



УТВЕРЖДАЮ

Исполнитель

Р.В. Гейн

ДОГОВОР

на обслуживание территории коттеджного поселка «Береза парк. Квартал у озера»

Настоящий договор (далее – договор) является договором присоединения, порядок заключения которого урегулирован положениями п. 1 ст. 428 Гражданского кодекса РФ – условия договора определены одной из сторон (Исполнителем) в настоящей стандартной форме и могут быть приняты другой стороной (Пользователем) не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом.

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

- 1.1.** Исполнитель – индивидуальный предприниматель Гейн Роман Викторович, действующий на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя от 16.06.2011 серия 72 № 001967881 за государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя 311723216700082.
- 1.2.** Пользователь – лицо (лица), являющееся собственником обладателем иного права, предполагающего возможность владения, пользования, а также застройки, земельного участка, расположенного на территории коттеджного поселка «Береза парк. Квартал у озера».
- 1.3.** Коттеджный поселок (коттеджный поселок «Береза парк. Квартал у озера») – комплекс земельных участков, расположенных по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, имеющих категорию: земли населенных пунктов, предназначенных для ведения садоводства (для ведения гражданами садоводства и огородничества), образованных из исходного земельного участка с кадастровым номером 72:17:1705001:4611, а также граничащих с земельным участком с кадастровым номером 72:17:1705001:4927, предназначенным для предоставления коммунальных услуг (для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства), и расположенных на указанных земельных участках отдельно стоящих или строящихся домов (садовых домов, жилых домов), иные земельные участки и имущество, предназначенное для общего пользования (включая, но не ограничиваясь, общее ограждение территории, элементы благоустройства и озеленения, спортивные и детские площадки, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры и т.п.), образующие единую территорию в соответствии с документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в порядке, установленном градостроительным законодательством.
- 1.4.** Имущество коттеджного поселка – объекты инфраструктуры, в т.ч. инженерной инфраструктуры, некапитальные сооружения и элементы благоустройства и озеленения, детские и спортивные площадки, места отдыха, газоны, декоративные ограждения, клумбы, ворота и заборы, система видеонаблюдения, а также другое имущество, используемое для обеспечения потребностей Пользователей в проходе, проезде, обеспечении коммунальными услугами, охране, организации отдыха и иных потребностей, связанных с комфортным проживанием в коттеджном поселке. Имущество поселка принадлежит Исполнителю и предоставляется последним Пользователю и иным лицам, находящимся на территории коттеджного поселка, в пользование.
- 1.5.** Обслуживание имущества коттеджного поселка – совершение Исполнителем, а также силами привлеченных им третьих лиц, фактических и юридически значимых действий, направленных на обеспечение комфортных условий проживания Пользователей в коттеджном поселке «Береза парк. Квартал у озера», обеспечение содержания, функционирования и текущего ремонта имущества коттеджного поселка, а также возможности использования данного имущества Пользователями.
- 1.6.** Домовладение – единый комплекс недвижимого и движимого имущества, находящийся в собственности Пользователя, состоящий из обособленного земельного участка и расположенного на нем или строящегося дома (садового дома, жилого дома), примыкающих к нему или отдельно стоящих надворных построек (гараж, баня, постройки хозяйственного назначения и т.п.), включая ограждение

участка.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. В соответствии с договором Исполнитель за плату с установленной периодичностью оказывает услуги по обслуживанию имущества коттеджного поселка, а также осуществляет иные фактические и юридически значимые действия, направленные на достижение целей договора, а Пользователь обязуется своевременно оплачивать оказываемые услуги.
- 2.2. Перечень, периодичность и стоимость оказываемых услуг по обслуживанию коттеджного поселка определены в приложении к договору.
- 2.3. В целях исполнения обязательств по договору Исполнитель вправе привлекать третьих лиц (подрядные организации), имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.
- 2.4. Поставка газа, электроэнергии, водоснабжение и водоотведение, вывоз мусора (ТБО, строительный мусор, и пр. отходы производства и потребления) не входят в предмет договора. В целях обеспечения домовладения указанными ресурсами Пользователь заключает договоры с соответствующими ресурсоснабжающими организациями и самостоятельно производит платежи согласно утвержденным тарифам.
- 2.5. Пользователи самостоятельно осуществляют содержание, эксплуатацию и ремонт принадлежащих им домовладений.
- 2.6. Заключая договор, Пользователь при осуществлении прав и обязанностей собственника домовладения принимает во внимание следующее обстоятельство: совокупностью земельных участков, принадлежащих иным Пользователям, коттеджный поселок образует концептуальную и юридически единую территорию, предназначенную для совместного проживания. Указанное обстоятельство предопределяет необходимость своевременного и надлежащего исполнения обязательств по договору каждым Пользователем, поскольку от этого непосредственно зависит финансирование Исполнителя и, как следствие, объем оказываемых им по договору услуг. Неисполнение, несвоевременное исполнение Пользователем обязательств по оплате, перебои в оплате, оплата в меньшем размере, чем это предусмотрено договором, влечет недофинансирование Исполнителя, напрямую отражающееся на иных Пользователях, добросовестно исполняющих обязательства по договору.
- 2.7. Поскольку Исполнитель не имеет технической возможности приостановить оказание услуг либо оказать услуги в меньшем объеме¹ Пользователю, который не исполняет либо ненадлежащим образом исполняет обязанность по оплате, без того, чтобы данные действия не отразились на иных Пользователях, добросовестно и своевременно оплачивающих услуги Исполнителя, Пользователь признает, что тем самым убытки причиняются не только Исполнителю, но и иным Пользователям.
- 2.8. Использование имущества коттеджного поселка без оплаты образует неосновательное обогащение Пользователя, подлежащее принудительному взысканию.
- 2.9. Под использованием имущества коттеджного поселка понимаются как фактические действия Пользователя, так и сама возможность использовать данное имущество, которая предоставляется Исполнителем по договору.
- 2.10. Обстоятельства, указанные в п. 2.6-2.9 договора, определяют, что обязанность внесения Пользователем платы возникает и существует независимо от того, было ли затребовано Пользователем соответствующее исполнение от Исполнителя, а равно и в том случае, воспользовался или не воспользовался Пользователь возможностями, предоставленными ему по договору.
- 2.11. При установлении, исполнении прав и обязанностей, а также после их прекращения, которые возникли, исполнялись и прекратились в связи с договором, стороны обязаны действовать

¹ В частности: при чистке дорог от снега Исполнитель не имеет технической возможности оставить нерасчищенными фрагменты земельного участка, указанного в п. 1.3 договора, с которым непосредственно граничит земельный участок Пользователя (в т.ч. если Пользователь не использует свои домовладение или земельный участок в зимний период); Исполнитель не имеет возможности уменьшить или сократить количество часов работы уличного освещения в сравнении с действующими нормативами; и т.п.

добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, руководствоваться общими принципами взаимного уважения и добросовестности, а также правилами проживания в коттеджном поселке «Береза парк. Квартал у озера», которые являются приложением к договору.

- 2.12.** При осуществлении прав и исполнении обязанностей, возникших в рамках договора и требующих содействия, сторона по запросу нуждающейся стороны обязуется в разумный срок предоставлять необходимую документацию, осуществлять информационное взаимодействие, а также совершать иные действия, без совершения которых нуждающаяся сторона не может надлежащим образом реализовать правовые возможности или исполнить обязанности, предусмотренные договором.

3. ПЕРЕЧЕНЬ, СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ УСЛУГ

- 3.1.** Перечень услуг, их стоимость, а также периодичность оказания, согласованы сторонами в приложении к договору.
- 3.2.** Счет (квитанция) на оплату услуг за соответствующий месяц направляется Исполнителем Пользователю не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, на электронную почту, указанную Пользователем, по мобильному номеру в мессенджер, в личный кабинет на сайте Исполнителя, либо в личный кабинет в соответствующем мобильном приложении. При отсутствии возможности получения платежных документов по указанным телекоммуникационным каналам связи, Пользователь самостоятельно в установленные сроки получает их в офисе (либо на КПП) коттеджного поселка.
- 3.3.** Риски, связанные с отправкой или получением сообщений по каналам связи, указанным в п. 3.2 договора, неуполномоченным от имени соответствующей стороны лицом, несвоевременным ознакомлением либо незнакомлением с содержанием сообщения, сменой адреса электронной почты и (или) номера телефона, их блокировкой, утратой возможности доступа, в т.ч. в связи со взломом или иными формами несанкционированного доступа адресу электронной почты и (или) номеру телефона третьих лиц, возлагаются на сторону, ссылающуюся на данное обстоятельство.
- 3.4.** Сторона, испытывающая затруднения или невозможность получения сообщений по каналам связи, предусмотренным п. 3.2 договора, во избежание негативных последствий должна незамедлительно уведомить об этом другую сторону.
- 3.5.** Счет (квитанция) должен быть оплачен Пользователем не позднее 10 числа каждого календарного месяца.
- 3.6.** Исполнитель вправе 1 раз в год производить индексацию размера установленной платы за услуги по договору пропорционально изменению стоимости услуг, оказываемых третьими лицами, привлекаемыми Исполнителем. Кроме того, стоимость услуг может индексироваться на величину уровня инфляции (индекса потребительских цен), опубликованного государственными органами статистики РФ. Исполнитель уведомляет Пользователя об изменении размера платы заблаговременно, не позднее, чем за 1 месяц, одним из способов, указанных в п. 3.2 договора. Исполнитель производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу. При этом заключение дополнительного соглашения между сторонами не требуется.
- 3.7.** В случае, если требуется проведение работ непредвиденного характера, потребность в которых возникла в связи с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Исполнителя, стоимость указанных работ подлежит распределению между Пользователями.
- 3.8.** При возникновении задолженности, внесенные Пользователем денежные средства, в первую очередь, погашают обязательства Пользователя по уплате пени, далее погашается задолженность по оказанным в прошлых периодах услугам, оставшаяся часть оплаты распределяется пропорционально оказанным в текущем периоде услугам.
- 3.9.** Пользователь, не проживающий в коттеджном поселке, не вправе отказаться внесения платы по договору, а также не вправе требовать от Исполнителя предоставления скидки на все или отдельные виды услуг, определенные приложением к договору.

4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

- 4.1.** Исполнитель может за отдельную плату по желанию Пользователя оказывать последнему дополнительные услуги, не вошедшие в перечень услуг по обслуживанию коттеджного поселка.

- 4.2. Перечень и стоимость дополнительных услуг устанавливается Исполнителем в виде отдельного перечня и доводится до сведения Пользователя одним из способов, предусмотренных п. 3.2 договора.
- 4.3. Пользователь направляет Исполнителю заявку на оказание дополнительной услуги. Исполнитель рассматривает поступившую заявку и уведомляет Пользователя любым доступным способом о возможности/невозможности оказания соответствующей услуги, после этого согласовывает с Пользователем порядок, сроки и стоимость ее оказания.
- 4.4. Стороны также вправе согласовать оплату дополнительных услуг Пользователем в порядке, установленном в разделе 3 договора. В этом случае в счете (квитанции) на оплату отдельной строкой указывается стоимость оказанных Пользователю за прошедший месяц дополнительных услуг.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Договор действует в течение неопределенного срока.
- 5.2. С учетом того обстоятельства, что договор определен и квалифицирован сторонами в качестве договора присоединения, его условия являются одинаковыми для всех Пользователей. Для заключения договора стороны признают достаточным отдельного волеизъявления Пользователя, которое может быть выражено как в письменной форме, так и путем совершения фактических действий, направленных на оплату услуг по договору (в т.ч. частичную), получение доступа в личный кабинет Пользователя на сайте Исполнителя, установку соответствующего мобильного приложения, использование имущества коттеджного поселка (в т.ч. семьей Пользователя, родственниками, лицами, совместно проживающими в домовладении Пользователя, и т.п.), а также совершение иных действий аналогичного характера.
- 5.3. Изменения и дополнения к договору доводятся до сведения Пользователей одним из способов, предусмотренных п. 3.2 договора.
- 5.4. При продаже домовладения третьему лицу (приобретателю) Пользователь обязуется довести до его сведения информацию об условиях договора, а также предпринять иные зависящие от него меры, направленные на приобретение третьим лицом (приобретателем) соответствующих прав и обязанностей Пользователя по договору. Во избежание доначислений по договору, а также наступления иных неблагоприятных последствий, Пользователь обязуется заблаговременно уведомлять Исполнителя о предполагаемой смене собственника домовладения.
- 5.5. Договор может быть прекращен полностью или в части при передаче имущества коттеджного поселка (или его отдельных элементов) на баланс соответствующего муниципального образования и (или) специализированных организаций для его последующего обслуживания и содержания.
- 5.6. Наличие договора между Пользователем и Исполнителем не исключает возможности Пользователей образовать в инициативном порядке садоводческое некоммерческое товарищество, товарищество собственников недвижимости либо выбрать иную юридическую форму, передав полностью или в части вопросы управления коттеджным поселком образованной структуре, при условии, что это не противоречит нормативно-правовому регулированию в соответствующей сфере.
- 5.7. Исполнитель вправе отказаться от исполнения обязательств по договору, в связи с чем договор считается расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке, если количество Пользователей, имеющих задолженность по оплате за услуги или систематически не исполняющих обязательства по договору, будет кратно превышать количество Пользователей, такой задолженности не имеющих.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон своих обязательств, вытекающих из договора, виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением убытки в виде реального ущерба.
- 6.2. Исполнитель не несет ответственности за действия ресурсоснабжающих организаций, коммунальные ресурсы которых будет потреблять Пользователь с использованием инженерных сетей коттеджного поселка, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Пользователя в связи с нарушением ресурсоснабжающими организациями порядка поставки коммунальных ресурсов (в т.ч. в результате временного прекращения поставки коммунальных ресурсов и т.п.), а также иных обязательств, возложенных на них нормативно-правовыми актами.

- 6.3.** Пользователи самостоятельно несут ответственность за сохранность принадлежащего им имущества, материалов, оборудования. Риски, связанные с несанкционированным противоправным проникновением в домовладение третьих лиц, утратой, гибелью, повреждением, порчей и приведением в негодность имущества Пользователя или имущества, принадлежащего иным лицам, хранящегося в домовладении, возлагается на Пользователя. Ни одно из условий договора не может быть интерпретировано сторонами в качестве основания для переноса указанных рисков на Исполнителя.
- 6.4.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение Исполнителем обязательств по договору Пользователь вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости соответствующих услуг.
- 6.5.** В случае нарушения срока оплаты платежей, предусмотренных договором, Пользователь оплачивает Исполнителю пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.
- 6.6.** В целях оперативного воздействия на Пользователя, не исполняющего либо ненадлежащим образом исполняющего обязанности по договору, имеющего задолженность, а также в иных случаях, Исполнитель вправе, при наличии технической возможности, принять по отношению к такому Пользователю следующие меры: ограничить или запретить въезд на территорию коттеджного поселка транспортных средств Пользователя, строительной и (или) иной техники, предназначенной для выполнения работ в интересах Пользователя; произвести отключение отдельных приборов уличного освещения, располагающихся вблизи домовладения Пользователя; произвести частичный демонтаж ограждений на земельном участке Пользователя (если таковые принадлежат Исполнителю, были им установлены и являются элементами общего ограждения коттеджного поселка) и т.п. Указанный перечень мер оперативного воздействия не является исчерпывающим.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 7.1.** В случае изменения почтового адреса, адреса электронной почты, номера телефона, места жительства (регистрации), а также любых других данных, имеющих значение для исполнения договора, Пользователь обязан незамедлительно уведомить об этом Исполнителя. В случае, если Исполнитель не был уведомлен надлежащим образом об изменении указанных данных, все извещения, отправленные по последнему сообщенному Пользователем адресу, считаются полученными Пользователем.
- 7.2.** Стороны признают, что сообщения, направленные способами, предусмотренными п. 3.2 договора, в т.ч. с использованием телекоммуникационных каналов связи, имеют надлежащее доказательственное значение.
- 7.3.** Все споры и разногласия, возникающие между сторонами в рамках договора или в связи с ним, подлежат урегулированию в досудебном претензионном порядке. Срок ответа на претензию – 10 календарных дней с момента ее получения стороной-адресатом.