджный поселок»), обеспечения прав Собственников по пользованию в установленных законодательством Российской Федерации пределах Территориями общего пользования, их содержанию и текущему ремонту.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников земельных участков Коттеджного поселка «Стрижи».

1.3. При выполнении договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ, а также нормативными актами органов местного самоуправления.

2. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

2.1. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь следующее значение:

Земельный участок - означает земельный участок, кадастровый номер 63:26:0000000: _____, общей площадью _____ (_____) кв. м, имеющий категорию: земли населенных пунктов и разрешенное использование: индивидуальная жилая застройка, адрес участка: Самарская область, муниципальный район Красноярский, село Малая Царевщина, ул. _____.

Коттеджный поселок – территория с объектами жилой, инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, необходимыми и достаточными в том числе и для постоянного круглогодичного проживания.

Территория общего пользования - означает территорию земель общего пользования Коттеджного поселка, на которой расположены объекты транспортной инфраструктуры, в том числе контрольно-пропускной пункт, и объекты благоустройства Коттеджного поселка, пользование и обслуживание которой осуществляется Собственниками с привлечением ТСН «Стрижи» и обеспечивающие потребности Собственников в организации прохода/проезда к земельным участкам, а так же сетевых компаний к принадлежащим и/или обслуживаемым ими линейным объектам инженерной инфраструктуры, а так же организации отдыха и иных потребностей, связанных с комфортным проживанием.

Собственник – юридическое или физическое лицо, владеющее земельным участком на законных основаниях.

ТСН – организация, осуществляющая управление, эксплуатацию, обслуживание, контроль и координацию работ, осуществляемых на территории Коттеджного поселка, обеспечивающая пропускной режим и соблюдение порядка на территории Коттеджного поселка.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. ТСН обязуется оказывать коммунальные услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Коттеджного поселка, т.е. осуществляет уставные обязанности, носящий некоммерческий характер, предусмотренные приложением № 2 к настоящему Договору, а Собственник обязуется принять и оплатить оказанные услуги и работы.

3.2. Услуги, работы по содержанию и ремонту общего имущества Коттеджного поселка, оказание коммунальных услуг и услуг по техническому обслуживанию, т.е. осуществление уставных обязанностей, носящих некоммерческий характер, ТСН осуществляет согласно действующего законодательства РФ и согласно правил внутреннего распорядка ТСН, утвержденных общим собранием членов ТСН, положения которых для собственников являются обязательными, в части исполнения обязательств по настоящему договору.

4. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН

4.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору возникают с момента заключения настоящего Договора.

4.2. С момента заключения настоящего Договора у Собственника возникают обязательства по настоящему Договору, в том числе по оплате услуг ТСН, соблюдению Правил проживания (Приложение № 3 к настоящему Договору), соблюдению Регламента ведения строительных работ (Приложение № 4 к настоящему Договору).

4.3. С момента заключения настоящего Договора, у ТСН возникают права и обязанности в соответствии с настоящим Договором, в том числе предоставлять услуги по управлению и обслуживанию Коттеджного поселка (согласно Приложению № 2), получать от Собственника плату за услуги, привлекать Собственника к ответственности за несоблюдение условий настоящего Договора.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. ТСН обязуется:

5.1.1. Надлежащим образом выполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Коттеджном поселке;
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками земельных участков в Коттеджном поселке обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в Коттеджном поселке в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов земельных участков в Коттеджном поселке при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах - распоряжения собственниками земельных участков в Коттеджном поселке или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников земельных участков в Коттеджном поселке, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение собственниками земельных участков в Коттеджном поселке установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять и представлять для утверждения общим собранием членов ТСН сметы доходов и расходов на соответствующий год, а также отчет о финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период;
- вести реестр собственников земельных участков в Коттеджном поселке, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению Коттеджным поселком;
- созывать и проводить Общие собрания членов ТСН;
- доводить решения Общих собраний членов ТСН до Собственника.

5.1.2. Заключать с третьими лицами договоры на оказание Собственнику коммунальных и иных услуг, необходимых для использования земельного участка по назначению, жизнеобеспечения Собственника, а также для поддержания коттеджного поселка, в котором находится принадлежащее Собственнику земельный участок, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

5.1.3. В договорах с третьими лицами об оказании Собственнику услуг по текущему ремонту общего имущества Коттеджного поселка обязательно предусматривать обязанность третьих лиц неукоснительно соблюдать нормы действующего законодательства РФ.

5.1.4. Осуществлять контроль за расходованием денежных средств на содержание, ремонт и техническое обслуживание общего имущества Собственников земельных участков в Коттеджном поселке.

5.2. ТСН имеет право:

5.2.1. Принимать от Собственника плату за коммунальные услуги и другие платежи на содержание, ремонт и техническое обслуживание общего имущества Собственников земельных участков в Коттеджном поселке, которые обязан произвести Собственник.

5.2.2. По решению Общего собрания сдавать в аренду общее имущество Собственников земельных участков в Коттеджном поселке.

Доходы от сдачи в аренду общего имущества Собственников земельных участков в Коттеджном поселке направлять на ремонт и обслуживание общего имущества Собственников земельных участков в Коттеджном поселке, а также на другие цели, предусмотренные Уставом ТСН, либо предусмотренные решением общего собрания.

5.2.3. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества Собственников земельных участков в Коттеджном поселке, представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

5.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в общем имуществе Собственников земельных участков в Коттеджном поселке.

5.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию общего имущества Собственников земельных участков в Коттеджном поселке.

5.3. Собственник обязуется:

5.3.1. Поддерживать общее имущество Собственников земельных участков в Коттеджном поселке в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также установленные действующим законодательством РФ правила содержания общего имущества Собственников земельных участков в Коттеджном поселке.

5.3.2. Производить платежи на содержание общего имущества Собственников земельных участков в Коттеджном поселке соразмерно своей доле в общей собственности на это имущество.

Ежемесячно вносить плату за оказанные ТСН услуги не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

5.3.3. При внесении платы за содержание общего имущества Собственников земельных участков в Коттеджном поселке с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.3.4. Соблюдать Правила проживания (Приложение № 3 к настоящему Договору).

5.3.5. Предоставить право ТСН представлять интересы Собственника по предмету договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника во всех организациях.

5.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании общего имущества Собственников земельных участков в Коттеджном поселке.

5.3.7. Своевременно представлять ТСН сведения о смене Собственника с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права и представить ТСН копию договора купли-продажи земельного участка, аренды и другие документы, подтверждающие смену Собственника или арендатора.

5.3.8. Своевременно сообщать ТСН о выявленных неисправностях в общем имуществе Собственников земельных участков в Коттеджном поселке, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего договора.

5.3.9. В случае возникновения необходимости проведения ТСН не установленных договором работ или услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.

5.4. Собственник имеет право:

5.4.1. Пользоваться общим имуществом в Коттеджном поселке, получать коммунальные услуги и иные услуги по настоящему договору, отвечающими параметрам качества и надежности.

5.4.2. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на общее имущество Собственников земельных участков в Коттеджном поселке, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

5.4.3. Контролировать выполнение ТСН его обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным и Гражданским кодексом Российской Федерации.

6. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Цена договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества Собственников земельных участков в Коттеджном поселке.

Плата для Собственника земельного участка включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества Собственников земельных участков в Коттеджном поселке, включающую в себя плату за услуги и работы, по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Коттеджном поселке;

6.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников земельных участков в Коттеджном поселке определяется на основании тарифов, принятых и утвержденных общим собранием членов ТСН.

6.3. Собственник вносит плату на расчетный счет ТСН не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

6.4. Плата вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

6.5. Неиспользование Собственником общего имущества в Коттеджном поселке не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

6.6. Изменение формы собственности на земельный участок, оснований пользования земельным участком, образование нового товарищества собственников недвижимости или ликвидация ТСН не являются основаниями изменения размера платы по договору.

6.7. Если собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес ТСН 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.

6.8. Если собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес ТСН 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.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН.

7.1. Основанием наступления ответственности ТСН является невыполнение или некачественное выполнение работ (услуг), фиксируемое актом. В случае неисполнения денежных обязательств по отношению к ТСН остальными собственниками земельных участков в Коттеджном поселке, влекущего невозможность выполнения настоящего договора, ТСН не несет ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

Основанием наступления ответственности собственника является неисполнение собственником условий Договора.

7.2. В акте должны быть обязательно указаны: дата составления, члены комиссии, невыполненные/некачественно выполненные обязательства, согласно условиям Договора, причины неисполнения обязательств, подписи членов комиссии.

7.3. Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг) ТСН составляется комиссией, которая должна состоять не менее, чем из трех человек, включая уполномоченных представителей ТСН, уполномоченных представителей

собственника, подрядной организации, в случае, если некачественно выполненные работы выполнялись подрядной организацией.

7.4. ТСН несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в Коттеджном поселке в результате его действий или бездействия.

7.5. ТСН не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

7.6. Ответственность по сделкам, совершенным ТСН со сторонними организациями, Собственник не несет.

7.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед ТСН и третьими лицами за все последствия, возникшие по вине Собственника, в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.9. ТСН несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления соответствующей территории в соответствии с действующим законодательством.

7.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине ТСН последнее несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества в Коттеджном поселке ТСН не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Коттеджного поселка.

7.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

8.1. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из настоящего договора и/или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не смогут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения ТСН.

8.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде.

8.3. Претензии и/или жалобы могут быть предъявлены Собственником в течение 10 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии и/или жалобы, предъявленные по истечении данного срока, ТСН не будут рассматриваться.

9. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон.

9.2. Договор может быть расторгнут досрочно в случае прекращения права собственности на земельный участок.

9.3. Договор прекращает свое действие в случае смерти Собственника со дня его смерти.

9.4. Договор может быть расторгнут в связи с окончанием срока действия Договора и заявлением одной из Сторон другой Стороне до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора. Такое заявление должно быть направлено Собственником за один месяц до окончания срока его действия.

9.5. В случае вступления Собственника в ТСН настоящий договор считается прекращенным, все отношения регулируются уставом и другими документами Товарищества.

9.6. Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке по основаниям, в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации, в частности по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; при существенном изменении обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора 2) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

10.1. При наступлении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение обязательств по настоящему договору одной из сторон, а именно: пожар, наводнение, военные действия и другие обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от воли сторон, сроки выполнения обязательств по настоящему договору продлеваются на тот период времени, в течение которого действовали эти обстоятельства и их последствия.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 3 месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не будет требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнять свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

11.1. В соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий договор является публичным.

11.2. Договор заключен сроком на один год.

11.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

12. УВЕДОМЛЕНИЯ.

12.1. Любые уведомления по настоящему договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправку. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в настоящий договор и письма, касающиеся исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору, должны направляться заказной почтой.

13. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.

13.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

13.2. Настоящий договор подписан в двух экземплярах на русском языке (по одному экземпляру для каждой стороны), и оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

Обязательные приложения к договору:

1. Согласие Собственника на обработку персональных данных.
2. Перечень выполняемых ТСН работ.
3. Правила проживания в Коттеджном поселке.
4. Регламент ведения строительных работ в Коттеджном поселке.

14. ПОДПИСИ СТОРОН.

ТСН:

Товарищество собственников недвижимости «Коттеджный поселок «Стрижи»

Самарская область, муниципальный район Красноярский, село Малая Царевщина,

ул. Вишневая, д. 26/28

ИНН/КПП 6376022133/637601001, ОГРН 1126376000035

Расч/счёт 40703810054400002904

Банк получателя: Поволжский банк ПАО Сбербанк г. Самара

БИК 043601607

к/с 30101810200000000607

Тел.

89277227700, 89277104720

e-mail: tsn-strizhi@mail.ru



Председатель правления

ТСН «Коттеджный поселок «Стрижи» _____ **Гиздатуллин Р.Ф.**

Собственник:

ФИО _____

Место и дата рождения _____

Паспорт номер _____ выдан _____

_____ года, код подразделения _____

Подпись _____

**Приложение №1
к договору № ____
на техническое обслуживание
(содержание и текущий ремонт) общего
имущества и предоставление
коммунальных услуг
в коттеджном поселке «Стрижи»
от « ____ » _____ г.**

Согласие Собственника на обработку персональных данных

Я (Мы), _____
Не возражаю (-ем) против обработки Товариществом собственников недвижимости «Коттеджный поселок «Стрижи» следующих моих (наших) персональных данных:
фамилия, имя, отчество, адрес регистрации для начисления, сбора, указания на Счете на оплату, а также других целей, направленных на обслуживание Коттеджного поселка «Стрижи» в рамках данного договора.

« ____ » _____ 202__ г

(подпись)

**Приложение №2
к договору № ____
на техническое обслуживание
(содержание и текущий ремонт) общего
имущества и предоставление
коммунальных услуг
в коттеджном поселке «Стрижи»
от « ____ » _____ г.**

ПЕРЕЧЕНЬ ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТ

1. Техническое обслуживание и ремонт водозаборных скважин, проведение и контроль анализов воды
2. Техническое обслуживание и ремонт сети водораспределения и арматуры распределительных колодцев
3. Контроль и оплата электроэнергии, расходуемой при добыче воды на потребление жителями поселка
4. Обслуживание шлагбаума, реализация мероприятий по ограничению проезда посторонних лиц на территорию поселка
5. Уборка мусора в местах общего пользования поселка
6. Скашивание сорняков и вырубка поросли на территории поселка
7. Уборка снега с проезжей части поселка в зимнее время
8. Обслуживание и ремонт территории и конструкций на общественной и детской площадке поселка
9. Установка фонарей освещения в поселке и их обслуживание.
10. Проведение детских праздников, организация общественных гуляний
11. Администрирование сайта коттеджного поселка tsn-стрижи.рф
12. Реализация Проектов в коттеджном поселке по решению Общего собрания участников Товарищества
13. Взаимодействие и сотрудничество с муниципальными органами власти и поставщиками услуг поселка.
14. Реализация мероприятий для повышения пожаробезопасности в поселке.
15. Контроль за состоянием, проведение ремонта и предотвращение разрушения дорожных покрытий поселка.
16. Организация и обслуживание системы видеонаблюдения за пропускными пунктами и дорогами поселка.

ТСН:

Товарищество собственников недвижимости «Коттеджный поселок «Стрижи»

Самарская область, муниципальный район Красноярский, село Малая Царевщина,

ул. Вишневая, д. 26/28

ИНН/КПП 6376022133/637601001, ОГРН 1126376000035

Расч/счѐт 40703810054400002904

Банк получателя: Поволжский банк ПАО Сбербанк г.Самара

БИК 043601607

к/с 30101810200000000607

Тел.

89277227700, 89277104720

e-mail: tsn-strizhi@mail.ru



Председатель правления

ТСН «Коттеджный поселок «Стрижи» Гиздатуллин Р.Ф.

Собственник:

ФИО _____

Место и дата рождения _____

Паспорт номер _____ выдан _____

года, код подразделения _____

Подпись _____

Приложение №3
к договору № ____
на техническое обслуживание
(содержание и текущий ремонт) общего
имущества и предоставление
коммунальных услуг
в коттеджном поселке «Стрижи»
от « ____ » _____ г.

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ
в Коттеджном поселке «Стрижи»

Настоящие Правила проживания (далее по тексту "Правила") являются официальным внутренним документом Коттеджного поселка «Стрижи» (далее «Коттеджный поселок») и обязательны для соблюдения всеми собственниками земельных участков в Коттеджном поселке «Стрижи» (далее по тексту «Собственниками»), их родственниками, гостями, приглашенными лицами и обслуживающим персоналом.

1. Общие положения

- 1.1. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания Собственников на территории «Коттеджного поселка» на основе принципов самоорганизации, самоуважения и самофинансирования.
- 1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо.
- 1.3. Каждый Собственник обязан прилагать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, соседей, лиц, проживающих на территории его земельного участка или в его доме, а также лиц, временно находящихся на территории «Коттеджного поселка».
- 1.4. Собственники должны прилагать максимум усилий для отсутствия конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае действия Собственника не должны нарушать законных прав и интересов жителей «Коттеджного поселка».

2. Финансирование работ по содержанию территории «Коттеджного поселка»

- 2.1. Каждый Собственник обязан участвовать в финансировании утвержденных работ по содержанию территории «Коттеджного поселка» в соответствии с утвержденным бюджетом, путем внесения ежемесячных и единовременных платежей на содержание общего имущества «Коттеджного поселка» и инфраструктуры в порядке, установленном договором.

3. Пользование дорогами на территории «Коттеджного поселка»

- 3.1. Дороги на территории «Коттеджного поселка» предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории «Коттеджного поселка» грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществлен ия специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях, для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.
- 3.2. Возможен проезд и недолгое нахождение на территории «Коттеджного поселка» грузовых машин (с разрешенной нагрузкой на ось, не превышающей 7 тонн) для погрузки и выгрузки имущества жителей «Коттеджного поселка», а также для обеспечения процесса строительства.
- 3.3. Заезд большегрузного и длинномерного транспорта на территорию «Коттеджного поселка» осуществляется только по согласованию с Управляющим ТСН и исключительно в рабочие дни в период с 9.00 до 20.00.
- 3.4. Парковка автомобилей Собственников, их родственников, гостей, сотрудников и т.д. производится на территории или вдоль земельного участка Собственника. Автомобили не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка автомобилей и другого транспорта на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных и соседских газонах.
- 3.5. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории «Коттеджного поселка» скоростной режим: не более 40 км/час.
- 3.6. Запрещается мытье автомобилей, другой техники на дорогах и других общих территориях «Коттеджного поселка».

4. Мусор и отходы

- 4.1. Вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Собственники заключают договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.
- 4.2. Твердые бытовые отходы выставляются вдоль своего земельного участка в согласованный день сбора ТБО.
- 4.3. Мусор должен быть упакован и помещен в специальный контейнер Собственником таким образом, чтобы при его уборке была исключена возможность разрыва упаковочного материала.
- 4.4. Запрещается выбрасывать листву, снег и т.п. с участков Собственников на общую территорию «Коттеджного поселка».
- 4.5. Строительный мусор, лишняя земля, крупногабаритный мусор и т.п. должны вывозиться с территории Собственников самостоятельно и за их счет.

5. Уборка территории «Коттеджного поселка»

- 5.1. Каждый Собственник обязан следить за состоянием земельного участка, находящегося в его законном владении и пользовании, прилегающей территорией и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку.
- 5.2. Запрещается разводить костры на территории «Коттеджного поселка».
- 5.3. Механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега и подметание) осуществляется ТСН, либо специализированной организацией, с которой ТСН заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.
- 5.4. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений вдоль своего земельного участка осуществляется Собственником.

6. Домашние животные

- 6.1. Собственник, на земельном участке и/или в домовладении которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей «Коттеджного поселка» и их имущества, а также тишину и порядок.
- 6.2. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.).
- 6.3. Разрешается осуществлять выгул домашних животных вне пределов своего домовладения только на поводке. Владелец домашнего животного обязан не допускать случаев нахождения своих питомцев на общественных территориях без присмотра.
- 6.4. Запрещается выгул животных на территории детской площадки.
- 6.5. Владелец домашнего животного обязан незамедлительно убирать экскременты своего питомца с общественных территорий.
- 6.6. Запрещается содержание крупного рогатого скота, свиней.
- 6.7. Запрещается разведение мелкого рогатого скота, домашней птицы и животных в коммерческих целях, а также при ухудшении экологической обстановки или нарушении покоя других Собственников.
- 6.8. При нанесении ущерба другим Собственникам владелец домашнего животного обязан компенсировать нанесенный ущерб в денежной форме.
- 6.9. Запрещается содержание диких хищных животных.

7. Контроль за шумом

- 7.1. На территории «Коттеджного поселка» все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, особенно в вечернее и ночное (с 22-00 до 8-00) время, когда жители «Коттеджного поселка» отдыхают.
- 7.2. Контроль над шумом осуществляется самими жителями.
- 7.3. Строительные работы с повышенным уровнем шума, в том числе работа с применением электро- и бензоинструмента, разрешается проводить только в период с 9.00 до 20.00 часов.

8. Правила пожарной безопасности

- 8.1. Все лица, находящиеся в «Коттеджном поселке» обязаны:
 - соблюдать требования пожарной безопасности на общих территориях «Коттеджного поселка», а также на территориях Домовладений;
 - 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.
- 8.2. На территории «Коттеджного поселка» 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 ТСН;

- размещение автотранспорта в течении длительного времени на улицах «Коттеджного поселка», при разгрузке/погрузке строительных материалов.

8.3. 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 электрoutюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты.

8.4. При обнаружении очага возгорания, пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) Собственник, или его ответственное лицо, обязан:

- незамедлительно уведомить об этом Управляющего ТСН, 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.

8.5. На территории «Коттеджного поселка» запрещается:

- загромождать выездные ворота и проезды;

- оставлять транспортные средства с открытыми горловинами топливных баков, или при наличии течи горючего и масла;

- заправлять транспортные средства горючим и сливать из них топливо;

- хранить тару из-под горючего, масла, а также горючее и масла;

- подогревать двигатель открытым огнем (костры, факелы, паяльные лампы), пользоваться открытыми источниками огня для освещения;

- нахождение транспортных средств, предназначенных для перевозки легковоспламеняющихся жидкостей, горючих жидкостей и горючих газов;

- сжигать отходы и тару;

- устраивать свалки горючих и других отходов;

- применять без необходимости дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару, вне специально отведенных для этих целей мест.

9. Организация системы допуска на территорию Поселка

9.1. В целях реализации мер безопасности на территории «Коттеджного поселка» создается система допуска, обеспечивающая безопасность пребывания Собственников и их гостей на территории «Коттеджного поселка».

Система допуска «Коттеджного поселка» обеспечивается:

- установкой шлагбаумов на въезде в «Коттеджный поселок» и контроля периметра внутри поселковых дорог и общественных зон «Коттеджного поселка»;

- организацией охранных мероприятий с использованием технических средств защиты (тревожной сигнализации, системы видеонаблюдения, контролирующей территории общего пользования «Коттеджного поселка»);

9.2. Система охраны «Коттеджного поселка» обеспечивается силами специализированных охранных предприятий в соответствии с заключенными договорами на обслуживание или силами ТСН.

9.3. Собственники по своему усмотрению вправе заключить договоры на охрану принадлежащего им имущества, расположенного на территории «Коттеджного поселка» с любым специализированным охранным предприятием. При этом для обеспечения беспрепятственного въезда и движения по территории «Коттеджного поселка» к охраняемому объекту представителей охранной организации, Собственники обязаны уведомить ТСН о заключении договора на охрану с указанием специализированной охранной организации, с которой такой договор заключен.

10. Водопотребление и содержание канализации

10.1. ТСН обеспечивает поставку воды на территории «Коттеджного поселка», всем Собственникам, оплачивающим услуги.

10.2. Собственники бережно расходуют воду, не допускают бесконтрольных утечек воды, оперативно устраняют аварии. Запрещается эксплуатация насосов, производящих откачку воды из магистрали, тем самым ограничивая поступление воды соседям.

10.3. ТСН вправе ограничить подачу воды Собственникам при отсутствии платежей более 3 месяцев, повторных случаев подтоплений соседских участков, выявленного случая включения откачивающего насоса.

10.4. ТСН не реже двух раз в год производит анализ воды из скважин по не менее чем 20 компонентам и доводит сведения до Собственников.

10.5. На канализационных колодцах рекомендуется установка датчика заполнения.

10.6. Собственник обязан не допускать переполнения колодца, откачка содержимого на дорогу или соседский участок запрещена.

11. Содержание собственных земельных участков и территории общего пользования.

11.1. Собственник обязан огородить свой земельный участок забором в капитальном исполнении, соответствующим архитектурно-эстетическим нормам поселка.

11.2. Собственник обязан не допускать захламления своего участка и территории вдоль участка по фасадной части и техническому проезду мусором, скашивать сорную траву и дикорастущий кустарник.

11.3. Строительство любых сооружений вне своего участка, в т.ч. подземных (ямы, траншеи) и воздушных запрещено производить без проекта и согласования с Управляющим ТСН.

12. Рассмотрение жалоб

12.1. В случае возникновения факта нарушения Правил каждый Собственник или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу ТСН. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил.

12.2. ТСН обязано рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 7 (семи) рабочих дней с момента ее поступления и уведомить отправителя жалобы о принятом решении.

13. Ответственность за несоблюдение Правил

13.1. В случае несоблюдения настоящих Правил, ТСН имеет право составлять акты, фиксирующие факт нарушения, обращаться в случае необходимости в органы полиции и местной администрации, в судебные и иные государственные контрольные органы.

13.2. Факт несоблюдения настоящих Правил оформляется Актом регистрации нарушения Управляющим ТСН с указанием даты и времени совершения нарушения, а также подтверждением нарушения подписью свидетеля.

13.3. Собственнику выдается официальное предупреждение о несоблюдении настоящих Правил.

13.4. В случае повторного несоблюдения настоящих Правил, в отношении Собственника составляется комиссионный Акт о повторном нарушении Правил проживания (в составе сотрудника Исполнителя, иных Собственников (свидетелей), представителя местной администрации и в случае необходимости участкового полицейского).

13.5. На основании комиссионного Акта, указанного в п.13.4. настоящих Правил ТСН вправе обращаться в уполномоченные органы с заявлением о возбуждении дела об административном правонарушении либо в суд.

15. Подписи сторон.

ТСН:

Товарищество собственников недвижимости «Коттеджный поселок «Стрижи»

Самарская область, муниципальный район Красноярский, село Малая Царевщина,
ул. Вишневая, д. 26/28

ИНН/КПП 6376022133/637601001, ОГРН 1126376000035

Расч/счѐт 40703810054400002904

Банк получателя: Поволжский банк ПАО Сбербанк г. Самара

БИК 043601607

к/с 30101810200000000607

Тел.

89277227700, 89277104720

e-mail: tsn-strizhi@mail.ru

Председатель правления

ТСН «Коттеджный поселок «Стрижи»

Гиздатуллин Р.Ф.



Собственник:

ФИО _____

Место и дата рождения _____

Паспорт номер _____ выдан _____

_____ года, код подразделения _____

Подпись _____

Приложение №4
к договору № ____
на техническое обслуживание
(содержание и текущий ремонт) общего
имущества и предоставление
коммунальных услуг
в коттеджном поселке «Стрижи»
от « ____ » _____ г.

Регламент ведения строительных работ на территории
Коттеджного поселка «Стрижи»

1. Основные понятия и термины

«Объект» - Коттеджный поселок «Стрижи».

«Подрядчик» - третье лицо, привлекаемое «Собственником» для выполнения строительных работ;

«Согласование» - одобрение, выраженное в письменной форме ТСН.

2. Порядок нахождения строителей на территории «Объекта»

2.1. В целях ограничения доступа посторонних лиц на Объекте на главном въезде на территорию Объекта устанавливается шлагбаум с системой допуска.

2.2. Собственники оформляют для строителей допуск для присутствия на территории Объекта. Данные пропуска оформляются Управляющим ТСН.

2.3. Если во время работы спецавтотехники был причинен ущерб дорожному полотну, или деревьям, на Собственника возлагается ответственность за возмещение причиненного ущерба.

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

2.5. При нарушении Подрядчиком норм пожарной безопасности и санитарных норм, ТСН выписывает предписание на устранение замечаний.

2.6. Весь строительный материал, находящийся на стройплощадке, должен быть складирован в определенном месте и иметь организованный вид хранения. За сохранность данного материала несет ответственность сам Собственник. В случае кражи или иной пропажи строительного материала или инструмента, Собственник должен сообщить об этом Управляющему ТСН и направить письменное заявление с перечнем похищенного в отдел полиции.

2.7. Не допускается нахождение лиц, производящих строительные или другие работы на территории Объекта, в состоянии опьянения.

2.8. При систематическом нарушении Подрядчиком данных правил ТСН вправе приостановить работы, осуществляемые Подрядчиком с обязательным последующим уведомлением Собственника. Кроме того, в таком случае ТСН будет настаивать на расторжении договорных отношений между Собственником и Подрядчиком.

3. Порядок проведения работ на участке Собственника:

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

3.2. Неотъемлемым требованием для Подрядчика со стороны ТСН являются следующие условия:

- не допускать загрязнения и производить уборку дороги общего пользования в непосредственной близости с 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 ТСН, а в случае возникновения спора, создавать комиссию из представителей Собственника, ТСН и Подрядчика.

4. Соблюдение санитарно-технических норм

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

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

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

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

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

4.6. Запрещается производить загрязнение участка, дорог и прилегающей территории продуктами жизнедеятельности.

4.7. 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.

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

5. Подписи сторон.

ТСН:

Товарищество собственников недвижимости «Коттеджный поселок «Стрижи»

Самарская область, муниципальный район Красноярский, село Малая Царевщина,

ул. Вишневая, д. 26/28

ИНН/КПП 6376022133/637601001, ОГРН 1126376000035

Расч/счѐт 40703810054400002904

Банк получателя: Поволжский банк ПАО Сбербанк г. Самара

БИК 043601607

к/с 30101810200000000607

Тел.

89277227700, 89277104720

e-mail: tsn-strizhi@mail.ru

Председатель правления

ТСН «Коттеджный поселок «Стрижи»

Гиздатуллин Р.Ф.



Собственник:

ФИО _____

Место и дата рождения _____

Паспорт номер _____

выдан _____

года, код подразделения _____

Подпись _____