

# ДОГОВОР ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА «БОТАНИКА»

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

Ассоциация лиц по созданию и эксплуатации инженерных коммуникаций и иной инфраструктуры коттеджного поселка «Ботаника», ОГРН: 1207700099793, ИНН: 7714458920, адрес (местонахождение): 127287, г. Москва, 4-й Вятский переулок, дом 18, корпус 2, офис 3, именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», в лице председателя Соловьева Максима Николаевича, с одной стороны,  
и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Домовладелец», с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (именуемый в дальнейшем «Договор») о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

- 1.1 **Коттедж** – индивидуальный жилой отдельно стоящий дом, предназначенный для постоянного и/или временного проживания.
- 1.2 **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_, уч. \_\_\_ на генеральном плане «КП Ботаника» <https://kpbotanika.ru/genplan/> принадлежащий Домовладельцу на праве собственности или на ином праве.
- 1.3 **Поселок** – коттеджный поселок «Ботаника», находящийся по адресу: Россия, Московская область, Рузский район, деревня Ваюхино, в границах которого расположены жилые дома, социальная инфраструктура, инженерные коммуникации, инженерное и иное оборудование, обеспечивающее жизнедеятельность Поселка, внутрипоселковые дороги, зеленые насаждения, ограждения поселка и другие места общего пользования.
- 1.4 **Инфраструктура** – часть земельного участка, не являющаяся собственностью Домовладельцев и не предназначенная для продажи или сдачи в аренду, на котором расположен Поселок, здания трансформаторной подстанции, газораспределительной подстанции, контрольно-пропускного пункта и иных аналогичных комплексов, расположенных на территории Поселка, не предназначенных для продажи или сдачи в аренду, наличие которых необходимо для обеспечения нормального функционирования Поселка, в том числе, но не исключительно, для проезда автотранспорта и прохода людей, осуществления охранных мероприятий, размещения обслуживающего персонала и Инженерных сооружений для эксплуатации Коттеджа и Поселка в целом.
- 1.5 **Инженерные сооружения** - инженерные системы и сети Поселка, обеспечивающие нормальное его функционирование, в том числе, но не исключительно: средства контроля (видеонаблюдения), автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, шлагбаум, ворота, наружное освещение, сети водо-, газо- и электроснабжения, трансформаторная и газораспределительная подстанции, узлы учета, и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Поселка в целом.
- 1.6 **Средства благоустройства территории** - скамейки, урны и иные комплексы, не являющиеся Инженерными сооружениями и предназначенные для облагораживания территории Поселка.
- 1.7 **Услуги** – оказываемые Управляющей компанией собственными силами и/или с привлечением третьих лиц в соответствии с Договором услуги по управлению Поселком как жилым Поселком высокого класса обслуживания и проживания.
- 1.8 **Архитектурный облик** – архитектурные решения, которые комплексно учитывают градостроительные, конструктивные, социальные, экономические, функциональные, санитарно-гигиенические, экологические, и инженерно-технические требования к Поселку.  
**Домовладелец** – физическое или юридическое лицо, владеющее Земельным Участком на правах собственника или ином праве, являющееся Стороной по Договору, а также доверенное лицо, действующее от имени Домовладельца в установленном законом порядке.  
У Домовладельца в результате приобретения Домовладения присутствует необходимость в получении коммунальных ресурсов, использовании территории и Инженерных сооружений в границах Поселка. У Домовладельца на момент заключения настоящего Договора присутствует необходимость в использовании Инфраструктуры Поселка, равно как в получении Услуг, согласованных в настоящем Договоре.
- 1.9 **Домовладение** – Земельный Участок или совместно Коттедж и Земельный Участок по адресу: Россия, Московская область, Рузский городской округ, д. Ваюхино, включая внутренние коммуникации, расположенные на Земельном Участке.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1 Управляющая компания принимает на себя обязательства в порядке и на условиях согласно настоящему Договору оказывать Услуги, а Домовладелец обязуется оплатить эти Услуги в соответствии с положениями настоящего Договора.

- 2.2 Услуги определяются Базовым перечнем услуг, который приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 2.3 Оказание Услуг по настоящему Договору производится в рамках сферы эксплуатационной ответственности Управляющей компании, определенной согласно Приложению № 2.

### 3. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1 Стоимость Услуг, указанных в Базовом перечне (Приложение № 1) к настоящему Договору определяется Сторонами в размере **500 руб. / мес. / 100 кв. м площади Земельного участка. Начисление оплаты осуществляется с даты регистрации права собственности Домовладельца на Земельный участок.** Оплата за текущий месяц осуществляется до 15 числа такого текущего месяца включительно. Оплата Услуг за первый месяц, в котором зарегистрировано право собственности Покупателя на Земельный участок, осуществляется пропорционально количеству дней в месяце, начиная с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок, и производится одновременно с платежом за следующий месяц.
- 3.2 Стоимость дополнительных услуг определяется Сторонами на основании отдельных соглашений между ними.
- 3.3 Все оплаты по настоящему Договору производятся путем перечисления денежных средств на счет Управляющей компании. Датой оплаты денежных средств считается дата зачисления на расчетный счет Управляющей компании.
- 3.4 Стоимость Услуг по настоящему Договору может быть изменена Сторонами только по общему согласию Сторон путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1 Стороны обязуются руководствоваться в своей деятельности действующим законодательством РФ, в том числе постановлениями и распоряжениями Правительства Московской области и Администрации Рузского городского округа, а также соблюдать положения настоящего Договора.
- 4.2 Стороны вправе предъявлять друг другу претензии за невыполнение или ненадлежащее выполнение условий Договора.
- 4.3 **Домовладелец обязуется:**
  - 4.3.1 Осуществлять оплату в полном объеме и в сроки согласно условиям настоящего Договора;
  - 4.3.1 Не вносить изменения в архитектурный облик Домовладения, включая забор, без согласования с Управляющей компанией.
- 4.4 **Управляющая компания обязуется:**
  - 4.4.1 Обеспечивать полное, своевременное и качественное выполнение своих обязательств по настоящему Договору, включая оказание Услуг по Базовому перечню, приведенному в Приложении № 1 к настоящему Договору.
  - 4.4.2 Обслуживать Инфраструктуру и Инженерные сооружения и обеспечивать их бесперебойную работу (за исключением аварийных и форс-мажорных ситуаций).
  - 4.4.3 В кратчайшие возможные сроки устранять последствия аварийных и форс-мажорных ситуаций для возобновления бесперебойной работы инженерных сетей.
  - 4.4.4 Осуществлять обслуживание территории Поселка, в т.ч. внутрипоселковых дорог, площадок, проездов, находящихся в зоне ответственности Управляющей компании.
  - 4.4.5 Осуществлять техническую эксплуатацию зданий и сооружений, относящейся к поселковой Инфраструктуре и Инженерным сооружениям, находящихся в зоне ответственности Управляющей компании.
  - 4.4.6 Осуществлять техническое обслуживание Инфраструктуры и Инженерных сооружений, а также иного имущества Поселка, устранение аварий, проведение планово-предупредительного ремонта в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей компании.
  - 4.4.7 Осуществлять контроль качества выполнения Услуг (работ) по обслуживанию Поселка в случае выполнения соответствующих работ третьими лицами (подрядными организациями)
  - 4.4.8 Своевременно извещать Домовладельцев о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей компании и препятствующих качественному и своевременному исполнению Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, включая, но не ограничиваясь, о плановых и аварийных отключениях электроэнергии, газоснабжения, водоснабжения, находящихся вне зоны ответственности Управляющей компании, о возможных сроках проведения ремонтных работ, связанных с такими обстоятельствами. Такое извещение Домовладельцев Управляющая компания осуществляет посредством направления соответствующей информации по электронной почте в адрес Домовладельца, текстовым сообщением на мобильный(-ые) телефонный(-ые) номер(а), указанные Домовладельцем, и путем размещения соответствующей информации на доске объявлений, находящейся в заранее согласованном месте на территории Поселка.

- 4.4.9 Вести реестр Домовладельцев и предоставлять доступ Домовладельцам к такому реестру.
- 4.4.10 Вести реестр оказанных услуг в отношении индивидуального Домовладения.
- 4.4.11 Вести реестр оказанных услуг в отношении Поселка и предоставлять доступ Домовладельцам к такому реестру.
- 4.4.12 Принимать от Домовладельцев вносимые ими Управляющей компании платежи и взносы, контролировать их своевременное внесение.
- 4.4.13 Участвовать во всех проверках и обследованиях Поселка, а также составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного представления Услуг по обслуживанию Поселка согласно настоящему Договору.
- 4.4.14 Ежегодно отчитываться перед Домовладельцами на общем Собрании жителей поселка, а также готовить и представлять доступ Домовладельцам к письменному отчету об Услугах, оказанных Управляющей компанией за прошедший год.
- 4.5 **Управляющая компания вправе:**
  - 4.5.1 Требовать погашения затрат, связанных с выполнением Управляющей компанией не оговоренных настоящим Договором необходимых работ, возникших в связи с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей компании.
  - 4.5.2 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию Поселка Управляющей компанией.
  - 4.5.3 В целях выполнения своих обязательств по настоящему Договору привлекать третьих лиц в порядке и на условиях по своему усмотрению. Управляющая компания несет ответственность за действия привлеченных третьих лиц в полном объеме.
  - 4.5.4 В случае неоплаты Услуг согласно Базовому перечню, определенному Приложением № 1 к настоящему Договору, в течение 2 и более раз подряд расторгнуть Договор с Домовладельцем и отключить Домовладение от инженерных коммуникаций.
  - 4.5.5 Требовать уплаты неустойки в размере 200 000 (двухсот тысяч) рублей в случае изменения архитектурного облика Домовладения, включая забор, без согласования с Управляющей компанией.
  - 4.5.6 Требовать уплаты неустойки в размере 0,1% в день от суммы задолженности за просрочку очередного платежа (п. 3.1 Договора).

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 5.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 5.2 Управляющая компания не несет ответственность за сбои и неполадки в работе систем энергоснабжения, газоснабжения, слаботочной сети, находящихся за пределами территории Поселка или, находящихся на территории Поселка, но лежащих в зоне ответственности поставщиков электро- и газоснабжения, при наличии документов, подтверждающих отсутствие вины Управляющей компании.
- 5.3 Управляющая компания обязуется выявлять и незамедлительно извещать Домовладельцев о сбоях, неполадках, иных ситуациях, которые создают угрозу возникновения аварийной ситуации, причинения ущерба Домовладению, равно как и о возникших аварийных ситуациях. При этом Управляющая компания, независимо от факта извещения, предпринимает все срочные оперативные меры как для недопущения таких ситуаций, так и для их устранения, в том числе вызывает незамедлительно уполномоченные аварийные службы, принимает все иные меры, необходимые или требуемые для недопущения или снижения ущерба Домовладению, Поселку и ликвидации последствий аварийной ситуации.

## **6. ФОРС-МАЖОР**

- 6.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), в частности: пожара, наводнения, землетрясения, стихийных бедствий, а также военных действий, забастовок, изменений в государственном законодательстве и нормативных актах местных органов власти и других обстоятельств чрезвычайного характера, делающих невозможным выполнение настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.
- 6.2 Срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени с учетом ликвидации последствий указанных факторов, в течение, которого действовали такие обстоятельства или их последствия.
- 6.3 При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания ликвидирует их последствия в зоне ответственности Домовладельцев при условии оплаты Домовладельцами услуг по их ликвидации.

## **7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

- 7.1 Все споры, разногласия, требования или претензии, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, либо вытекающие из него, в том числе, касающиеся его исполнения, нарушения,

прекращения или недействительности, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, стороны разрешают путём переговоров, с применением обязательного досудебного порядка урегулирования спора.

- 7.2 Письменные претензии, требования, письма, направленные сторонами друг другу по спорным вопросам, должны быть рассмотрены другой стороной в срок не более 10 (Десяти) календарных дней. При не достижении согласия между сторонами, споры подлежат окончательному разрешению в компетентном суде по месту нахождения истца.

## 8. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1 Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует с \_\_\_\_\_ 2021 года по \_\_\_\_\_ (в течение пяти лет).
- 8.2 Настоящий Договор считается пролонгированным на новый аналогичный срок, если ни одна из Сторон не направит другой Стороне письменное уведомление об отсутствии намерения продлевать договора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до окончания срока действия настоящего Договора, или аналогичным путем не предоставит предложения о внесении изменений в текст Договора.
- 8.3 Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- 8.4 Все дополнения, изменения и Приложения к Договору оформляются в письменном виде за подписью обеих Сторон и являются неотъемлемой его частью.
- 8.5 Все изменения к настоящему Договору действительны, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатями, за исключением условий, специально оговоренных в настоящем Договоре.

## 9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

- 9.1 Приложение № 1 – Базовый перечень услуг и выполняемых работ.
- 9.2 Приложение № 2 – Границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании.

### АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Домовладелец:

Управляющая компания:  
**АССОЦИАЦИЯ ПО СОЗДАНИЮ И  
ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНФРАСТРУКТУРЫ  
КП "БОТАНИКА"**  
ИНН: 7714458920  
КПП: 771401001  
ОГРН: 1207700099793  
Расчетный счет: 40703810738000015907  
Банк: ПАО СБЕРБАНК  
БИК: 044525225  
Корр. счет: 30101810400000000225  
Юридический адрес: 127287, Москва г,  
Вятский 4-й пер, дом 18, корпус 2, офис 3

Председатель: Соловьев Максим Николаевич

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

\_\_\_\_\_/Соловьев М.Н./

### БАЗОВЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ

1. Обеспечение действий по контролю за соблюдением общественного порядка на территории, включая круглосуточную охрану Поселка, в том числе с использованием видеонаблюдения, предотвращение и пресечение преступлений и административных правонарушений на территории Поселка.
2. Осуществление режима пропуска и проезда на территорию Поселка путем организации и обеспечения контрольно-пропускного режима при въезде/выезде на/с территорию(и) Поселка, а также круглосуточное функционирование поста охраны, находящегося на контрольно-пропускном пункте (КПП).
3. Ведение реестра дежурств (сменности) лиц, осуществляющих охрану Поселка на ежедневной основе с регистрацией в реестре информации в том числе о пропуске/проезде на территорию Поселка транспортных средств и физических лиц, целях пропуска/проезда, а также времени пропуска/проезда на территорию Поселка и выезда/выхода с территории Поселка.
4. Уборка, благоустройство внутри поселковых общественных территорий, включающей в себя в том числе дороги, обочины, пешеходные дорожки:

#### В летний период:

- Подметание улично-дорожной сети Поселка – по мере необходимости, но не менее 1 раза в неделю;
- Ликвидация, выкашивание сорняков на общественной территории Поселка, вывоз травы – 1 раз в сезон;
- Уборка, выкашивание, ремонт, очистка придорожных канав (кюветов) – 1 раз в сезон;
- Уборка контейнерных площадок – по мере необходимости, но не менее одного раза в неделю.

#### В зимний период:

- Уборка свежевыпавшего снега с улично-дорожной сети Поселка – по мере необходимости;
- Уборка контейнерных площадок – по мере необходимости.

5. Сбор и вывоз мусора (твердых бытовых отходов) из общего контейнера для твердых бытовых отходов на регулярной основе, и его дальнейшая транспортировка к месту утилизации.
6. Осуществление профилактических работ Инженерных сооружений и Инфраструктуры Поселка, в том числе при подготовке к зимнему (отопительному) и летнему сезонам.
7. Техническое обслуживание систем видеонаблюдения, наружного освещения, электроснабжения, водоснабжения до границ балансового разграничения с Домовладением.
8. Обеспечение освещения дорог и прогулочных зон в темное время суток с учетом сезонности, в том числе замена лампочек и иных составляющих системы освещения Поселка.
9. Предоставление доступа к инженерным сетям поставщиков ресурсов (а именно: воды, электричества, Интернета и т.д.), а также Инженерным сооружениям и Инфраструктуре Поселка;
10. Обустройство, содержание и ремонт малых архитектурных форм, беседок на территории Поселка.
11. Техническое обслуживание инженерных сооружений (ВЗУ, скважин и водопропускных сооружений) Поселка, в том числе шлагбаумов.
12. Обслуживание, содержание и ремонт площадок для сбора твердо-бытовых отходов.
13. Обслуживание, содержание дорожного полотна Поселка.
14. Очистка водопропускных сооружений дороги от грязи и песка по мере необходимости, но не реже 1 (одного) раза в год.
15. Осуществление уведомления Домовладельцев о возможности возникновения аварийной ситуации и необходимых мерах.
16. Работы, предусмотренные пунктами 4-8 настоящего Приложения № 1, должны заноситься Управляющей компанией в реестр оказанных услуг.
17. При возникновении аварийной ситуации осуществление всех возможных мер к недопущению причинения ущерба Домовладельцам.

Домовладелец:

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

Управляющая компания:

председатель

\_\_\_\_\_ / Соловьев М.Н. /

**ГРАНИЦЫ  
ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ-УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

**По электрическим сетям:**

**Граница эксплуатационной ответственности** Управляющей компании устанавливается: на кабельных наконечниках распределительных электрических сетей Домовладельца, к которым подключены принимающие энергию устройства Домовладельцев, в соответствии со схемой подведения.

**В эксплуатационной ответственности Управляющей компании** находится следующее оборудование: распределительные магистральные внутрипоселковые электрические сети\_\_\_\_, включая уличное вводно-распределительное устройство, устройства и оборудование, являющиеся неотъемлемой частью электрической распределительной сети поселка.

Надзор за сетями и оборудованием, находящимися в зоне ответственности Управляющей компании, осуществляется Управляющей компанией-

Кабельная сеть \_\_\_\_\_ от кабельных наконечников уличного вводно-распределительного устройства до ввода в дом и все электрооборудование, находящееся на территории участков Домовладельцев, включая дом и дополнительные постройки, внутренняя проводка и принимающие энергию устройства, к сфере ответственности Управляющей компании не относится.

**По сетям водоснабжения:**

**Граница разграничения эксплуатационной ответственности** Управляющей компании определяется местом врезки в магистральную внутрипоселковую сеть холодного водоснабжения - запорной арматурой сетей водоснабжения Домовладельца, расположенной в магистральном водопроводном колодце, к которому подключены водопроводные трубопроводы Домовладельцев.

**В эксплуатационной ответственности Управляющей компании** находится следующее оборудование: скважина, оборудование, обеспечивающее работу скважины, магистральный внутрипоселковый трубопровод холодного водоснабжения, водоподводящие сети посёлка, включая магистральные колодцы с расположенной в них запорной арматурой, водозаборные узлы, накопители воды, инженерное оборудование и устройства, являющиеся неотъемлемой частью водоподводящей сети холодного водоснабжения, пожарные сооружения.

Надзор за сетями и оборудованием, находящимися в зоне ответственности **Управляющей компании**, осуществляется Управляющей компанией.

Внешний холодный водопровод, идущий от запорной арматуры, расположенной в магистральном колодце Домовладельца, проходящий по территории земельных участков Домовладельцев до ввода в жилые дома к приборам учёта, приборы учёта и подключённые к ним устройства, расположенные на территории земельных участков, а также в зданиях, строениях и сооружениях, к сфере ответственности Управляющей компании не относятся.

Настоящий документ является неотъемлемой частью Договора.

**Домовладелец:**

**Управляющая компания:**  
председатель

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

\_\_\_\_\_/Соловьев М.Н./