

Генеральный директор



## ДОГОВОР

### на предоставление права пользования имуществом загородного жилого комплекса «Кипрея. Комьюнити» (I очередь)

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 – Общество с ограниченной ответственностью «Новая Земля. Сервис» (ОГРН 1247200000739, ИНН 7203568514).
- 1.2. Пользователь – лицо (лица), являющееся собственником, обладателем иного права, предполагающего возможность владения и (или) пользования земельным участком, а также объектами, построенными на земельном участке, которые расположены на территории загородного жилого комплекса «Кипрея. Комьюнити» (I очередь).
- 1.3. Загородный жилой комплекс «Кипрея. Комьюнити» (I очередь) – комплекс земельных участков (с возведенными на них объектами – индивидуальными жилыми домами, хозяйственными и иными постройками и т.п.), расположенные по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Кулаковское МО, с. Кулаково, имеющих категорию: земли населенных пунктов, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, образованных из исходного земельного участка с кадастровым номером 72:17:1104002:4645, а также граничащих с земельным участком с кадастровым номером 72:17:1104002:5396, предназначенным для предоставления коммунальных услуг; иные земельные участки и имущество, предназначенное для общего пользования (включая, но не ограничиваясь, общее ограждение территории, элементы благоустройства и озеленения, искусственные водоемы, спортивные и детские площадки, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры и т.п.), образующие единую территорию (далее также – загородный жилой комплекс).
- 1.4. Имущество загородного жилого комплекса – объекты инфраструктуры, в т.ч. инженерной инфраструктуры, капитальные и некапитальные сооружения, элементы благоустройства и озеленения, искусственные водоемы, детские и спортивные площадки, места отдыха, газоны, декоративные ограждения, клумбы, ворота и заборы (система контроля доступа), 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 загородном жилом комплексе. Имущество загородного жилого комплекса предоставляется Пользователю и иным лицам, находящимся на территории загородного жилого комплекса, в пользование за плату.
- 1.5. Обслуживание имущества загородного жилого комплекса – совершение Исполнителем, а также силами привлеченных им третьих лиц, фактических и юридически значимых действий, направленных на обеспечение комфортных условий проживания Пользователей в загородном жилом комплексе, обеспечение содержания, функционирования и текущего ремонта имущества загородного жилого комплекса, а также возможности использования данного имущества Пользователями.
- 1.6. Домовладение – единый комплекс недвижимого и движимого имущества, находящийся в собственности Пользователя (или принадлежащий Пользователю на ином праве), состоящий из обособленного земельного участка и расположенного на нем индивидуального 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 предоставляет Пользователю за плату возможность пользования имуществом загородного жилого комплекса, с установленной периодичностью осуществляет обслуживание данного имущества, а также осуществляет иные фактические и юридически значимые действия, направленные на достижение целей договора, перечень, периодичность и стоимость которых указываются в приложении к договору.
- 2.2. 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.
- 2.3. 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.
- 2.4. Пользователи самостоятельно осуществляют содержание, эксплуатацию и ремонт принадлежащих им домовладений.
- 2.5. Заключая договор, Пользователь при осуществлении прав и обязанностей собственника домовладения принимает во внимание следующее обстоятельство: совокупностью земельных участков, принадлежащих иным Пользователям, загородный жилой комплекс 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 исполняемых по договору обязательств. 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 вносящих плату по договору.
- 2.6. Поскольку Исполнитель не имеет технической возможности приостановить исполнение обязательств по договору либо исполнить их в меньшем объеме<sup>1</sup> 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.
- 2.7. Использование имущества загородного жилого комплекса без оплаты образует неосновательное обогащение Пользователя, подлежащее принудительному взысканию.
- 2.8. Под использованием имущества загородного жилого комплекса понимаются как фактические действия Пользователя, так и сама возможность использовать данное имущество, которая предоставляется Исполнителем по договору.
- 2.9. Обстоятельства, указанные в п. 2.6-2.8 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.
- 2.10. При установлении, исполнении прав и обязанностей, а также после их прекращения, которые

---

<sup>1</sup> 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.

возникли, исполнялись и прекратились в связи с договором, стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, руководствоваться общими принципами взаимного уважения и добросовестности, а также правилами проживания в загородном жилом комплексе, которые являются приложением к договору.

- 2.11.** 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. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 3.1.** Счет (квитанция) на оплату за соответствующий месяц направляется Исполнителем Пользователю не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, в личный кабинет мобильного приложения «Новая Земля. Сервис». Кроме того, счет (квитанция), а равно информация о начислениях и (или) образовавшейся задолженности, может быть направлена на электронную почту, по мобильному номеру в мессенджер, а также по иным телекоммуникационным каналам связи. При отсутствии возможности получения Пользователем платежных документов указанными способами, Пользователь самостоятельно в установленные сроки получает их у Исполнителя.
- 3.2.** Риски, связанные с отправкой или получением сообщений по каналам связи, указанным в п. 3.1 договора, неуполномоченным от имени соответствующей стороны лицом, несвоевременным ознакомлением либо неознакомлением 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.
- 3.3.** Сторона, испытывающая затруднения или невозможность получения сообщений по каналам связи, предусмотренным п. 3.1 договора, во избежание негативных последствий должна незамедлительно уведомить об этом другую сторону.
- 3.4.** Счет (квитанция) должен быть оплачен Пользователем не позднее 10 числа каждого календарного месяца.
- 3.5.** Исполнитель вправе 1 раз в год производить индексацию размера установленной платы 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. 3.1 договора. Исполнитель производит перерасчет размера платы со дня вступления изменений в силу. При этом заключение дополнительного соглашения между сторонами либо оформление соглашения в письменной форме не требуется.
- 3.6.** 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.
- 3.7.** При возникновении задолженности, внесенные Пользователем денежные средства, в первую очередь, погашают обязательства Пользователя по уплате пени, далее погашается задолженность по оплате за прошлые периоды, оставшаяся часть оплаты распределяется за текущий период.
- 3.8.** Пользователь, не проживающий в загородном жилом комплексе, не вправе отказаться внесения платы по договору либо вносить ее в меньшем размере, ссылаясь на данное обстоятельство.

### **4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

- 4.1.** Исполнитель может за отдельную плату по желанию Пользователя оказывать последнему дополнительные услуги, не вошедшие в основной перечень.
- 4.2.** Перечень и стоимость дополнительных услуг устанавливается Исполнителем отдельно и доводится до сведения Пользователя одним из способов, предусмотренных п. 3.1 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 ее оказания.

- 4.4.** Стоимость оказанных Пользователю дополнительных услуг указывается в счете (квитанции) отдельной строкой.

## **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 внесение оплаты по договору (в т.ч. частичной), установку Пользователем соответствующего мобильного приложения, использование имущества загородного жилого комплекса (в т.ч. семьей Пользователя, родственниками, лицами, совместно проживающими в домовладении Пользователя, и т.п.), а также совершение иных аналогичных действий.
- 5.3.** Изменения и дополнения к договору доводятся до сведения Пользователей одним из способов, предусмотренных п. 3.1 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.** 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 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 находящихся в загородном жилом комплексе, 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 или ответственности на Исполнителя.
- 6.4.** В случае нарушения срока внесения платежей, предусмотренных договором, Пользователь оплачивает Исполнителю пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.
- 6.5.** В целях оперативного воздействия на Пользователя, не исполняющего либо ненадлежащим образом исполняющего обязанности по договору, имеющего задолженность, а также в иных аналогичных случаях, Исполнитель вправе, при наличии технической возможности, принять по отношению к такому

Пользователю следующие меры: ограничить или запретить въезд на территорию загородного жилого комплекса 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 не принадлежат Пользователю и являются элементами общего ограждения загородного жилого комплекса) 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. 3.1 договора, в т.ч. с использованием телекоммуникационных каналов связи, имеют надлежащее доказательственное значение.
- 7.3.** Обязательства, возникшие непосредственно из договора или в связи с его исполнением, могут переданы (уступлены) Исполнителем иным лицам без согласия Пользователей.
- 7.4.** 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.