



ДОГОВОР
о пользовании землями (местами)
общего назначения и объектами инфраструктуры

№
О-0179-ЕКБ

Город Екатеринбург

01 августа 2023 года

Гражданин/гражданка РФ

Паспорт:

Адрес регистрации:

с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ИЖС», именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице директора Штоль Любови Юрьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в Договоре:

Земельный участок (ЗУ) - земельный участок, приобретенный для возведения жилого строения с правом регистрации проживания в нем людей, хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур).

Коттеджный посёлок (КП) – это организованный комплекс земельных участков, состоящий из земель, принадлежащих гражданам на праве собственности, а также земельных участков, образующих зоны общего пользования, предназначенных для строительства инфраструктуры (въездной группы, детской, спортивной площадок, установки электроподстанции, обустройство подъездных путей).

Собственник – организация или гражданин, имеющий на правах собственности инфраструктурные объекты и другое имущество общего пользования КП.

Пользователь или Владелец – гражданин, имеющий на законных правах ЗУ и жилое строение в границах КП.

Инфраструктура КП - совокупность объектов, имущества, систем и служб, органов управления необходимых для обеспечения условий нормального функционирования КП. К инфраструктуре КП относятся:

- земля общего пользования в границах КП.
- улицы, проезды, проходы от границ КП до границ индивидуальных участков.
- линии электропередач вместе с электрооборудованием от границ балансовой принадлежности между Собственником и энергоснабжающей организацией, до границ балансовой принадлежности между Собственником и потребителями электроэнергии.
- общее ограждение вдоль границы КП.

- здания, сооружения, оборудование, созданные для обслуживания объектов (имущества) общего пользования, обеспечения безопасности, пляжи, спортивные, игровые и детские площадки; - площадки, контейнеры для сбора и вывоза мусора.
- иные объекты в границах КП, предназначенные для обслуживания Пользователей.

Возмездительные взносы - денежные средства, вносимые Пользователями периодически в порядке возмещения затрат на содержание инфраструктуры КП.

Целевые взносы - денежные средства, внесенные Пользователями на приобретение, создание, реконструкцию, модернизацию объектов (имущества) общего пользования (въездной группы, строительство ограждений из металлоконструкции, детской площадки, спортивной площадки, парковой зоны и т.д.).

Коммунальные платежи - платежи, осуществляемые Пользователем ресурсоснабжающей организации.

Правила КП – Правила и порядок осуществления хозяйственной деятельности на территории коттеджного поселка, обязательные к исполнению Собственником и всеми Пользователями.

Настоящий Договор заключается на основании Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" от 15.04.1998 N 66-ФЗ, ст. 445 ГК РФ.

1. Предмет договора:

- 1.1. Собственник предоставляет Пользователю, имеющему земельный участок и дом в границах КП, право пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования в границах КП, а Пользователь пользуется объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования и уплачивает возмездительные, целевые взносы и коммунальные платежи на условиях настоящего Договора.
- 1.2. В своих взаимоотношениях Стороны руководствуются настоящим Договором и Правилами КП, указанными в **Приложении № 1**, которое является неотъемлемой частью договора.
- 1.3. Целью настоящего Договора является создание благоприятных и безопасных условий пользования земельными участками и домами для Пользователей и обеспечение надлежащего содержания и развития инфраструктуры КП.
- 1.4. Реквизиты земельного участка Пользователя:

Название КП	ТИХОЕ МЕСТО
Адрес места расположения ЗУ	с. Горный Щит, КП «Тихое место», участок № 33
Кадастровый номер ЗУ	66:07:0157001:3938
Площадь ЗУ, кв.м.	810

2. Права и обязанности сторон:

- 2.1. **Собственник обязан:**
 - 2.1.1. Предоставить Пользователю, членам его семьи, арендаторам, иным законным пользователям земельного участка, права пользования объектами

инфраструктуры, другим имуществом общего пользования, а также коммунальными ресурсами.

- 2.1.2. За счёт платежей Пользователей, содержать и развивать инфраструктуру КП, в том числе обеспечивать выполнение работ по обслуживанию и текущему ремонту объектов (имущества) общего пользования.
- 2.1.3. Принимать от Пользователя предусмотренные договором взносы и платежи на создание и содержание объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования.
- 2.1.4. Публиковать в доступном для Пользователе месте отчет о выполненных работах и услугах по созданию и обслуживанию объектов инфраструктуры и имущества общего пользования

2.2. Собственник имеет право:

- 2.2.1. Осуществлять контроль над порядком использования Пользователем объектов инфраструктуры, другим имуществом общего пользования на территории КП.
- 2.2.2. Приостанавливать возможность пользования объектами инфраструктуры, имуществом общего пользования в случае выявления нарушения Пользователем или другим лицом, владеющим ЗУ или жилым строением на ЗУ правил пользования объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования без предупреждения до устранения нарушений и компенсации допущенного ущерба (при наличии) в установленном порядке.
- 2.2.3. Приостанавливать возможность пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования в случае возникновения задолженности у Пользователя перед Собственником до полного погашения задолженности.

2.3. Пользователь обязан:

- 2.3.1. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешённым использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту, содержать в порядке проходы, проезды, кюветы.
- 2.3.2. Соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты.
- 2.3.3. Не нарушать права других Пользователей, соблюдать Правила КП, и не допускать нарушений со стороны третьих лиц.
- 2.3.4. Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями для собственного потребления.
- 2.3.5. Своевременно уплачивать возместительные и коммунальные платежи, а также целевые взносы в размерах и сроках, установленных договором. Уплачивать пени, начисленные в соответствии с настоящим Договором за просрочку уплаты взносов и платежей.
- 2.3.5. Соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила, нормативы) при строительстве, содержании, ремонте, перестройке жилого строения, хозяйственных строений и сооружений на участке в соответствии с утверждённым в установленном порядке Планом планировки и застройки КП без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных прав и охраняемых законом интересов других пользователей, а также при строительстве объектов недвижимого имущества соблюдать и не выходить (не пересекать) за кадастровые границы собственного ЗУ.

- 2.3.6. Заблаговременно, уведомлять Собственника о работах, производимых Потребителем, если они будут затрагивать объекты инфраструктуры и имущество общего пользования, дороги, водопроводы, линии электропередач и иные объекты общего пользования. Согласовывать с Собственником проведение таких работ за 5 (пять) рабочих дней до их начала.
 - 2.3.7. Согласовывать с Собственником провоз крупногабаритных и тяжеловесных грузов на территорию КП, а также разгрузку строительных материалов и иных грузов, если таковая производится. При производстве работ по благоустройству своего участка вывозить строительный мусор за пределы КП своими силами и средствами. Провоз крупногабаритных и тяжеловесных грузов на территорию КП с 21:00 до 9:00 – ЗАПРЕЩЁН.
 - 2.3.8. Следить за информацией на электронной доске объявлений КП, которая размещается Собственником в установленных каналах коммуникаций, в том числе в отношении пользования объектами инфраструктуры и имущества общего пользования КП.
 - 2.3.9. Вносить оплату по требованию Собственника в полном размере и в установленный срок.
 - 2.3.10. Оплачивать услуги по выезду бригады специалистов для устранения неполадок имущества общего пользования, если такие неполадки произошли по вине Пользователя.
 - 2.3.11. Возмещать ущерб, причиненный инфраструктуре и общему имуществу КП по вине Пользователя.
 - 2.3.12. Поддерживать чистоту на прилегающей к своему участку территории, не допускать порчи общего имущества
 - 2.3.13. Оповестить Собственника об отчуждении земельного участка в результате сделок купли-продажи, мены, дарения и прочих, предусмотренных законодательством.
- 2.4. Пользователь имеет право:**
- 2.4.1. Беспрепятственно в любое время посещать свой земельный участок и находящиеся на нём здания, строения, сооружения, самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешённым использованием.
 - 2.4.2. Осуществлять строительство и перестройку жилого строения или жилого индивидуального дома, хозяйственных строений и сооружений на своем ЗУ в соответствии с Правилами КП, градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами),
 - 2.4.3. Распоряжаться своим земельным участком или иным имуществом в случаях, если на основании закона они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте, в том числе продавать, дарить, завещать и совершать другие действия с землей в соответствии с законодательством.
 - 2.4.4. Вносить предложения об улучшении деятельности КП и устранении выявленных недостатков.
 - 2.4.5. Беспрепятственно пользоваться имуществом общего пользования, при условии внесения соответствующих платежей и взносов на его создание и содержание, а также недопущения фактов порчи указанного имущества.
 - 2.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором, и другие, не запрещённые законодательством действия.

3. Цена и порядок расчетов.

- 3.1. Цена работ и услуг на создание и обслуживание объектов инфраструктуры, имущества общего пользования, осуществляется по установленным Собственником тарифам, которые основаны на официальных тарифах органов, организаций и физических лиц, осуществляющих непосредственное выполнение и оказание соответствующих работ и услуг. Перечень работ и услуг и иных платежей, а также их стоимость согласованы Сторонами в **Приложении № 2** к настоящему договору, которое является неотъемлемой его частью.
- 3.2. Обязанность Пользователя по оплате работ и услуг по сумме и срокам возникает с момента размещения Собственником информации о такой оплате в установленных каналах коммуникаций (информационный щит и чаты в электронных мессенджерах КП). Информация об оплате содержит целевое назначение и обоснования платежа, итоговая сумма платежа и сумма платежа в расчете на одного Пользователя, крайний срок оплаты, платежные реквизиты для оплаты.
- 3.3. Оплата производится Пользователем по платежным реквизитам, указанным Собственником в объявлении о платеже.
- 3.4. Собственник вправе осуществлять перерасчет тарифов в одностороннем порядке с обоснованием перерасчета с обязательным уведомлением Потребителя не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней. Надлежащим уведомлением является размещение соответствующей информации в установленных каналах коммуникаций (информационный щит и чаты в электронных мессенджерах КП), а также уведомление путем отправки SMS-сообщений или почтовой корреспонденции.
- 3.5. Коммунальные платежи ресурсоснабжающей организации Пользователь производит самостоятельно без участия Собственника.

4. Вступление в силу и досрочное расторжение договора.

- 4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и имеет неограниченный срок действия.
- 4.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в связи с переходом прав на ЗУ Пользователя в результате его продажи, дарения, мены и прочих сделок, предусмотренных законодательством РФ. Пользователь, отчуждающий участок, передает свои права и обязанности по настоящему Договору новому правообладателю путём подписания нового Договора между правопробретателем ЗУ и Собственником после регистрации права собственности (иного вещного права) на ЗУ в установленном законом порядке.
- 4.3. В случае смерти потребителя его правопреемники после реализации своих прав на ЗУ заключают с Собственником новый Договор.
- 4.4. Договор может прекратить своё действие по иным основаниям в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Порядок урегулирования споров и разногласий.

- 5.1. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, могут быть урегулированы в досудебном порядке путём переговоров.

- 5.2. При невозможности разрешения спора в досудебном порядке, предусмотренном п. 5.1 данного Договора, он решается в суде общей юрисдикции по месту нахождения Собственника.

6. Ответственность. Меры по обеспечению обязательств.

- 6.1. В случае нарушения Пользователем сроков оплаты, Собственник вправе взыскать с Потребителя Штраф в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей и неустойку в размере 1% (Один процент) от указанной денежной суммы за каждый день прострочки.
- 6.2. Собственник вправе приостановить или ограничить Пользователю возможность пользования объектами инфраструктуры, имущества общего пользования КП в случаях:
- 6.2.1. Неоплаты Пользователем за работы и услуги по требованию Собственника.
- 6.2.2. Нарушений условий договора и/или Правил КП.
- 6.3. В случае наступления одного из условий, указанных в п.п. 6.2.1., 6.2.2. Собственник направляет уведомление в адрес Пользователя, в котором указывает на необходимость немедленного устранения нарушения и оставляет за собой право ограничить Пользователю возможность пользования объектами инфраструктуры и имуществом общего пользования КП.

7. Прочие условия.

- 7.1. В случаях, не предусмотренных положениями настоящего Договора, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.
- 7.2. Все изменения и дополнения к данному Договору являются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны сторонами.
- 7.3. Каждая из сторон обязана информировать другую сторону об изменении своих реквизитов. При отсутствии информации об изменении реквизитов одной стороны эта сторона не вправе ссылаться на неполучение ею уведомлений.
- 7.4. Если иное не предусмотрено конкретными пунктами Договора, стороны определили, что надлежащим уведомлением/извещением другой стороны Договора является электронное уведомление по установленным каналам связи в мессенджерах WhatsApp и Telegram, а равно почтовое (заказное, ценное или с описью вложения) или электронное письмо, направленные по адресам, указанным в разделе 8 настоящего Договора. Уведомление другой стороне также может быть вручено лично.
- 7.5. По всем пунктам Договора Пользователю даны исчерпывающие разъяснения, все положения Договора согласованы сторонами.
- 7.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для Собственника и для Пользователя.

8. Реквизиты сторон.

8.1. Пользователь

8.2. Собственник

Общество с ограниченной
ответственностью «ИЖС»

Юридический адрес:

620902, Свердловская область, с Горный
Щит, Горнощитская ул, д. 7

Фактический адрес:

620902, Свердловская область, с Горный
Щит, Горнощитская ул, д. 7ИНН/КПП

6658469226/667101001

ОГРН 1156658004139

Банковские реквизиты:

Расчетный счет 40702810410000399213

Банк АО «Тинькофф Банк»

Юридический адрес банка:

Москва, 127287, ул. Хуторская 2-я, д.
38А, стр. 26

Корр/счет30101810145250000974

ИНН 7710140679

БИК 044525974

Е-mail:

izhsrfmoscow@gmail.com

Телефоны:

+7 (495) 308 41 96, +7 906 051-64-88

Л.Ю.Штоль



Приложение № 1

К договору о пользовании землями, местами
общего назначения и объектами инфраструктуры
№ О-0179-ЕКБ
(далее - Договор)

Правила и порядок осуществления хозяйственной деятельности на территории коттеджного поселка «ТИХОЕ МЕСТО»

Настоящие Правила и порядок осуществления хозяйственной деятельности на территории коттеджного поселка «ТИХОЕ МЕСТО» (далее - Правила КП) приняты для обеспечения равных прав для всех участников застройки территории Коттеджного Поселка (Далее - КП), заключивших договор с собственником объектов инфраструктуры и объектов общего пользования КП (Далее - Собственник), минимизации конфликтных ситуаций между владельцами/собственниками индивидуальных земельных участков на территории КП (Далее - Владельцы или Пользователи), работоспособности инженерных систем КП, создания условий для соблюдения строительных, противопожарных, санитарных и экологических норм в процессе эксплуатации земельных участков, жилых и хозяйственных строений в границах КП.

Настоящие Правила — это свод требований и рекомендаций, которые являются обязательными для исполнения всеми жителями КП, владельцами индивидуальных земельных участков, расположенных в границах КП, иными лицами владеющими и пользующимися индивидуальными земельными участками на территории КП на законных основаниях.

1. Основные понятия и термины.

Коттеджный поселок «ТИХОЕ МЕСТО» (КП) – комплекс из жилых домов и иных строений и сооружений, объединенных общей концепцией, единой территорией с собственной инфраструктурой, построенных на земельных участках, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 66:07:0157001:3938, по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, Чкаловский район, юго-западная часть с. Горный Щит в районе 35-го км Полевского тракта, включающий в себя следующие элементы:

Объекты инфраструктуры КП – имущество общего пользования жителей КП, обеспечивающее удовлетворение их бытовых и рекреационных потребностей, к которым относятся, в том числе, внутрипоселковые проезды с устроенными на них въездами и ограждениями, технические средства, ограничивающие проезд транспорта на территорию КП

(шлагбаумы) и контрольно-пропускной пункт, инженерные сети и объекты (система электроснабжения, система уличного освещения, включая трансформаторную подстанцию, дренажная система), спортивная площадка, детская площадка, места для сбора и хранения мусора и другое имущество общего пользования.

Земли (места) общего назначения – земельные участки, расположенные в границах территории КП, на которых размещены Объекты инфраструктуры КП.

Индивидуальный земельный участок – земельный участок, расположенный в границах территории КП, принадлежащий на праве собственности или на ином вещном праве физическому или юридическому лицу, предназначенный для индивидуального использования.

Домовладение – индивидуальный участок с расположенными на нем жилым домом, иными вспомогательными постройками и подведенными инженерными коммуникациями или индивидуальный земельный участок с расположенным на нем объектом незавершенного строительства.

Жилой дом – индивидуальный, жилой, отдельно стоящий дом, расположенный на Индивидуальном земельном участке Владельца и предназначенный для проживания.

Владелец, он же Пользователь объектами инфраструктуры КП – собственник Индивидуального земельного участка или Домовладения или иное лицо, обладающее правом владения, пользования и (или) распоряжения Индивидуальным земельным участком, расположенным на нем жилым домом и надворными постройками в границах КП.

Собственник – юридическое лицо, которое является собственником объектов инфраструктуры КП и земли общего назначения, осуществляющее деятельность по управлению и обслуживанию объектов инфраструктуры КП и земли общего назначения в границах КП на условиях договора о пользовании землями, местами общего назначения и объектами инфраструктуры.

Администрация – Руководство и персонал Собственника, уполномоченные действовать от имени Собственника, при осуществлению хозяйственной деятельности КП.

Служба «ИЖС – сервис» – сотрудники Собственника или сотрудники подрядных организаций, которые обеспечивают функционирование КП.

Оборудование – составные части Объектов инфраструктуры, обеспечивающие их нормальное функционирование, в том числе средства контроля, ворота, элементы наружного освещения, системы пожарной, охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, элементы сетей водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения, трансформаторные и газораспределительные подстанции, узлы учета и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Коттеджного поселка в целом.

Архитектурная концепция – общая архитектурная концепция, созданная в целях обеспечения единого архитектурного облика КП.

Элементы благоустройства – часть Объектов инфраструктуры: зеленые насаждения, заборы, клумбы, вазоны, детские площадки, скамейки и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для облагораживания территории К.

Жилая площадь - сумма площадей жилых комнат Индивидуального жилого дома.

Навес – уличная неутеплённая конструкция, в виде крыши (обычно покатой на одну сторону) расположенной на опорах - столбах. Основное предназначение защита от атмосферных осадков личного автотранспорта либо дров и хозяйственной утвари.

Крыльцо - наружная пристройка при входе в дом с площадкой и лестницей.

Главный фасад - фасад, выходящий на улицу (проезд).

Проезд / внутрипоселковый проезд - территория, предназначенная для движения транспорта и пешеходов, включающая проезжую часть, обочины, кюветы и укрепляющие бермы.

Красные линии - границы проездов по линиям ограждений земельных участков.

Эскиз плана застройки индивидуального участка (далее – План застройки) – графический документ (фрагмент Проекта планировки в масштабе 1:200 или 1:500), выполненный в виде чертежа и включающий в себя следующие данные:

- указание конкретного участка, его номера, площади и границ участка, расположения на участке Жилого дома, гаражей, вспомогательных и хозяйственных построек, расположения въездных ворот и калиток;
- указание расстояний от всех строений на участке до всех границ участка;
- соседние участки, их номера, а также проезды;
- красные линии проездов, линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий и границ соседних участков, за пределами которых запрещено строительство отдельно для хозяйственных построек, отдельно для Жилого дома);
- контур строений на рассматриваемом участке, а также их этажность, Контур дома должен точно соответствовать рабочей документации на строительство. На контуре должны быть показаны его габаритные размеры. При внесении изменений в проект в ходе строительства следует информировать об изменениях Собственника для внесения корректировки в общий план застройки Коттеджного поселка;
- проект подключения домостроения и точки подключений проектируемых строений к наружным коммуникациям, схемы прокладки, привязки проектируемых колодцев, диаметры трубопроводов и ориентировочная глубина их заложения, а также места ввода коммуникаций в жилой дом или хозяйственную постройку на участке.

2. Общие положения.

- 2.1. Правила содержат перечень прав и обязанностей Владельцев и Собственника, а также порядок пользования Землями (местами) общего назначения и Объектами инфраструктуры.
- 2.2. Положения настоящих Правил обязательны для всех Владельцев, членов их семей и иных лиц, проживающих и ведущих любую деятельность на территории КП.
- 2.3. Контроль над соблюдением Правил осуществляет и обеспечивает Собственник.
- 2.4. Владельцы обязаны оказывать содействие Собственнику и его сотрудникам в осуществлении контроля над соблюдением настоящих Правил.
- 2.5. Все финансовые взаимоотношения участников застройки Коттеджного поселка регулируются договором и приложениями к нему.
- 2.6. По вопросам, не отраженным в настоящих Правилах и Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством.

3. Регламент проживания.

- 3.1.** Жилой дом должен использоваться исключительно для проживания.
- 3.2.** Владелец может использовать принадлежащий ему на праве собственности или ином вещном праве жилой дом для личного проживания и проживания членов своей семьи. Индивидуальный земельный участок и Жилой дом могут быть переданы Владельцем во владение и пользование третьим лицам для проживания с обязательным соблюдением требований настоящих Правил и обязанностью соблюдения их третьими лицами.
- 3.3.** В случае ненадлежащего выполнения арендатором, нанимателем, иным пользователем Индивидуального земельного участка и Жилого дома обязанностей, возложенных на него Владельцем (собственником указанного участка), ответственность перед Собственником и иными лицами несет Владелец.
- 3.4. Владелец обязан:**
 - 3.4.1.** Обеспечивать использование Индивидуального участка по его целевому назначению.
 - 3.4.2.** Не нарушать права и законные интересы жителей КП и иных лиц, находящихся на территории КП.
 - 3.4.3.** Бережно относиться к объектам инфраструктуры КП, не допускать их порчи, разрушения и уничтожения.
 - 3.4.4.** Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием, санитарно-гигиенические правила в ходе бытовой, хозяйственной и иной деятельности в границах КП.
 - 3.4.5.** Не допускать засорения, захламления Объектов инфраструктуры КП, примыкающих к его индивидуальному земельному участку.
 - 3.4.6.** Не устанавливать телевизионные антенны, электро- и телефонные провода, иные устройства и оборудование на Объектах инфраструктуры и Землях (местах) общего назначения, без письменного разрешения Собственника и соответствующих уполномоченных организаций.
 - 3.4.7.** Не допускать выполнения работ или совершения других действий, создающих повышенный шум и звуковой дискомфорт для соседних участков: в будние дни в период между 21:00 и 8:00 часами и в выходные и праздничные дни между 22:00 и 10:00.
 - 3.4.8.** Не хранить на Объектах инфраструктуры КП вещества и предметы, загрязняющие окружающую среду, взрывоопасные и легковоспламеняющиеся вещества.
 - 3.4.9.** Не загромождать Земли (места) общего назначения и Объекты инфраструктуры КП.
 - 3.4.10.** Не размещать объявления и любую иную информацию рекламного характера в любой форме за пределами установленных для этого мест Собственником.
 - 3.4.11.** Соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила содержания животных в городах и населенных пунктах, на территории Земель (мест) общего назначения и Объектов инфраструктуры. Владелец животного обязан очистить от экскрементов животного территорию КП незамедлительно при возникновении такой ситуации.
 - 3.4.12.** Владелец собаки обязан принять необходимые меры для предотвращения поведения собаки, ставящего в опасность жизнь, здоровье и имущество граждан и причиняющего вред личным неимущественным благам, в том числе преследование собакой прохожих, автомобилей, мотоциклистов, велосипедистов, исключить нахождение собаки без хозяина на земле (местах) общего назначения и объектах инфраструктуры КП.
 - 3.4.13.** При организации альтернативного выхода (калитки) за пределы территории индивидуального земельного участка и за пределы территории КП, прерывая тем самым замкнутый периметр (ограждение), Владелец обязан предварительно согласовать оборудование такого выхода с Собственником путем получения технических условий,

заключения дополнительного соглашения к Договору и подписания соответствующих актов.

- 3.4.14.** В случае несогласованного нарушения замкнутого периметра КП (ограждения), при устройстве ограждения индивидуального земельного участка или в процессе проведения любых работ на индивидуальном земельном участке, Владелец обязан восстановить целостность периметра КП в срок, не превышающий 3 (трех) календарных дней.
- 3.4.15.** В случае неустранения замечания, указанного в предписании о восстановлении целостности периметра КП в установленный настоящим пунктом срок, Владелец несет ответственность, предусмотренную п. 12.1. Правил.
- 3.4.16.** Воздерживаться от действий, приводящих к загрязнению или загромождению Объектов инфраструктуры КП, а также загрязнению и загромождению прилегающих к ним земельных участков.

3.5. Владельцам запрещается:

- 3.5.1.** Выгуливать собак без поводка на территории Земель (мест) общего назначения, а собак, имеющих высоту в холке более 40 см. без поводка и без намордника.
- 3.5.2.** Выгуливать собак на детских и спортивных площадках, в местах проведения культурно-массовых и спортивных мероприятий (за исключением собак-поводырей и служебных собак).
- 3.5.3.** Передавать выгуливание собак (за исключением собак декоративных пород) детям младше 14 лет без сопровождения взрослых, а также лицам в нетрезвом состоянии.
- 3.5.4.** Содержать на своём индивидуальном земельном участке пчёл, крупный и мелкий рогатый скот, свиней, овец, домашнюю птицу, диких зверей.
- 3.5.5.** Передвигаться по территории КП на любых видах транспортных средств со скоростью более чем 30 км/ч.
- 3.5.6.** Длительная стоянка транспортных средств с работающим двигателем на территории КП.
- 3.5.7.** Парковка и хранение транспортных средств на Землях (местах) общего назначения, за исключением специально отведенных мест для парковки или по согласованию с Собственником.
- 3.5.8.** Размещение и хранение личного имущества, строительных материалов, бытовок и т.п. на Землях (местах) общего назначения и Объектах инфраструктуры КП без разрешения Собственника.
- 3.5.9.** Мойка транспортных средств и их ремонт Землях (местах) общего назначения.
- 3.5.10.** Вырубка зеленых насаждений (деревьев) более чем на 70% от общего количества насаждений на индивидуальном земельном участке.
- 3.5.11.** Самостоятельно менять замки и иные устройства на любых Объектах инфраструктуры.
- 3.5.12.** Организация и ведение коммерческой деятельности на своем земельном участке и в границах КП.

4. Организация пропускного режима.

- 4.1.** Владельцы и их гости имеют право доступа на территорию КП в любое время, при условии соблюдения настоящих Правил.
- 4.2.** Основными задачами пропускного режима являются обеспечение сохранности материальных средств, а также исключение возможности несанкционированного проникновения на территорию КП лиц, не имеющих для этого законных оснований, обеспечение соблюдения общественного порядка на территории КП Владельцами, их гостями и посетителями.

- 4.3. Контроль над соблюдением пропускного режима КП осуществляет Собственник посредством круглосуточного видеонаблюдения за местами въезда – выезда и другими местами КП.
- 4.4. Пропускной режим определяет порядок въезда – выезда, нахождения транспорта и людей на территории КП.
- 4.5. Пропускной режим осуществляется через въездные группы КП.
- 4.6. Въезд - выезд всех категорий автотранспорта осуществляется автоматическим открыванием и последующим закрыванием ворот и/или шлагбаума после направления телефонного звонка от Владельца по установленному для этих целей номеру телефона.
- 4.7. Звонок должен быть направлен Владельцем с мобильного устройства, номер которого предварительно зарегистрирован за Владельцем в информационной базе пропускного режима.
- 4.8. Владельцы, приглашающие на свой индивидуальный земельный участок третьих лиц, несут ответственность за соблюдение ими настоящих Правил.

5. Застройка и благоустройство Земель (мест) общего пользования.

- 5.1. Застройка и благоустройство земельных участков, входящих в состав Земель (мест) общего назначения, предназначенных для размещения Объектов инфраструктуры, осуществляется в соответствии с отдельными проектами по каждому участку или сооружению.
- 5.2. Все работы на Землях (местах) общего назначения осуществляются Собственником, либо третьими лицами, уполномоченными Собственником, в т.ч. работы по установке и ремонту ограждения территории (внешнего периметра) КП, работы по строительству проездов и прокладке инженерных сетей к индивидуальным земельным участкам, в соответствии с проектом планировки КП и планами застройки индивидуальных земельных участков.
- 5.3. После завершения строительных работ на Землях (местах) общего назначения и укладки покрытия на дорогах общего пользования КП въезд грузовых автомобилей с нагрузкой на ось более 3,5 тонн и длиной более 10 (десяти) метров запрещается без разрешения Собственника. Ввоз и разгрузка габаритных/тяжеловесных конструкций и материалов осуществляется путем перегрузки их с помощью машины-манипулятора за границами КП.
- 5.4. В случае повреждения дорожного покрытия и/или других элементов дорожной сети КП грузовым и иным автотранспортом Владельца индивидуального земельного участка, восстановление или возмещение стоимости восстановительных работ обязан осуществить Владелец индивидуального земельного участка.

6. Планировка и застройка индивидуальных участков.

- 6.1. С целью создания единого архитектурного облика территории КП застройка осуществляется исключительно по утвержденным Собственником проектам. Правилами установлены требования к проектированию и расположению строений на индивидуальных участках, которые Владельцы обязуются соблюдать в полном объеме:
 - 6.1.1. При проектировании жилого дома и вспомогательных строений придерживаться утвержденных архитектурных концепций и согласованных проектов.
 - 6.1.2. План застройки Индивидуального участка с указанием местоположения въезда и всех построек, проект фасадов дома с указанием высотных отметок, в том числе до верхней точки кровли согласовываются с Собственником.

- 6.1.3.** Производить строительство зданий высотностью не более 2-х этажей. Максимальная высота здания в самой высокой точке не может составлять более чем 10 (Десять) метров от поверхности земли.
- 6.1.4.** Работы в границах индивидуального земельного участка выполняются исполнителями по согласованию с Собственником.
- 6.1.5.** Индивидуальные земельные участки предназначены для строительства многоквартирных жилых домов, попадающих под область применения СНиП 30-02-97, СНиП 31-02-2001, частных гаражей до 2 (двух) легковых автомобилей, бань, иных вспомогательных сооружений, в том числе теплиц и других сооружений утепленного грунта, навеса до 2 (двух) автотранспортных средств, хозяйственных сооружений, беседок, теневых навесов, открытых террас, бассейнов, малых архитектурных форм (скамейки, цветники). Строительство указанных объектов необходимо осуществляется на основании требований Градостроительного кодекса РФ.
- 6.2.** На индивидуальных земельных участках запрещается:
 - 6.2.1.** Строительство строений с количеством более двух надземных этажей и отметкой конька кровли выше 10 (Десять) метров над уровнем земли.
 - 6.2.2.** Строительство блокированных (имеющих общую стену объединенных домов) жилых таунхаусов.
 - 6.2.3.** Строительство зданий, строений и сооружений нежилого назначения, а именно: мини - гостиниц, магазинов и иных объектов для коммерческого использования.
 - 6.2.4.** Застройка территории между главным фасадом жилого дома и ограждением со стороны проезда исключающая (затрудняющая) противопожарные мероприятия. Не менее 7 (семи) метров.
 - 6.2.5.** Строительство асфальтированных и набивных с мощением пешеходных дорожек, и подъездов над инженерными сетями, за исключением случаев их пересечения.
 - 6.2.6.** Устройство колодцев без письменного уведомления Собственника об их создании.
 - 6.2.7.** Прокладка дополнительных (в том числе временных) въездов на индивидуальный земельный участок осуществляется только при согласовании с Собственником. Собственник вправе запретить указанные действия, если они могут привести к недопустимому изменению внешнего вида КП, создать препятствие для других Владельцев, а также в случае, если используемое конструктивное решение может повредить инженерные сети или затруднить их использование другими Владельцами.

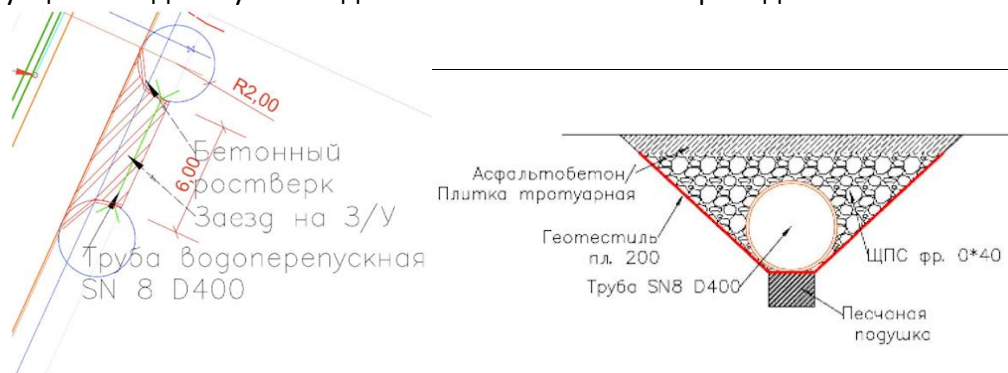
7. Планировка и застройка фасадного и межучасткового ограждения, устройство въездной группы на индивидуальный земельный участок.

Устройство локальных очистных сооружений и организация водоотведения.

- 7.1. Устройство въездной группы на индивидуальный земельный участок:**
 - 7.1.1.** Владелец самостоятельно и за свой счет осуществляет устройство въездной группы на индивидуальный земельный участок.
 - 7.1.2.** Перед началом работ по устройству въездной группы и фасадного ограждения земельного участка Владелец обязан уведомить Собственника о планируемых работах и получить от Собственника технические условия устройства въездной группы.
 - 7.1.3.** Владелец вправе приступить к строительству въезда на свой земельный участок исключительно после получения от Собственника технических условий для устройства въездной группы на земельный участок, в котором указаны места ввода инженерных

коммуникаций на земельный участок, схема необходимого расположения въездной группы, а также порядок проведения работ по устройству въездной группы.

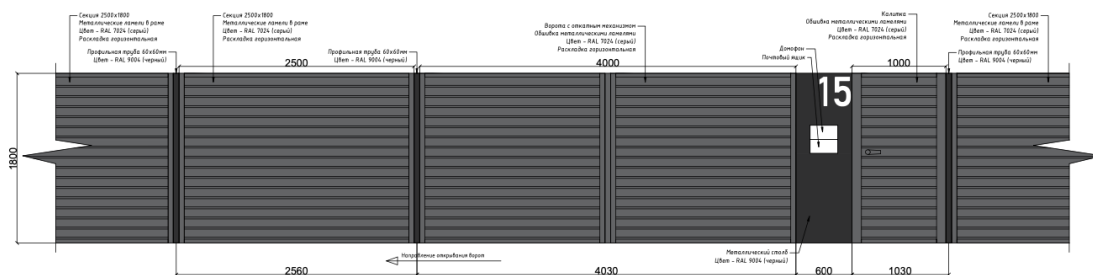
- 7.1.4. По окончании работ по устройству въезда на земельный участок, Владелец обязан предъявить въездную группу Собственнику с оформлением Акта о выполнении технических условий.
- 7.1.5. Владельцу запрещено проводить какие-либо гидротехнические работы (засыпка, перетрассировка канав) без их согласования с Собственником.
- 7.1.6. Конструкция въезда на участок должна соответствовать приведенной ниже схеме:



7.2. Установка фасадного ограждения индивидуального земельного участка и межучасткового ограждения:

- 7.2.1. Владелец самостоятельно и за свой счет осуществляет установку фасадного ограждения индивидуального земельного участка и ограждение между земельными участками.
- 7.2.2. Фасадное ограждение, включающее въездную группу и ограждение индивидуальных земельных участков вдоль дорог и проездов, выполняется в общей стилистике, строго регламентировано и должно быть выполнено в соответствии с техническими условиями, выданными Собственником.
- 7.2.3. Фасадное ограждение земельного участка должно отвечать следующим характеристикам:
 - Высота ограждения –
 - Заполнение -
 - Фундамент под столбы –
 - Конструктивное решение столба:
 - Ворота с откатным механизмом (обшивка металлическими ламелями, раскладка горизонтальная) 4000x1800 мм.
 - Калитка (обшивка металлическими ламелями, раскладка горизонтальная) 1000x1800 мм.
 - цвет столбов –
 - цвет

7.2.4. Основные элементы забора должны соответствовать приведенной ниже схеме:



7.2.5. Ограждение между индивидуальными земельными участками выполняется по согласованию между соседями. Не допускается выполнение глухих заборов высотой выше 1,8 м.

7.3. Строительство локальных очистных сооружений:

7.3.1. Владелец обеспечивает установку на индивидуальном земельном участке локальных очистных сооружений, обеспечивающих степень очистки сточных вод не менее 80 % (восемьдесят процентов) очистки по всем биологически очищаемым веществам.

7.3.2. Для подключения очищенного стока локального очистного сооружения к дренажной системе КП Владелец должен получить от Собственника технические условия на подключение локальных очистных сооружений.

7.3.3. По факту выполнения требований технических условий на подключение локальных очистных сооружений Владелец уведомляет Собственника, после чего уполномоченный представитель Собственника производит осмотр и составляет акт о выполнении технических условий.

7.4. Организация водоотведения дренажных вод с земельного участка:

7.4.1. Владелец своими силами обеспечивает установку на земельном участке пластикового дренажного колодца для сбора дренажных и сточных вод и отведения в систему водоотведения Коттеджного поселка.

7.4.2. Владелец своими силами обеспечивает установку насоса в дренажный колодец и его подключение к водоотводному трубопроводу в соответствии с приведенной ниже схемой организации водоотведения:

7.5. Устройство въездной группы на земельный участок, фасадного ограждения, локальных очистительных сооружений, а также организация водоотведения дренажных вод с земельного участка осуществляется Владельцем исключительно после предварительного согласования таких действий с Управляющей компанией. Технические условия предоставляются Управляющей компанией по предварительному заявлению Владельца.

8. Проведение строительных работ.

8.1. До начала строительных работ, по согласованию с Собственником на индивидуальном земельном участке должны быть установлен биотуалет или туалетная кабина, контейнер для сбора бытовых отходов. При необходимости устанавливается бытовое помещение для строителей. Объем хранимого мусора не должен превышать 18 куб. м., а срок хранения не должен превышать 14 дней. Запрещено сжигание строительного мусора. Бытовые стоки должны откачиваться и утилизироваться в разрешенных системах сбора (вне КП) специализированными организациями. Подрядчик (физическое или юридическое лицо, которое выполняет работы на территории Индивидуального участка) обязан выполнять предписания Собственника.

8.2. Весь грунт из-под котлована от фундамента должен быть временно складирован в границах индивидуального земельного участка и вывезен за счет Владельца или распределен по Индивидуальному земельному участку.

8.3. Если иной порядок не установлен Собственником, весь строительный материал, находящийся на индивидуальном земельном участке, должен быть складирован в границах этого участка и иметь организованный вид хранения, за сохранность данного материала несет ответственность Владелец.

- 8.4.** Если в результате действий Владельца или привлеченных им третьих лиц происходит загрязнение Земель (мест) общего назначения и Объектов инфраструктуры КП в непосредственной близости с застраиваемому индивидуальному участку, то по обоснованному требованию Собственника Владелец и (или) привлеченные третьи лица обязаны производить уборку Земель (мест) общего назначения и Объектов инфраструктуры КП, приводить их в первоначальное состояние, существовавшее до начала действий, вызвавших загрязнения.
- 8.5.** Движение автотранспорта должно осуществляться исключительно по территории временных или постоянных проездов, обозначенных Собственником специальными навигационными знаками, либо на специальном плане, размещенном на информационном щите КП.
- 8.6.** Стоянка машин и техники допускается только на территории индивидуального земельного участка или на специально отведенных для этого Собственником площадках.
- 8.7.** Погрузка, выгрузка и иные работы спецтехники должны осуществляться только на территории индивидуального земельного участка.
- 8.8.** Чистка и промывка спецтехники производится исключительно в границах индивидуального земельного участка.
- 8.9.** Владелец обязан соблюдать правила пожарной безопасности и оснастить строительную площадку необходимыми средствами пожаротушения.

9. Подключение к инженерным сетям Коттеджного поселка.

- 9.1.** Подключение Жилого дома и прочих строений, расположенных на индивидуальном земельном участке к инженерным сетям КП осуществляется при участии уполномоченного представителя Собственника. Все работы по подключению к инженерным сетям КП осуществляются за счет Владельца.
- 9.1.1.** Подключение Жилого дома и прочих строений на Индивидуальном земельном участке к инженерным сетям, на этапе застройки Коттеджного поселка, осуществляется в соответствии с Планом застройки Индивидуального земельного участка. Работы, выполняемые на Землях (местах) общего пользования, осуществляет Собственник.
- 9.2.** Владелец обязан обратиться к Собственнику с запросом о необходимости выполнения работ по подключению индивидуального земельного участка к соответствующей инженерной сети КП, предоставить все разрешительные документы и получить технические условия на подключение к инженерной сети, обязательные для выполнения Владельцем. Подключение к инженерным сетям КП без получения от Собственника соответствующих технических условий не допускается.
- 9.3.** Узлы учета (счетчики) устанавливаются Владельцем за границами территории Домовладения на опоре (в соответствии с Планом застройки). При отсутствии узлов учета (счетчиков) Владельцу может быть отказано в подключении (пользовании) к инженерным сетям и объектам КП.
- 9.4.** Для контроля над проведением работ по подключению к инженерным сетям КП, Владелец обязан не менее чем за 3 (три) рабочих дня до начала работ сообщить об этом Собственнику по установленным каналам.
- 9.5.** После окончания производства работ по подключению к инженерным сетям КП, Владелец обязан уведомить об этом Собственника, после чего уполномоченный представитель Собственника осуществляет осмотр результата работ по подключению

Жилого дома и прочих строений к соответствующей инженерной сети и подписать акт о выполнении технических условий.

- 9.6.** Если иное не установлено Собственником, после проведения работ по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения КП, Владелец обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней привести земли общего пользования и объекты инфраструктуры в первоначальное состояние, в случае если оно было нарушено при проведении таких работ. Производится обратная засыпка траншеи с послойным уплотнением, производится полное восстановление дорожного покрытия, покрытий проездов, тротуаров, площадок и газонов, производится озеленение участка, на котором производились работы в соответствии с документацией на данный вид имущества и т.д.

10. Обеспечение противопожарных и санитарно-бытовых требований.

- 10.1.** При проектировании и строительстве Жилых домов и иных построек, Владельцем должны быть предусмотрены меры по предупреждению возникновения пожара, обеспечению возможности своевременной эвакуации людей из Жилого дома и иных построек на прилегающую к нему территорию, нераспространению огня на соседние строения и Жилые дома, а также обеспечению доступа личного состава пожарных подразделений к Жилому для проведения мероприятий по тушению пожара и спасению людей. При этом учитывается возможность возникновения огня внутри любого помещения и выхода его на поверхность Жилого дома.
- 10.2.** На территории КП рекомендуется строительство Жилых домов, где основные конструкции соответствуют требованиям, предъявляемым к конструкциям зданий III степени огнестойкости по СНиП 21-01-97. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного Индивидуального участка не нормируются. Противопожарные расстояния между Жилыми домами, расположенными на соседних Индивидуальных земельных участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее расстояний, указанных в СП 53.13330.2019.

11. Архитектура Коттеджного поселка.

- 11.1.** Владелец Индивидуального земельного участка, при проектировании Жилого дома, иных хозяйственных построек, гаражей, а также других конструкций, использующихся для нужд Владельца, соблюдает следующий регламент, установленный общей Архитектурной концепцией КП:
- строительство Жилых домов осуществляется высотой не более 2 – х этажей и 10 (десяти) метров от уровня земли до верхнего уровня крыши.
 - фасады имеют прямоугольную или трапециевидную форму, с большой площадью остекления, с использованием минималистичных линий;

- 11.2.** При застройке территории Индивидуального земельного участка необходимо соблюдать следующие правила землепользования и застройки:
- Жилой дом должен стоять от красной линии проездов на расстоянии не менее чем на 5 (Пять) метров, Расстояние от хозяйственных построек до красных линий Проездов должно составлять не менее 5 (Пять) метров.
 - минимальные расстояния до границы соседнего Индивидуального земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:
 - от Жилого дома и других построек – 3 (Три) метра (на основании уравнивания возможности отчуждения земель на соседних Индивидуальных земельных участках противопожарными расстояниями) кроме гаражей из негорючих материалов в створе въезда на участок, только в случае совмещенного въезда.
 - от стволов высокорослых деревьев – 4 (Четыре) метра.
 - среднерослых – 2 (Два) метра.
 - от кустарника — 1 (Один) метр (кроме живой изгороди).
- 11.3.** Расстояние между Жилым домом и границей соседнего Индивидуального земельного участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.);
- 11.4.** В случае примыкания хозяйственных построек к Жилому дому, расстояние до границы с соседним Индивидуальным земельным участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например: дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража из негорючих материалов не менее 1 м, расположенного в створе въезда на участок).
- 11.5.** Застройка Индивидуальных земельных участков вспомогательными сооружениями, применение элементов благоустройства и озеленения, расстояние до инженерных сетей.
- 11.5.1.** Владельцы обязаны обеспечить доступ персонала Собственника (по предварительному согласованию) и эксплуатационных организаций, а также уполномоченных представителей государственных органов к инженерным сетям и сооружениям, в том числе газопроводам, водопроводам, дренажной системе, канализации, подземным электрокабелям и кабелям связи, к территориям охранных зон сетей, расположенных на территории Индивидуального участка.
- 11.5.2.** На Индивидуальном участке возможно размещение собственной водозаборной скважины или шахтного колодца после получения согласия от Собственника, при условии соблюдения санитарных норм и получения разрешительных документов в соответствующих государственных службах.
- 11.5.3.** При проведении благоустройства Индивидуального участка разрешается устраивать подсветку сооружений и освещение территории. Применяемое для этого оборудование должно быть размещено так, чтобы не освещать территорию соседних Индивидуальных земельных участков.
- 11.5.4.** Въезды на Индивидуальные участки устраиваются в соответствии со схемой въездов. Выезд из гаража может примыкать непосредственно к Красной линии Проезда.
- 11.5.5.** При площади твердых покрытий более 20% от площади Индивидуального земельного участка, включая площадь застройки, Владелец обязан обеспечить очистку и отвод ливневых стоков с территории Индивидуального земельного участка во внутриселковую дренажную систему.
- 11.5.6.** Хозяйственные постройки следует размещать:

- От границ Индивидуального земельного участка на расстоянии не менее 1 м, а от хозяйственных построек до красных линий Проездов должны быть не менее 5 м (кроме гаражей, примыкающих выездами к красной линии проездов);

12. Ответственность за нарушение настоящих Правил.

12.1. В случае нарушения требований, установленных Правилами, Собственник вправе требовать:

- устранить допущенное нарушение в срок, установленный Собственником за счет собственных средств. Собственник вправе устранить нарушение своими силами, если оно не было устранено в установленный срок, а также в случае, если нарушение создает угрозу жизни и здоровью других владельцев, а также в случае, если оно препятствует реализации прав другими Владельцами. Собственник вправе потребовать возместить в полном объеме расходы, понесенные при устранении нарушения;
- уплатить штраф в размере, установленном Правилами за допущенное нарушение: за первичное нарушение – предупреждение.
- за повторное – 10 000 рублей;
- за трехкратное – 20 000 рублей;
- за четырехкратное и выше – 100 000 рублей;
- в случае повреждения имущества Собственника, Объектов инфраструктуры и Земель (мест) общего назначения, или имущества других жителей КП, возместить соответствующим лицам в полном объеме причиненный имущественный ущерб.

12.2. Контроль над соблюдением Правил осуществляет Собственник и уполномоченные им лица.

Согласие.

Я, _____
Фамилия, Имя, Отчество Владельца собственноручно

Владелец земельного участка с кадастровым №:

Адрес участка

настоящим подтверждаю что ознакомился с содержанием Правил и порядка осуществления хозяйственной деятельности на территории коттеджного поселка «ТИХОЕ МЕСТО» и обязуюсь их соблюдать.

Дата

Подпись



Приложение № 2

К договору о пользовании землями, местами
общего назначения и объектами инфраструктуры
№ О-0179-ЕКБ

**Тарифы на работы и услуги по созданию и обслуживанию объектов
инфраструктуры и земель (мест) общего назначения
КП «Тихое место»**

№ п/п	Наименование работ/услуг	Ед.изм.	Цена, руб.
1.	Чистка земель (мест) общего назначения и уборка объектов инфраструктуры.	В год с одного Владельца	1 000
2.	Очистка дорог общего пользования от снега	В год с одного Владельца	4 000