

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ об оказании эксплуатационных и коммунальных услуг,  
предоставлении права пользования имуществом**

Город Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Гр. Российской Федерации** \_\_\_\_\_ (Паспорт РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.20\_\_ г., к/п \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем  
«**Пользователь**», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МАРСЕЛЬ Сервис»** (ОГРН 5157746027764 от  
10.11.2015 г., ИНН 7751012517, КПП 775101001), именуемое в дальнейшем «**Управляющий**», в лице представителя гр. РФ Гаглоева  
Андрея Отаровича, действующего на основании доверенности № Д-01022016-03 от 01.02.2016 года, с другой стороны, совместно  
именуемые «**Стороны**»,

в целях обеспечения прав Пользователей, связанных с проживанием на территории к.п. «Марсель», а также оказания  
Пользователю эксплуатационных и коммунальных услуг, заключили настоящий договор (далее – «договор», «настоящий договор») о  
нижеследующем:

**Статья 1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ**

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:

**Коттеджный поселок «Марсель» (поселок)** - это объект, представляющий собой жилой комплекс с единым стилем застройки  
недвижимостью различных форматов (коттеджи, таунхаусы, дуплексы, квадрохаусы, триплексы) с единой функциональной и  
эстетической концепцией оформления поселка, который призван обеспечить единый архитектурный стиль и воплощает планировочное и  
объемное решение каждого объекта недвижимости в качестве составной части поселка как единого архитектурного комплекса; жилой  
комплекс, расположен по адресу: г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, ДНП «Никольское-1», состоящий из индивидуальных  
жилых домов и объектов инфраструктуры, расположенный на земельных участках, образованных из земельного участка, общей  
площадью 573 686 кв.м, кадастровый номер: 50:27:0030426:53;

**Цель Концепции оформления к.п. «Марсель» в едином архитектурном стиле** – обеспечить единое функциональное и  
эстетическое решение для поселка как архитектурного комплекса, основанного на современных принципах передовых стандартов  
строительства индивидуального малоэтажного жилья и реализовать принципы гармоничности, экологичности, цельности, масштабности  
и комфорта как для отдельного Жилого дома/Блока, так и для территории всего поселка. Неотъемлемой составляющей цели Концепции  
является обеспечение защиты прав собственников недвижимости в поселке от действий/бездействий иных лиц, в том числе иных  
собственников недвижимости в поселке, направленных на обустройство Жилых домов/Блоков, земельных участков, территории поселка  
и при этом нарушающих права и охраняемые законом интересы иных собственников в части поддержания и сохранения единого  
архитектурного стиля к.п. «Марсель» (Концепция является Приложением № 4 к настоящему Договору).

**Жилой дом блокированной застройки** – дом блокированной застройки (по типовому проекту в соответствии с концепцией  
оформления в едином архитектурном стиле), состоящий из нескольких жилых домов-блоков, расположенный на территории к.п.  
«Марсель».

**Блок** – Жилое помещение, принадлежащее на праве собственности либо аренды (или подлежащее передаче в собственность на  
основании ранее заключенного договора) Пользователю и расположенный на территории к.п. «Марсель» по адресу:  
\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_ кв.м, площадь 1 и 2 этажей Блока \_\_\_\_ кв.м, с правом  
регистрации проживания, состоящее из двух этажей и расположенное на Земельном участке. Блок прилегает к соседним жилым домам-  
блокам.

**Земельный участок** – земельный участок общей площадью \_\_\_\_ кв.м, кадастровый номер \_\_\_\_\_, на котором  
расположен Блок/Жилой дом, принадлежащий Пользователю;

**Земельный участок, прилегающий к Блоку** – часть земельного участка, занимаемого объектами инфраструктуры,  
предназначенной для использования Пользователями, которая прилегает к Блоку и предоставляется Пользователю в индивидуальное  
пользование;

**Имущество** – объекты инфраструктуры (в том числе земельные участки, здания и сооружения инженерной инфраструктуры  
(газоснабжающие сети, электрические сети, наружные сети связи и сигнализации, система наружного противопожарного водопровода,  
водопроводные и канализационные сети, внутриселковские дороги, пешеходные аллеи, зеленые насаждения, площадки для сбора  
мусора, заборное ограждение территории, территории общего пользования и иные объекты), предназначенные для обеспечения в  
пределах к.п. «Марсель» потребностей Пользователей, проживающих на территории к.п. «Марсель», в проходе, проезде, обеспечении  
коммунальными услугами, охране, организации отдыха и иных потребностей, связанных с комфортным проживанием.

Объекты инфраструктуры находятся в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого  
инвестиционного фонда недвижимости «Оптима ПРО» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», переданы в для  
целей эксплуатации ООО «**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «МАРСЕЛЬ СЕРВИС»** на основании Договора № 1-М от «29» января  
2016 г. на управление и эксплуатацию объектов недвижимости и иных объектов.

Состав Имущества приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**Пользователь** – лицо, являющееся Стороной по Договору и заключившее договор, направленный на приобретение прав  
собственности на Блок/Жилой дом и Земельный участок, а также члены семьи Пользователя и иные лица, постоянно или временно  
проживающие в Блоке/Жилом доме, а также иное доверенное лицо, действующее от имени Пользователя в установленном законом  
порядке.

**Управляющий** – Общество с ограниченной ответственностью «**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «МАРСЕЛЬ СЕРВИС»**,  
привлеченное на коммерческой основе Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Оптима ПРО» для управления и эксплуатации Имуществом.

**Управление Имуществом** - совершение Управляющим фактических, юридически значимых и иных действий, направленных на  
обеспечение комфортных и безопасных условий проживания граждан в к.п. «Марсель», обеспечение содержания, функционирования и  
текущего ремонта Имущества, а также организация обеспечения Пользователей Коммунальными услугами, Услугами по эксплуатации и  
благоустройству и другими услугами.

**Коммунальные услуги** – предоставляемые Пользователю услуги по электроснабжению, холодному водоснабжению и  
водоотведению, газопотреблению и т.д. до заключения Пользователем прямых договоров на предоставление коммунальных ресурсов с  
ресурсоснабжающими организациями.

**Коммунальные ресурсы** - холодная вода, электрическая энергия, природный газ, используемые для предоставления коммунальных услуг.

**Обслуживающие и/или специализированные организации** – организации, имеющие необходимый доступ и аттестацию (при необходимости), оказывающие Управляющему услуги по содержанию, обслуживанию и (или) выполняющие работы по текущему ремонту объектов и элементов Имуущества.

**Ресурсоснабжающие организации** – организации, осуществляющие поставку коммунальных ресурсов и услуг.

**Услуги по эксплуатации и благоустройству** – услуги по управлению и эксплуатации к.п. «Марсель», содержанию Имуущества, техническому обслуживанию сооружений инженерной инфраструктуры, оборудования, устройств, обеспечивающих предоставление Пользователю коммунальных услуг, а также другие услуги и работы, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в к.п. «Марсель» (согласно Приложения № 2 к настоящему Договору).

**Ежемесячная плата** – обязательный платеж, уплачиваемый Пользователем за пользование **Имуществом и Услуги по эксплуатации и благоустройству**, за оказанные **Коммунальные услуги**, а также иные услуги, оказанные в рамках настоящего Договора, в размере и на условиях, предусмотренных Договором.

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

**Индивидуальные приборы учета** - средства измерения, используемые для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов Пользователем и членами его семьи, проживающими в Блоке/Жилом доме.

**Общий прибор учета** – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных на территорию к.п. Марсель в целом.

**Текущий ремонт** - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности объектов и элементов Имуущества, устранения их повреждений и неисправностей.

**Правила проживания и эксплуатации, пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и Земельными участками в к.п. «Марсель» (далее также – Правила проживания и эксплуатации)** - правила и положения, устанавливаемые Управляющим, которые регламентируют порядок нахождения людей и транспортных средств на территории к.п. «Марсель», требования к выполнению ремонтно-отделочных работ, правила пользования Земельным участком, прилегающим к Блоку, требования к сточным водам, принимаемым в систему канализации, с целью обеспечения нормального функционирования к.п. «Марсель», соблюдения требований пожарной и иной безопасности в Блоках/Жилых домах, норм, требований и Правил, установленных органами власти в отношении жилых объектов, охране жизни и здоровья людей, сохранности имущества и обязательные для соблюдения всеми Пользователями и лицами, находящимися на территории к.п. «Марсель».

## **Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. В соответствии с Договором Управляющий в течение установленного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги по надлежащему содержанию и обслуживанию Имуущества, организовать и обеспечить право пользования данным Имуществом, обеспечивать предоставление Коммунальных услуг при условии отсутствия задолженности у Пользователя и осуществлять иную, направленную на достижение целей комфортного проживания в к.п. «Марсель», деятельность, в том числе оказывать по желанию Пользователя дополнительные услуги, а Пользователь обязуется принимать и оплачивать услуги в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

Перечень оказываемых по Договору услуг определен Сторонами и указан в Приложении № 2.

Право пользования Имуществом и обязанность по оплате оказываемых услуг возникает у Пользователя с даты наступления одного из следующих обстоятельств (любого, которое наступит первым):

- начало производства Пользователем ремонтно-отделочных работ в Блоке/Жилом доме;
- подписание Акта приема-передачи Блока/Жилого дома;
- возникновение у Пользователя права собственности на Блок/Жилой дом.

2.2. В целях выполнения обязанностей по Договору Управляющий заключает договоры с третьими лицами:

- на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и Текущему ремонту Имуущества,
- с ресурсоснабжающими организациями на поставку ресурсов и оказание Коммунальных услуг;
- с иными специализированными организациями в целях обеспечения контрольно-пропускного режима на территории к.п. «Марсель», организации доступа на территорию;
- с иными специализированными организациями для обеспечения оказания иных услуг, связанных с обеспечением проживания Пользователя и членов его семьи на территории к.п. «Марсель».

Управляющий осуществляет контроль и требует исполнения контрагентами обязательств по заключенным договорам.

Указанные в настоящем пункте работы и услуги устанавливаются исходя из обязательных требований законодательства к обеспечению надлежащего содержания Имуущества, правил и норм эксплуатации жилищного фонда, технических регламентов.

2.3. Содержание, обслуживание и ремонт инженерных систем и оборудования, расположенных внутри Блока/Жилого дома либо на Земельном участке, осуществляются Пользователем самостоятельно либо Управляющим на основании настоящего Договора за отдельную плату.

2.4. При возникновении необходимости Пользователю предоставлено право пользования объектами и элементами Имуущества в любое время, кроме пользования теми объектами, для которых Договором, Правилами проживания и эксплуатации, законодательством, техническими регламентами и нормами технической безопасности предусмотрен специальный режим доступа.

## **Статья 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **3.1. Права Пользователя:**

3.1.1. Получать от Управляющего работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, при условии их своевременной оплаты и надлежащего исполнения Пользователем иных обязанностей по настоящему Договору.

3.1.2. Получать информацию о деятельности Управляющего согласно действующему законодательству РФ и о заключенных им договорах во исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.3. Вселять в Блок/Жилой дом третьих лиц в качестве членов своей семьи для постоянного проживания или иных лиц для временного проживания, письменно уведомив об этом Управляющего.

3.1.4. Назначить Представителя, который от имени Пользователя будет вести все дела и осуществлять все необходимые платежи, связанные с исполнением Договора, выдать доверенность и передать ее Управляющему.

3.1.5. Подавать Управляющему, а также в уполномоченные органы обращения и жалобы на действия (бездействие) Управляющего, Ресурсоснабжающих и иных организаций;

3.1.6. Получать расчеты по начисленным оплатам, Акт сверки по оплате и другие документы, фиксирующие оплаты и задолженности за определенный период.

### **3.2. Обязательства Пользователя:**

3.2.1. Пользоваться Имуществом в соответствии с его назначением и в порядке, установленном настоящим Договором и исходя из принципа добросовестного пользователя, обеспечивать его сохранность, не допускать его повреждения либо утраты (уничтожения).

3.2.2. Неукоснительно соблюдать:

- Положения настоящего Договора;
- Правила проживания и эксплуатации к.п. «Марсель», пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и земельными участками (Приложение № 3);
- Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами согласно действующему законодательству РФ.

3.2.3. Немедленно извещать о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы против его дальнейшего разрушения или повреждения, а также по минимизации возможного ущерба.

3.2.4. Заключение договоров:

3.2.4.1. с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных ресурсов (газ, электроэнергия, отвод бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем (сброс хозяйственно-бытовой канализации, и др.) не позднее 30 (тридцати) дней со дня подписания настоящего Договора;

3.2.4.2. страхования Блока/Жилого дома (страхование имущества), страхования гражданской ответственности на случай пожара, причинения ущерба третьи лицам в результате механического и/или конструктивного повреждения Блока/Жилого дома или Имущества (в том числе на период проведения ремонта Блока/Жилого дома), стихийного бедствия, противоправных действий третьих лиц:

- При осуществлении строительно-монтажных, ремонтных, отделочных работ в Блоке оформить договор страхования гражданской ответственности и предоставить копию такого договора/полиса Управляющему. Требования по размеру страхового лимита для данного вида страхования 1 600 000,00 (Один миллион шестьсот тысяч) рублей.

- В первый год эксплуатации Жилого дома/Блока оформить договор страхования недвижимого имущества и предоставить копию такого договора/полиса Управляющему. Требования по размеру страхового лимита для данного вида страхования - в сумме стоимости Жилого дома/Блока согласно договору купли-продажи, но не менее кадастровой стоимости такого Жилого Дома/Блока).

3.2.5. Своевременно производить оплату Услуг по эксплуатации и благоустройству, Коммунальных услуг, страховых и иных платежей по договорам, заключенным Пользователем, в соответствии с условиями п. 3.2.4 настоящего Договора.

3.2.6. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных жителей к.п. «Марсель»;

3.2.7. Соблюдать чистоту и порядок в общественных местах, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, засоряющих канализацию. Стороны установили, что право собственности на мусор Пользователя, вывозимый Управляющим, сохраняется за Пользователем;

3.2.8. Не производить в Блоке/Жилом доме реконструкцию, перепланировку и/или переустройство без соблюдения норм действующего законодательства, без соответствующего проекта и получения согласований проекта с государственными органами и Управляющим.

В случае согласования реконструкции, перепланировки и/или переустройства в Блоке/Жилом доме в установленном порядке, уведомить об этом Управляющего и предоставить ему копии проекта и разрешительной документации, а также копии поэтажного плана и экспликация Блока/Жилого дома с внесенными органами БТИ (иными уполномоченными органами) соответствующими изменениями.

С целью сохранения единого архитектурного стиля поселка и его территории:

-не изменять архитектурные фасадные решения Блоков/Жилых домов, а также не производить никаких работ по фасаду Блока/Жилого дома без предварительного согласования с Управляющим (устройство кондиционеров, устройство мансардных окон, устройство фонарей и иных осветительных приборов, антенн и другие работы);

-не осуществлять изменение исходного состояния Земельного участка, прилегающего к Блоку, без предварительного письменного согласования с Управляющим;

Положения и требования Концепции единого архитектурного стиля поселка и его территории, которые Пользователь и члены его семьи обязаны соблюдать приведен в Приложении № 4 к настоящему Договору.

3.2.9. Не возводить ограждений на Земельном участке, прилегающем к Блоку, без письменного согласования с Управляющим.

Ограждение по границе участка путем устройства зеленых насаждений возможно после получения согласия соседей на устройство такого ограждения и предварительного согласования с Управляющим в письменном виде.

3.2.10. Ознакомить всех совместно проживающих с Пользователем лиц с условиями настоящего Договора.

3.2.11. При отчуждении Блока/Жилого дома третьим лицам способствовать заключению договора по пользованию и эксплуатации Имущества с Управляющим.

3.2.12. При прекращении права собственности на Блок/Жилой дом и Земельный участок передать Управляющему копию договора купли-продажи недвижимого имущества (иного документа об отчуждении) с отметкой о государственной регистрации перехода права собственности, путем ее направления заказным письмом, факсом или доставкой по адресу Управляющего в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента регистрации перехода права собственности по сделке купли-продажи (или иной формы отчуждения).

Пользователь несет обязанность по оплате услуг по эксплуатации и коммунальных услуг до момента получения Управляющим копии указанного выше договора купли-продажи (иного документа об отчуждении).

3.2.13. В течение 6 месяцев с момента регистрации права собственности на Блок/Жилой дом на свое имя установить (с привлечением специализированных организаций) рекомендуемые Управляющим либо иные соответствующие обязательным требованиям датчики противопожарной безопасности в Блоке/Жилом доме.

3.2.14. Использовать принадлежащее ему жилое помещение (Блок/Жилой дом) в соответствии с его целевым назначением.

3.2.15. Письменно сообщать Управляющему о количестве человек постоянно проживающих в Блоке/Жилом доме, о вселении в свой Блок/Жилой дом третьих лиц в качестве членов семьи для постоянного проживания или иных временно проживающих лиц.

Предоставлять Управляющему документы (и копии), удостоверяющие личности указанных лиц, для организации доступа на территорию к.п. «Марсель».

3.2.16. Использовать Имущество исключительно в целях, предусмотренных Договором, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, которые могут привести к порче Имущества, включая инженерные сети и сооружения.

3.2.17. В случае нанесения ущерба Имуществу, принимать участие в составлении соответствующего акта и компенсировать затраты Управляющего на восстановление поврежденного Имущества в полном объеме в срок не позднее 10-ти рабочих дней с даты предоставления сметы/калькуляции затрат или получения отчёта эксперта.

3.2.18. Нести имущественную ответственность в порядке, предусмотренном п. 3.2.17. Договора, за вред, причиненный Имуществу лицами, постоянно или временно проживающими в Блоке/Жилом доме Пользователя.

3.2.19. Соблюдать установленный пропускной режим на территории к.п. «Марсель», своевременно предупреждать лиц, осуществляющих доступ на территорию к.п. «Марсель» о лицах, для которых необходимо оформить временные или постоянные пропуска, или о лицах, утративших право доступа на территорию к.п. «Марсель», о гостях, которых надлежит пропустить на территорию к.п. «Марсель».

Пользователь несет имущественную и материальную ответственность за вред, ущерб в связи с поведением или действиями или виновными бездействиями лиц, допущенных на территорию к.п. «Марсель» по его требованию.

3.2.20. В порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, обязуется вносить плату за Услуги по эксплуатации и благоустройству, Коммунальные услуги, а также за прочие услуги в соответствии с настоящим Договором.

3.2.21. В период с 10 по 23 число каждого месяца совместно с представителем Управляющего в согласованное с ним время, снимать показания с Индивидуальных приборов учета с составлением соответствующих актов либо самостоятельно направлять Управляющему показания Индивидуальных приборов учёта с использованием электронной почты либо сервиса «Личный кабинет» на сайте <http://uk-marsel.ru/>.

3.2.22. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности заранее согласовывать с Управляющим возможность их установки в Блоке/Жилом доме.

3.2.23. По предварительному согласованию, но не реже 1 (одного) раза в неделю (а в случае возникновения аварии или угрозы ее возникновения – незамедлительно и без предварительного согласования) допускать на территорию Блока/Жилого дома работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации для устранения аварий и профилактического осмотра инженерного оборудования на инженерных сетях, а так же должностных лиц контролирующих органов, имеющих соответствующие предписания.

3.2.24. Граница эксплуатационной ответственности сторон по водопроводным, канализационным и электрическим сетям устанавливается Актами разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности. Соответствующее и своевременное оформление Пользователем указанных Актов является необходимым условием отпуска ему соответствующих ресурсов.

Не производить перенос инженерных сетей, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Пользователя, без предварительного вручения Управляющему письменного уведомления о предстоящих работах и предоставления по данным видам работ требуемых законом документов.

3.2.25. Не занимать зоны, относящиеся к Имуществу Также не занимать зоны, расположенные на Земельном участке, прилегающем к Блоку, ни чем иным, кроме транспортных средств Пользователя, либо совместно проживающих с ним лиц и его гостей (с ограничениями по виду и размеру транспортных средств, установленными Правилами проживания).

3.2.26. С момента получения сообщения (уведомления) Управляющего по телефону или иным способом о вызове Пользователя явиться в согласованную дату и время в офис Управляющего.

3.2.27. Строго и неукоснительно выполнять Предписания Управляющего, выданные в случаях нарушения Пользователем положений настоящего Договора и/или Правил проживания и эксплуатации к.п. «Марсель», пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и земельными участками (Приложение № 3);

В случае неисполнения Пользователем Предписания в установленный срок, Управляющий оставляет за собой право устранить выявленное нарушение путем привлечения третьих лиц, а Пользователь обязан в этом случае возместить/компенсировать расходы Управляющего, понесенные в связи с устранением выявленного нарушения в 3-хдневный срок с даты выставления соответствующего счета. Стороны согласились, что Управляющий и (или) привлеченные третьи лица вправе провести все необходимые для этого работы на Земельном участке Пользователя без его предварительного уведомления.

3.2.28. Пользователь обязуется не проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящихся к Имуществу.

3.2.29. Пользователь не вправе нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг (в том числе, обязуется не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем).

3.2.30. Пользователь обязуется не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности, эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющим технических паспортов, сертификатов.

3.2.31. В случае привлечения Пользователем третьих лиц (граждан или юридических лиц) для производства каких либо работ в Блоке/Жилом доме и/или на Земельном участке Пользователь обязан:

- Самостоятельно нести риск случайной гибели или повреждения Блока/Жилого дома, любого имущества, находящегося в нем, на территории земельного участка и/или к.п. «Марсель».

- Нести ответственность перед Управляющим и перед третьими лицами за действия лиц, в том числе рабочих, привлеченных Пользователем на территории к.п. «Марсель», как за свои собственные в части выполнения Правил проживания и требований пропускного режима.

- Нести самостоятельную (без привлечения Управляющего) ответственность за нарушение лицами, в том числе рабочими, привлеченными Пользователем, на территории к.п. «Марсель» трудовых, миграционных, пожарных и иных законодательных норм.

3.2.32. Пользоваться Земельным участком, прилегающим к Блоку, в соответствии с Приложением №3.

### **3.3. Права Управляющего:**

3.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

Самостоятельно осуществлять выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих, и прочих организаций для заключения с ними договоров во исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

3.3.2. Применять к Пользователю меры ответственности, предусмотренные законодательством и настоящим Договором, в случае нарушения Договора. В том случае, если имела место приостановка оказания услуг полностью или в части по настоящему Договору, Пользователь обязуется осуществлять оплату за Услуги по эксплуатации и благоустройству и оплату за Коммунальные услуги в полном размере за весь период приостановки (за Коммунальные услуги согласно показаниям счетчиков при их наличии).

3.3.3. Взыскивать с Пользователя суммы задолженности, неустойку и убытки, нанесенное несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.3.4. Требовать от Пользователя строгого и неукоснительного соблюдения «Правил проживания и эксплуатации к.п. «Марсель», пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и земельными участками» (Приложение № 3) и также Концепции единого архитектурного стиля поселка (Приложение № 4).

3.3.5. Фиксировать факты нарушения вышеуказанных Правил, Концепции и выдавать предписания об их устранении.

3.3.6. Взыскивать с Пользователя денежные средства в качестве возмещения/компенсации расходов Управляющего в связи с устранением нарушений (вреда) согласно предписаниям в адрес Пользователя (в случае устранения нарушения Управляющим, в виду невыполнения Предписания Пользователем) в размере и в порядке, установленном настоящим Договором.

3.3.7. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесённых в результате действий Пользователя или лиц, временно и/или постоянно пребывающих в его Блоке/Жилом доме, которые привели к порче Имущества (включая имущество, которым на основании соответствующего договора управляет или владеет Управляющий).

3.3.8. В случае аварии (или при угрозе возникновения аварии) магистральных инженерных систем, расположенных на принадлежащей Пользователю территории, в любое время суток вызывать последнего или его представителя для обеспечения допуска на территорию Пользователя для устранения аварии и при неотложной необходимости без согласования с Пользователем осуществлять доступ на территорию Земельного участка.

3.3.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированной реконструкции, переустройстве и перепланировке Блоков/Жилых домов, а также об использовании их не по назначению.

#### **3.4. Обязанности Управляющего:**

3.4.1. Своевременно, качественно и в полном объеме выполнять работы и оказывать Пользователю Услуги, определенные настоящим Договором (Приложение № 2);

Своевременно ставить в известность Пользователя об изменении тарифов.

3.4.2. Для обслуживания Имущества заключать договоры с эксплуатирующими, ресурсоснабжающими, иными специализированными организациями в целях исполнения настоящего Договора, контролировать исполнение указанных договоров, подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

3.4.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Имущества. До подписания прямых договоров предоставления коммунальных ресурсов Пользователя с Ресурсоснабжающими организациями обеспечивать предоставление коммунальных услуг и поставку ресурсов.

3.4.4. Проверять техническое состояние, контролировать системность выполнения регламентных работ и обеспечивать надлежащее содержание Имущества.

Проводить осмотры газового оборудования, находящегося как в местах общего пользования, так и в Блоке Пользователя, согласовав с последним дату таких осмотров.

Своевременно осуществлять планово-предупредительный ремонт, текущий ремонт, техническое обслуживание Имущества и его оборудования, устранение аварий.

3.4.5. Обеспечивать контрольно-пропускной режим на территории к.п. «Марсель», осуществлять организацию доступа Пользователя и указанным им лицам на территорию к.п. «Марсель» с оформлением постоянных и временных пропусков.

3.4.6. В период с 10 по 23 число каждого месяца фиксировать показания Индивидуальных приборов учета Пользователя и формировать соответствующие платежные документы, направляемые Пользователю.

3.4.7. Производить начисление стоимости по услугам по настоящему Договору для Пользователя, оформлять и предоставлять Пользователю платежные документы (счета, квитанции и т.п.) для внесения оплат на расчетный счет Управляющего не позднее 1 (Первого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.4.8. Своевременно перечислять полученные от Пользователя денежные средства ресурсоснабжающим, специализированным организациям и иным организациям по заключенным с ними договорам.

3.4.9. Устанавливать и активировать факты причинения вреда Имуществу не позднее 3-х календарных дней с даты, когда Управляющему стало об этом известно.

3.4.10. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на Блоки/Жилые дома, земельные участки, иное расположенное на территории недвижимое имущество, находящееся в собственности Пользователя, подтверждающих указанное право собственника, или иных документов, являющихся основанием для возникновения права на Блок/Жилой дом.

3.4.11. Выдавать Пользователю справки и иные документы, связанные с проживанием на территории, в пределах своих полномочий.

3.4.12. Предупреждать Пользователя о временном плановом прекращении предоставления Коммунальных услуг в связи с плановыми ремонтными, профилактическими работами не позднее одного дня с даты получения соответствующего уведомления от Ресурсоснабжающей организации или иной специализированной организации.

В случае аварийного прекращения предоставления Коммунальных услуг не позднее одного дня довести до сведения Пользователя причину прекращения и сроки возобновления предоставления указанных коммунальных услуг, путем размещения информации на специальном стенде или доске объявлений.

3.4.13. Рассматривать поступившие от Пользователя претензии и предложения по предмету настоящего Договора и направлять Пользователю письменный мотивированный ответ не позднее 30 дней с даты получения указанных претензий или предложений, если иной срок не установлен действующим законодательством, принимать необходимые меры по их разрешению.

В этот же срок рассматривать любые документы, которые необходимо согласовать Пользователю для ведения им строительных и иных работ в его Блоке/Жилом доме.

3.4.14. По требованию Пользователя предоставлять ему расчеты по начислениям за услуги и задолженности, предоставлять Акты сверки за определенный период.

3.4.15. Уведомлять Пользователя о возникшей у него задолженности по оплатам и нарушении настоящего Договора.

3.4.16. При необходимости направлять Пользователю предложение о проведении ремонта Имущества с составлением дефектной ведомости и примерной сметой затрат.

3.4.17. Обеспечивать Пользователя информацией о телефонах аварийных служб путем ее размещения в специально отведенных для подобного рода информации местах.

3.4.18. Доводить до сведения Пользователя информацию о текущей деятельности на территории к.п. «Марсель».

Составлять план доходов и расходов на соответствующий год.

Предоставлять Пользователям отчеты о своей деятельности согласно требованиям законодательства.

3.4.19. При необходимости представлять законные интересы Пользователей, в том числе в отношениях с третьими лицами.

#### **Статья 4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

4.1. За услуги и работы по настоящему Договору Пользователь обязуется своевременно и полностью вносить Управляющему Ежемесячную плату, которая состоит из трех частей:

-плата за предоставление права пользования Имуществом и Услуги по управлению, обслуживанию и эксплуатации («Услуги по эксплуатации и благоустройству»);

-плата за Коммунальные услуги;

- плата за вывоз и погрузку строительного и иного крупногабаритного мусора.

Дополнительные услуги, перечень которых предусмотрен Приложением № 5 к Договору, оплачиваются отдельно.

4.1.1. Плата за пользование Имуществом и услуги по управлению, обслуживанию и эксплуатации (Услуги по эксплуатации и благоустройству) рассчитывается как произведение стоимости Услуг по эксплуатации за месяц, приходящейся на 1 кв.м. (согласно Договору), и количества квадратных метров общей площади 1-го и 2-го этажей Блока/Жилого дома (площадь подвальных и мансардных этажей при расчете не учитывается).

В течение первого календарного года с момента подписания Договора стоимость Услуг по эксплуатации и благоустройству, предусмотренных Договором за месяц, составляет 50 (пятьдесят) рублей за 1 кв.м. общей площади 1-го и 2-го этажей Блока/Жилого дома. Начиная со второго календарного года Управляющий вправе произвести увеличение указанной стоимости Услуг по эксплуатации и благоустройству в порядке, предусмотренном Договором.

4.1.2. Размер платы за Коммунальные услуги рассчитывается на основании показаний Индивидуальных приборов учета по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном законодательством.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается как произведение тарифов, утвержденных органом местного самоуправления или поставщиками Коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством, на объем потребленных ресурсов, рассчитываемых по показаниям Индивидуальных приборов учета, а в случае их отсутствия или не предоставления Пользователем доступа сотрудникам Управляющего к Индивидуальному прибору учета для снятия показаний в порядке, предусмотренном Договором, - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.1.3. Вывоз и погрузка строительного и иного крупногабаритного мусора оплачивается Пользователем отдельно. Плата за вывоз и погрузку мусора устанавливается Приложением № 5 к настоящему Договору.

4.2. Управляющий осуществляет начисление Ежемесячной платы путем выставления 1-го числа месяца, следующего за отчетным, Пользователю платежных документов для оплаты.

Пользователь оплачивает Ежемесячную плату путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

Управляющий обеспечивает перечисление денежных средств, составляющих плату за Коммунальные услуги, Ресурсоснабжающим и иным организациям.

4.3. Пользователь обязан вносить Ежемесячную плату, предусмотренную Договором, с даты наступления одного из следующих обстоятельств (любого, которое наступит первым):

- начало производства Пользователем ремонтно-отделочных работ в Блоке/Жилом доме;

- подписание Акта приема-передачи Блока/Жилого дома;

- переход к Пользователю права собственности на Блок/Жилой дом.

4.4. Размер платы за Услуги по эксплуатации и благоустройству и (или) платы за вывоз мусора в течение срока его действия может централизованно изменяться Управляющим в одностороннем порядке, но не более одного раза в год.

Управляющий уведомляет Пользователя об изменении размера Ежемесячной платы не позднее чем за 5 дней до момента вступления в силу данного решения одним из способов: либо путем направления уведомления, письма, телеграммы, телефонограммы, факсимильного сообщения, сообщения по электронной почте или иным способом, позволяющим установить факт уведомления, либо путем вручения каждому Пользователю уведомления лично под расписку, либо путем размещения информационного сообщения в местах, известных и доступных всем Пользователям. Такими местами устанавливаются стенды (доски) для объявлений на территории к.п. «Марсель», а также Интернет-сайт <https://uk-marsel.ru/>.

4.5. В случае если Пользователь вносит Ежемесячную плату не в полном объеме, Управляющий делит полученную от Пользователя плату между всеми указанными в платежном документе видами Услуг пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе.

4.6. Документами, подтверждающими внесение Пользователем Ежемесячной платы по настоящему Договору, являются либо платежное поручение (в случае безналичных расчетов), либо квитанция (в случае внесения Ежемесячной платы через Сбербанк России), либо приходный ордер и кассовый чек (в случае внесения Ежемесячной платы в кассу Управляющего).

4.7. Неиспользование Пользователем, иными проживающими с ним лицами Блока/Жилого дома, не является основанием для невнесения Ежемесячной платы.

4.8. В случае принятия собственником Имущества решения о проведении капитального ремонта Имущества Пользователь осуществляет оплату в установленном собственником Имущества размере. Управляющий уведомляет Пользователя о принятии собственником Имущества соответствующего решения в порядке, предусмотренном Договором. Пользователь обязан осуществить оплату не ранее, чем по истечении 30 (тридцати) дней со дня уведомления Управляющим.

4.9. Дополнительные Услуги оплачиваются Пользователем в размере, установленном в Прайс-листе (Приложение № 5 к Договору). Стоимость дополнительных Услуг может быть изменена Управляющим в течение срока действия Договора в одностороннем порядке путем утверждения нового Прайс-листа. По требованию Пользователя Управляющий в этом случае выдает ему Прайс-лист в измененной редакции.

4.10. Пользователь обязан оплатить оказанные дополнительные Услуги на основании соответствующего акта, подписанного обеими Сторонами, не позднее 5 дней с момента их оказания.

4.11. Дополнительные Услуги оплачиваются путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Управляющего.

## **Статья 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5.2. За несвоевременные или не полностью внесенные платежи по Договору Управляющий вправе потребовать, а Пользователь, по получении такого требования, обязан оплатить пени в размере, установленном жилищным законодательством, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, а также возместить документально подтвержденный убыток Управляющего.

5.3. В случае регулярного уклонения Пользователя от оплаты по Договору Управляющий после письменного уведомления вправе прекратить предоставление отдельных видов услуг по настоящему Договору в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, регулирующим порядок предоставления коммунальных услуг.

В случае нарушения Пользователем сроков оплаты по настоящему Договору более чем на 30 (Тридцать) календарных дней Управляющий вправе приостановить выполнение своих обязательств по Договору с лишением Пользователя права пользования Имуществом, в том числе ограничить допуск на территорию к.п. «Марсель» автотранспортных средств Пользователя, лиц, совместно

проживающих с ним, и гостей Пользователя. При этом, прекращение Управляющим обязательств по предоставлению права пользования Имуществом не освобождает Пользователя от исполнения обязательств по уплате Ежемесячной платы и штрафных санкций (неустойки).

В случае нарушения Пользователем сроков оплаты по настоящему Договору более чем на 60 (Шестьдесят) календарных дней, Управляющий вправе в одностороннем внесудебном порядке полностью или в части отказаться от исполнения настоящего Договора.

5.4. В случае если будет установлено, что Пользователь при осуществлении пользования Имуществом нарушает условия пользования им в соответствии с настоящим Договором и (или) нарушает Правила пользования и эксплуатации, Пользователь обязан уплатить Управляющему неустойку в размере, установленном Приложением № 6 к настоящему Договору.

5.5. В случае если будет установлено, что Пользователь при осуществлении пользования Имуществом допустил его порчу или уничтожение, Пользователь несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и компенсирует Управляющему все расходы, понесенные последним по восстановлению и ремонту Имущества.

5.6. В случае, если будет установлено, что в результате производства ремонтных работ в Блоке/Жилом доме Пользователь (либо привлеченные им третьи лица) допустил порчу и/или повреждение и/или уничтожение Имущества, а также нарушены конструктивные элементы жилого блокированного дома, либо ремонтно-отделочные работы не были согласованы Пользователем в порядке, установленном настоящим Договором, Пользователь возмещает нанесенный ущерб Управляющему и/или собственнику соседнего блока/Жилого дома, которому нанесен ущерб, и все расходы, понесенные последними по восстановлению и ремонту Имущества и/или жилого блокированного дома и/или Блока/Жилого дома.

При самовольном строительстве на Земельном участке и/или ведении несогласованной в соответствии с настоящим Договором реконструкции, перепланировки и/или переустройства Управляющий также вправе ограничить доступ автотранспортных средств Пользователя и привлеченных им третьих лиц на территорию к.п. «Марсель».

5.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным исполнение обязательств, принятых по настоящему Договору;

б) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

Управляющий не несет имущественной ответственности и не возмещает Пользователю убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

а) стихийных бедствий:

- пожара;

- наводнения;

- других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по не зависящим от Сторон причинам;

б) умышленных действий жителей и/или гостей к.п. «Марсель»;

в) неосторожности данных лиц;

г) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющего, и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

д) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.

5.8. В случае уклонения Пользователя от подписания акта фиксации показаний электросчетчика на момент доступа Пользователя в Блок/Жилой дом для производства ремонтно-отделочных работ, подписания договора купли-продажи Земельного участка и Блока/Жилого дома или акта приема-передачи к нему (в зависимости от того что произойдет ранее), а также его неподписания/отсутствия по любым независимым от Управлявшего причинам, Пользователь обязан осуществлять оплату электричества согласно показаниям электросчетчика, предоставленным Пользователю Управляющим.

## **Статья 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует бессрочно.

6.2. Действие настоящего Договора автоматически прекращается при:

▪ ликвидации одной из его Сторон и при отсутствии правопреемника;

▪ прекращении права собственности Пользователя на Блок/Жилой дом.

6.3. Стороны вправе по взаимному соглашению расторгнуть или изменить настоящий Договор.

6.4. Управляющий вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора полностью или в части, уведомив Пользователя об этом. Уведомление считается надлежащим на 31 день с момента его направления Управляющим по адресу Пользователя, указанному в настоящем Договоре, или по иному адресу, сообщенному Пользователем Управляющему в качестве адреса для официальной корреспонденции.

6.5. В случае расторжения настоящего Договора Пользователь обязан оплатить Управляющему фактически выполненные работы и оказанные услуги на дату такого расторжения.

6.6. Право (требование), принадлежащее Управляющему, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. При этом согласия Пользователя не требуется. Управляющий не позднее 30 дней со дня совершения такой сделки обязан письменно известить Пользователя о перемене лиц в настоящем Договоре.

## **Статья 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

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

7.2. Стороны предусматривают обязательный досудебный (претензионный) порядок урегулирования споров, ответ на претензию должен быть направлен в течение 30 календарных дней.

7.3. В случае недостижения согласия спор подлежит рассмотрению у мирового судьи судебного участка № 186 района Тропарево-Никулино г. Москвы либо в Никулинском районном суде г. Москвы, в зависимости от подсудности, установленной законодательством.

7.4. Все сообщения в рамках настоящего Договора направляются Управляющим Пользователю одним из способов: либо путем направления уведомления, письма, телеграммы, телефонограммы, факсимильного сообщения, сообщения по электронной почте или иным способом, позволяющим установить факт уведомления, либо путем вручения каждому Пользователю уведомления лично под расписку, либо путем размещения информационного сообщения в местах, известных и доступных всем Пользователям. Таковыми местами устанавливаются стенды (доски) для объявлений на территории к.п. «Марсель», а также Интернет-сайт <https://uk-marsel.ru/>.

Стороны установили, что адресом для направления почтовых отправлений являются адреса Сторон, указанные в настоящем Договоре.

7.5. При выполнении условий настоящего Договора, кроме положений самого Договора, Стороны руководствуются санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий, правилами пользования электрической и тепловой энергией, правилами безопасности в газовом

хозяйстве, иными методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий.

7.6. Если после заключения настоящего Договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные Договором, права и обязанности Сторон, то продолжают действовать положения настоящего Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.

7.7. Данный документ является полным текстом Договора и после его заключения любые иные ранее имевшиеся договоренности, соглашения и заявления Сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка, противоречащие условиям настоящего Договора, теряют свою юридическую силу.

7.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

#### **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Приложение № 1. Состав Иущества.
2. Приложение № 2. Перечень работ и услуг по настоящему Договору.
3. Приложение № 3. Правила проживания и эксплуатации к.п. «Марсель», пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и земельными участками.
4. Приложение № 4. Концепция оформления к.п. «Марсель» в едином архитектурном стиле, обязательные условия и требования.
5. Приложение № 5. Прайс-лист.
6. Приложение № 6. Перечень неустоек за нарушения настоящего Договора.

#### **8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

##### **Пользователь:**

Гражданин РФ \_\_\_\_\_

Паспорт:

Регистрация по месту жительства/пребывания:

##### **Управляющий:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «МАРСЕЛЬ Сервис»**

Юридический адрес:

142165, г. Москва, п. Вороновское, с. Никольское,  
ДНП «Никольское-1»

ОГРН 5157746027764 от 10.11.2015

ИНН: 7751012517, КПП 775101001

р/с 40702810238000086644, ПАО Сбербанк,  
БИК 044525225, к/с 3010181040000000225

**представитель по доверенности**

\_\_\_\_\_/./

\_\_\_\_\_/А.О. Гаглов/

**М.П.**



### Состав Имущества

Имущество и объекты инфраструктуры, находящиеся в пользовании для целей технической эксплуатации и обслуживания **ООО «Управляющая компания «МАРСЕЛЬ Сервис»** и предоставляемые Пользователю на основании Договора:

- Земельные участки общего пользования, образованные из земельного участка с кадастровым номером 50:08:0050402:953 и принадлежащие владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Оптим ПРО», а также земельные участки с кадастровыми номерами 50:08:0050402:878, 50:08:0050402:881, 50:08:0050402:885; 50:08:0050402:888; 50:08:0050402:892; 50:08:0050402:896; 50:08:0050402:900; 50:08:0050402:904; 50:08:0050402:907; 50:08:0050402:911; 50:08:0050402:915; 50:08:0050402:919; 50:08:0050402:923; 50:08:0050402:926; 50:08:0050402:930; 50:08:0050402:933; 50:08:0050402:937; 50:08:0050402:940; 50:08:0050402:945; 50:08:0050402:948; 50:08:0050402:949; 50:08:0050402:950; 50:08:0050402:951; 50:08:0050402:952;

- Находящиеся на данных Земельных участках внутрипоселковые сети: электро-, водо-, газоснабжения, канализация, слаботочные сети, дороги, объекты благоустройства: газоны, парковки, детские игровые площадки и др., в том числе имущество, которое будет возведено на данных Земельных участках после подписания Договора.

### ПОДПИСИ СТОРОН

**Пользователь:**  
Гражданин РФ \_\_\_\_\_

**Управляющий:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «МАРСЕЛЬ Сервис»

представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/Борисенко А.М./

\_\_\_\_\_/А.О. Гаглов/

М.П.

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**работ и услуг, оказываемых Управляющим в адрес Пользователя по Договору**

**1. Перечень услуг, включаемых в стоимость Услуг по эксплуатации и благоустройству**

В стоимость Услуг по эксплуатации и благоустройству включается право пользования Имуществом, состав которого определен Приложением №1, а также оказание следующих услуг:

**КОММУНИКАЦИИ**

- техническое обслуживание и текущий ремонт внешних и внутриселковых инженерных сетей и коммуникаций до точек их подключения к соответствующим сетям и устройствам Пользователя (в соответствии с Актами разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности);
- техническое обслуживание и уборка внутриселковых дорог, тротуаров;
- техническое обслуживание заборного ограждения поселка, уборка забора со стороны внешнего периметра поселка;
- обеспечение наружного освещения территории общего пользования.

**ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ**

- техническое обслуживание и текущий ремонт административных зданий и зданий хозяйственно-бытового комплекса, обеспечивающих технические нужды жителей поселка и переданных Управляющему для целей технического обслуживания и эксплуатации.

**КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ**

- обеспечение контрольно-пропускного режима на территорию поселка.

**ВЫВОЗ МУСОРА**

- вывоз хозяйственно-бытового мусора Пользователей;
- уборка и санитарное содержание общественных мест, расположенных на земельных участках, не принадлежащих Пользователям;
- уборка и санитарное содержание детских площадок.

**БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ**

- уход за зелеными насаждениями, размещенными на земельных участках общего пользования (на земельных участках, прилегающих к Блоку, зеленые насаждения силами Управляющего не обслуживаются);
- уход за газонной травой (стрижка, полив, удобрение);
- организация благоустройства и озеленения территории общего пользования.

**ПРОЧЕЕ**

- организация и проведение общепоселковых мероприятий (праздники и др.).

Стоимость указанных в настоящем Приложении работ и услуг, включая заработную плату сотрудников Управляющего, эксплуатационные издержки, арендные и налоговые платежи и прочие расходы, входит в стоимость Ежемесячной платы по статье «Услуги по эксплуатации и благоустройству».

**2. Перечень услуг, не включаемых в стоимость Услуг по эксплуатации и благоустройству**

В стоимость Услуг по эксплуатации не включены:

- стоимость потребляемых Пользователем Коммунальных услуг, а именно: услуг по энергоснабжению и газоснабжению, которые должны оплачиваться Пользователем отдельно в соответствии с законодательством и Договором. Управляющий вправе принять решение об оказании Пользователям услуг по водоотведению, о чем Пользователи уведомляются не менее чем за 30 дней до начала оказания таких услуг в порядке, предусмотренном Договором. В этом случае услуги по водоотведению также оплачиваются отдельно.
- стоимость вывоза строительного и иного крупногабаритного мусора Пользователя, а также его погрузка от Блока;
- стоимость уборки земельного участка, находящегося в собственности Пользователя, в том числе от любого вида мусора, очистка от снега Земельного участка, находящегося в собственности Пользователя, а также очистка от снега Земельного участка, прилегающего к Блоку и не находящегося в собственности Пользователя;
- стоимость иных дополнительных Услуг, не указанных в п. 1 настоящего Приложения.

Стоимость дополнительных услуг устанавливается на основании Прайс-листа (Приложение № 5 к настоящему Договору).

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Пользователь:**  
Гражданин РФ \_\_\_\_\_

**Управляющий:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Управляющая компания «МАРСЕЛЬ Сервис»**

**представитель по доверенности**

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

\_\_\_\_\_ /А.О. Гагловев/  
**М.П.**

**Правила проживания и эксплуатации, пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и земельными участками в коттеджном поселке «Марсель»**

**Содержание:**

1. Общие положения. Сфера действия настоящих правил.
2. Правила пропускного и внутриобъектного режима;
3. Правила выполнения ремонтно-отделочных работ;
4. Правила пользования земельным участком, прилегающим к Блоку/Жилому дому, а также требования к внешнему виду (фасаду) Блока/Жилого дома;
5. Правила приема сточных вод в систему хозяйственно-бытовой канализации;
6. Правила сбора мусора, отходов и требования к соблюдению чистоты на территории поселка;
7. Уборка и благоустройство территории к.п. «Марсель»;
8. Правила содержания животных;
9. Ответственность за несоблюдение настоящих Правил.

**1. Общие положения. Сфера действия настоящих правил.**

1.1. Настоящие Правила являются обязательными для соблюдения всеми Пользователями, а также членами их семей, любыми другими лицами, постоянно либо временно использующими недвижимое имущество (арендаторами/нанимателями) на территории к.п. «Марсель» для целей проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц, а также Администрацией, Строителями и всеми иными лицами, выполняющими на территории к.п. «Марсель» определенные работы, услуги.

Настоящие Правила являются неотъемлемой частью Договора на предоставление права пользования имуществом, эксплуатационных и коммунальных услуг на территории к.п. «Марсель», заключенного между Пользователем и Управляющим, и дополняют его положениями, в них содержащимися.

1.2. Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории к.п. «Марсель» на основе принципов самоорганизации и самообеспечения.

1.3. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо.

1.4. Каждый Пользователь обязан прилагать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил, как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, соседей, лиц, проживающих в его Блоке/Жилом доме, а также лиц, временно находящихся на территории к.п. «Марсель». Пользователь, заключивший гражданско-правовой договор с арендаторами (нанимателями) или пригласивший третьих лиц в к.п. «Марсель» обязан ознакомить указанных лиц с настоящими Правилами и следить за их надлежащим исполнением.

1.5. Пользователи должны прилагать максимум усилий для избегания конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае, действия одних Пользователей не должны нарушать законных прав и интересов других Пользователей.

1.6. Все Соседи должны отдавать себе отчет в том, что, проживая в дачном поселке высшей категории, они так или иначе связаны друг с другом.

Выполняя настоящие Правила, каждый тем самым вносит свой вклад в создание благоприятной обстановки в поселке, комфортных условий жизни, что в немалой степени способствует росту капитализации имущества. Особые личные интересы каждого Пользователя не должны входить в противоречие с интересами других соседей. В своих действиях все должны исходить из принципа: «Не делай другим того, чего ты не хочешь себе».

Пользователь несет ответственность перед соседями за некорректное поведение членов его семьи, гостей, рабочих и другого нанятого им персонала.

Все собственники и проживающие с ними члены семьи, по мере возможности, принимают активное участие в жизни поселка, вносят свои предложения, способствующие улучшению жизни в поселке.

В случае выявления нарушений настоящих Правил - своевременно сообщают о выявленных фактах в администрацию или охрану к.п. «Марсель».

**Термины и определения (в дополнение к разделу 1 Договора):**

Будущий собственник – лицо, заключившее Предварительный договор купли-продажи Блока/Жилого дома;

Потенциальный покупатель – лицо, прибывшее на территорию к.п. «Марсель» с целью рассмотрения возможности приобретения в собственность Блока/Жилого дома;

Риэлтор и представитель офиса продаж – юридическое лицо (Компания «ИНКОМ») и физические лица – полномочные представители Компании «ИНКОМ», уполномоченные вести переговоры с будущими/потенциальными собственниками на предмет купли-продажи Блока/Жилого дома, а также иные уполномоченные специалисты, действующие на основании договора с Продавцом недвижимости.

Гости - лица, приглашенные Пользователями.

Строители – юридические лица, привлеченные для выполнения работ по строительству зданий, сооружений и инженерных коммуникаций поселка; а также их рабочие - физические лица, нанятые подрядными организациями;

Администрация – сотрудники УК «МАРСЕЛЬ Сервис», ООО «Оптилэнд»;

Охрана – частное охранное предприятие, выполняющее на основании Договора функции по охране территории;

Рабочие Пользователя – лица, нанятые Пользователем для выполнения ремонтно-отделочных работ по Блоку/Жилому дому;

Персонал Пользователя - лица, работающие у Пользователей в качестве обслуживающего персонала (*управляющий, няня, повар, водитель, уборщица и т.д.*);

Транспортные средства – легковые и грузовые автомобили, мотоциклы, квадроциклы, скутеры, прицепные устройства, строительная и дорожная техника.

**2. Правила пропускного и внутриобъектного режима на территории к.п. «Марсель».**

Приоритетной задачей Управляющего является обеспечение безопасного проживания на территории поселка. В связи с этим, установлены следующие Правила пропускного и внутриобъектного режима.

**2.1. Порядок входа/выхода физических лиц, а также въезда/выезда автотранспортных средств на территорию поселка.**

2.1.1. Круглосуточную охрану территории осуществляет специальное подразделение охраны частного охранного предприятия, надзор за деятельностью которой осуществляет Управляющий;

В обязанности охраны входит осуществление режима ограниченного доступа и проезда на территорию к.п. «Марсель», а также предотвращение и пресечение преступлений и административных правонарушений на территории поселка;

Для обеспечения контрольно-пропускного режима в поселке функционируют контрольно-пропускные пункты.

#### 2.1.2. Пропуск на территорию физических лиц

Пропуск на территорию осуществляется строго по пропускам установленного образца (постоянный, временный, разовый).

-Постоянный пропуск выдается Пользователям, членам их семей и другим лицам – по письменному заявлению Пользователя Управляющему, в котором указываются: Фамилия, имя, отчество, его паспортные данные, фотография;

-Временный пропуск выдается по письменному заявлению Пользователя, в котором указываются: Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, а также срок окончания действия пропуска.

-В случае необходимости разрешения входа на территорию к.п. «Марсель» гостя Пользователя сотрудник службы охраны получает такое разрешение от Пользователя по телефону или другим доступным способом. При этом сотрудник охраны выписывает разовый пропуск посетителю, срок действия которого не может превышать двух суток.

Не допускается пропуск на территорию к.п. «Марсель» лиц:

-без оформленных пропусков;

-находящихся в состоянии сильного алкогольного или наркотического опьянения (за исключением Пользователей и членов их семей). Запрещается провоз и (или) пронос алкогольной продукции на территорию к.п. «Марсель» любыми лицами, кроме Пользователей и членов их семей;

-не проживающих в Посёлке лица с собаками, на лошадях;

-дети в возрасте до 12 лет без сопровождения взрослых.

#### 2.1.3. Пропуск на территорию транспортных средств

Транспортные средства, принадлежащие Пользователю, его гостям, и Администрации, допускаются на территорию круглосуточно;

Транспортные средства, принадлежащие Строителям, Риэлторам, будущим и потенциальным собственникам - допускаются на территорию в период с 6.00 до 22.00;

-Пропуск на территорию легковых автомобилей, принадлежащих Пользователям, членам их семей, ведется сотрудниками охраны по списку, утвержденному Управляющим. В список вносят автомобили по заявлению Пользователя;

Пропуск на территорию легковых автомобилей, принадлежащих Гостям, осуществляется по гостевой карточке, которая оформляется по предварительной заявке Пользователя. Во время нахождения гостевого автомобиля на территории необходимо держать гостевую карточку на лобовом стекле автомобиля.

-Пропуск на территорию легковых автомобилей, принадлежащих Администрации, Строителям, Риэлторам, ведется сотрудниками охраны по списку, утвержденному Управляющим (далее по тексту – «Служебные автомобили»);

-Пропуск на территории грузового автотранспорта осуществляется через КПП № 2 при предъявлении разового пропуска, оформляемого по предварительной заявке и исключительно в сопровождении Пользователя, или иного уполномоченного им лица, либо Строителей, либо Администрации (в зависимости от адресата).

Грузовой автотранспорт грузоподъемностью не более 3,5 тонн допускается на территорию поселка, только во время, разрешенное для проведения строительных работ.

Автотранспортные средства Пользователей, которые имеют задолженность по оплате услуг по Договору более чем 30 дней, а также Пользователей, осуществляющих несогласованное в соответствии с условиями настоящего договора строительство и/или ведение ремонтно-отделочных работ, не допускаются на территорию к.п. «Марсель».

#### **Запрещается:**

- въезд грузового транспорта грузоподъемностью свыше 3,5 тонн на территорию поселка.

-пропуск и использование на территории транспортно-технических средств с уровнем шума, превышающим нормы, установленные ГОСТом.

-Выезд с территории легкового автотранспорта осуществляется по Списку.

-Выезд с территории грузового автотранспорта осуществляется путем осмотра транспортного средства на предмет наличия в нем товарно-материальных ценностей (далее ТМЦ);

- в случае отсутствия в транспортном средстве ТМЦ – автомобиль выезжает с территории без сопровождения лица, к которому он приехал;
- при наличии в транспортном средстве ТМЦ – выезд автомобиля осуществляется по предварительной заявке (содержащей данные о наименовании и количестве вывозимого материала, а также данные о лице, осуществляющем вывоз) и должен сопровождаться Пользователем, либо его уполномоченным лицом, либо Строителями, либо Администрацией.

#### 2.1.4. Режим транспортных средств, имеющих статус «Специальных».

При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), а также аварийные бригады пропускаются на территорию Поселка беспрепятственно в любое время суток с последующим уведомлением сотрудниками охраны руководителя Исполнителя.

Все лица, прибывающие на территорию к.п. «Марсель», обязаны соблюдать требования контрольно-пропускного режима. Пользователи обязаны своевременно предоставлять данные на своих гостей и других лиц для оформления пропускных документов Управляющему. В противном случае, в целях обеспечения безопасности других Пользователей, Администрация оставляет за собой право отказать в допуске на территорию к.п. «Марсель» лицам, не соблюдающим содержащийся в настоящих правилах порядок.

#### **2.2. Передвижение и стоянка транспортных средств на территории поселка.**

Передвижение на автотранспорте по территории посёлка может осуществляться только с целью въезда-выезда.

В целях обеспечения безопасности Пользователей, а также иных лиц, находящихся на территории к.п. «Марсель», водители транспортных средств обязаны соблюдать скоростной режим, установленный на территории к.п. «Марсель» (**не более 10 км/час**, по отдельным участкам дороги (где это специально указано дорожным знаком – 20 км/ч).

Пешеходы имеют абсолютное преимущество перед любым видом транспорта (включая велосипеды, квадроциклы, снегоходы, мотоциклы и др.) в независимости от нахождения (в т.ч. и за пределами пешеходных зон).

Въезд на территорию грязных транспортных средств строго запрещается;

Легковые транспортные средства, принадлежащие Пользователям, размещаются исключительно на парковочных местах, расположенных на земельном участке, прилегающем к Блоку/Жилому дому.

Стоянка легковых автомобилей на территории Мест общего пользования не должна превышать 15 минут (за исключением гостевых парковок – мест, специально отведенных для стоянки транспортных средств Гостей Пользователя).

Водители, паркующие автомобили, не должны загромождать пути проезда другого автотранспорта, дороги для проезда специальных транспортных средств;

Передвижение непродолжительное время на территории к.п. «Марсель» грузовых машин допускается в исключительных случаях для погрузки и выгрузки имущества Пользователей, а также для обеспечения процесса строительства.

Стоянка грузовых автомобилей в Местах общего пользования, если это не связано с посадкой (погрузкой) или высадкой (выгрузкой) людей (грузов) не допускается.

В случае нарушения требований по парковке транспортных средств Управляющий вправе организовать эвакуацию личного автотранспорта нарушителя с отнесением расходов на эвакуацию на его счет.

#### **На территории к.п. «Марсель» СТРОГО ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

-маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств, частей Мест общего пользования Комплекса, Средств благоустройства территории Комплекса, технических средств регулирования дорожного движения;

-катание на территории Посёлка на средствах мототехники (мотоциклы, квадроциклы, мопеды, снегоходы и т.п.);

-подача звуковых сигналов;

-использование в темное время суток «дальнего света» фар автотранспортного средства;

-парковка, стоянка и складирование ветхих, ржавых или сломанных транспортных средств;

-парковка на газонной траве, на бордюрном камне, на пешеходных тротуарах, дорожках, детских и иных площадках;

-стоянка автомобилей с работающим двигателем;

-ночная стоянка грузовых автомобилей, их разгрузка;

- въезд на территорию к.п. «Марсель» в ночное время любых транспортных средств, за исключением легковых автомобилей Пользователей и гостей Пользователей;

-мойка транспортных средств;

-ремонт транспортных средств, в том числе шиномонтаж (за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами; при этом неиспользованные автозапчасти и ГСМ должны быть утилизированы надлежащим образом);

-стоянка прицепов, домиков на колесах, лодок, транспортных средств для отдыха и другого крупногабаритного транспорта на территории к.п. «Марсель» (за исключением специально отведенных мест по согласованию с Управляющим).

В случае нанесения ущерба имуществу общего пользования вследствие неправильного проезда или парковки на территории Посёлка, соответствующий ремонт или уборка будут осуществлены за счёт нарушителя на основании Акта, составленного службой охраны и (или) Комендантом Посёлка.

В случае нанесения ущерба имуществу третьих лиц вследствие неправильного проезда, парковки, несоблюдения Правил Дорожного движения на территории Посёлка, возмещение ущерба производится виновным лицом в установленном Законом административном порядке с привлечением сотрудников ДПС, страховых компаний и других необходимых лиц.

### **2.3. Порядок нахождения физических лиц на территории поселка.**

#### **2.3.1. Передвижение по территории.**

Право беспрепятственного пешего движения по поселку имеют только Пользователи, члены их семей, гости и Администрация.

Персонал Пользователя имеет право пешего движения при наличии соответствующего пропуска.

Рабочие, нанятые Управляющим для уборки и других работ в поселке должны иметь единую форму одежды и указанием наименования Управляющего.

Пешее движение строительных рабочих по территории поселка «Марсель» запрещено.

Передвижение по территории поселка в ночное время (с 22.00 до 06.00) разрешается только Пользователям, членам их семей, гостям и Администрации.

На территории детских площадок запрещается: нахождение детей без присмотра родителей, курение, распитие спиртных напитков, а также нахождение в состоянии алкогольного опьянения.

Не допускается нахождение на территории поселка посторонних лиц, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, расклейщиков объявлений, сборщиков пожертвований.

В случае нахождения на территории поселка данных лиц – служба охраны обязана незамедлительно проводить их за территорию поселка.

#### **2.3.2. Контроль за шумом**

Уровень шума является важным психофизиологическим фактором, оказывающим непосредственное действие на здоровье и самочувствие людей. Удаленность от шумных городских улиц и низкая плотность застройки территории Посёлка значительно снижают уровень шумового воздействия на жителей, что является одним из главных преимуществ проживания на территории Посёлка.

На территории Посёлка все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума.

На территории поселка в периоды, в которые не допускается нарушение тишины и покоя граждан в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области, запрещается:

-использование громкоговорящей аппаратуры;

-осуществлять «шумные» работы с использованием компрессоров, бензопил, отбойных молотков, бензонасосов, циркулярных пил, перфораторов, УШМ (болгарок) и др. средств механизации на территории (с 19:00 до 09:00, а в субботние, воскресные, и праздничные дни – круглосуточно);

-громко кричать, петь песни и шуметь иными способами;

-запуск фейерверков, салютов, петард и др.

Контроль за шумом осуществляется охраной, Администрацией к.п. «Марсель» и самими Пользователями.

Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 9.00 до 19.00 в будние дни, за исключением работ по благоустройству и озеленению.

Все праздничные и торжественные мероприятия проводятся на территории земельного участка, прилегающего к Блоку/Жилому дому по предварительному согласованию с Соседями.

### **3. Правила выполнения ремонтно-отделочных работ.**

#### **3.1. Основные положения**

Настоящие Правила разработаны в целях обеспечения организованного проведения строительно-ремонтных работ, порядка и комфортного проживания жителей на территории коттеджного поселка «Марсель».

Основными принципами при проведении ремонтно-строительных работ являются соблюдение единого стиля и архитектурной концепции коттеджного поселка, соблюдение строительных норм и правил, обеспечение безопасности Пользователя и его Соседей.

При проведении ремонтно-отделочных работ в Блоке, Жилом доме Пользователь собственник обязан соблюдать требования жилищного законодательства, строительные нормы и правила, не нарушать права и интересы третьих лиц.

Лицо, допущенное к выполнению строительно-ремонтных работ на объекте, несет полную материальную, административную, юридическую ответственность за все действия и нарушения, совершенные им или привлеченным им третьими лицами, за повреждение имущества, оборудования, коммуникаций, элементов инфраструктуры, природных объектов, находящихся в границах поселка, и обязуется в случае возникновения расходов собственника, возникших в результате допущенных нарушений, компенсировать эти расходы.

### **3.2. Мероприятия, предшествующие выполнению ремонтно-отделочных, строительных работ в Блоке/Жилом доме.**

#### **3.2.1. Разрешение на перепланировку.**

Для выполнения работ по перепланировке Блока/Жилого дома Пользователь обязан получить РАЗРЕШЕНИЕ НА ПЕРЕПЛАНИРОВКУ, выдаваемое органами государственной власти.

В случае выполнения ремонтно-отделочных работ при отсутствии РАЗРЕШЕНИЯ, физическое лицо может быть привлечено к административной и уголовной ответственности (штраф может составить от 10 до 25 МРОТ).

Для получения исходных данных, необходимых Пользователю для оформления Разрешения на перепланировку, Пользователь делает соответствующий запрос Управляющему, на которого возложена обязанность по подготовке данных в течение 10-ти дней с момента обращения.

В рамках подготовки документов для получения разрешения на перепланировку Пользователь оформляет:

- архитектурный проект планировки объекта (перекрытия, лестницы, межкомнатные перегородки и т.д.);
- проектная документация на несущие конструкции (перекрытия, лестница, изменение лестничного проема и др.);
- проект на строительно-отделочные работы (материалы отделки стен и т.д.);
- проект электроснабжения и электроосвещения, выполненный организацией, имеющей лицензию на проектирование (в случае производства электромонтажных работ); расчет подаваемой мощности на Блок – 10 кВт;
- проекты отопления, водопровода;
- проект системы кондиционирования и вентиляции;
- проект на системы пожарной сигнализации и оповещения о пожаре (проектирование и установку осуществляет организация, оказывающая соответствующие услуги в Поселке);

До начала ремонтно-отделочных работ между Управляющим и Пользователем подписываются:

- Акт балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок;
- Акт балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности оборудования системы водоснабжения и канализации;
- Акт о недопустимости слива в систему каких-либо жидкостей;

**3.2.1.1. Во всех предусмотренных законом случаях Пользователь обязан получить Разрешение на строительство/реконструкцию.**

#### **3.2.2. Согласование перечня лиц, имеющих право допуска на объект в период проведения строительно-ремонтных работ.**

До начала производства строительно-ремонтных работ Пользователь представляет Управляющему список лиц, которые будут задействованы в выполнении работ.

Список должен включать в себя Ф.И.О., паспортные данные, гражданство и адрес регистрации (на иностранных рабочих должны быть представлены копии документов, удостоверяющих регистрацию в Московской области, а также разрешение на работу на территории Москвы).

На всех лиц, привлекаемых к выполнению работ, должны быть представлены копии паспортов.

В случае привлечения к выполнению работ юридических лиц, лицо представляет информацию по данному юридическому лицу: наименование, адрес, выписка из единого государственного реестра юридических лиц.

Для производства сварочных работ или работ по монтажу инженерных сетей и оборудования по лицам, выполняющим данные работы, Управляющему должен быть предоставлен Акт допуска к вышеуказанным работам.

Список должен содержать данные о лице, которое будет являться «ответственным по объекту», выполнять координирующие и контролирующие функции по отношению к рабочим и выступать в ходе выполнения работ полномочным представителем будущего собственника в отношениях с Управляющим (к списку лиц должна быть приложена доверенность с четким перечнем полномочий ответственного лица).

В списке должно быть определено лицо, ответственное за пожарную безопасность, а также соблюдение санитарных норм и правил.

Списки должны своевременно обновляться до заезда новых рабочих, в противном случае Управляющий оставляет за собой право запретить нахождение на территории лицам, отсутствующим в Списке.

**На Пользователя возлагается обязанность по надлежащему уведомлению подрядной организации и иных лиц, привлеченных им для выполнения ремонтно-отделочных работ о необходимости соблюдения правил пожарной и техники безопасности.**

Одновременно со списком лиц Управляющему предоставляются данные по автотранспортным средствам, которые используются для производства строительно-ремонтных работ.

Итогом согласования данного списка будет являться пропуск (бейдж) рабочих на территорию поселка для проведения работ.

Все перечисленные в настоящем пункте документы Пользователь подписывает лично в присутствии представителя Управляющего. Ответственный по объекту подписывает «Обязательство ответственного прораба».

Пользователь оформляет Гарантийное письмо, в котором обязуется компенсировать весь материальный ущерб, который может быть причинен ввиду нахождения на территории нанятых им рабочих.

Таким образом, по итогам выполнения мероприятий, установленных настоящим разделом, лицо, намеревающееся приступить к выполнению строительно-ремонтных работ на объекте, будет иметь следующие документы:

- Разрешение на перепланировку, разрешение на строительство, выданные органами государственной власти;*
- Проект строительно-ремонтных работ;*
- Перечень лиц, имеющих право допуска на объект в период проведения строительно-ремонтных работ и пропуска на них.*

Наличие вышеуказанных документов является основанием для начала проведения ремонтно-отделочных работ.

В случае начала ремонта без предоставления вышеуказанных документов, Управляющий не несет никакого рода ответственности по данному Блоку.

### **3.3. Правила выполнения строительно-ремонтных работ.**

Лица при проведении строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:

- выполнять работы строго в рабочее время: с 09.00 до 19.00 (в будни);
- своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места, запрещается складирование мусора на территории комплекса вне контейнера;

- не допускать складирование строительных материалов на территории жилого комплекса вне отведенных мест;
- осуществлять перевозку грузов только в специальных контейнерах;
- при осуществлении работ по доставке строительных материалов и вывозу строительного мусора, осуществлять защиту покрытия прилегающей к домовладению дорожки (выполненной из брусчатки), а также придомовой территории, включая дорогу, а после завершения работ производить их уборку;
- находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки и не проносить их на территорию;
- не портить оборудование и имущество Блока и иных зданий, расположенных в границах поселка;
- не наносить ущерб имуществу;
- не причинять беспокойства другим Пользователям;
- соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены;
- иметь в наличии не менее 2 (двух) огнетушителей на один Блок.
- соблюдать настоящие Правила.

**В процессе выполнения работ, связанных с Блоком, не допускается:**

- выполнение работ в выходные и праздничные дни;
- Изменения внешнего вида (фасада) Блока за исключением случаев, установленных настоящими Правилами;
- устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора;
- Перепланировка и переоборудование Блока, которые приводят к нарушению прочности, разрушению несущих конструкций и ухудшению сохранности;
- Производство любых видов работ, которые могут привести к нарушению целостности, или изменить его конструкцию;
- Перестраивать, достраивать, строить, пристраивать, ликвидировать какие-либо части элементов Блока и Жилого дома без предварительного получения разрешения на перепланировку соответствующих государственных органов и согласования проекта с Управляющим;
- Переустройство и строительство перегородок в блоке, с отделением газового оборудования от имеющегося вентиляционного канала (топочная) без согласования с Газовой службой и Управляющей компанией.
- Перенос, замена газовых труб, котлов, счётчиков и другого газового оборудования без согласования с Газовой службой и Управляющим.
- Срывать уже имеющиеся пломбы на газовом оборудовании и самостоятельно производить работы по отключению и пуску газа.
- Переустраивать, достраивать, ликвидировать балконы и балконные ограждения, в том числе остеклять балконы и балконные ограждения;
- Обустривать навесы без согласования с Управляющим (для транспортных средств и т.д.);
- Загромождение и загрязнение строительными материалами парковочных мест и других мест общего пользования;
- Переустройство помещений, при котором: ухудшаются условия эксплуатации жилого блокированного дома в целом и проживания граждан, в т.ч.:
  - затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам,
  - переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания,
  - предусматривается увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке,
  - нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их обрушение,
  - устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях,
  - предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции,
  - увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов,
  - размещение дополнительного оборудования в помещениях,
  - вырубка ниш,
  - пробивка отверстий в стенах пилонах, стенах, диафрагмах и колоннах (стойках, столбах),
  - устройство штраб в плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

**3.4. Особенности отдельных видов работ**

3.4.1. При выполнении работ по системам *водоснабжения и канализации* необходимо учесть следующие требования:

- Гидравлическое испытание системы ГВС, ХВС и канализации производится до заливки труб в цементную стяжку.
- Обратные клапана на системе ГВС, ХВС устанавливаются после водосчётчиков.
- Обеспечить доступ к водозапорной арматуре, ревизии и прочистки.

По окончании выполнения ремонтно-отделочных работ для приемки помещения в эксплуатацию и подписания акта, Пользователь представляет инженеру комплект исполнительной документации на «Системы водоснабжения и канализации», в составе которого в числе прочих документов, содержатся чертежи фрагментов и выносок узлов, соединений, принципиальные схемы систем, акты освидетельствования скрытых работ, акты гидравлических испытаний систем, паспорта, технические описания и инструкции по монтажу и по эксплуатации на установленное оборудование на русском языке, гарантийные обязательства компании – установщика (условия, срок, адрес, телефон, контактное лицо).

В процессе выполнения работ не допускается самостоятельно снимать пломбу с водомерного узла, установленного в Блоке, в противном случае гарантийные обязательства на водомерный узел прекращаются досрочно.

3.4.2. При выполнении работ *по системам кондиционирования и вентиляции* необходимо учесть, что с фасада домовладения оборудование системы кондиционирования должно быть расположено строго в определенных границах (схему размещения ящиков системы кондиционирования, разрешенную к установке схему размещения ящиков для кондиционеров на фасаде Блока, необходимо получить у Управляющего перед началом ремонтно-отделочных работ); иное расположение оборудования запрещается.

По окончании выполнения ремонтно-отделочных работ для приемки помещения в эксплуатацию и подписания акта, Пользователь представляет Управляющему Альбом исполнительной документации по системам вентиляции и кондиционирования, в составе которого исполнительные схемы с привязкой по месту; чертежи формата А3 (А4) принципиальных схем системы вентиляции, кондиционирования; акты освидетельствования скрытых работ; акт испытания системы вентиляции, кондиционирования; акт доступа (фиксации) к воздушным заслонкам; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке; гарантийные обязательства компании – установщика (условия, срок, адрес, телефон, контактное лицо).

3.4.3. При выполнении работ *по системам отопления* необходимо учесть следующие требования:

- Гидравлическое испытание системы отопления производится до заливки труб в цементную стяжку.

- Необходимо обеспечить доступ к водозапорной арматуре.

По окончании выполнения ремонтно-отделочных работ для приемки помещения в эксплуатацию Пользователь представляет Управляющему исполнительную документацию на «Системы отопления», в составе которой чертежи фрагментов и выносок узлов, соединений, радиаторов отопления, принципиальные схемы систем, акты освидетельствования скрытых работ, акты гидравлических испытаний систем, паспорта, технические описания и инструкции по монтажу и по эксплуатации на установленное оборудование на русском языке (гарантийные обязательства компании – установщика (условия, срок, адрес, телефон, контактное лицо).

3.4.4. При производстве работ *по устройству слаботочной сети* необходимо учесть следующие основные требования:

Прокладка кабеля должна осуществляться в ПНД трубах D=25мм под заливку в пол или труба ПВХ D=20мм в штробах и за подшивным потолком.

Пользователям рекомендовано предусмотреть нишу для устройства всей системы слаботочной сети, в составе которой:

Предлагаемый комплект слаботочного шкафа с указанием технических характеристик размещаемого в нем оборудования рекомендуемо получить у Управляющего перед началом ремонтно-отделочных работ.

По окончании выполнения ремонтно-отделочных работ для составления Акта о принятии слаботочной сети в эксплуатацию Пользователь представляет Управляющему пакет документов, в составе которого проект устройства системы слаботочной сети, лицензия (копия) на проектирование, исполнительная схема, акт освидетельствования скрытых работ, акт замеров сопротивления изоляции и затухания сигнала слаботочных шлейфов, паспорта, сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы (на русском языке), копия договора на гарантийное обслуживание от монтажной организации на произведенные работы.

Проверка соответствия исполнительной документации и готовности слаботочной сети домовладения является основанием для составления акта технического состояния по окончании отделочно - строительных работ.

При выполнении работ по устройству системы пожарно-охранной сигнализации необходимо предварительно получить у Управляющего технические условия и исходные данные об элементах системы оборудования пункта охраны (для совпадения элементов, установленных в блоке Пользователя с элементами системы, установленных на пульте охраны).

3.4.5. При производстве работ *по устройству системы электроснабжения* необходимо учесть следующие требования, выдаваемые в качестве исходных данных при начале ремонта Управляющим.

3.4.6. В процессе выполнения ремонтно - отделочных работ необходимо учесть требования *по эксплуатации газового оборудования*.

В процессе эксплуатации, в помещении, где располагается газовое оборудование, не должно быть посторонних вещей и предметов, что может привести к механической деформации трубопровода, запорной арматуры, отдельных элементов оборудования, а также затрудняющих техническое обслуживание

Воздух не должен быть загрязнен галогенопроизводными углеводами (содержатся в аэрозолях, красках, растворителях, средствах для чистки), поскольку концентрация паров в помещении, а также попадании этих паров в зону сгорания газа может привести к пожару.

Помещение должно содержаться в чистоте, сильное запыление не допускается, так как осаждаемая на горелке пыль, может стать причиной выхода из строя газового оборудования.

Влажность воздуха должна быть умеренной, что является показателем стабильности горения пламени и надежности работы электроники.

Помещение должно хорошо вентилироваться. Закрывать отверстия для приточного воздуха (форточки) не рекомендуется, так как отсутствие воздухообмена ведет к нарушению качества горючей смеси и может привести к остановке котла.

Не допускается подключение к электрической цепи питания котла других энергопотребляющих приборов и оборудования, поскольку электрическая цепь питания котла и защитные устройства рассчитаны на нагрузку только установленного оборудования и подключение других потребителей может привести к выходу из строя автоматики защиты и электроники управления газового котла.

### **3.5. Контроль за ходом выполнения ремонтно-отделочных работ**

Функции ООО «УК «МАРСЕЛЬ Сервис» при выполнении физическими лицами ремонтно-отделочных работ сводятся к функциям авторского и технического надзора, целью которого является поддержание и соблюдение единого архитектурного стиля поселка, а также контроль за технологией выполнения отдельных видов работ, которые могут повлиять на несущие конструкции жилых блокированных домов.

С этой целью ООО «УК «МАРСЕЛЬ Сервис» оставляет за собой право доступа в блок в период выполнения ремонтно-отделочных работ до момента окончания ремонта.

Осмотр блоков производится еженедельно в присутствии коменданта поселка и ответственного конструктора. По итогам осмотра в соответствующем журнале делаются записи «Об отсутствии замечаний» либо выдаются «Предписания об их устранении».

ООО «УК «МАРСЕЛЬ Сервис» напоминает, что в случае невыполнения предписания в установленный срок, работы по устранению недостатков будут выполнены путем привлечения сторонних организаций с последующим возложением расходов по оплате их услуг за счет собственника, не выполнившего предписание.

Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников службы эксплуатации в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения пожарной сигнализации.

В случае нарушения настоящих требований, сотрудниками технического надзора Службы эксплуатации выписывается предписание на устранение выявленных нарушений.

В случае несвоевременного устранения требований, указанных в предписании, Службой эксплуатации налагаются штрафы в установленном порядке, вплоть до приостановки ремонтно – строительных работ.

### **3.6. Ответственность при проведении строительно-отделочных работ**

Пользователь самостоятельно несет риск случайной гибели или повреждения блокированного дома или его части, а также имущества, находящегося в нем и/или на территории земельного участка, прилегающего к Блоку.

Пользователь несет ответственность перед Управляющим и перед третьими лицами за действия привлеченных им к выполнению работ подрядчиков, как за свои собственные.

Пользователь обязуется нести полную материальную, административную, юридическую ответственность за все действия и нарушения, совершенные ею или привлеченными ею третьими лицами, за повреждение имущества, оборудования, коммуникаций, элементов инфраструктуры, природных объектов, находящихся на территории Поселка, и возместить Управляющему все связанные с этим убытки.

Пользователь обязуется в случае привлечения в качестве работников иностранных лиц и нахождения этих лиц в Блоке/Жилом доме или на территории к.п. «Марсель», все вопросы с миграционными службами и с миграционным учетом этих лиц, урегулируется силами и за счет Пользователя. В случае наложения ФМС штрафов на Управляющего, связанных с невыполнением настоящего требования Пользователь в бесспорном порядке компенсирует их Управляющему.



В случае нарушения Пользователем положений и требований, предусмотренных настоящими Правилами Управляющий вправе применять санкции, обеспечивающие выполнение работ в Поселке без нарушений (обращение в правоохранительные органы, суд, ограничение допуска на территорию Поселка автотранспорта, ограничения пользования водой, электроэнергией и пр.).

#### **4. Правила пользования земельным участком, прилегающим к Блоку/жилому дому, а также требования к внешнему виду (фасаду) Блока/жилого дома**

Каждый Пользователь обязан обеспечивать пристойный внешний вид земельного участка, находящегося в его пользовании, и фасада Блока, таким образом, чтобы он не диссонировал с окружающей застройкой и соответствовал утвержденному в установленном порядке архитектурному проекту.

##### **4.1. Поддержание фасада Блока/Жилого дома в исходном состоянии**

Учитывая, что приоритетной задачей Управляющего является соблюдение и поддержание единого архитектурного стиля поселка, любые работы, связанные с фасадом блока (замена оконных блоков, замена входной двери, замена элементов крыльца и др.) строго регламентированы настоящими Правилами и должны быть предварительно согласованы с Управляющим.

По общему правилу, **любое изменение фасада Блока запрещено.**

К изменению фасада Блока/Жилого дома в целях понимания настоящего пункта относятся любые изменения его текущего состояния (обустройство балконов, крылец, любой подсветки, входных дверей, лестничного подъема, кровельного покрытия, устройство антенн, кондиционеров, мансардных окон, зимних садов, пристроек, навесов, рольставней, маркизет, каминных труб и др.).

**Случаи возможного изменения фасада Блока при наличии письменного согласования Управляющего:**

-установка мансардных окон силами подрядной организации, имеющей соответствующий допуск; Окна устанавливаются согласно схеме, прилагаемой к настоящим Правилам;

-устройство кондиционеров при условии размещения их внешних блоков в специальные ящики (одного типа и цвета по всему поселку); Схема размещения кондиционеров прилагается к настоящим Правилам;

Пользователи обязаны бережно относиться к фасаду Блока, не допускать выбоин и сколов, облупившейся краски и потеков, все архитектурные детали (украшения) фасада и малые архитектурные формы (лавочки, вазы для цветов, бордюры и т.д.) должны быть целыми, цвет фасада не должен нарушать общую цветовую гамму улицы.

Крыльцо и входная дверь должны поддерживаться в аккуратном состоянии, быть чистыми и аккуратными.

На крыльце разрешается устройство ваз и ящиков для цветов.

*-Установка различного рода антенн не предусмотрена архитектурным проектом, в связи с чем, не разрешена к установке.*

В случае нарушения положений по Фасаду блока/Жилого дома, Пользователь обязуется незамедлительно устранить выявленное нарушение (по получении Предписания от Управляющего), либо гарантирует оплату расходов, которые понесет Управляющий для приведения Фасад Блока/Жилого дома в исходное состояние.

##### **4.2. Правила пользования земельным участком, прилегающим к Блоку/Жилому дому**

Внешний вид участков перед Блоками/Жилыми домами должен быть аккуратным и ухоженным.

*-Устройство на земельном участке нестационарных (некапитальных) объектов, собранных из конструктивных элементов или установленных без сборки конструктивных элементов на месте (в том числе скамеек), допускается при получении письменного согласования Управляющим.*

*-Благоустройство земельного участка, прилегающего к Блоку, возможно в части посадки зеленых насаждений, а также размещении различного рода конструкций.*

Для этого, Пользователю необходимо:

1.Получить у Управляющего схему размещения коммуникаций, проходящих по земельному участку, с целью определения мест возможных к возведению строений и возможного устройства зеленых насаждений;

2.Передать Управляющему установленную законом техническую и разрешительную документацию, сопровождающую процесс строительного какого-либо объекта, планируемого к возведению на земельном участке;

3.Согласовать с Управляющим проект благоустройства с указанием мест размещения и наименования насаждений;

4.Передать Управляющему гарантийное письмо об обязательстве по поддержанию зеленых насаждений в надлежащем виде;

Не требует согласования с Управляющим устройство:

-детских и других различного рода качелей;

-пластмассовых детских городков;

-детских палаток;

-На территории земельного участка, прилегающего к Блоку/Жилому дому, строго запрещено:

- выброс мусора;
- разжигание огня;
- устройство туалета;

##### **4.3. Эксплуатация парковочного места**

Пользователь обязан бережно относиться к месту для парковки транспортного средства, а также к бордюрному камню, проходящему по его границе.

На парковочном месте допускается:

-размещение легкового транспортного средства;

-размещение пластмассовых бочек для воды (на период ремонтно-отделочных работ);

-размещение оборудования для приготовления барбекю (на период его приготовления);

Не допускается:

-размещение грузового или иного тяжелого транспортного средства;

-использование места для размешивания строительного материала;

-попадание на место различного рода масел и иных жидкостей (например, из транспортного средства);

-складирование любого имущества и инвентаря (за исключением периода ремонтно-отделочных работ, в течение которого складирование материала разрешено на срок, необходимый для его переноса в блок, но не более одних суток; при этом место для парковки должно быть предварительно подготовлено путем настилки картона, фанеры, полиэтилена или защищено иными способами);

-складирование мусора строго запрещено.

При желании Пользователя увеличить размер места для парковки, ему необходимо:

-составить заявление о рассмотрении возможности изменения парковочного места;

-составить чертеж существующего и желаемого размера парковочного места;

-получить согласование ООО «УК «МАРСЕЛЬ Сервис»;

-произвести оплату работ по устройству парковочного места.

#### **5. Правила приема сточных вод в систему хозяйственно-бытовой канализации.**

В систему хозяйственно-бытовой канализации Поселка для переработки на сооружениях биологической очистки не допускается сброс сточных вод с загрязнениями, превышающими предельно допустимые концентрации (ПДК), а также категорически запрещен залповый сброс. Норматив приема сточных вод от одного абонента установлен в размере 3 м<sup>3</sup> в сутки.

#### **Требования к сточным водам, принимаемым в систему канализации.**

В систему канализации могут быть приняты сточные воды, которые не вызывают нарушения в работе канализационных сетей и сооружений, обеспечивают безопасность их эксплуатации и соблюдение нормативов ПДС в водный объект.

#### **Запрещается сброс в систему канализации:**

-растворов и отходов строительной химии (красок, масел, шпатлевок, побелок и т.д.);  
веществ, способных засорять трубопроводы, колодцы, решетки или отлагаться на стенках трубопроводов, колодцев, решеток (окалина, известь, песок, гипс, металлическая стружка, каньга, волокно, грунт строительный и бытовой мусор, производственные и хозяйственные отходы, шламы, осадки от локальных очистных сооружений абонента, всплывающие вещества и т.д.);

веществ, оказывающих разрушительное воздействие на материал трубопроводов, оборудования и других сооружений систем канализации (кислоты, щелочи, нерастворимые жиры, масла, смолы, мазуты и т.п.); веществ, способных образовывать в канализационных сетях и сооружениях токсичные газы (сероводород, сероуглерод, окись углерода, четыреххлористый углерод, пары летучих ароматических углеводородов и др.) и других взрывоопасных и токсичных смесей, в том числе горючих примесей, токсичных растворенных газообразных веществ, в частности, растворителей: бензина керосина, диэтилового эфира, дихлорметана, бензолов, цианисто-водородной кислоты и т.п.;

-биологически трудно окисляемых органических веществ и смесей, которые не могут быть задержаны в технологическом процессе очистки воды на очистных сооружениях.

### **6. Правила сбора мусора, отходов и требования к соблюдению чистоты на территории поселка**

6.1. Вывоз и утилизация хозяйственно-бытового мусора и бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Управляющим заключается договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

6.2. На территории к.п. «Марсель» запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей.

6.3. На территории к.п. «Марсель» запрещается разжигать костры, открытый огонь.

Пользователи не вправе производить самостоятельную утилизацию строительного мусора или излишков строительного материала (песка, щебня, кирпича и т.п.) на территории к.п. «Марсель».

### **7. Уборка и благоустройство территории к.п. «Марсель»**

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

7.2. Механизированная уборка проезжей части улиц осуществляется силами Управляющего либо специализированной организацией, с которой заключается договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

7.3. Уборка и благоустройство газонов и тротуаров общего пользования осуществляется рабочими по благоустройству, привлекаемыми на договорных началах.

### **8. Правила содержания животных**

8.1. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической и эпизоотической обстановки на территории к.п. «Марсель» запрещено:

-содержание и разведение собак бойцовых пород, крупного рогатого скота, представителей отряда хищных, ядовитых представителей отряда змей, пауков, рептилий, представителей отряда непарнокопытных, а также разведение животных для получения шкур и мяса;

-выгуливать животных и появляться с ними в местах общего пользования, лицам, находящимся в состоянии алкогольного и наркотического опьянения и детям младше 14 лет;

-спускать животного с поводка или снимать намордник;

-выбрасывать труп животного или производить самостоятельно его захоронение на территории Комплекса;

-загрязнение животными Мест общего пользования и средств благоустройства территории. Необходимо принять меры по уборке экскрементов, оставленных животными, принадлежащим Пользователю (Владельцу) в Местах общего пользования и на земельном участке, прилегающем к Блоку;

8.2. Пользователям (Владельцам) животных необходимо:

-соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-санитарные правила и нормы общежития;

-производить обязательную регистрацию, ежегодную перерегистрацию и вакцинацию животных против бешенства начиная с 3х месячного возраста независимо от породы в государственных учреждениях по месту жительства владельцев животных;

- содержать животное в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животными, не оставлять его без присмотра, без пищи, воды, не избивать и в случае заболевания животного вовремя прибегнуть к ветеринарной помощи;

-поддерживать санитарное состояние Блока и прилегающей территории;

-принимать необходимые меры, обеспечивать безопасность окружающих людей и животных;

-при выгуле животных обеспечивать тишину – предотвращать издаваемые животными громкие звуки в периоды, в которые не допускается нарушение тишины и покоя граждан в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области;

-выводить собак на прогулку на поводке и в наморднике.

8.3. Животные, находящиеся на территории к.п. «Марсель» без сопровождающих лиц, подлежат отлову.

8.4. При гибели животного, труп его сдается в специализированные ветеринарные учреждения.

8.5. Любое животное является собственностью Пользователя и охраняется законом.

8.6. За несоблюдение правил содержания животных, Предусмотренных настоящей статьей, владельцы животных несут ответственность в установленном действующим законодательством порядке.

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

8.8. За жестокое обращение с животными или выброшенное на улицу животное, Пользователь (Владелец) несет административную ответственность, если его действия не могут быть расценены как злостное хулиганство и не подлежат уголовному наказанию в соответствии с действующим законодательством.

8.9. Содержание собак и кошек допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах.

### 9. Ответственность за несоблюдение настоящих Правил

9.1. При выявлении ущерба, причиненного к.п. «Марсель» по вине Пользователей, а также их арендаторов (нанимателей) и гостей, Управляющий к.п. «Марсель» составляет Акт и определяет размер нанесенного ущерба. Не позднее 30 дней со дня оформления такого Акта Пользователь обязан возместить причиненный ущерб.

9.2. Каждый Пользователь несет ответственность за несоблюдение настоящих Правил всеми лицами, находящимися на его земельном участке или Блоке.

9.3. Проживание Пользователей в другом месте, а также передача прав пользования земельным участком или Блоком/Жилым домом другим лицам не влекут за собой ограничения прав Пользователя и не освобождают его от обязанностей, налагаемых законодательством, соглашением Пользователей или настоящими Правилами.

9.4. В случае несоблюдения настоящих Правил, в целях защиты прав и интересов всех Пользователей, а также иных лиц, проживающих на территории к.п. «Марсель», Управляющий имеет право накладывать соответствующие штрафы, а также применять другие санкции к Пользователям, на которых лежит ответственность за нарушение Правил ими лично либо лицами, указанными в п.9.2., например, Управляющий вправе ограничить данного Пользователя:

- в проезде автотранспортных средств на территорию к.п. «Марсель»;
- в проходе на территорию к.п. «Марсель» посетителей данного Пользователя;
- в освещении территории общего пользования к.п. «Марсель» непосредственно прилегающей к его индивидуальному земельному участку или Блоку/Жилому дому;
- в уборке территории общего пользования к.п. «Марсель» непосредственно прилегающей к его индивидуальному земельному участку или Блоку/Жилому дому.

### ПОДПИСИ СТОРОН

**Пользователь:**  
Гражданин РФ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/./

**Управляющий:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Управляющая компания «МАРСЕЛЬ Сервис»**  
**представитель по доверенности**

\_\_\_\_\_/А.О. Гаглов/

М.п.

## КОНЦЕПЦИЯ ОФОРМЛЕНИЯ К.П. «Марсель» В ЕДИНОМ АРХИТЕКТУРНОМ СТИЛЕ ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ТРЕБОВАНИЯ

**Коттеджный поселок «Марсель» (поселок)** - это объект, представляющий собой жилой комплекс с единым стилем застройки, недвижимостью различных форматов (коттеджи, таунхаусы, дуплексы), с единой функциональной и эстетической концепцией оформления поселка, который призван обеспечить единый архитектурный стиль и воплощает планировочное и объемное решение каждого объекта недвижимости в качестве составной части поселка как единого архитектурного комплекса.

**Цель Концепции оформления к.п. «Марсель» в едином архитектурном стиле** – обеспечить единое функциональное и эстетическое решение для поселка как архитектурного комплекса, основанного на современных принципах передовых стандартов строительства индивидуального малоэтажного жилья и реализовать принципы гармоничности, экологичности, цельности, масштабности и комфорта как для отдельного Жилого дома/Блока, так и для территории всего поселка. Неотъемлемой составляющей цели Концепции является обеспечение защиты прав собственников недвижимости в поселке от действий/бездействий иных лиц, в том числе иных собственников недвижимости в поселке, направленных на обустройство Жилых домов/Блоков, земельных участков, территории поселка и при этом нарушающих права и охраняемые законом интересы иных собственников в части поддержания и сохранения единого архитектурного стиля к.п. «Марсель».

### 1. Ремонтно-отделочные работы.

#### Общие рекомендации

Основными принципами при проведении ремонтно-строительных работ являются соблюдение единого стиля и архитектурной концепции коттеджного поселка, соблюдение строительных норм и правил, обеспечение безопасности Пользователя и его Соседей.

Пользователь обязан строго соблюдать требования СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные».

Лицо, намеревающееся приступить к выполнению строительно-ремонтных работ на объекте (Жилой дом, Блок), должно иметь следующие документы:

- *Правоустанавливающие документы на земельный участок;*
- *Градостроительный план земельного участка;*
- *Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объектов индивидуального жилищного строительства (для типов домов, у которых земельный участок оформлен на праве собственности);*
- *Поэтажные планы всех строений с указанием основных габаритных размеров, площадей и назначением помещений;*
- *Фасады с отметками;*
- *Колористическое решение, отражающее основные материалы наружной отделки, в виде 3D картинки;*
- *Разрешение на перепланировку, выданное органами государственной власти;*
- *Проект строительно-ремонтных работ;*
- *Перечень лиц, имеющих право допуска на объект в период проведения строительно-ремонтных работ и пропуска на них;*
- *Договор страхования гражданской ответственности при проведении строительно-монтажных и ремонтных работ и договор страхования имущества (Жилого дома, Блока) (лимит страховой ответственности подлежит уточнению у Управляющего);*

Наличие вышеуказанных документов является основанием для начала проведения ремонтно-отделочных работ.

#### В процессе выполнения работ, связанных с Блоком, Жилым домом, строго запрещается:

1. Изменения внешнего вида (фасада) Блока за исключением случаев, установленных настоящими Правилами.
2. Установка на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора.
3. Перепланировка и переоборудование Блока, которые приводят к нарушению прочности, разрушению несущих конструкций и ухудшению сохранности.
4. Производство любых видов работ, которые могут привести к нарушению целостности или изменить его конструкцию.
5. Перестройка, достраивание, строительство, пристройка, ликвидация или любым иным образом изменение исходного наружного состояния Блока, Жилого дома или какие-либо части элементов Блока и Жилого дома в целом.
6. Переустройство и строительство перегородок в Блоке, Жилом доме, с отделением газового оборудования от имеющегося вентиляционного канала (топочная) без согласования с Газовой службой и Управляющим.
7. Перенос, замена газовых труб, котлов, счётчиков и другого газового оборудования без согласования с Газовой службой и Управляющим.
8. Вскрытие уже имеющихся пломб на газовом оборудовании и самостоятельное производство работы по отключению и пуску газа.
9. Переустройство, достраивание, демонтаж балконов, балконных ограждений, козырьков.
10. Обустройство любых навесов (для транспортных средств).
11. Загромождение и загрязнение строительными материалами парковочных мест и других мест общего пользования.
12. Переустройство помещений, при котором ухудшаются условия эксплуатации Жилого блокированного дома в целом и проживания граждан, в т.ч.:
  - затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
  - переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания;
  - предусматривается увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке;
  - нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их обрушение;
  - устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;
  - предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
  - увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях;
  - вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах пилонах, стенах диафрагмах и колоннах (стойках, столбах);
  - устройство штроб в плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

## **2.Правила пользования земельным участком, прилегающим к Блоку/жилому дому, а также требования к внешнему виду (фасаду).**

### **Общие рекомендации**

Внешний облик застройки является общим достоянием всех Пользователей и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания.

Под воздействием окружающей среды формируется эстетическое восприятие детей, на всю жизнь закладывается бережное отношение к месту обитания, стремление сохранять его красоту и природную среду в которой оно находится.

Каждый Пользователь обязан обеспечивать пристойный внешний вид земельного участка, находящегося в его пользовании, и фасада Блока, таким образом, чтобы он не диссонировал с окружающей застройкой и соответствовал утвержденному в установленном порядке архитектурному проекту.

### **Поддержание фасада Блока/Жилого дома в исходном состоянии**

Учитывая, что приоритетной задачей Управляющего является соблюдение и поддержание единого архитектурного стиля поселка, любые работы, связанные с фасадом блока (замена оконных блоков, замена входной двери, замена элементов крыльца и др.) строго регламентированы настоящими Правилами и должны быть предварительно согласованы с Управляющим.

По общему правилу, **любое изменение фасада Блока строго запрещено.**

К изменению фасада Блока/Жилого дома в целях понимания настоящего пункта относятся любые изменения его текущего состояния (обустройство балконов, крылец, размещение фонариков, любой иной подсветки, входных дверей, лестничного подъема, кровельного покрытия, устройство антенн, кондиционеров, мансардных окон, зимних садов, пристроек, навесов, рольставней, маркизет, каминных труб и др.).

Случаи возможного изменения фасада Блока при наличии письменного согласования Управляющего:

-установка мансардных окон силами подрядной организации, имеющей соответствующий допуск; Окна устанавливаются согласно схемы, прилагаемой к настоящим Правилам;

-устройство фонарика у входной двери; схема размещения фонарика прилагается к настоящим Правилам;

-устройство кондиционеров при условии размещения их внешних блоков в специальные ящики (одного типа и цвета по всему поселку); схема размещения кондиционеров прилагается к настоящим Правилам;

-устройство плитки на напольное покрытие балкона;

-устройство панелей на нижнюю поверхность балконной плиты (потолок крыльца);

-устройство ящика (ниши) для хранения инвентаря, велосипедов, колесных шин и др. имущества;

-установка (замена) входной двери (заменяемая дверь должна быть идентична первоначально установленной по внешним признакам (цветовая гамма, рисунок, места размещения ручки и замка и т.д.).

*Установка и обустройство камина возможно при соблюдении всех нижеперечисленных условий:*

-должно быть уже оформлено право собственности на Блок, Жилой дом;

-компанией, имеющей соответствующий допуск СРО должен быть разработан отдельный проект на камин, либо камин должен быть в составе рабочего проекта по ремонту этой компании;

-на устройство камина должно быть получено письменное согласие соседа (для таунхаусов, дуплексов);

-отверстие в кровле для вывода каминной трубы должно выполняться в присутствии подрядчика, который выполнил работы по строительству дома - для сохранения гарантии на кровлю;

-обязательно должно выдерживаться требование о разрешенной нагрузке на плиту перекрытия;

- должно быть получено согласие Управляющего.

Пользователи обязаны бережно относиться к фасаду Блока, не допускать выбоин и сколов, облупившейся краски и потеков, все архитектурные детали (украшения) фасада и малые архитектурные формы (лавочки, вазы для цветов, бордюры и т.д.) должны быть целыми, цвет фасада не должен нарушать общую цветовую гамму улицы.

Крыльцо и входная дверь должны поддерживаться в аккуратном состоянии, быть чистыми.

На крыльце разрешается устройство ваз и ящиков для цветов по согласованию с Соседями.

*-Установка антенн и/или любых иных видов технических средств связи, приборов и устройств не предусмотрена типовым архитектурным проектом, в связи с чем не разрешена к установке.*

В случае нарушения положений по Фасаду блока/Жилого дома, Пользователь обязуется незамедлительно устранить выявленное нарушение (по получении Предписания от Управляющего), либо гарантирует оплату расходов, которые понесет Управляющий для приведения Фасад Блока/Жилого дома в исходное состояние.

### **Правила пользования земельным участком, прилегающим к Блоку/Жилому дому**

Внешний вид участков перед Блоками/Жилыми домами должен быть аккуратным и ухоженным.

**-Устройство границ земельного участка допускается при соблюдении следующих условий:**

1.Границы земельного участка обозначаются путем посадки зеленых насаждений (кизельник, туя) либо в виде заборного ограждения, дизайн и конструктив которого Пользователь получает у Управляющего;

2.Решение об устройстве границ земельного участка согласовано с Управляющим;

3.Высота зеленых насаждений, расположенных по границам земельных участков, должна составлять:

-для таунхаусов – выступающих в роли границ, либо заборного ограждения, составляет 60 см;

-для всех иных типов домовладений в поселке – не более 2м;

При этом, под границами земельного участка понимается периметр территории, размещенный на 80 см от бортового камня (со стороны дороги) либо 80 см от границ со смежным участком;

4.От Пользователя Жилого дома (все соседи) получено гарантийное письмо о согласии ежемесячное обслуживание зеленых насаждений путем привлечения специализированной компании;

Устройство иных границ земельного участка (деревянных, ковка) не допускается.

**-Благоустройство земельного участка, прилегающего к Блоку, возможно в части посадки зеленых насаждений:**

К благоустройству земельного участка в целях понимания настоящего пункта относятся любые изменения его текущего состояния (размещение камней (природных и искусственных), устройство клуб, «альпийский горок», фонтанов, размещение декоративных фигурок, статуй, пней и др.).

Для этого, Пользователю необходимо:

1.Получить у Управляющего схему размещения коммуникаций, проходящих по земельному участку, с целью определения мест возможного устройства зеленых насаждений;

2.Согласовать с Управляющим проект благоустройства с указанием мест размещения и наименования насаждений;

3. Передать Управляющему гарантийное письмо об обязательстве по поддержанию зеленых насаждений в надлежащем виде.

При планировании размещения зеленых насаждений на территории участка необходимо учитывать, что при посадке деревьев и кустарников следует строго соблюдать следующие расстояния;

- до наружных стен зданий и сооружений - 0,5 м / 1,5 м;
- до газопроводов и канализации - 1,5 м;
- до тепловых сетей - 2,0 м / 1,0 м;
- до водопровода - 2,0 м;
- до силового кабеля, кабеля связи 2,0 м / 0,7 м,
- до границ с соседним земельным участком: стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м; кустарника - 1 м.

(в числителе даны значения для посадки деревьев, в знаменателе для кустарников).

Посадка однолетних насаждений с глубиной залегания не более 30 см производится без ограничений.

**-Благоустройство земельного участка в части установки на нем нестационарных (некапитальных) объектов**, собранных из конструктивных элементов или установленных без сборки конструктивных элементов на месте (в том числе скамеек), *допускается при получении письменного согласования Управляющим.*

При этом, Пользователь должен руководствоваться следующими требованиями по площади участка:

Т а б л и ц а 1

Размер беседки	S земельного участка
6000*4000 мм	Более 2 соток
4000*4000 мм	Более 1 сотки
3000*2000 мм	Более 0,7 сотки

\*Разрешенный размер беседки определяется площадью земельного участка и не должен превышать параметров, указанных в

Т а б л и ц е 1<sub>2</sub>

-Устройство на земельном участке блоков, площадью 94 и 110 кв.м. (с торцевой стороны) нестационарных (некапитальных) объектов, собранных из конструктивных элементов или установленных без сборки конструктивных элементов на месте (в том числе скамеек) в виде деревянного настила и устройства маркизы (ширина 3,5м, длина 7м).

На земельном участке, прилегающем к Блоку/Жилому дому, может быть обустроена отдельно размещенная (а не примыкающая к отмостке, самому зданию и т.д.) площадка, выполненная из брусчатки либо иного материала, согласованного с Управляющим, при этом, площадь, занимаемая данной площадкой не может быть более 50 % от общей площади земельного участка, прилегающего к Блоку/Жилому дому.

Собственникам земельных участков, прилегающих к блокам (дуплексы, триплексы, коттеджи) разрешено возводить на земельном участке жилое строение или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе - теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобилей.

**Гаражи для автомобилей** могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к дому и хозяйственным постройкам. По согласованию с Главным архитектором и Управляющим навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда. Допускается размещение стоянок легкового автотранспорта закрытого типа (не более чем на 2м/м) и 1 открытая на придомовом участке.

При планировании размещения на земельном участке различного рода строений также следует руководствоваться требованиями к расстояниям между строениями:

Расстояния между жилыми строениями или жилыми домами, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в таблице 2.

Т а б л и ц а 2 - **Минимальные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами жилых строений (или домов) на участках**

	Материал несущих и ограждающих конструкций строения	Расстояния, м		
		А	Б	В
А	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
Б	То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	10	12
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	12	15

Жилое строение или жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в таблице 2. Расстояния от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

-Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

-При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, скат кровли следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной – 8 м;

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению или жилому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);

Не требует согласования с Управляющим устройство:

- детских и других различного рода качелей;
- пластмассовых детских городков;
- детских палаток.

-На территории земельного участка, прилегающего к Блоку/Жилому дому, строго запрещено:

- устройство стационарных и просто тяжелых объектов/конструкций (вне зависимости от площади и назначения);
- выброс мусора;
- размещение мангала;
- разжигание огня;
- устройство туалета;
- размещение бочек для воды;
- на газонную траву строго запрещается сливать различного рода жидкости, а также ходить в туалет как физическим лицам, так и животным;

При нарушении данного пункта Управляющий выставляет Пользователю счет на оплату восстановления газонной травы, а Пользователь обязуется оплатить его в течение 3-х дней.

Размещение в летний сезон детских надувных бассейнов возможно исключительно на месте для парковки автомобиля, либо на газонной траве в течение непродолжительного периода времени (не более 2-х часов - в противном случае – газонная трава не восстановится).

#### Эксплуатация парковочного места

Пользователь обязан бережно относиться к месту для парковки транспортного средства, а также к бордюроному камню, проходящему по его границе.

На парковочном месте допускается:

- размещение легкового транспортного средства;
- размещение пластмассовых бочек для воды (на период ремонтно-отделочных работ);
- размещение оборудования для приготовления барбекю (на период его приготовления);

На парковочном месте не допускается:

- размещение грузового или иного тяжелого транспортного средства;
- использование места для размешивания строительного материала;
- попадание на место различного рода масел и иных жидкостей (например, из транспортного средства);
- складирование любого имущества и инвентаря (за исключением периода ремонтно-отделочных работ в течение которого складирование материала разрешено на срок, необходимый для его переноса в блок, но не более одних суток; при этом место для парковки должно быть предварительно подготовлено путем настиления картона, фанеры, полиэтилена или защищено иными способами);
- складирование мусора строго запрещено.

#### **ПОДПИСИ СТОРОН**

**Пользователь:**

Гражданин РФ \_\_\_\_\_

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

**Управляющий:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «МАРСЕЛЬ Сервис»  
представитель по доверенности**

\_\_\_\_\_ /А.О. Гаглоев/

**М.п.**