**Договор**

**на возмещение затрат на обслуживание инфраструктуры**

**коттеджного поселка Лазурный берег**

**(земельный участок №\_\_\_\_\_ )**

 Московская область, д. Подольниха «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 г.

Жилой комплекс «Лазурный берег»

**Товарищество собственников недвижимости "** **ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ "** именуемое в дальнейшем **"Исполнитель",** в лице председателя Маркина Виктора Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО), именуемый в дальнейшем **«Пользователь»,** являющийся собственником земельного участка №\_\_\_\_\_ с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, д. Подольниха, жилой комплекс «Лазурный берег», площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обслуживания жилого комплекса «Лазурный Берег», обеспечения прав Собственников по пользованию в установленных законодательством Российской Федерации пределах имуществом общего пользования, его содержанию и текущему ремонту.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников земельных участков и жилых домов.

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

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. В соответствии с настоящим Договором Исполнитель обязуется в интересах Пользователя заключать договоры на коммунальные услуги с ресурсоснабжающими организациями и на услуги по обслуживанию объектов инфраструктуры и мест общего пользования жилого комплекса «Лазурный Берег», обеспечение контрольно-пропускного режима, а Пользователь обязуется принять и оплатить оказанные услуги.

**3. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН**

3.1. Обязательства Собственника по внесению платы по настоящему договору возникают с 01.10.2018 года, а для Собственника, приобретшего объект недвижимого имущества после 01.10.2018 года, с момента возникновения права собственности на этот объект.

3.2. Обязательства Исполнителя по предоставлению услуг по управлению Коттеджным поселком «Лазурный Берег» возникают с 01.10.2018 г.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Исполнитель обязан:**

4.1.1. Предоставить услуги в объеме, установленном сметой расходов, утвержденной на общем собрании ТСН «ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ»

4.1.2. Не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным (с учетом п. 3.1. Договора), подготовить Пользователю Счет на оплату за услуги по данному договору.

4.1.3. Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Пользователя за обслуживание Коттеджного поселка, дополнительные услуги, единовременные взносы, а также платежи за прочие услуги самостоятельно.

4.1.4. Принимать оплату за оказанные услуги на расчетный счет Исполнителя.

4.1.5. Вести и хранить необходимую для оказания услуг документацию.

 4.1.6. Информировать Пользователя об аварийных ситуациях связанных с перерывами предоставления услуг указанных в данном Договоре.

4.1.7. По решению общего собрания членов ТСН «ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ» проводить за счет средств Пользователя мероприятия по модернизации и развитию инфраструктуры поселка.

4.1.8. На сайте ТСН «ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ», доске объявлений на центральном КПП информировать Пользователя о принятых решениях, размещение информации на сайте, а также на доске объявлений Центрального КПП является официальным уведомлением Пользователя.

**4.2. Исполнитель вправе:**

4.2.1. Исполнитель по своему выбору, без согласования с Пользователем, может определять порядок и способ выполнения своих обязательств по данному договору с привлечением необходимых сторонних организаций в пределах сметы, утвержденной на общем собрании ТСН «Лазурный берег».

4.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной оплатой или неполной оплатой.

4.2.3. В установленном законом порядке требовать возмещения реального ущерба, причиненного имуществу Коттеджного поселка, имуществу общего пользования жилого комплекса по вине Пользователя или иных лиц, привлеченных Пользователем для выполнения ремонтно-строительных работ или имеющих право пользования Жилыми домами\земельными участками вместе с Пользователем.

4.2.4. Готовить предложения Пользователям по изменению (увеличению) перечня предоставляемых услуг и изменению стоимости данных работ.

4.2.5. От имени и в интересах Пользователя заключать Договоры с энерго- водо – и другими ресурсоснабжающими организациями для комфортного проживания Пользователя на территории Жилого комплекса и оплаты общих расходов.

4.2.6. Осуществлять контроль за соблюдением Пользователем Правил проживания.

4.2.7. На свое усмотрение ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случаях:

а) наличия у Пользователя задолженности по оплате договора или оплате коммунальной услуги. При этом Исполнитель направляет Пользователю – должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате в полном объеме в течение 20 календарных дней со дня доставки Пользователю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему коммунальной услуги может быть с начала ограничено, а затем приостановлено, либо, при отсутствии технической возможности введения ограничения, приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доставляется Пользователю путем вручения потребителю-должнику под расписку, или направлением по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе посредством сообщения электронной почты и другими законными способами;

б) в случае выявления факта несанкционированного подключения к сетям Исполнителя, владеющего ими на праве собственности или по договору аренды, либо в силу закона, либо установления факта бездоговорного потребления услуг Потребителя или использования его имущества. В данном случае, с момента выявления фактов несанкционированного подключения к сетям или бездоговорного потребления услугами Исполнителя и использования его имущества, вводится режим приостановления коммунальных услуг без предварительного уведомления;

в) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию сетей.

Расходы Исполнителя, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги потребителю-должнику, подлежат возмещению за счет Пользователя, в отношении которого осуществлялись указанные действия. Возобновление коммунальных услуг осуществляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, указанных в подпунктах «а», «б» и «в», полного погашения задолженности и оплаты расходов Исполнителя по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги.

**4.3. Пользователь обязуется:**

4.3.1. Своевременно вносить предусмотренные данным договором платежи.

4.3.2. Бережно относиться к имуществу жилого комплекса, территориям общего пользования, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, в том числе соблюдать Правила проживания в Поселке.

4.3.3. Использовать Жилые дома, а также подсобные помещения и иные постройки, расположенные на земельном участке, без нарушения прав и законных интересов других Собственников.

4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при пользовании Жилым домом, а также при возведении каких-либо построек на земельном участке.

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

4.3.6. Ознакомиться с Правилами проживания и соблюдать их, выполнять требования Исполнителя, направленные на исполнение Правил проживания.

4.3.7. С момента получения СМС-сообщения (уведомления) от Исполнителя по телефону, указанному Пользователем, в настоящем Договоре, явиться в указанное в нем число и время к Исполнителю или предложить иное время, в которое будет произведена встреча для решения каких-либо вопросов, возникающих с исполнением данного договора.

4.3.8. При отчуждении земельного участка, либо дома и земельного участка, третьим лицам, уступке прав в отношении земельного участка, либо жилого дома и земельного участка, сообщить Исполнителю не позднее, чем за 30 дней до момента такого отчуждения либо уступки.

4.3.9. При проведении строительно-монтажных, отделочных и иных работ соблюдать Регламент ведения строительных работ (Приложение № 1 к настоящему Договору), установленный в Коттеджном поселке.

4.3.10. Извещать Исполнителя о лицах, имеющих право постоянного входа или въезда на территорию Коттеджного поселка, оформив соответствующую письменную заявку. Уведомлять и согласовывать с Исполнителем число временно пребывающих лиц.

4.3.11. 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 Пользователя все работы по их восстановлению производятся за счет Пользователя. При этом, Пользователь обязуется незамедлительно допустить сотрудников Исполнителя, 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 Пользователя, расположенного в местах их прохождения, ущерб возмещению не подлежит.

4.3.13. Обеспечить доступ представителей Исполнителя к местам установки приборов учета коммунальных ресурсов для снятия показаний или проверки показаний приборов, предоставленных Пользователем.

4.3.14. Не размещать личный транспорт, яхты, водные мотоциклы, прицепы и другое движимое имущество в не предназначенных для этого местах, а также на землях общего пользования.

**4.4. Пользователь вправе:**

4.4.1. Требовать от Исполнителя исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий.

4.4.2. Пользоваться имуществом общего пользования в соответствии с условиями настоящего договора, не ущемляя интересов и прав других Пользователей, вносить предложения о дополнении перечня оказываемых в соответствии с настоящим Договором услуг.

**5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

5.1. Тариф оплаты по настоящему договору является фиксированным, утвержденным на общем собрании ТСН «ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ». Размер Платы за соответствующий месяц указывается Исполнителем в выставляемом ежемесячно Пользователю счете (квитанции) на оплату услуг, компенсации расходов, оказанных в соответствии с настоящим Договором.

* 1. Расчет за потребляемую электроэнергию Пользователь осуществляет на основании отдельного

Договора, заключенного Пользователем с ОАО «Мосэнергосбыт», согласно показаниям прибора учета (счетчика), установленного у Пользователя, путем перечисления денежных средств на расчетный счет ОАО «Мосэнергосбыт» через отделение банка.

5.3. Счет (квитанция) на оплату должен быть оплачен Пользователем не позднее 5 (Пятого) числа месяца, следующего за расчетным. Оплата счета является признанием Пользователем факта, что работы и услуги выполнены Исполнителем качественно и в срок, и что претензии к Исполнителю отсутствуют. Факт неисполнения фиксируется в соответствии с пунктом 7.3.1.

5.4. Оплата счета производится любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации посредством перечисления на расчетный счет Исполнителя.

5.5. Если Пользователь за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Исполнителя в большем объеме, нежели установлено в Счете (квитанции) 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.

5.6. Если Пользователь за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Исполнителя в меньшем объеме, нежели установлено в Счете (квитанции) на оплату за данный месяц, то Пользователь считается нарушившим условия оплаты, и с момента истечения срока оплаты до момента погашения Пользователем суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты.

5.7. Неиспользование Пользователем и иными лицами Жилого дома или земельного участка, не является основанием для невнесения Платы по настоящему Договору.

5.8. Исполнитель вправе производить ежегодную индексацию размера платы за обслуживание земельного участка. Решение об увеличении размера платы принимается на общем собрании ТСН «ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ».

5.9. Оплаченные Пользователем средства, распределяются пропорционально по всем начисляемым статьям.

5.10. В случае предоставления Исполнителем Пользователю каких-либо коммунальных ресурсов, электроэнергии, Исполнитель выставляет Пользователю счет на оплату потребленных ресурсов, стоимость которых рассчитывается Исполнителем как произведение тарифов утвержденных в установленном порядке для поставки ресурсов Исполнителю на объем потребленных ресурсов по показаниям индивидуального прибора учета, установленного в Жилом доме, либо на границе балансовой и эксплуатационной ответственности. Услуга по оформлению счета за потребленную электроэнергию рассчитывается Исполнителем в размере 8% от суммы счета, указывается в этом счете отдельной строкой и оплачивается Пользователем в течение 3 (трех) дней с момента получения счета за электроэнергию.

5.10. Пользователь вправе перечислять Плату авансом.

5.11. Плата за оказываемые Пользователю дополнительные услуги осуществляется Пользователем путем оплаты счета, выставленного Исполнителем или путем списания денежных средств из авансовых платежей, произведенных Пользователем. Оплата счета производится в течение 3 (Трех) рабочих дней от даты выставления счета.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, а также виновных действий любой Стороны, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, а также виновными действиями прямые убытки.

6.2. Ответственность Пользователя:

6.2.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения предусмотренных настоящим Договором платежей, Пользователь несет ответственность в виде пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.2.2. В случае нарушения Срока оплаты, установленного настоящим договором (более 5 дней), Пользователь уплачивает штраф в размере 15% от суммы задолженности за факт нарушения установленного Срока оплаты.

6.2.3. В случае неисполнения Пользователем Регламента проведения ремонтно-строительных работ в Жилом доме Исполнитель вправе:

6.2.3.1. Взыскать с Пользователя штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

6.2.3.2. Приостановить производство работ в Жилом доме/земельном участке, в т.ч. путем ограничения допуска в Поселок строительной (подрядной) бригады и/или транспорта (не принадлежащего Пользователю) следующего к Жилому дому/земельному участку.

6.2.4. В случае нарушения Пользователем Правил проживания в Поселке Исполнитель вправе взыскать с Пользователя штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за каждое нарушение.

7.3. Ответственность Исполнителя:

7.3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Исполнителем обязательств по настоящему договору Пользователь вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости услуг, согласованных Сторонами, а также потребовать возмещения ущерба, причиненного неисполнением Исполнителем своих обязательств. Факт неисполнения и ненадлежащего исполнения должен быть зафиксирован с обязательным привлечением представителя ТСН «Лазурный берег».

7.3.2. Исполнитель не несет ответственность за действия энергоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых будет потреблять Пользователь с использованием сетей Поселка, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Пользователя 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.

7.3.3 Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (Форс-мажорные обстоятельства), которые непосредственно препятствуют исполнению условий Договора, и наступление которых Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить доступными им способами. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: аномальные природные явления, ураганы, стихийные бедствия, наводнение, землетрясение, общественные беспорядки, запретительные акты органов власти и управления, эпидемии.

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

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и является бессрочным.

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

**9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

9.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

10.2. 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.

10.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах по одному для каждой из Сторон, все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**Исполнитель: Товарищество собственников недвижимости «ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ»**

ИНН 5029210507 КПП 502901001 ОГРН 1165029053782

Адрес: 141052, Московская область, Мытищи г.о., Подольниха д., Радужная ул., дом №17.

Р/сч 40703810200050010604 в АКБ «РОСЕВРОБАНК» (АО)

кор/сч 30101810445250000836 БИК 044525836.

**Председатель Правления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Маркин В.К. /**

**ТСН «ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ»**

**Пользователь: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

***Приложение № 1***

***К договору обслуживания жилого комплекса***

**Регламент ведения строительных работ в жилом комплексе «Лазурный Берег»**

**1**. Собственник вправе приступить к строительным работам на земельном участке только после подписания соглашения о проведении строительно-отделочных работ и после Согласования с Исполнителем в порядке, установленном настоящим Регламентом, Проекта. «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.

 **2. Порядок проведения строительных работ на земельном участке**

2.1. За 10 (десять) дней до начала строительных работ на участке, Собственник предоставляет Исполнителю на согласование 2 (два) экземпляра Проекта по соответствующему акту приема-передачи.

2.2. После получения Проекта Исполнитель должен в течение 10 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 Исполнителя.

2.3. При наличии обоснованных замечаний Исполнителя, Собственник обязан устранить их в течение 10 дней.

2.4. После устранения Собственником замечаний Исполнителя, последний повторно рассматривает Проект в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предоставления исправленной документации или ее части и совершает действия, установленные в п. 2.3 настоящего Регламента. 2.5. Согласование Исполнителем Проекта означает исключительно согласие Исполнителя с тем, что планируемые Собственником строительные работы на земельном участке, равно как их места размещения, соответствуют концепции Поселка и условиям настоящего Регламента. Указанное согласование не накладывает на Исполнителя 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.

2.6. Все строительно-монтажные работы должны осуществляться Собственником в строгом соответствии с согласованным Проектом, в противном случае будет иметь место нарушение настоящего Регламента.

2.7. Стороны договорились, что какая-либо плата с Собственника Исполнителем, как за первичное, так и последующее согласование Проектов взиманию не подлежит.

 **3. Базовые требования к проектированию**

3.1. Стиль строений - соблюдение общего архитектурного стиля Поселка.

3.2. Цвет кровли – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.3. Каждый индивидуальный земельный участок имеет выделенное красными линиями пятно застройки. Расстояние от красных линий до границ земельного участка – 5 метров от края пятна застройки до границы улицы или внутриквартального проезда, 3 метра – от края пятна застройки до границы между двумя смежными земельными участками.

3.4. На индивидуальном земельном участке, помимо жилого дома, могут возводиться теплицы и другие строения с утепленным грунтом, в том числе: гараж для легкового автомобиля, вспомогательные и хозяйственные сооружения, беседки, теневые навесы, открытые террасы, малые архитектурные формы (скамейки, цветники). Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к жилому дому.

3.5.Все сооружения, указанные в п. 3.4. не могут выступать за границы пятна застройки.

3.6.Расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка не нормируются.

3.7.Высота жилых домов и строений не должна превышать 2х этажей, не считая цокольного этажа. При определении этажности надземной части здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе мансардный. Общая высота жилого дома или строения не должна также превышать 10 метров (включая высоту трубы и/или вентиляционного стояка).

3.8. Жилые дома и строения должны быть выполнены по возможности из негорючих материалов, в случае выполнения строений из калиброванного бруса, бревна, строение должно быть обработано соответствующими огнезащитными составами.

3.9. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок, а также вывод сточных и хозяйственных вод и сброс химических веществ на земли общего пользования или на территорию домовладений других владельцев.

3.10. Каждый объект, который имеет бытовые и канализационные стоки, должен быть подключен к локальным очистным сооружениям. Обустройство водопроницаемых выгребов на индивидуальном участке запрещено. Канализационная установка должна размещаться в соответствии со СНиП 2.04.03 85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», а также с техническими характеристиками сооружения, но не ближе 3 метров от жилого дома.

3.11. На индивидуальном участке, кроме ограждения от улиц и других земель общего пользования, допускается устройство ограждений, которые могут быть визуально не прозрачными и иметь высоту не более 1,8 м.

3.12. Перед началом строительных работ на индивидуальном земельном участке владелец обязан оборудовать въезд на индивидуальный участок с дороги общего пользования. Собственник обязан организовать моечный пост для смыва грязи с колес перед выездом на общепоселковую дорогу. В случае загрязнения дороги транспортом, выезжающим с участка, мойка и чистка дороги от грязи производится в счет средств Собственника участка.

**4. Порядок нахождения строителей на территории коттеджного поселка**

4.1. В целях соблюдения контрольно-пропускного режима в поселке на главном въезде на территорию поселка установлено КПП.

 4.2. Собственники оформляют для строителей пропуска для прохода на территорию поселка. Данные пропуска оформляются у Исполнителя.

4.3. Ввоз и вывоз строительных и других материалов, а также строительной техники и бытовок и т.д., в период строительства, осуществляется только при наличии разового пропуска, оформленного производителем работ и подписанного у Исполнителя

 4.4. Подрядчик, производящий строительство на участке, обязан оформить список всех своих рабочих для прохождения на территорию поселка, а также оформить список на а/транспорт с указанием регистрационных знаков для беспрепятственного въезда на территорию поселка.

 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 организации в сопровождении их до участка представителем Подрядчика.

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

 4.8. 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 Исполнителем.

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

 4.10. Проживающие на территории коттеджного поселка 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.

 4.11. Все бытовки должны быть оборудованы био-туалетами, средствами пожаротушения и иметь пожарный щит установленного образца.

 4.12. При нарушении подрядчиком норм пожарной безопасности и санитарных норм, Исполнитель выписывает предписание на устранение замечаний.

 4.13. 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.

 4.14. Не допускается нахождение работников подрядчика на территории коттеджного поселка в нетрезвом состоянии.

 4.15. В случае выявления нарушений со стороны подрядчика, Исполнитель может остановить работы, производимые подрядчиком.

 4.16. Все нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение пожарной безопасности, санитарно-технических норм, а так же нахождение рабочих в нетрезвом состоянии, оформляются сотрудниками Исполнителя соответствующими актами в письменном виде.

 4.17. При систематическом нарушении подрядчиком данных правил Исполнитель вправе приостановить работы осуществляемые подрядчиком с обязательным последующим уведомлением Правообладателя. Кроме того, в таком случае Исполнитель 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 так же настоящим Порядком, действующими на территории коттеджного поселка.

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

 - не допускать загрязнения и производить уборку дороги общего пользования в непосредственной близости с участком;

 - иметь необходимые разрешения и допуски на работу с механизмами, иметь лицензии и допуски на производимые работы;

 - выполнять все предписания Управляющей организации, а в случае возникновения спора, создавать комиссию из представителей Собственника, Исполнителя и Подрядчика.

 **6. Соблюдение санитарно-технических норм**

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

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

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

6.4. Не допускается разбрасывание на участке и в коттеджном поселке 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 поселка.

 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 так же съезды на участки постоянно свободными от снега, грунта и строительного материала.

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

**Пользователь: Исполнитель:**

 **ТСН «ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Маркин В.К./**

Приложение №2

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_ года

Порядок технологического присоединения энергопринимающих устройств Пользователя к сетям ТСН и порядок компенсации расходов по электроэнергии.

ТСН обязуется, после осуществления технологического присоединения энергопринимающих устройств Пользователя к объектам электросетевого хозяйства ТСН, обеспечивать получение Пользователем электрической энергии от энергоснабжающей организации, а Пользователь обязуется компенсировать ТСН стоимость полученной Пользователем электроэнергии, а также соблюдать предусмотренный настоящим Порядком режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергопринимающих устройств и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением электроэнергии.

Фактическое технологическое присоединение энергопринимающих устройств Пользователя осуществляется после выполнения Пользователем следующих мероприятий:

- получение в ТСН разрешения на присоединение;

- оплаты компенсации ТСН стоимости прибора учета и подписания Акта приема передачи прибора учета Пользователю;

- выполнения Пользователем требований, указанных в разрешении на присоединение, и подписания Сторонами Акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

Пользователь обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность энергопринимающих устройств, приборов и оборудования, соблюдать установленный режим потребления электроэнергии, а также немедленно сообщать ТСН об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учета электроэнергии и об иных нарушениях, возникающих при пользовании электроэнергией.

Пользователь обязан после подписания с ТСН Акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности и фактического подключения энергопринимающих устройств Пользователя к объектам электросетевого хозяйства ТСН не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным компенсировать ТСН стоимость потребленной Пользователем электроэнергии в соответствии с показаниями прибора учета № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ТСН вправе осуществлять проверки условий эксплуатации и сохранности приборов учета Пользователя и снятие контрольных показаний. Сохранность прибора учета определяется отсутствием следов порчи корпуса прибора или повреждения его внутреннего оборудования, а также сохранностью пломбы и знака маркировки (идентификационного номера).

Пользователь не вправе препятствовать доступу уполномоченных представителей ТСН к приборам учета для цели проверки условий их эксплуатации и сохранности и снятия контрольных показаний.

Приборы учета, по показаниям которых осуществляются расчеты с Пользователем, являются собственностью Пользователя и обслуживаются персоналом ТСН, имеющим право допуска. Пользователь обязан обеспечить доступ обслуживающему персоналу ТСН, имеющего право допуска к показаниям приборов учета.

Тарифы на электроэнергию, подаваемую в соответствии с настоящим Договором Пользователю, определяются решением органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов.

Пользователь вправе отказаться от получения электроэнергии в одностороннем порядке в случаях:

- поставки электроэнергии ненадлежащего качества;

- неоднократного нарушения режима поставки электроэнергии.

12. В соответствии с пунктом 160, 161 Правил функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.08.2006 N 530 , ТСН вправе ограничить Пользователю режим потребления электрической энергии (полностью и (или) частично) в следующих случаях:

12.1. неисполнение или ненадлежащее исполнение Пользователем обязательств по оплате компенсации стоимости электрической энергии;

12.2. прекращение обязательств сторон по договору, на основании которого осуществляется энергоснабжение Пользователя;

12.3. выявление фактов бездоговорного потребления электрической энергии или безучетного потребления электрической энергии Пользователем. Самовольное изменение Пользователем номинала вводного автомата считается фактом бездоговорного потребления электрической энергии;

12.4. выявление неудовлетворительного состояния электропринимающих устройств Пользователя, удостоверенного органом государственного энергетического надзора или обслуживающим персоналом ТСН, имеющего право допуска, которое угрожает аварией или создает угрозу жизни и здоровью людей;

12.5. возникновение (угроза возникновения) аварийных электроэнергетических режимов;

12.6. возникновение внерегламентных отключений, не зависящих от ТСН;

12.7. наличие обращения Пользователя.

 ТСН вправе кратковременно ограничивать полностью или частично режим потребления электрической энергии при проведении ремонтных работ на объектах электросетевого хозяйства ТСН.

 При несвоевременной оплате компенсации стоимости электрической энергии Пользователь уплачивает в пользу ТСН пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока оплаты.

 В случае неисполнения сторонами обязательств, споры разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

 Несанкционированное вскрытие шкафов с приборами учета, находящихся в границах балансовой принадлежности ТСН, повреждение замков, пломб, приборов учета и другого электрооборудования ТСН, является реальным ущербом ТСН. В случае причинения реального ущерба, виновное лицо несет ответственность перед ТСН в соответствии с действующим законодательством.

Любые изменения, вносимые Пользователем в схему подключения электроэнергии, в том числе изменение месторасположения учетно-распределительного щита, предварительно письменно согласовываются с ТСН и осуществляются Пользователем за счет собственных средств.

Пользователю запрещается самовольно подключать свой участок к электросети ТСН, подключать электронагрузку сверх разрешенной нормы, самостоятельно, без уведомления Правления, менять свой контрольный энергосчетчик и изменять схему его присоединения. В случае установления вышеуказанных фактов Пользователь будет привлечен к административной ответственности согласно ст.7.19 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях штрафом в размере от 3 000 до 4 000 тысяч рублей.

Подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Исполнитель:Председатель правления:Товарищество собственников недвижимости«ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ» | Пользователь: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Маркин В.К../ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |