

ДОГОВОР № _____

на выполнение работ и оказание услуг по обслуживанию общей инфраструктуры
собственников объектов недвижимости в комплексе таунхаусов «Ширяевские Усадьбы»,
а также предоставление жилищно-коммунальных услуг и жилищно-коммунальных ресурсов

город Москва,
деревня Ширяево

«___» _____ 20___ года

Товарищество собственников недвижимости Товарищество собственников жилья «Ширяевские Усадьбы», именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, в лице Председателя Правления _____, действующего на основании Устава и Протоколов общих собраний членов ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы», с одной стороны, и

(Ф.И.О., дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность)

адрес объекта недвижимости в Поселке: город Москва, Новомосковский административный округ, Филимоновский район, деревня Ширяево, улица Озерная, дом _____, корпус _____, номер помещения (квартиры) _____, общая площадь помещения (квартиры) _____ кв.м, номер записи о регистрации права собственности в Государственном реестре прав: _____ дата внесения записи «___» _____ 20___ года, подтверждающая право собственности на объект недвижимости (квартиру), именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ

В настоящем Договоре все слова и выражения будут иметь значения, определенные ниже:

1.1. **«Жилой дом»** – индивидуально-определенное здание квартирного типа (многоквартирный дом, жилой дом блокированной застройки) с количеством этажей не более трех, состоящее от четырех до восьми квартир (помещений, жилых блоков), имеющих общую стену (общие стены) без проемов с соседней квартирой или соседними квартирами, и предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Список *жилых домов* по настоящему договору включает многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию разрешением МОСГОССТРОЙНАДЗОРА на ввод объекта в эксплуатацию № 77-242000-007207-2016 от 24.03.2016 и разрешением МОСГОССТРОЙНАДЗОРА на ввод объекта в эксплуатацию № 77-242000-007544-2016 от 01.11.2016, получившие следующие почтовые адреса: город Москва, Новомосковский административный округ, Филимоновский район, деревня Ширяево, улица Озерна, номер дома: 37 корпус 1, 37 корпус 2, 37 корпус 3, 37 корпус 4, 39 корпус 1, 39 корпус 2, 39 корпус 3, 41 корпус 1, 41 корпус 2, 41 корпус 3, 41 корпус 4, 43 корпус 1, 43 корпус 2, 43 корпус 3, 45 корпус 1, 45 корпус 2, 45 корпус 3, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59 корпус 1, 61 корпус 1, 63 корпус 1, 65 корпус 1.

1.2. **«Земельные участки поселка»** – земельные участки, на которых расположены жилые дома, внутриплощадочные дороги, места общего пользования, тротуары, детские и спортивные площадки, общественные парковки, а также любые иные объекты общего пользования:

1.2.1. участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 50:26:0191012:1;

1.2.2. участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 50:26:0191020:1.

1.3. **«Инженерные сети общего пользования»** – централизованные сети (объекты) инженерно-технического обеспечения, коммуникации и оборудование, совокупность трубопроводов, коммуникаций и инженерных сооружений, расположенных на *Земельных участках поселка* и предназначенных для подачи *Коммунальных ресурсов* к внутриквартирным инженерным системам помещений каждого *Жилого дома*. К централизованным сетям (объектам) инженерно-технического обеспечения относятся внутриквартальные инженерные наружные сети и коммуникации жилищно-коммунального назначения в следующем составе: канализационные насосные станции, сети трубопроводов, водозаборный и водоочистный узел (ВЗУ), и другие инженерные объекты и инженерные коммуникации, введенные в эксплуатацию разрешением МОСГОССТРОЙНАДЗОРА на ввод объекта в эксплуатацию №77-242000-007201-2016 от 21 марта 2016 года.

1.4. **«Инфраструктура общего пользования»** - элементы инфраструктуры *Поселка*, предназначенные для обслуживания более чем одного помещения в *Жилом доме*, в том числе:

- Внутриквартальная дорожная сеть (асфальтовое покрытие) и бордюрный камень;
- Детская площадка и спортивная площадка;
- Общественные парковки;

- Ограждения (заборы) вокруг земельных участков Посёлка;
- Площадки для сбора ТБО, КГМ и мусорные баки/контейнеры/бункеры;
- Информационные стенды;
- Объекты озеленения и благоустройства;
- ВЗУ;
- КНС1 и КНС2;
- Ливневые очистные сооружения;
- Сеть трубопроводов (хозяйственно-бытовой канализации, ливневой канализации, водопровода);
- Внутриквартальная дорожная и сеть пешеходных тротуаров;
- Въездная группа (помещения для диспетчера, офиса, два шлагбаума, автоматические ворота);
- Мусорные баки и контейнерные площадки для сбора бытовых отходов;
- Земли общего пользования Поселка;
- Другие объекты, предназначенные для общего пользования Собственниками помещений жилых домов.

1.5. **«Поселок» (комплекс таунхаусов «Ширяевские Усадьбы»)** – комплекс движимого и недвижимого имущества, расположенного на *Земельных участках поселка* (перечисленные в п. 1.2. настоящего Договора), включающее в свой состав *Жилые дома* (перечисленные в п.п. 1.1 настоящего Договора), *Инженерные сети общего пользования* (перечисленные в п.п. 1.3 настоящего Договора), *Инфраструктуру общего пользования* (перечисленные в п.п. 1.4 настоящего Договора), и другие объекты, предназначенные для обслуживания и предоставления коммунальных услуг, коммунальных ресурсов более чем для одного помещения в *Жилых домах*.

1.6. **«Собственник»** - лицо, которому принадлежит на праве собственности жилое помещение (квартира) в *Жилом доме*, либо лицо, не являющееся собственником жилого помещения (квартиры) в *Жилом доме*, но подписавшее передаточный акт или другой документ о приемке-передаче жилого помещения (квартиры) в *Жилом доме* расположенном на территории Поселка, независимо от того расположено ли помещение (квартира) собственника в жилом доме, находящимся в управлении ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы».

1.7. **«Коллективный прибор учета»** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в *Поселок* для целей эксплуатации общего имущества.

1.8. **«Коммунальные услуги»** - осуществление деятельности Исполнителя или Ресурсоснабжающих организаций по подаче потребителям коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений в *Жилых домах*.

1.9. **«Коммунальные ресурсы»** - холодная вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

1.10. **«Ресурсоснабжающая организация»** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу *Коммунальных ресурсов* (например, отведение сточных бытовых вод).

1.11. **«СОИ» (Содержание Общего Имущества** - расходы Товарищества на обслуживание Инфраструктуры общего пользования Поселка, в том числе на содержание, эксплуатацию, обслуживание, ремонт, профилактику систем жизнеобеспечения): сумма расходов на *Коммунальные услуги* (и другие услуги и работы), необходимых для эксплуатации, работы и обслуживания *Инженерных сетей общего пользования, Инфраструктуры общего пользования, Земельных участков поселка* и другие расходы на *коммунальные ресурсы*, связанные с эксплуатацией, работами и обслуживанием Инфраструктуры общего пользования Поселка и для достижения целей настоящего Договора.

1.12. **«Работы/услуги по обслуживанию элементов инфраструктуры Поселка»** – деятельность Исполнителя по техническому обслуживанию *Инженерных сетей общего пользования, содержанию Инфраструктуры общего пользования, общедомового имущества*, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим Договором и необходимые для удовлетворения нужд *Собственников*, связанных с их проживанием в помещениях *Жилых домов*.

1.13. **«Эксплуатирующая компания»** – организация, с которой ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» заключен соответствующий договор и оказывающая услуги по техническому обслуживанию *Инженерных сетей общего пользования, обслуживанию Инфраструктуры общего пользования* и другие услуги, связанные с удовлетворением нужд *Собственников*, связанных с их проживанием в помещениях *Жилых домов*, обеспечения благоприятных, безопасных и комфортных условий использования недвижимого имущества, принадлежащего *Собственникам*, и *Инфраструктуры общего пользования*, и получения *Собственниками коммунальных услуг и Коммунальных ресурсов*.

1.14. **«Границы раздела внутриквартирных инженерных систем и инженерных сетей общего пользования»** - границы, по которым разделяется ответственность Исполнителя и Собственника за содержание, эксплуатацию и ремонт инженерных систем и инженерных сетей. Границы раздела внутриквартирных инженерных систем и инженерных сетей общего пользования (централизованных сетей инженерно-технического обеспечения) устанавливаются соответствующими Актами, подписанными Сторонами.

1.15. **«Степень благоустройства Поселка»** - качественная характеристика Поселка, определяемая:

1.15.1. Наличием и составом *Инженерных сетей общего пользования* (централизованных сетей инженерно-технического обеспечения), внутриквартирных (внутридомовых) инженерных систем, обеспечивающих предоставление *Собственникам* (потребителям) *коммунальных услуг* тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутриквартирных (внутридомовых) инженерных систем.

1.15.2. Наличием и составом *Инфраструктуры общего пользования Поселка*, предназначенных для обслуживания более чем одного помещения в *Жилом доме*.

1.15.3. Объемом выполненных работ по благоустройству земельных участков и объектов инфраструктуры *Поселка*, включая работы по озеленению, ландшафтные работы, иные работы по благоустройству территории, предназначенной для обслуживания более чем одного помещения в *Жилом доме* или в *Жилых домах*.

1.16. **«1-ый участок Поселка»** - *Жилые дома* со следующим номерами: 37 корпус 1, 37 корпус 2, 37 корпус 3, 37 корпус 4, 39 корпус 1, 39 корпус 2, 39 корпус 3, 41 корпус 1, 41 корпус 2, 41 корпус 3, 41 корпус 4, 43 корпус 1, 43 корпус 2, 43 корпус 3, 45 корпус 1, 45 корпус 2, 45 корпус 3

1.17. **«2-ой участок Поселка»** - *Жилые дома* со следующим номерами: 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59 корпус 1, 61 корпус 1, 63 корпус 1, 65 корпус 1.

1.18. **«Товарищество»** - Товарищество собственников недвижимости Товарищество собственников жилья «Ширяевские Усадьбы»

1.19. **«Акт Технологического присоединения»** - Акт Технологического присоединения, разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, подписываемый уполномоченными представителями Сторон, подтверждающий условия использования Собственником *Инженерных сетей общего пользования* (централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, трубопроводов).

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Исполнитель обязуется:

2.1.1. за вознаграждение предоставить *Собственнику* услуги эксплуатации и ремонта *Инженерных сетей общего пользования* и услуги эксплуатации и ремонта *Инфраструктуры общего пользования*, с целью получения *Собственником коммунальных услуг и коммунальных ресурсов*;

2.1.2. за вознаграждение, с привлечением *Эксплуатирующей компании* или других лиц, оказывать *Собственнику Услуги по обслуживанию элементов инфраструктуры Поселка*, включающее услуги технического обслуживания *Инженерных сетей общего пользования* и *Инфраструктуры общего пользования*;

2.1.3. на возмездной основе, с привлечением с *Эксплуатирующей компании* или других лиц, или без такового от своего имени совершать по поручению и за счет *Собственника* юридические и иные действия, направленные на получение *Собственником коммунальной услуги* в том числе от *Ресурсоснабжающих организаций*;

2.1.4. за вознаграждение, без привлечения иных лиц или с привлечением *Эксплуатирующей компании* или других лиц, оказывать и выполнять иные услуги и работы (далее – «Дополнительные услуги») *Собственнику*.

2.2. По настоящему Договору Собственник обязуется независимо от того, проживает ли (либо не проживает) сам Собственник, либо его родственники или иные на основании договора найма, аренды, иных законных оснований в принадлежащей собственнику квартире, своевременно, в установленные сроки и в порядке, предусмотренном настоящим Договором, оплачивать:

2.2.1. предоставленные по настоящему Договору *Услуги по обслуживанию элементов инфраструктуры Поселка, коммунальные услуги, предоставляемые исполнителем или ресурсоснабжающими организациями*;

2.2.2. обязательные ежемесячные взносы:

- Компенсация расходов ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» по договорам заключенным в интересах собственников жилой (нежилой) недвижимости комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» на предоставление собственникам обязательных жилищно-коммунальных услуг и ресурсов включая но не ограничиваясь услуги (работы и материалы) по обращению с коммунальными отходами, по техническому обслуживанию, ремонту, диспетчерскому обслуживанию внутридомового газового оборудования МКД и/или внутриквартирного газового оборудования, в размере суммы, рассчитываемой по формуле, разрабатываемой и утверждаемой Правлением ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» в соответствии требованиями действующего Законодательства РФ, за каждое жилое (нежилое) помещение, принадлежащих

собственнику недвижимости в МКД комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» на основании зарегистрированных прав в ЕГРН, либо акту приема-передачи.

- Компенсация расходов ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» по договорам заключенным в интересах собственников жилой (нежилой) недвижимости комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» на предоставление коммунальных ресурсов, коммунальных услуг, услуг и работ, необходимых для эксплуатации общего имущества собственников комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» в размере ежемесячной суммы, рассчитываемой по формуле, разрабатываемой и утверждаемой Правлением ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» в соответствии требованиям действующего Законодательства РФ, за каждое жилое (нежилое) помещение, принадлежащих собственнику недвижимости в МКД комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» на основании зарегистрированных прав в ЕГРН, либо акту приема-передачи.
- Компенсация расходов ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» по оплате в интересах собственников жилой (нежилой) недвижимости комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» сервитутов и/или аренды земельных участков, используемых для размещения общей инфраструктуры общего имущества собственников комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» в размере ежемесячной суммы, рассчитываемой по формуле, разрабатываемой и утверждаемой Правлением ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» в соответствии требованиям действующего Законодательства РФ, за каждое жилое (нежилое) помещение, принадлежащих собственнику недвижимости в МКД комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» на основании зарегистрированных прав в ЕГРН, либо акту приема-передачи;
- Компенсация расходов ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» за работы и материалы в интересах собственников жилой (нежилой) недвижимости комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы», необходимых для аварийного ремонта или текущего ремонта общей улично-дорожной сети комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» в размере 100,00 (Ста рублей) и 00 копеек за каждое жилое (нежилое) помещение, принадлежащих собственнику недвижимости в МКД комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» на основании зарегистрированных прав в ЕГРН, либо акту приема-передачи;
- Компенсация расходов ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» по договорам заключенным в интересах собственников жилой (нежилой) недвижимости комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» на аренду коммунальной техники, используемой для оказания услуг по поддержанию в надлежащем состоянии улично-дорожной сети и территории комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» в размере ежемесячной суммы, рассчитываемой по формуле, разрабатываемой и утверждаемой Правлением ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» в соответствии требованиям действующего Законодательства РФ, за каждое жилое (нежилое) помещение, принадлежащих собственнику недвижимости в МКД комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» на основании зарегистрированных прав в ЕГРН, либо акту приема-передачи;
- Компенсация расходов ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» по договорам заключенным в интересах собственников жилой (нежилой) недвижимости комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» на оказание услуг жилищно-коммунального диспетчерского обслуживания, приема обращений жителей по заявкам жилищно-коммунального обслуживания, организации учета и расчета ежемесячных сумм использования общего имущества собственниками помещений комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» на основании тарифов и правил утвержденных общим собранием собственников комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» «Правил проживания» на Территории Поселка» в размере суммы, рассчитываемой по формуле, разрабатываемой и утверждаемой Правлением ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы», в соответствии требованиям действующего Законодательства РФ, за каждое жилое (нежилое) помещение, принадлежащих собственнику недвижимости в МКД комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» на основании зарегистрированных прав в ЕГРН, либо акту приема-передачи;
- Обязательные ежемесячные взносы для обеспечения наличия на последний день каждого расчетного месяца минимальной суммы денежных средств на расчетном счету ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» необходимой для своевременного исполнения финансовых обязательств ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» перед контрагентами в интересах собственников комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы», размер минимальной суммы денежных средств на последний день каждого месяца на расчетном счету ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» утверждается общим собранием ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы», ежемесячная сумма перечисления собственником по настоящему обязательству рассчитывается по формуле, разрабатываемой и утверждаемой Правлением ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» в соответствии требованиям действующего Законодательства РФ, за каждое жилое (нежилое) помещение, принадлежащих собственнику недвижимости в МКД комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» на основании зарегистрированных прав в ЕГРН, либо акту приема-передачи.
- Обязательные ежемесячные взносы на компенсацию расходов ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» по до-

говорам заключенным в интересах собственников жилой (нежилой) недвижимости комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» на оказание лицензированных услуг охраны общего имущества собственников жилой (нежилой) недвижимости комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы», организации контроля прохода и проезда на общие территории комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» в размере суммы, рассчитываемой по формуле, разрабатываемой и утверждаемой Правлением ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы», в соответствии требованиям действующего Законодательства РФ, за каждое жилое (нежилое) помещение, принадлежащих собственнику недвижимости в МКД комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» на основании зарегистрированных прав в ЕГРН.

2.2.3. *дополнительные услуги* (выполненные работы) Исполнителя.

2.2.4. Под словосочетанием «на возмездной основе» в Договоре понимается возмещение Собственником расходов Товарищества на оплату услуг соответствующей *Ресурсоснабжающей* организации.

2.3. Стороны определили, что составление и подписание *Акта Технологического присоединения* уполномоченными представителями Сторон, является существенным условием настоящего Договора. *Акт Технологического присоединения* является Приложением №3 к настоящему Договору и неотделимой частью настоящего Договора. Стороны установили, что отсутствие подписанного *Акта Технологического присоединения* не освобождает Собственника от оплаты услуг Исполнителя, согласно условий настоящего Договора и Приложений к нему.

2.4. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных, безопасных и комфортных условий использования недвижимого имущества, принадлежащего Собственнику и оказания иных, дополнительных услуг.

3. Права и обязанности сторон

3.1. **Исполнитель обязуется:**

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Исполнитель обязан обеспечить свободный доступ к информации о стоимости (счетах) за *коммунальные услуги* (электроснабжения, приема хозяйственно-бытовых стоков и за потребление других *Коммунальных ресурсов*), используемые Исполнителем при расчете *СОИ*.

3.1.3. Включить в договор с *Эксплуатирующей компанией* обязательство по предоставлению услуг Аварийно-диспетчерской службы.

3.2. **Исполнитель имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания Собственнику услуг и выполнения работ.

3.2.2. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора, определять величину заработной платы работников, иные существенные условия трудовых договоров.

3.2.3. Самостоятельно заключать договор управления с *Эксплуатирующей компанией*, самостоятельно определять необходимость условий договора с *Эксплуатирующей компанией* и самостоятельно определять состав услуг и работ по такому договору. Договор с *Эксплуатирующей компанией* заключается для достижения целей настоящего Договора.

3.2.4. Привлекать для достижения целей настоящего Договора любых третьих лиц, в случае необходимости - имеющих необходимые оборудование, сертификаты, лицензии, свидетельства о допуске к определенным видам работ в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5. Требовать от Собственника оплаты оказанных по Договору услуг (выполненных работ) в полном объеме.

3.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате услуг по настоящему Договору.

3.2.7. В случае если размер стоимости услуг, установленный Договором, не обеспечивает возможность надлежащего исполнения своих обязательств по эксплуатации Поселка в соответствии с условиями Договора, Исполнитель вправе, не чаще одного раза в год, направить предложение Собственникам об увеличении стоимости услуг по настоящему Договору. Указанные изменения, в случае их утверждения сторонами, оформляются путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.2.8. Осуществлять иные права, реализация которых направлена на исполнение и достижение целей настоящего Договора.

3.2.9. В случае если Собственник задерживает оплату услуг по настоящему Договору более чем на 90 (девяносто) дней, то Исполнитель имеет право прекратить предоставление услуг, предусмотренных настоящим Договором, до полной оплаты Собственником образовавшейся задолженности, а также полной оплаты Собственником стоимости услуг, возникших в вследствие прекращения или восстановления предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, или других услуг предусмотренных настоящим Договором, оказанных Собственнику, а также полной оплаты Собственником сумм пеней и штрафов начисленных Собственнику.

3.3. **Собственник обязуется:**

3.3.1. Оплачивать услуги и работы в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные и иные требования действующего законодательства РФ и города Москвы.

3.3.3. Сохранять информацию о произведенных платежах по настоящему Договору не менее трех лет с момента их совершения.

3.3.4. Предоставлять Исполнителю сведения о смене собственника с предоставлением копий правоустанавливающих документов в течение 5 (пяти) календарных дней с момента наступления таких изменений.

3.3.5. Предоставить Исполнителю по запросу последнего копии технической и разрешительной документации на инженерные системы внутри помещения (в случае её отсутствия у Исполнителя).

3.3.6. За свой счет осуществлять эксплуатацию, содержание и ремонт принадлежащих Собственнику инженерных систем (внутри помещения) Собственника.

3.3.7. При наличии объективной необходимости, в согласованное время, допускать в помещение должностных лиц Исполнителя или привлеченных Исполнителем третьих лиц, ресурсоснабжающих организаций, иных организаций, осуществляющих техническое обслуживание *Инженерных сетей общего пользования* (централизованных сетей инженерно-технического обеспечения Поселка), для проведения профилактических работ и необходимого текущего ремонта, устранения аварии, осмотра инженерного оборудования, *индивидуальных приборов учета* и контроля.

3.3.8. В обязательном порядке согласовывать с Исполнителем любые работы за пределами принадлежащего Собственнику недвижимого имущества, а также любые работы, связанные с подключением (присоединением) к *Инженерным сетям общего пользования* (централизованным сетям инженерно-технического обеспечения Поселка). Процесс согласования Исполнителем производится на безвозмездной основе. Подключение к общим сетям производится в соответствии с условиями согласования.

3.3.9. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Исполнителем Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.10. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутриквартирных инженерных системах, а также при обнаружении нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя или в иную службу, указанную Исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.11. Соблюдать чистоту и порядок на *Земельных участках поселка*, выносить бытовой мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих трубопроводы (канализацию), бережно относиться к объектам благоустройства, зеленым насаждениям.

3.3.12. Не допускать и не производить работы или не совершать иные действия, приводящие к снижению *Степени благоустройства Поселка*.

3.3.13. Выполнять иные обязательства по надлежащему содержанию и эксплуатации *Инженерных сетей общего пользования* и *Инфраструктуры общего пользования*.

3.3.14. В целях соблюдения прав окружающих, обеспечения безопасности и сохранения эстетики Поселка, создания комфортных и безопасных условий проживания, обеспечения бесперебойного функционирования систем жизнеобеспечения, а также упорядочения планировочных решений и сохранения в целом единой архитектурной концепции Поселка, Собственник обязуется соблюдать Правила проживания в Поселке, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №2 к настоящему Договору).

3.4. **Собственник имеет право:**

3.4.1. В случае экстренной необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в помещение *коммунальных ресурсов ресурсоснабжающих организаций*.

3.4.2. Обращаться к Исполнителю с заявлением о внесении платы за оказываемые услуги любым лицом, зарегистрированным в помещении совместно с *Собственником*, либо проживающим в помещении на основании договора найма, аренды, иных законных оснований.

3.4.3. Обращаться, как лично, так и через своего представителя к Исполнителю с предложениями, заявлениями и жалобами по порядку и качеству предоставляемых услуг.

3.4.4. Получать достоверную информацию о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении *Коммунальных услуг* в соответствии с сведений от *Ресурсоснабжающей организации*.

3.4.5. Получать от Исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате *коммунальных услуг* по договорам, заключённым Исполнителем в рамках исполнения настоящего Договора с *Ресурсоснабжающими организациями*.

3.4.6. Знакомиться с условиями Договоров, заключенных Исполнителем в рамках исполнения настоящего Договора с *Ресурсоснабжающими организациями* и *Эксплуатирующими организациями*.

3.4.7. Получать достоверную информацию об изменении размера платы за *Коммунальные услуги ресурсоснабжающих организаций и Эксплуатирующих организаций* не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов в установленном законом порядке, но не позже даты выставления платежных документов.

3.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, города Москвы и актами органов местного самоуправления применительно к настоящему Договору.

4. Стоимость и порядок расчетов по Договору

4.1. Расчетный период для оплаты услуг по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.2. Состав, стоимость услуг и порядок расчетов определены Сторонами в Приложениях, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.4. Собственник вправе:

- оплачивать услуги в безналичной форме с использованием счетов, открытых в банке, или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- поручать другим лицам внесение платы за оказанные услуги вместо него любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации;
- вносить плату за оказанные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая сроки внесения платы за услуги, установленные настоящим Договором;
- осуществлять предварительную оплату услуг по настоящему Соглашению в счет будущих расчетных периодов.

4.5. Прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством или самим Договором, не освобождает Собственника от обязанности оплатить Исполнителю фактически предоставленные и оказанные последним услуги (работы), начисленные Исполнителем штрафные санкции (пени) за нарушение сроков внесения платежей и от обязанности возместить Исполнителю причиненные убытки.

5. Перерасчет стоимости коммунальных услуг

5.1. При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) оборудования Собственника к *Инженерным сетям общего пользования* Исполнитель обязан незамедлительно устранить (демонтировать) такое несанкционированное подключение.

5.2. В случае если несанкционированное подключение Собственника к *Инженерным сетям общего пользования* повлекло возникновение убытков у другого Собственника (Собственников), в том числе в виде увеличения начисленной ему (им) и уплаченной им (ими) платы за *коммунальную услугу*, то такой Собственник (Собственники) вправе требовать в установленном гражданским законодательством Российской Федерации порядке возмещения причиненных ему (им) убытков с лица, которое неосновательно обогатилось за счет такого Собственника (Собственников).

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, в результате чего у другой Стороны возникли убытки, обязана возместить другой Стороне нанесенные этим нарушением убытки. В данном случае подразумеваются убытки, которые обоснованы и документально подтверждены.

6.3. Исполнитель не несет ответственности по обязательствам *Ресурсоснабжающих организаций и Эксплуатирующих организаций*.

6.4. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в соответствии с Приложениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с его исполнением, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствующем суде города Москвы по месту исполнения настоящего Договора.

7.2. Стороны согласились и договорились о том, что Исполнитель имеет право привлекать по своему усмотрению без согласования с Собственником третьих лиц для досудебного, судебного, внесудебного взыскания с Собственника задолженностей, пеней, штрафов, своих убытков и убытков Эксплуатирующих организаций.

7.3. В случае если срок задолженности Собственника по оплате услуг превышает 90 дней, то Исполнитель имеет право отказаться от исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором до

момента 100% (сто процентов) погашения Собственником задолженности по оплате услуг по настоящему договору, пеней, штрафов и убытков Исполнителя.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, произошедшее по причинам изменения действующего законодательства, требований государственных органов, органов местного самоуправления, иных организаций, их должностных лиц, прямо или косвенно препятствующих, запрещающих или ограничивающих исполнение обязанностей Сторон по настоящему Договору, делающих невозможным либо затрудняющих оказание услуг, предусмотренных настоящим Договором, и при возникновении других обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания Сторон, которые нельзя предвидеть или избежать и которые делают исполнение любой из Сторон своих обязательств по настоящему Договору невозможным. К таким обстоятельствам, в частности, относятся: стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, блокады, забастовки, запретительные действия властей, эпидемии, карантин и иные форс-мажорные обстоятельства.

8.2. Сторона, для которой создались обстоятельства непреодолимой силы, извещает другую Сторону в течение трех календарных дней о наступлении и прекращении таких обстоятельств с момента их наступления/прекращения. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также их официальное подтверждение или документ компетентного государственного органа или органа местного самоуправления, удостоверяющего наличие (наступление) этих обстоятельств.

8.3. Срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также необходимом для ликвидации их последствий.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более трех месяцев, то Стороны должны обсудить, какие меры следует принять для исполнения настоящего Договора. Если Стороны не смогут договориться в течение двух недель с момента начала переговоров, то любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору и расторгнуть настоящий Договор во внесудебном, одностороннем порядке, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков. При этом обязанность доказывания наличия обстоятельств непреодолимой силы лежит на той Стороне, для которой такие обстоятельства наступили.

9. Срок действия и порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год с момента его подписания сторонами договора, а в случае его неподписания собственником или не возвращения подписанного экземпляра договора и данного приложения при отсутствии обоснованных возражений по данному приложению собственник считается заключившим данное соглашение путем совершения конклюдентных действий.

9.2. Срок действия настоящего Договора в части обязательств, установленных Приложениями к Договору, может быть установлен соответствующими Приложениями.

9.3. Договор продлевается автоматически на каждый последующий год на тех же условиях, если ни одна из Сторон письменно не уведомила о намерении его расторгнуть за 30 дней до окончания действия настоящего Договора.

9.4. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в виде дополнительных соглашений, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

9.5. Настоящий Договор подлежит изменению независимо от согласия Сторон в случае принятия закона или другого нормативного правового акта, устанавливающих обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора.

9.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по решению суда или в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

9.7. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате предоставленных и оказанных Исполнителем услуг во время действия настоящего Договора.

10. Заключительные положения

10.1. Если какое-либо условие настоящего Договора станет или будет признано юридически недействительным (ничтожным), в том числе в результате издания закона или иного нормативного правового акта, то это не повлечет за собой недействительность остальных его условий. Стороны примут все необходимые меры для замены утратившего силу положения другим юридически действительным и близким по содержанию положением, которое максимально будет отвечать интересам Сторон и целям настоящего Договора.

10.2. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются его условиями, а также санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации, правилами пользования электрической энергией, правилами безопасности в газовом хозяйстве, иными нормативными правовыми актами.

10.3. При изменении наименования (фамилии, имени, отчества) Сторон, регистрационных, фактических и почтовых адресов и платежных реквизитов, номеров телефонов, а также иных изменений, способных повлиять на ход и результаты исполнения настоящего Договора, Сторона, у которой произошли указанные изменения, обязана сообщить другой Стороне об этих изменениях в течение 10 календарных дней. В том случае, если сведения о произошедших изменениях не были своевременно представлены одной из Сторон, обязательство считается исполненным другой Стороной надлежащим образом без учета таких изменений. При этом риск возможных убытков несет Сторона, ответственная за непредставление или несвоевременное предоставление сведений о произошедших изменениях.

10.4. Стороны признают действительность документов, полученных по средствам электронной и иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по настоящему Договору. В случае необходимости Сторона в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней представляет другой Стороне оригинал документов, если иной срок не установлен Сторонами.

Стороны также договорились и согласились считать официальной письменной формой ведения переписки по данному договору посредством обмена сообщений/писем направляемых с адресов электронной почты Исполнителя и Собственника, указанных в настоящем Договоре. Электронные письма могут быть направлены Сторонами друг другу с приложенными файлами (отсканированные документы, электронные документы и т.п.) или без таковых. Каждая из Сторон обязуется самостоятельно осуществлять регулярные ежедневные проверки своего ящика электронной почты с целью получения писем и документов от другой стороны Договора и следить за безопасностью и обеспечением доступа к своему ящику электронной почты уполномоченных и доверенных лиц каждой из Сторон.

10.5. Наименования статей настоящего Договора служат исключительно удобству изложения текста и не должны толковаться, как определяющие или ограничивающие содержание условий Договора. В случае, если какие-либо положения отношения между Товариществом и Собственником не урегулированы в настоящем Договоре, Стороны руководствуются положениями действующего жилищного и иного законодательства РФ.

10.6. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному для каждой Стороны Договора.

11. Приложения

11.1. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.2. На момент подписания настоящего Договора приложениями к нему являются:

- Приложение № 1 - Состав, стоимость, порядок оказания и оплаты услуг.
- Приложение № 2 - Правила проживания в Поселке.
- Приложение № 3— Акт технологического присоединения.

12. Адреса и реквизиты сторон

Исполнитель	Собственник
ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» ОГРН 1187746192963 ИНН 7751139954 КПП 775101001 Расчётный счёт 40703.810.4.38000008874 Банк ПАО СБЕРБАНК, Г. МОСКВА БИК 044525225 Корр. счёт 30101.810.4.00000000225 Юр. адрес: 108807, город Москва, Новомосковский административный округ, Филимоновский район, деревня Ширяево, улица Озерная, дом 41, корпус 2, квартира 3	_____ Дата Рождения _____ Место рождения _____ СНИЛС _____ ИНН _____ Паспорт, серия _____ номер _____ Дата выдачи _____ Кем _____, к/п _____ Адрес регистрации _____ Телефон _____ Электронная почта Собственника для доставки квитанций _____@_____ _____/_____/_____
Председатель Правления _____/_____/_____	

Приложение № 1 к Договору № _____ на выполнение работ и оказание услуг по обслуживанию общей инфраструктуры собственников объектов недвижимости в комплексе таунхаусов «Ширяевские Усадьбы», а также предоставление жилищно-коммунальных услуг и жилищно-коммунальных ресурсов от «___» _____ 20___ года

город Москва,
деревня Ширяево

«___» _____ 20___ года

Состав, стоимость услуг, порядок оказания и расчетов за Услуги по договору

В настоящем Приложении все слова и выражения будут иметь значения, определенные в ст. 1 Договора № _____ на обслуживание Поселка от «___» _____ 20___ года (далее – Договор).

1. Предмет Приложения

- 1.1. По настоящему соглашению Исполнитель обязуется оказывать Собственнику услуги, и выполнять работы по поддержанию в надлежащем состоянии элементов общей инфраструктуры и территории, предназначенной для обслуживания Поселка, а Собственник обязуется оплачивать указанные выше услуги и работы в объеме и сроки, установленные настоящим Соглашением.
- 1.2. Настоящее Приложение определяет состав, стоимость и порядок оплаты услуг согласно п. 2 Договора (далее – «Услуг»).

2. Стоимость услуг и порядок их оплаты

2.1. Состав и стоимость Услуг для Собственников помещений *Поселка*:

ПП	Описание и состав Услуги	Стоимость Услуги
1	<i>Для собственников помещений 1-ого и 2-ого участков</i> Обслуживанию Поселка и элементов инфраструктуры Поселка: За выполнение работ, услуги и материалы для оказание комплексной услуги по обслуживанию общего имущества собственников жилой (нежилой) недвижимости комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» и элементов инфраструктуры общего пользования комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы», в том числе: - за выполнение работ, услуги и материалы для оказания комплексной услуги по эксплуатации и поддержанию в надлежащем состоянии внутриквартальных инженерных наружных сетей и коммуникаций общего пользования жилищно-коммунального назначения; - за выполнение работ, услуги и материалы для оказания комплексной услуги по эксплуатации и поддержанию в надлежащем состоянии элементов наружной инфраструктуры общего пользования; - за выполнение работ, услуги и материалы для оказания комплексной услуги по поддержанию в надлежащем санитарном состоянии территорий общего пользования (благоустройство, стрижка газона, уборка территории, уборка контейнерных площадок, аварийный и текущий ремонт, эксплуатация и ремонт малых архитектурных форм, сооружений общего пользования); - за выполнение работ, услуги и материалы для оказания комплексной услуги по поддержанию в надлежащем состоянии улично-дорожной сети об-	1) До «31» декабря 2025 года: 9000,00 (Девять тысяч) рублей 00 копеек. 2) С «01» января 2026 года согласно расчета по формуле: (МРОТ умножить на Коэффициент), где МРОТ – это законодательно установленный минимальный размер оплаты труда в месяц для субъекта РФ города Москва; Коэффициент – значение коэффициента, устанавливаемое Правлением ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» в диапазоне значений не менее 0,2 (ноль целых две десятые) и не более 0,5 (ноль целых пять десятых).

		щего пользования (круглогодичная уборка, расходные материалы на аренду, ремонт и эксплуатацию коммунальной техники, включая расходы на ГСМ); за выполнение работ, услуги и материалы для оказания комплексной услуги по управлению договорами, заключаемыми в интересах собственников или необходимых для выполнения услуг и работ по эксплуатации, ремонту общего имущества собственников недвижимости комплекса таунхаусов «Ширяевские Усадьбы», с физическими и/или юридическими лицами включая но не ограничиваясь, поставщиков коммунальных услуг и ресурсов, услуг ремонта, эксплуатации, технического обслуживания, поставку оборудования и материалов, бухгалтерские услуги, юридические услуги, телекоммуникационные услуги, услуги связи, услуги аренды и обслуживания программного обеспечения, эксплуатации и обслуживания оргтехники, канцелярских товаров, банковских услуг, почтовых услуг, курьерские услуги (услуг доставки), услуги документооборота при обслуживании обращений граждан, организацию документооборота с контрагентами, документооборота по запросам федеральных, муниципальных государственных органов, служб, предприятий, организаций, инспекций, полиции, прокуратуры, судебные органы;.	
2	Управление общим имуществом Поселка Обязательный ежемесячный платеж Товариществу, подлежащих оплате согласно протоколу №1 от 30 июня 2018 решения общего собрания собственников недвижимости и протокола №2 общего собрания членов Товарищества, только собственниками, не являющимися членами Товарищества		1200,00 руб
3	Коммунальные услуги Собственника По счетам за коммунальные услуги, полученные от <i>Ресурсоснабжающих организаций</i>, за <i>Коммунальные ресурсы для Собственника</i> в соответствии с показаниями индивидуальных или общих приборов учета или установленных законодательством РФ нормативов по начислению и оплате коммунальных услуг		Согласно начислений <i>Ресурсоснабжающих организаций</i>
4	Содержание общего имущества (СОИ)		Начисления в размере и с периодичностью, определяемой пунктом 2.2.2 Договора
5	Дополнительные услуги Сумма дополнительных услуг Исполнителя, по заявкам Собственника		Согласно Актов (универсальных платежных документов)
6	Судебные расходы		В соответствии с вступившими в силу судебными решениями
7	Штрафы (пени) за задержку оплаты		В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации
8	Перерасчет сумм, ранее перечисленных денежных средств		Согласно расчетов

3. Порядок оказания Услуг

3.1. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Инфраструктуры общего пользования поселка.

№п/п	Перечень работ	Регламент выполнения
1.1.	Санитарное содержание придомовых территорий в зимний период	
1.1.1.	Уборка свежеснеженного снега	1 раз в сутки
1.1.2.	Посыпка территорий противогололедными реагентами	1 раз в сутки
1.1.3.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
1.1.4.	Очистка мусорных баков и урн от мусора	1 раз в сутки

Утверждено Протокол № 1 от «___» июня 2025 года общего собрания собственников объектов недвижимости (квартир) в комплексе таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» (многоквартирных блокированных жилых домах)

1.1.5.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
1.2.	Санитарное содержание придомовых территорий в теплый период	
1.2.1.	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
1.2.2.	Очистка мусорных баков и урн от мусора	1 раз в сутки
1.2.3.	Промывка урн	2 раза в месяц
1.2.4.	Уборка газонов	1 раз в сутки
1.2.5.	Выкашивание газонов вырубка поросли	по мере надобности, но не реже 1 раза в месяц
1.2.6.	Поливка газонов, и зеленых насаждений	по мере надобности, но не реже 1 раза в месяц
1.2.7.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
1.2.8.	Подметание территории в дни выпадения обильных осадков	1 раз в сутки
1.2.9.	Уборка спортивной, детской площадки	1 раз в сутки
1.3.	Санитарное содержание Детской площадки	
1.3.1.	Влажная уборка конструкций детской площадки	по мере необходимости
1.3.2.	Досыпка песка в песочницу	по мере необходимости

3.2. Техническое обслуживание инженерных систем и коммуникаций

2.1.	Проведение профилактического обслуживания Инженерного оборудования поселка, электроснабжения	в соответствии с планом годового технического обслуживания
2.2.	Контроль состояния инженерного оборудования поселка, обнаружение и устранение протечек, устранение засоров, покраска трубопроводов, мелкий ремонт колодцев систем ливневой, хозяйственно-бытовой и водопроводной сетей	По мере обнаружения неисправности и/или поступления Заявок от Заказчика и/или Пользователей
2.3.	Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры	ежемесячно
2.4.	Контроль и снятие показаний с контрольно-измерительных приборов Пользователей и Инфраструктуры общего пользования поселка	ежемесячно
2.5.	Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений Инженерного оборудования поселка.	по мере обнаружения неисправности
2.6.	Предотвращение аварийных ситуаций в помещениях Пользователей согласно актам разграничения ответственности	по мере необходимости
2.7.	Выполнение заявок Пользователей	по мере поступления
2.8.	Устранение повреждений или аварий инженерного оборудования поселка	немедленно
2.9.	Проведение контроля исправности автоматики скважинных насосов, насосов станции 2 подъема, проведение профилактических работ	ежедневно
2.10.	Осмотр коллекторов, колодцев и ливнестоков	ежемесячно
2.11.	Проведение прочисток канализационных выпусков	по мере необходимости
2.12.	Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных щитов, электрических сетей и электрического оборудования с протяжкой всех контактных соединений	согласно регламенту завода-изготовителя
2.13.	Контроль сроков метрологических испытаний и проверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электрического оборудования	согласно регламенту завода-изготовителя
2.14.	Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета	согласно регламенту завода-изготовителя

3.3. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов

3.1.	Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборочных контейнерных площадок	ежедневно
------	---	-----------

4. Порядок выставления счетов и оплаты Услуг

- 4.1. Расчетный период для оплаты *Услуг* по настоящему Приложению устанавливается равным одному календарному месяцу.
- 4.2. *Исполнитель*, ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца следующего за расчетным, доставляет счета за *Услуги* по настоящему Приложению на адрес электронной почты *Собственника*, указанному в разделе 12 Договора, или, по письменному требованию *Собственника*, *Исполнитель* подготавливает счет за *Услуги* на бумажном носителе, которые *Собственник* обязан самостоятельно получить у *Исполнителя* не позднее 10-го числа месяца следующего за расчетным.
- 4.3. *Собственник* обязан оплачивать счета за *Услуги*, перечисленные в п.2 настоящего Приложения, не позднее 15 числа месяца следующего за расчетным.
- 4.4. В случае просрочки *Собственником* срока оплаты счета за *Услуги* более чем на 30 (тридцать) календарных дней *Исполнитель* имеет право начислить штраф (пени) в соответствии с нормами действующего Законодательства.
- 4.5. Оплата штрафов (пени) не освобождает *Собственника* от обязанности оплатить *Исполнителю* фактически предоставленные и оказанные последним услуги (работы), начисленные *Исполнителем* штрафные санкции (пени) за нарушение сроков внесения платежей, и не освобождает *Собственника* от обязанности возместить *Исполнителю* причиненные убытки.

5. Срок действия Приложения

- 5.1. Срок действия настоящего Приложения завершается одновременно со сроком действия Договора, за исключением случая неисполнения/неполного исполнения *Собственником* всех своих обязательств по оплате предоставленных *Исполнителем* услуг.
- 5.2. Для собственников, датой регистрации права на жилое (нежилое) помещение в жилом доме Посёлка считается дата внесения записи о регистрации права собственности на помещение в ЕГРП/ЕГРН. В отношении помещения в жилом доме Посёлка принятого собственником по акту приема-передачи, датой возникновения права собственности и возникновения обязательств собственника по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг в рамках исполнения договора считается дата приема помещения в соответствии с датой указанной в акте приема-передачи помещения.
- 5.3. Настоящее Приложение вступает в силу с момента его подписания сторонами договора, а в случае его неподписания собственником или не возвращения подписанного экземпляра договора и данного приложения при отсутствии обоснованных возражений по данному приложению собственник считается заключившим данное соглашение путем совершения конклюдентных действий.

6. Подписи сторон

Исполнитель	Собственник
ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» Председатель Правления	_____
_____/_____/_____	_____/_____/_____

МП

Приложение № 2 к Договору № _____
на выполнение работ и оказание услуг по обслуживанию общей инфраструктуры собственников объектов недвижимости в комплексе таунхаусов «Ширяевские Усадьбы», а также предоставление жилищно-коммунальных услуг и жилищно-коммунальных ресурсов от «___» _____ 20__ года

город Москва,
деревня Ширяево

«___» _____ 20__ года

Правила проживания в Поселке «Ширяевские Усадьбы»

Настоящие Правила проживания в Поселке (далее по тексту «Правила») являются официальным внутренним документом Поселка и обязательны для соблюдения всеми Жителями, а также любыми другими лицами, постоянно либо временно находящимися на территории Поселка, включая любых гостей и приглашенных лиц.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящих Правил нижеприведенные понятия, термины и толкования имеют следующие значения:

1.1. **«Житель»** – лицо, являющееся собственником помещения в Жилом доме, либо лицо, не являющееся собственником помещения в Жилом доме, но подписавшее передаточный акт или другой документ о приемке-передаче помещения в Жилом доме, или любое другое лицо, долговременно проживающее в помещении Жилого дома, либо Гость, временный жилец.

1.2. **«Дом»** – индивидуально-определенное здание квартирного типа, состоящее от четырех до восьми квартир, имеющих общую стену с другой квартирой, и предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

1.3. **«Земельные участки Поселка»** – земельные участки в собственности Жителей, Товарищества, внутриплощадочные дороги, места общего пользования, тротуары, детские и спортивные площадки, общественные парковки, и другие участки, на которых расположена здания и элементы инфраструктуры Поселка.

1.4. **«Поселок»** – комплекс движимого и недвижимого имущества, расположенный по адресу: город Москва, Новомосковский административный округ, Филимоновский район, деревня Ширяево, улица Озерная, номер дома: 37 корпус 1, 37 корпус 2, 37 корпус 3, 37 корпус 4, 39 корпус 1, 39 корпус 2, 39 корпус 3, 41 корпус 1, 41 корпус 2, 41 корпус 3, 41 корпус 4, 43 корпус 1, 43 корпус 2, 43 корпус 3, 45 корпус 1, 45 корпус 2, 45 корпус 3, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59 корпус 1, 61 корпус 1, 63 корпус 1, 65 корпус 1 (название – комплекс таунхаусов «Ширяевские Усадьбы»), имеющие общие ограждения по периметру общих земельных участков, централизованные сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для обслуживания более чем одного жилого дома.

1.5. **Места общего пользования Поселка** – внутриплощадочные дороги, тротуары, детские и спортивные площадки, общественные парковки, расположенные на Земельных участках поселка.

1.6. **«Системы жизнеобеспечения»** – инженерное оборудование Поселка, коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных и прочих услуг Пользователям. Инженерное оборудование состоит из внутриквартальных инженерных наружных сетей и коммуникаций жилищно-коммунального назначения.

1.7. **«Общее имущество Поселка»** – инженерное оборудование поселка, оборудование и сооружения расположенное на Земельных участках поселка, не являющееся частями Жилых домов, места общего пользования поселка, общественные здания и сооружения, внешние ограждения (забор) территории Земельных участков поселка и другие объекты, и общее имущество собственников объектов недвижимости Поселка.

1.8. **Общественная зона** – территория Поселка, предназначенная для обслуживания более чем одного Жителя.

1.9. **Эксплуатирующая компания (ЭК)** – юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, с которым Товарищество заключило договор на обслуживание систем жизнеобеспечения поселка, уборки земельных участков поселка, мест общего пользования, охраны территории поселка и общего имущества поселка, организацию пропускного режима на территорию поселка или оказания других услуг в том числе жилищно-коммунального назначения.

2. Общие положения.

2.1. Настоящие Правила преследуют своей целью соблюдение прав Жителей, обеспечение безопасности и сохранение эстетики Поселка, создание комфортных и безопасных условий проживания, обеспечение бесперебойного функционирования систем жизнеобеспечения, а также упорядочение планировочных решений и сохранение в целом единой архитектурной концепции Поселка.

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

2.3. Все Жители обязуются неукоснительно соблюдать настоящие Правила, нести ответственность за их нарушение, включая выплату компенсаций путем перечисления указанных сумм на расчетный счет Товарищества.

3. Внешний вид земельных участков, придомовых территорий, крылец и построек на территории Поселка.

3.1. Каждый Житель обязан обеспечивать надлежащий внешний вид мест общего пользования Поселка, придомовых территорий, крыльца своего помещения (квартиры), зданий и построек, расположенных на территории Поселка.

3.2. Житель Поселка обязаны содержать фасады принадлежащих им помещений (домов) в надлежащем состоянии: фасады не должны иметь выбоин, сколов, визуальных дефектов, все архитектурные детали (украшения) фасада и малые архитектурные формы (лавочки, вазы для цветов, бордюры и т.д.) на придомовых территориях должны быть целыми.

4. Пользование дорогами на территории Поселка.

4.1. Внутриквартальная дорожная сеть на территории Поселка предназначена исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Поселка грузового автотранспорта (согласно определений, данных в п.п. 20.1 и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

4.2. В исключительных случаях возможен проезд и временное нахождение на территории Поселка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей Поселка, а также для обеспечения процесса строительства, ремонта жилых домов или объектов инфраструктуры Поселка.

4.3. Водители, паркующие автомобили на территории Поселка, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств специализированных и экстренных служб. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах, улично-дорожной сети. Парковка в Поселке разрешена только на общественных парковках Поселка или у помещений Жителей, при условии не загромождения проезжей части.

4.4. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории поселка скоростной режим **не более 20 км/час**. Передвижение на автотранспорте по территории поселка может осуществляться только с целью въезда – выезда с территории Поселка.

4.5. Проезд грузового транспорта на территорию Поселка производится на основании заявок Жителей. Запрещается производство его разгрузки **с 19 часов до 9 часов и с 13 часов до 15 часов, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни**, за исключением транспорта служб доставки.

4.6. В случае участия в дорожном движении по территории Поселка все участники дорожного движения обязаны:

- 4.6.1. соблюдать на территории Поселка Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством РФ порядке;
- 4.6.2. не использовать на территории Поселка звуковые сигналы, за исключением случаев предотвращения дорожно-транспортного происшествия;
- 4.6.3. не пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства;
- 4.6.4. не заезжать на постоянно или временно закрытые для проезда транспортных средств территории без разрешения Эксплуатирующей компании и не останавливаться в запрещенных местах;
- 4.6.5. не парковать автотранспорт на проездах улично-дорожной сети Поселка, на общественной территории Поселка, за исключением общественной и гостевой автостоянки или оборудованной придомовой парковки у помещения Жителя, без создания помех движению по магистралям внутриквартальной дорожной сети поселка;
- 4.6.6. не передавать управление транспортными средствами лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
- 4.6.7. не выбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на проезжую часть, или прилегающую к проезжей части территорию;
- 4.6.8. не наезжать на бордюры, пешеходные дорожки, газоны;
- 4.6.9. не использовать приемы экстремального вождения (дрифт, заносы в том числе управляемые), а также не использовать для движения и прогрева автомобиля неоправданно повышенные обороты;

- 4.6.10. запрещается въезд на территорию Поселка транспортных средств на шипованной резине с 01 мая по 30 сентября;
- 4.6.11. запрещается въезд на территорию Поселка транспортных средств с видимыми неисправностями выхлопной системы и следами вытекания из нее любых ГСМ жидкостей.
- 4.6.12. запрещается организация и мойка автотранспортных средств на территории Поселка.

5. Мусор и отходы.

5.1. Вывоз твердых бытовых отходов осуществляется оператором по обращению с коммунальными отходами в соответствии с законодательством РФ.

5.2. На территории Поселка запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, захламлять земельные участки, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально.

5.3. В случае нарушения требований п.5.2 настоящих Правил, последствия такого нарушения должны быть в кратчайшие сроки ликвидированы за счет виновного лица.

5.4. Вывоз строительного и крупногабаритного мусора осуществляется Жителем самостоятельно или ЭК по заявке Жителя, после оплаты услуг ЭК. Запрещен выброс строительного и крупногабаритного мусора в контейнеры, предназначенные для твердых бытовых отходов. Жители, признанные ответственными по настоящему пункту, обязаны оплатить неустойку в размере, определенном в статье п.19 настоящих правил.

5.5. Жители обязаны следить за чистотой на придомовой территории, на крыльце своего помещения, в том числе своевременно обеспечивать:

- покос травы, высота которой не может превышать 15 мм, не допуская разрастания сорняковых и ядовитых растений;
- вывоз строительного и бытового мусора, не допуская его накопления вне установленных по согласованию с ЭК контейнеров либо разноса ветром или животными

5.6. Установление фактов разрастания сорняковых и ядовитых растений и накопления мусора (в том числе строительного) на придомовой территории или на крыльце помещения Жителя, возлагается на ЭК, которая по собственной инициативе или по заявлению от Жителей Поселка, обязана составить Акт о нарушении и устранить нарушения за счет нарушителя либо потребовать от установленного нарушителя устранить нарушения самостоятельно.

6. Уборка территории Поселка.

6.1. Механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега, мытье и подметание) осуществляется ЭК.

6.2. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений земель общего пользования, тротуаров, территории Поселка осуществляется ЭК.

7. Пользование общественной зоной.

7.1. Земли общего пользования Поселка является общедоступной зоной отдыха жителей Поселка.

7.2. При отдыхе на землях общего пользования должны строго соблюдаться правила пожарной безопасности.

7.3. Жители (приглашенные лица) обязаны не мусорить на территории земель общего пользования, поддерживать чистоту и порядок.

7.4. Ограничения на курения на территории Поселка соответствуют требованиям Законодательства РФ

8. Домашние животные.

8.1. Житель, у которого в помещении содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья других Жителей и их имущества.

8.2. При содержании домашних животных жители, владельцы, опекуны животных обязаны:

- 8.2.1. предотвращать причинение вреда домашними животными здоровью граждан, их имуществу, имуществу юридических лиц, другим животным;
- 8.2.2. соблюдать требования федерального законодательства в области охраны здоровья граждан, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, общественного порядка, ветеринарии;
- 8.2.3. по требованию ветеринарных специалистов представлять домашних животных для осмотра, диагностических исследований, профилактических прививок и обработок;
- 8.2.4. немедленно сообщать в ветеринарные учреждения, органы здравоохранения, а также представителям ЭК или на об укусах человека или животного на территории Поселка и доставлять животное, нанесшее укус, в ближайшее ветеринарное учреждение для осмотра и 10-дневного карантина;
- 8.2.5. немедленно сообщать в ветеринарные учреждения и представителям ЭК о подозрении на заболевание домашних животных бешенством (внезапном падеже животных) и до прибытия ветеринарных специалистов изолировать этих животных (трупы животных);
- 8.2.6. не допускать загрязнения домашними животными придомовых земельных участков и земель общего пользования в Поселке. В случае загрязнения указанных мест животными, жители, владельцы, опекуны животных, лица, выгуливающие животных, обязаны обеспечить незамедлительную уборку за свой счет.

8.3. Число домашних животных, содержащихся в жилых помещениях, либо на придомовых территориях Жителей, определяется возможностью обеспечения им надлежащих условий содержания в соответствии с требованиями федерального законодательства. При этом не должны нарушаться права граждан.

8.4. Обращение с домашними животными при их содержании и использовании должно отвечать нормам гуманного отношения к животным, исключаям побои, истязания, нанесение физических и психических травм, иного вреда животным.

8.5. Запрещается:

- 8.5.1. содержать домашних животных на земельных участках общего пользования Поселка;
- 8.5.2. натравливать домашних животных на людей и других животных;
- 8.5.3. использовать домашних животных для получения из них мяса и пушно-мехового сырья;
- 8.5.4. содержать домашних животных постоянно или длительное время в транспортных средствах;
- 8.5.5. выгуливать собак на землях общего пользования;
- 8.5.6. выгуливать собак весом более 25 килограммов лицам, не достигшим возраста 14 лет, и лицам, находящимся в состоянии опьянения.

8.6. Владелец, опекун животного, обязаны выводить собак из помещения только на поводке, длина которого позволяет контролировать поведение собаки. На крупных собак, собак служебных и бойцовых пород, собак, представляющих угрозу для людей и других животных, также должен надеваться намордник. Перечень пород собак, для которых эти требования обязательны, устанавливается действующим законодательством;

8.7. Жители, владельцы собак, должны сделать доступную для обозрения надпись о наличии собаки в помещении. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.).

8.8. ЭК обеспечивает недопущение нахождения на территории Поселка бродячих и бесхозных животных, самостоятельно либо с привлечением специализированных организаций выдворять указанных выше животных в случае их проникновения на территорию Поселка.

9. Контроль за шумом.

9.1. На территории Поселка все обязаны соблюдать права и законные интересы соседей, не совершать действия, нарушающие тишину и покой граждан в соответствии с требованиями законодательства, установленного для города Москва (за исключением действий, направленных на предотвращение правонарушений, ликвидацию последствий аварий, иных чрезвычайных ситуаций, проведение неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности), в том числе:

- 9.1.1. не использовать звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления (в том числе установленных на транспортных средствах), нарушающих тишину и покой граждан;
- 9.1.2. не кричать, не свистеть, не петь громко;
- 9.1.3. не использовать пиротехнических средств (петард, ракетниц и других средств); нарушающих тишину и покой граждан;
- 9.1.4. запрещено использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- 9.1.5. не производить земляных, ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных и иных видов работ, если такие работы нарушают тишину и покой граждан;

9.2. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 9.00 до 19.00 в будние дни, в субботу с 10.00 до 17.00, с перерывом на «тихий час» с 13.00 до 15.00.

10. Общие требования к содержанию секций в жилых домах, находящихся в собственности Жителей и использования оборудования жизнеобеспечения Поселка.

10.1. Жители обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при использовании, содержании, ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности помещений в домах или их частей без нанесения ущерба дому, Поселку, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

10.2. Сохранять архитектурный, индивидуальный стиль жилой застройки, сложившегося индивидуального облика Поселка в целом, состоящий из его фасадов, кровель, цоколей, мест общего пользования, внутриквартальных дорог и тротуаров, газонов, инженерных систем и сетей и других коммуникаций жизнеобеспечения;

10.3. Каждый Житель Поселка обязан соблюдать следующие требования:

- 10.3.1. соблюдать нормативные правовые акты Российской Федерации, г. Москвы и положения настоящих Правил;
- 10.3.2. знать и соблюдать правила техники безопасности в быту и деятельности, связанные с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося в собственности или эксплуатации;
- 10.3.3. не допускать нарушения требований экологической безопасности, запрещен сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ на территорию мест общего пользования и ввоз взрывоопасных веществ и материалов на территорию Поселка;

- 10.3.4. соблюдать требования пожарной безопасности;
- 10.3.5. соблюдать правила техники безопасности при пользовании бытовыми приборами, не устанавливать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств) и не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации;
- 10.3.6. сообщить ЭК или Товариществу, ФИО, номер телефона и иные сведения об уполномоченном лице, для связи с ним в случае возникновения аварийной ситуации и иных форс-мажорных обстоятельств с целью их своевременного устранения;
- 10.3.7. при обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению, а в случае необходимости – сообщить об этом представителю ЭК;
- 10.3.8. использовать помещение в доме по целевому назначению, не использовать помещение для ведения предпринимательской деятельности в форме предприятий розничной торговли (магазинов, ларьков и т.п.), точек общественного питания, рекламных объектов и в производственных целях без согласования с Товариществом и иными заинтересованными лицами в соответствии с действующим законодательством;
- 10.3.9. соблюдать санитарно-гигиенические нормы и правила;
- 10.3.10. не осуществлять сброс в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- 10.3.11. не допускать неконтролируемого расхода холодной воды;
- 10.3.12. соблюдать чистоту и порядок на территории Поселка в целом, содержать помещение и дом, в надлежащем состоянии;
- 10.3.13. собирать мусор в специально выделенные контейнеры, установленные на специальных контейнерных площадках для сбора и вывоза ТБО;
- 10.3.14. использовать придомовую территорию в соответствии с целевым назначением.
- 10.4. Объекты жизнеобеспечения, коммунального хозяйства и инфраструктуры поселка не подлежат разделу и закреплению любой их части между Жителями.
- 10.5. Жители несут материальную ответственность за поломку или разрушение любого объекта коммунального хозяйства, инфраструктуры или общего имущества Поселка. При выявлении неисправностей и поломок, ЭК составляет соответствующий акт, на основании которого производится материальное взыскание с лиц, допустивших порчу объекта. Жителям запрещается предпринимать какие-либо действия, создающие превышение проектной нагрузки на сети жизнеобеспечения и оборудование Поселка.

11. Правила эксплуатации газового оборудования.

- 11.1. 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
- 11.2. 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.
- 11.3. Помещение должно содержаться в чистоте, сильное запыление не допускается, так как осаждаемая на горелке пыль, может стать причиной выхода из строя газового оборудования.
- 11.4. Влажность воздуха должна быть умеренной, что является показателем стабильности горения пламени и надежности работы электроники.
- 11.5. Помещение должно хорошо вентилироваться. Закрывать отверстия для приточного воздуха (вентиляционные воздуховоды и клапаны) запрещено, так как отсутствие воздухообмена ведет к нарушению качества горючей смеси и может привести к затуханию пламени.
- 11.6. Не допускается подключение к электрической цепи питания газового оборудования других энергопотребляющих приборов и оборудования, поскольку электрическая цепь питания газового оборудования и защитные устройства рассчитаны на нагрузку только установленного оборудования и подключение других потребителей может привести выходу из строя автоматики защиты и электроники управления газового оборудования.
- 11.7. Не допускается хранение баллонов с горючими газами в квартирах, на балконах и лоджиях.
- 11.8. Не допускается использование в квартирах газовых баллонов для бытовых газовых приборов (в т.ч. кухонных плит, водогрейных котлов, газовых колонок), за исключением 1 баллона объемом не более 5 литров, подключенного к газовой плите заводского изготовления

12. Порядок посещения секций в жилых домах сотрудниками Исполнителя и других представителей.

- 12.1. Житель допускает представителей ЭК, а также представителей специализированных предприятий, имеющих право на работу с установками электро-, водо-, и газоснабжения, канализации, слаботочных сетей для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля в следующем порядке:

- 12.1.1. для проведения плановых работ по обслуживанию оборудования в помещении дома ЭК направляет письменное уведомление о необходимости таких работ, дате и времени их проведения не менее чем за 3 (три) рабочих дня до предлагаемой даты осуществления таких работ;
- 12.1.2. для проведения аварийных работ ЭК направляет необходимых специалистов в помещение немедленно.
- 12.1.3. Для снятия показаний счетчиков и в целях проведения сверки потребления воды, газа и электричества сотрудник ЭК может посещать помещение и места установки ИПУ один раз в месяц.

13. Правила поведения на территории Комплекса

13.1. В целях защиты прав всех Жителей поселка на тишину и невмешательство в частную жизнь запрещается:

- 13.1.1. вести агитационную деятельность на территории Поселка;
- 13.1.2. проводить несанкционированные культурно-массовые мероприятия, гуляния концерты, музыкальные и световые шоу на территории Поселка;
- 13.1.3. проводить пикники вне обустроенных, специально отведенных участков на землях общего пользования;
- 13.1.4. регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели автомобиля на территории Поселка;
- 13.1.5. использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток на территории Поселка;
- 13.1.6. применять без необходимости дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару, вне специально отведенных для этих целей мест;
- 13.1.7. производить громкое прослушивания радио, музыки и речевых сообщений посредством вывода звука, с помощью акустических и музыкальных систем, за пределы помещения;
- 13.1.8. мусорить и разливать жидкие отходы, захламлять территорию поселка, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально;
- 13.1.9. Родители несут ответственность за нахождение и поведение детей без присмотра взрослых на территории поселка.

14. Правила проведения ремонтно-строительных работ

14.1. Ремонт, строительство и обустройство дома или помещения, строений и сооружений, Житель производит за свой счет с привлечением проектных и строительных организаций, имеющих допуски на выполнение строительно-монтажных, проектных и иных работ и являющихся действующим членом СРО в случае, если это требуется действующим законодательством РФ.

14.2. До начала проведения ремонтно-строительных работ Житель получает технические условия (далее – «ТУ») у ЭК на подключение к инженерным системам Посёлка, а также согласовывает проектную документацию на ремонтно-строительные работы: система электроснабжения, система водоснабжения и водоотведения с ЭК. ЭК обязана получить письменное согласие на предоставляемые ТУ, передаваемые Жителю, от законного правообладателя инженерных систем Поселка.

14.3. Перед началом строительно-монтажных работ, Житель:

- 14.3.1. направляет ЭК письменное уведомление для оформления допуска лиц, привлекаемых для проведения ремонта, строительства, перепланировки, отделочных работ на территорию Поселка. В уведомлении указываются наименование организации, (Ф.И.О.) лиц, их местонахождение и фактический адрес нахождения (жительства). К запросу прикладываются паспортные данные специалистов, копии допусков на производство работ (в случаях, если для выполнения работ, согласно действующему законодательству, требуется их получение);
- 14.3.2. уведомляет ЭК о назначении ответственного представителя лиц, привлекаемых для проведения ремонта, строительства, перепланировки, отделочных работ, путем направления заявления.

14.4. Ответственный представитель лиц, привлекаемых для проведения ремонта, строительства, перепланировки, отделочных работ, проходит вводный инструктаж в ЭК о правилах проезда и стоянки легкового и грузового транспорта, складирования строительных материалов, прохода и нахождения на территории Посёлка рабочих, времени работы, мерах безопасности при производстве работ, и мерах ответственности за нарушение указанных Правил. ЭК обязана под роспись ознакомить ответственного представителя с настоящими Правилами.

14.5. Перед началом строительно-монтажных работ, необходимо:

- 14.5.1. оборудовать площадку для разгрузки и стоянки автотранспорта;
- 14.5.2. оборудовать площадку для мусорного контейнера и установить его;
- 14.5.3. оборудовать места проживания персонала в соответствии с санитарно-гигиеническими нормами.

14.6. В случае переноса газового оборудования проект такого переноса должен быть согласован в соответствии с действующим законодательством РФ.

14.7. В случае невыполнения Жителем порядка, предусмотренного настоящим разделом Правил, он несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, связанную с проведением работ по строительству без получения необходимых согласований. В этом случае ЭК имеет право отказать Жителю в выдаче пропусков для проезда и прохода лиц, привлекаемых Жителем для проведения ремонта, строительства, перепланировки, отделочных и иных работ на территорию Поселка.

14.8. Лица, привлеченные Жителем, для производства строительно-монтажных, ремонтных, ландшафтных, отделочных работ, а также работ по перепланировке обязаны соблюдать требования и руководствоваться СНиП «Безопасность труда в строительстве».

14.9. Не допускается при производстве строительно-монтажных работ: складирование стройматериалов (в том числе песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора на земельных участках общего пользования, в том числе на тротуарах, дорогах, заездах к месту проведения ремонтных работ.

14.10. Не допускается выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Поселка, а также выполнение работ или совершение других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, и действий, нарушающих нормальные условия проживания лиц, находящихся на территории Посёлка в соответствии с действующим законодательством города Москвы («закон о тишине»), с перерывом на «тихий час» с 13.00 до 15.00. В воскресенье и праздничные дни выполнение работ или совершение других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, запрещены.

14.11. Не допускаются перепланировка и переоборудование строений и сооружений, которые приводят к затруднению доступа к инженерным коммуникациям и отключающим (запирающим) устройствам общей инфраструктуры.

14.12. При проведении строительно-монтажных работ запрещается демонтаж забора, ограждающего территорию Поселка, а также перемещение через забор стройматериалов и инструментов.

14.13. Жители при проведении ремонтно-строительных работ обязаны соблюдать требования действующего законодательства РФ.

14.14. Проектирование, строительство, ремонт, реконструкцию и обустройство помещения в доме Жителя производит за свой счет. До начала проведения работ Житель уведомляет ЭК в письменной форме с проектом проведения строительно-ремонтных работ.

14.15. Перед началом производства работ Житель:

14.15.1. – направляет в адрес ЭК письменный запрос для оформления допуска юридического лица привлекаемого для проведения ремонта в помещение. В запросе указываются название организации, ее юридический и фактический адрес, реквизиты;

14.15.2. – уведомляет ЭК о назначении ответственного представителя строительной организации, написав заявление ЭК.

14.15.3. Правила настоящего пункта применяются в случае привлечения Жителем для производства работ и оказания услуг физических лиц.

14.15.4. Житель помещения несет ответственность за соблюдением норм по охране труда и техники безопасности, пожарной безопасности при проведении всех видов работ, ведущихся в его секции.

14.15.5. В случае переноса газового оборудования проект такого переноса должен быть согласован в соответствии с действующим законодательством, а также с ЭК.

14.16. Жителю запрещается:

14.16.1. - складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня грунта), инструментов и мусора на землях общего пользования Поселка без согласования с ЭК;

14.16.2. - использование на территории Поселка строительной техники (авто компрессоров, автокранов, САГ), без согласования с ЭК.

14.17. Не допускается выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества.

14.18. Житель не должен осуществлять действий, которые могут причинить ущерб другим Жителям или Поселку.

14.19. Житель для выполнения работ, требующих лицензирование привлекает лицензированные организации.

14.20. Житель несет ответственность за соблюдение привлекаемыми специалистами миграционного законодательства, а также ответственность за все действия привлеченных лиц во время их нахождения на территории поселка, Житель обеспечивает для специалистов выписывание разовых или временных пропусков для прохода на территорию поселка.

14.21. В случае невыполнения Жителем порядка, предусмотренного настоящим разделом Правил, Житель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

14.22. При производстве работ без согласования в установленном настоящем разделе порядке, работы в помещении должны быть немедленно прекращены. В случае систематического нарушения (более 2-х раз в течение 10 дней) приостанавливается доступ на территорию Поселка по временным пропускам привлекаемых специалистов.

15. Правила нахождения сотрудников строительных и иных организаций на территории Поселка

15.1. Житель обязан назначить ответственное лицо за проведение ремонта, строительства, перепланировки и отделочных работ и уведомить об этом ЭК.

15.2. Все сотрудники строительных организаций допускаются на территорию Поселка только по письменному заявлению Жителя или ответственного лица.

15.3. При проведении строительно-монтажных, ремонтных, отделочных и ландшафтных работ запрещено нахождение сотрудников строительных и иных организаций вне ремонтируемого помещения, работы в помещении, которого они осуществляют. Обеспечение таких работников строительными материалами, оборудованием, продуктами осуществляется на автотранспорте, въезжающем на территорию Поселка по заявкам Жителя или ответственного лица в соответствии с пропускным режимом Поселка. Вышеуказанное требование не распространяется на обслуживающий персонал, нанятый Жителем (няни, сторож) и имеющий соответствующие пропуска.

15.4. На территории Поселка (в том числе в помещении Жителя) сотрудникам строительных организаций и иным лицам, привлечённым Жителем для проведения строительно-монтажных, ремонтных, отделочных работ в своем помещении, категорически запрещается:

- 15.4.1. проносить/проводить алкогольную продукцию;
- 15.4.2. находиться в нетрезвом состоянии;
- 15.4.3. принимать наркотические вещества;
- 15.4.4. курить в бытовых помещениях;
- 15.4.5. прикармливать и содержать собак, кошек и другие виды животных.

15.5. Сотрудник охраны ЭК может попросить показать на досмотр личные вещи и помещения, в которых находятся сотрудники строительных и иных организаций с целью выявления лиц, не санкционированно находящихся на территории Поселка, либо нарушителей настоящих Правил.

16. Правила пожарной безопасности.

16.1. Все Жильцы обязаны:

- 16.1.1. соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требование норм и правил пожарной безопасности, в том числе инструкцию по действиям жителей поселка и обслуживающего персонала в случае возникновения пожара;
- 16.1.2. уведомлять пожарную охрану (МЧС) о возникновении пожаров и принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожара;
- 16.1.3. **иметь в помещениях и строениях, находящихся в их собственности огнетушитель;**
- 16.1.4. предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверки принадлежащих Жителям недвижимости помещений и строений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности.

16.2. На территории Поселка не допускается разведение сжигание бытовых отходов, мусора. Разжигание костров разрешается исключительно в специально отведенных для этих целей местах с условием соблюдения пожарной безопасности и норм задымления.

16.3. На приквартирной территории Жителя, разрешается использование барбекю (приготовление шашлыка) для личных нужд при условии соблюдения Жителем правил пожарной безопасности и не нарушения покоя соседей.

16.4. Жильцы обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, каминами. Не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством.

16.5. Жильцы обязаны выполнять меры предосторожности при пользовании газовыми приборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

16.6. Житель несет ответственность за соответствие своих внутриквартирных каминов (печей) и дымоходов к ним требованиям МЧС по проектированию, монтажу и эксплуатации.

16.7. Допускается использование печей и каминов, установленных в помещениях Жителей только при наличии Проекта дымохода, согласованного специализированной организацией; выполненных специалистами, допущенными для производства соответствующих работ, а также при наличии договора об обслуживании, заключенного со специализированной организацией. Все допуски организаций и специалистов для производства работ с каминами и печами должны быть подтверждены соответствующими сертификатами, лицензиями и разрешениями

органов государственного пожарного надзора. Нарушение указанных требований может быть истолковано как грубое нарушение Жителем норм пожарной безопасности.

16.8. При эксплуатации Жильцами печного отопления (каминов) запрещается:

- 16.8.1. оставлять без присмотра печи (камины), а также поручать надзор за ними малолетним детям;
- 16.8.2. располагать топливо, другие горючие вещества и материалы непосредственно перед печью (камином);
- 16.8.3. применять для розжига печей (каминов) бензин, керосин, дизельное топливо и другие ЛВЖ и ГЖ;
- 16.8.4. топить углем, коксом и газом печи (камины), не предназначенные для этих видов топлива;
- 16.8.5. использовать вентиляционные и газовые каналы в качестве дымоходов;
- 16.8.6. перекаливать печи (камины).

16.9. Внутри помещений Жителей запрещено содержать и эксплуатировать любой вид газобаллонного оборудования. Нарушение указанного требования может быть истолковано как грубое нарушение Жителем норм пожарной безопасности и соответствующей ответственности, предусмотренной законодательством РФ.

17. Порядок организации и обеспечения пропускного режима.

17.1. В целях обеспечения контроля за въездом/выездом лиц, транспортных средств, ввозом/вывозом материальных ценностей на территорию Поселка в Поселке Товарищество организует пропускной режим на территории Поселка.

17.2. Пропускной режим обеспечивает специализированная организация - сотрудники Частного охранного предприятия (далее также по тексту – «Охрана»)

17.3. Обеспечение пропускного режима на территорию Поселка осуществляется через Контрольно-пропускные пункты (КПП), расположенные на въездах в Поселок.

17.4. Проход на территорию Поселка осуществляется по постоянным и временным (разовым) пропускам установленного образца, в соответствии с регламентом утверждённым правлением Товарищества.

17.5. Проход и проезд на территорию Поселка представителей государственных органов при исполнении ими должностных обязанностей производится по служебным удостоверениям.

17.6. Пожарные автомашины, автомобили скорой медицинской помощи с личным составом, вызванные в Поселок, при следовании на пожар (аварию, Ч.С.) с включёнными проблесковыми маячками и подачей звукового сигнала «сирена» пропускаются через КПП беспрепятственно.

17.7. Проход на территорию Поселка Жителей и членов их семей осуществляется беспрепятственно.

17.8. Въезд (проезд) транспортных средств, принадлежащих Жителю и членам его семьи, на территорию Поселка осуществляется беспрепятственно.

17.9. Проход/въезд на территорию лиц, не проживающих на территории Поселка (гости, посетители) осуществляется в соответствии с регламентом утверждённым правлением Товарищества.

18. Ответственность за несоблюдение правил

18.1. Житель несет ответственность за соблюдение лицами, привлеченными для проведения ремонта, строительства, перепланировки, отделочных и ландшафтных работ, паспортного режима, а также ответственность за все действия привлеченных им работников, гостей, во время их нахождения на территории Поселка.

19. Ограничения за нарушение Правил проведения строительно-монтажных работ для подрядных организаций, работающих в Поселке.

№ п.п.	Перечень нарушений	Ограничения
1	Наезд на газоны, бордюры, тротуары	Компенсация расходов на восстановление и возмещение ущерба
2	Несанкционированное подключение к системам жизнеобеспечения Поселка.	Немедленное ликвидация несанкционированного подключения. Оплата работ – 5000 руб.
3	Несогласованное складирование материалов и установка контейнеров в местах общего пользования поселка, на общественной территории поселка	В соответствии с законодательством РФ
4	Мойка личного автотранспорта на территории Поселка	В соответствии с законодательством РФ
5	Парковка личного и служебного автотранспорта специалистов подрядных организаций, нанятых Жителями на проезжей части поселка вне общественных парковок	В соответствии с законодательством РФ
6	Разведение костров в неразрешенных местах, сжигание мусора, бытовых и химических отходов на территории Поселка	В соответствии с законодательством РФ
7	Повреждение объектов общей инфраструктуры Поселка и общего имущества Поселка	Компенсация расходов на восстановление и возмещение ущерба
8	Нарушение установленного на территории Поселка скоростного режима, правил дорожного движения, разметки дорожной сети	В соответствии с законодательством РФ
9	Шум в неустановленное время	Вызов полиции для составления протокола административного правонарушения
10	Несанкционированный демонтаж забора, ограждающего территорию Поселка	Компенсация расходов на восстановление и возмещение ущерба
11	Выброс крупногабаритного и строительного мусора в контейнеры для сбора бытовых отходов Поселка, Складирование мусора в неответственных для этого местах	Компенсация расходов на вывоз и утилизацию

20. Стоимость проезда грузового автотранспорта

Утверждено Протокол № 1 от «___» июня 2025 года общего собрания собственников объектов недвижимости (квартир) в комплексе таунхаусов «Ширяевские Усадьбы» (многоквартирных блокированных жилых домах)

20.1. Въезд (проезд) грузового автотранспорта на территорию Поселка осуществляется исходя из требований обеспечения безопасности дорожного движения, надежности и сохранности покрытия внутриквартальной дорожной сети Поселка с учетом их несущей способности и грузоподъемности.

20.2. На территорию Поселка запрещается въезд грузового автотранспорта, по общей массе и габаритам транспортных средств, превышающих приведенные ниже значения, а именно:

- Двухосный автомобиль – массой более 12 тонн.
- Трехосный автомобиль – массой более 18 тонн.
- Четырехосные автомобили с двумя ведущими осями, каждая из которых состоит из двух пар колес и имеет воздушную или эквивалентную ей подвеску, транспортные средства, образующие часть комбинированного транспортного средства, комбинированные транспортные средства, автопоезда – на территорию поселка не допускаются.
- Максимальная длина не должна превышать:
 - грузового автомобиля - 8,00 м
 - прицепа - 6, 00 м
- Максимальная ширина всех транспортных средств не должна превышать - 2,50 м
- Максимальная высота всех транспортных средств не должна превышать - 4,00 м
- Установленный в кузове транспортного средства груз не должен выступать за заднюю внешнюю точку автомобиля или прицепа более чем на 2,00 м.

20.3. Въезд (проезд) грузового автотранспорта на территорию Поселка может быть полностью ограничен независимо от массы и габаритов в осенний (весенний) период в зависимости от погодных условий и состояния улично-дорожной сети.

20.4. В поселке установлена компенсация за каждый въезд грузового транспорта по заявке Жителя. Своевременная оплата въезда на территорию поселка грузового транспорта является обязанностью Жителя.

20.5. Компенсация въезда грузового транспорта осуществляется безналичным способом на р/с Товарищества. Поступившие платежи за проезд грузового транспорта накапливаются на счете Товарищества и используются для оплаты ремонта внутриквартальной дорожной сети.

20.6. В Поселке установлены следующие расценки на проезд грузового автотранспорта:

Тип грузового автотранспортного средства	Стоимость одного въезда (руб.)
Автомобили грузовые, грузоподъемностью до 1,5 тонн (ГАЗель)	0
Автомобили грузовые, грузоподъемностью от 1,5 тонн до 5 тонн (кроме служб доставки)	500
Автомобили грузовые, грузоподъемностью свыше 5 тонн, 2-х осные	800
Автомобили грузовые, грузоподъемностью свыше 5 тонн, 3-х и 4-х осные	1 000
Бетономесители полезным объемом до 6 куб.м.	1 000
Бетономесители полезным объемом свыше 6 куб.м.	1 500
Специальная техника 2-хосная: автокран, «механические руки», бетононасос, трактор на колесном ходу, автопогрузчик)	1 000
Специальная техника 3-х и 4-хосная: автокран, «механические руки», бетононасос, экскаватор	1 500

21. Внесение изменений в настоящие правила.

21.1. Изменения в настоящие правила могут вноситься по решению общего собрания собственников Поселка.

21.2. Несоответствия какого-либо из пунктов настоящих Правил действующему законодательству РФ не влияет на другие пункты Правил.

21.3. Жители имеют право вносить свои предложения по изменению положений правил, которые могут быть рассмотрены Правлением Товарищества и вынесены в повестку дня общего собрания собственников.

22. Контроль исполнения правил

22.1. Контроль исполнения правил и определение размера компенсации поручается ЭК

22.2. Для осуществлений возложенных функций по контролю исполнения правил Товарищество может привлекать специализированные организации (в том числе ЧОП и так далее).

22.3. Для осуществления возложенных функций по определению размера компенсации за нарушение правил в том числе оценке ущерба Товарищество может привлекать любые специализированные организации.

22.4. ЭК обязана письменно регистрировать все случаи нарушения настоящих правил и предпринятые меры, с указанием Жителей, виновных в нарушении правил.

Исполнитель	Собственник
ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» Председатель Правления _____/_____/_____	_____ _____ _____/_____/_____

МП

Собственник (представитель) _____

Приложение № 3 к Договору № _____ на выполнение работ и оказание услуг по обслуживанию общей инфраструктуры собственников объектов недвижимости в комплексе таунхаусов «Ширяевские Усадьбы», а также предоставление жилищно-коммунальных услуг и жилищно-коммунальных ресурсов от «___» _____ 20__ года

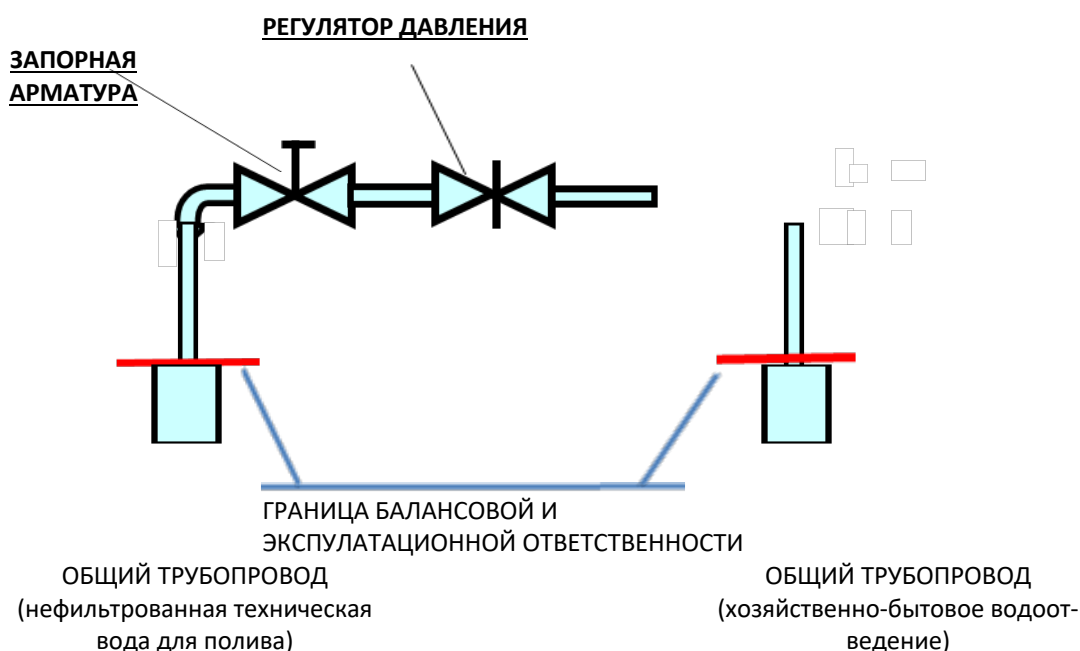
город Москва,
деревня Ширяево

«___» _____ 20__ года

АКТ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ И РАЗГРАНИЧЕНИЯ БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Председателя Правления _____, действующего на основании Устава с одной стороны, и **гражданин РФ** _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Собственником выполнено подключение к общему имуществу собственников Поселка «Ширяевские Усадьбы» по следующей схеме:



2. Границей балансовой принадлежности между ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» и Собственником является: внешняя стенка колодца трубопровода общей инфраструктуры собственников Поселка.
3. Эксплуатация и обслуживание трубопровода до границы разграничения эксплуатационной ответственности осуществляется персоналом ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы».
4. Эксплуатация и обслуживание трубопровода после границы разграничения эксплуатационной ответственности осуществляется Собственником.
5. Собственник обязуется:
 - Не устанавливать никакого иного оборудования;
 - Осуществлять эксплуатацию оборудования в соответствии с инструкцией по эксплуатации.
6. В случае невыполнения Собственником требований настоящего акта и/или аварийной ситуации, ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» вправе отключить трубопровод Собственника от общего трубопровода Поселка до устранения Собственником причин отключения.
7. Настоящий акт составлен в двух экземплярах: первый экземпляр - для ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы», второй - для Собственника.

Исполнитель	Собственник
ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы»	
Председатель Правления	
_____ / _____ /	_____ / _____ /

Собственник (представитель) _____