**Договор № БК-**

**о выполнении функций по управлению и обслуживанию жилых помещений**

**Комплекса «Барвиха-Клаб»**

дер.Рождественно Одинцовского района Московской области «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

 Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся собственником жилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, дер. Рождественно пос. Барвиха-клаб д.\_\_ \_что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ г., запись регистрации \_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем Владелец, и Некоммерческое партнерство по Управлению эксплуатацией Коттеджного поселка «БАРВИХА-КЛАБ», действуя от имени по поручению и за счет средств собственника, в лице Председателя Правления Залевского Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, далее при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Термины и определения**
	1. **Дом** – жилое помещение, расположенное по адресу: Московская область, Одинцовский район, дер.Рождественно, пос. «Барвиха-Клаб», д.\_\_\_\_, а также земельный участок, расположенный под домом и непосредственно с ней связанный.
	2. **Комплекс** – жилой комплекс, состоящий из 22 сблокированных жилых домов, находящихся по адресу: Московская область, Одинцовский район, дер.Рождественно, пос. «Барвиха-Клаб», включающий в себя жилые дома, инженерные коммуникации, обеспечивающие жизнеобеспечение комплекса, инженерное и иное Оборудование, обеспечивающее жизнедеятельность комплекса, внутрипоселковые дороги, зеленые насаждения, ограждения поселка и другие Места общего пользования.
	3. **Места общего пользования** – часть земельного участка, на котором расположен Комплекс, не являющаяся собственностью Владельцев, помещения трансформаторной подстанции, газораспределительной подстанции, контрольно-пропускного пункта и иных аналогичных объектов, часть помещения офиса Управляющего, расположенного на территории Комплекса, не предназначенные для продажи или сдачи в аренду, наличие которых необходимо для обеспечения нормального функционирования Комплекса, в том числе, но не исключая, для проезда автотранспорта и прохода людей, осуществления охранных мероприятий, размещения обслуживающего персонала и Оборудования для эксплуатации Домов и Комплекса в целом.
	4. **Оборудование** – означает инженерные системы и сети Комплекса, обеспечивающие нормальное его функционирование, в том числе, но не исключая: средства контроля, шлагбаум, ворота, наружное освещение, системы пожарной, охранное и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, сети водо-, газо- и электроснабжения, трансформаторную и газораспределительную подстанции, узлы учета и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Комплекса в целом.
	5. **Средства благоустройства территории** – скамейка, детская площадка, урны и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для благоустройства территории Комплекса или для использования в спортивно-развлекательных и иных подобных целях.
	6. **Функции по управлению (или Функции) –** выполняемые Управляющим собственными силами и/или с привлечением третьих лиц в соответствии с настоящим Договором функции по:
	7. 1.6.1. управлению Комплексом как жилым объектом в целом;
	8. 1.6.2. эксплуатации, осуществлению ППР инженерных систем и сетей, текущему ремонту и содержанию инженерных систем и сетей, текущему и аварийному ремонту и содержанию инженерных систем и коммуникаций Комплекса до ввода в Дом (за исключением газовых котлов), а именно: систем водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения, слаботочных систем, а также иного Оборудования;
	9. 1.6.3. уборке и благоустройству Мест общего пользования Комплекса (в том числе, но не исключая, по озеленению, дератизации, экологии, вывозу мусора, снега, и т.п.);
	10. 1.6.4. круглосуточной охране Комплекса по периметру (а именно: предотвращение и пресечение преступлений и административных правонарушений на территории Комплекса, осуществление режима пропуска граждан и проезда различных транспортных средств на территорию Комплекса в соответствии с Правилами, установленными Управляющим);
	11. 1.6.5. предоставление доступа к инженерным сетям поставщиков ресурсов (а именно: газа, воды, электричества, телефонии, Интернета, телевидения);
	12. 1.6.6. снабжению коммунальными ресурсами (электроснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, водоотведение (канализация);
	13. 1.6.7. обслуживанию газового оборудования, установленного в Домах;
	14. 1.6.8. иные дополнительные функции Управляющего, выполняемые им по согласованию с Владельцем.
	15. **Владелец –** физическое или юридическое лицо, владеющее Домом на правах собственности, являющееся стороной по настоящему Договору, а также доверенное лицо, действующее от имени Владельца в установленном законом порядке. В целях понимания настоящего Договора в пунктах по соблюдению Правил на территории Комплекса под Владельцем также понимаются все проживающие в Доме лица, в том числе, Арендаторы (Наниматели), если дом передан в аренду или наём, и совместно проживающие с ним лица.
	16. **Лицевой счет -** счет, записи по которому производятся бухгалтерией Управляющего, на котором фиксируются авансовые платежи Владельца и суммы денежных средств, удержанные (списанные) из данных платежей в счет оплаты за Функции по управлению, выполняемым Управляющим по настоящему Договору. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого дома.
	17. **Внесение денежных средств на Лицевой счет –** авансовый платеж и все иные платежи Владельца и лиц, действующих от его имени или в его интересах на расчетный счет Управляющего или в кассу Управляющего с обязательным указанием номера Лицевого счета.
	18. **Списание денежных средств с Лицевого счета –** списание Исполнителем денежных средств из авансовых платежей Владельца в качестве оплаты за выполнение Функций по управлению;
	19. **Расчетный период –** календарный месяц, в течение которого осуществляется выполнение Функций по управлению, оплаченных Владельцем на условиях полной предварительной оплаты.
	20. **Правила –** означают Правила и Положения, устанавливаемые Управляющим, регламентирующие функционирование Комплекса, устанавливаемые Управляющим, Общим собранием собственников Комплекса, в интересах всех владельцев, направленные на обеспечение нормального функционирования Комплекса в целом, норм, требований и правил, установленных органами власти и управления в отношении жилых объектов, охране жизни и здоровья людей, сохранности имущества и обязательные для соблюдения всеми владельцами и лицами, находящимися на территории Комплекса.
	21. **Сторона –** означает Управляющий и/или Владелец.
2. **Предмет Договора**
3. Предметом Договора является выполнением Управляющим Функций по содержанию Комплекса, а также равнодолевое участие Владельца дома № \_\_\_, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, д.Рождественно, пос. «Барвиха-Клаб» в расходах по оплате взносов за Функции по управлению. Границы и зоны ответственности Владельца и Управляющего определяются Актом разграничения границ ответственности между Владельцем и Управляющим. Данный Акт может быть подписан и после подписания настоящего Договора.
4. Деятельность Управляющего по управлению Комплексом направлена на создание нормальных условий функционирования и обеспечение жизнедеятельности Комплекса.
5. Предметом Договора также является порядок оплаты коммунальных и иных ресурсов, предоставляемых Владельцу.
6. Внесение взносов за выполнение Управляющим Функций осуществляется в соответствии с условиями настоящего Договора.
7. **Обязанности Сторон**

**3.1. Общие обязанности Сторон:**

1. Принимать необходимые меры к поддержанию Дома (по зонам ответственности Управляющего и Владельца согласно Акту разграничения балансовой принадлежности), Оборудования, Мест общего пользования в состоянии, допускающем их нормальную эксплуатацию, а также эксплуатацию Комплекса в целом, не осуществлять действий и принимать меры к недопущению действий со стороны третьих лиц, наносящих ущерб частям Комплекса, Комплексу в целом, Оборудованию, иному имуществу, находящемуся на территории Комплекса, жизни и здоровью людей, а также препятствующих нормальному функционированию Комплекса.
2. Создавать и поддерживать необходимые условия дл функционирования Комплекса в соответствии с Правилами проживания в нем.

**3.2. Владелец:**

3.2.1. Передает Управляющему функции по:

* Управлению Комплексом в интересах Сторон, других владельцев с соблюдением норм, требований и правил, установленных местными органами власти, органами власти регионального и федерального уровня и управления, а также Управляющим и/или общим собранием жителей в отношении Комплекса;
* Принятию решений о порядке и условиях функционирования, эксплуатации и ремонта Оборудования, Мест общего пользования, установлении и контролю за исполнением соответствующих Правил в интересах Сторон и других владельцев Домов в Комплексе;
* Ведению технической, бухгалтерской, статистической, прочей документации и отчетности, связанной с управлением Комплексом и ведением лицевых счетов Владельцев;
1. Знакомится с Правилами и соблюдает их, исполнения обращения Управляющего (его сотрудников и привлеченных им третьих лиц), направленные на исполнение Правил, обеспечивает соблюдение Правил третьими лицами, приглашаемыми Владельцем на территорию Комплекса (в том числе, но не исключая, членов семьи Владельца, Арендатора (Нанимателя) членов его семьи, гостей Владельца и/или Арендатора);
2. Оплачивает (возмещает) Управляющему расходы по освещению, отоплению, водоснабжению и иной эксплуатации и обслуживанию Мест общего пользования Комплекса в размере 1/110 за каждый дом, принадлежащий Владельцу, от суммы расходов в соответствии с настоящим пунктом.
3. Своевременно оплачивает выполняемые Управляющим Функции по управлению.
4. Своевременно оплачивает потребленные коммунальные ресурсы.
5. Своевременно оплачивает иные, выполненные Управляющим по письменной и/или устной заявке Владельца Функции.
6. Извещает Управляющего о лицах, имеющих права входа и/или въезда на территорию Комплекса, оформив соответствующую заявку по форме и в порядке, изложенных в Правилах проживания, являющихся Приложением к Договору.
7. Извещает лиц, которым по любым основаниям переданы или могут быть переданы в будущем (в том числе, но не исключая, в результате универсального правопреемства, двухсторонней сделки, в том числе, по договору купли-продажи, мены, дарения, безвозмездного пользования, аренды, договора найма, залога и пр., завещания), права в отношении Дома о Правилах и условиях настоящего Договора и обязанности их соблюдения, о состоянии лицевого счета, о наличии или отсутствии задолженности..
8. Незамедлительно информирует Управляющего о поломках или ненормальной работе Оборудования, повреждениях в Доме или в Местах общего пользования, иных событиях, влияющих или способных повлиять на нормальное функционирование Комплекса, угрожающих состоянию Комплекса, сохранности имущества, жизни и здоровью людей.
9. Допускает в Дом сотрудников Управляющего и представителей специализированных служб для устранения аварий, технического обслуживания и ремонта Оборудования, контроля за соблюдением требований пожарной безопасности и иных требований Правил, проведения предусмотренных настоящим Договором функций. При этом осуществляется следующий порядок доступа:
	* для проведения плановых работ по обслуживанию оборудования в Доме (распространяется исключительно на работы по обслуживанию газового котла в Доме) и на земельном участке рядом с Домом (исключительно в отношении Оборудования Комплекса) Управляющий направляет письменное уведомление о необходимости таких работ, дате и времени их проведения не менее чем за 3 (три) рабочих дня до предполагаемой даты осуществления таких работ;
	* для проведения аварийных работ Управляющий направляет необходимых специалистов в Дом немедленно. Владелец (арендатор, наниматель) может сдать Управляющему запечатанный и подписанный конверт с ключами от помещений Дома. В этом случае, при возникновении аварийной или иной ситуации, требующей немедленного реагирования, в случае отсутствия жителей в Доме, Управляющий (а в ночное время старший сотрудник Управляющего и/или диспетчерской службы и/или старший смены охраны) имеет право вскрыть конверт с ключами от помещений Дома и сопроводить специалистов для устранения аварии в Доме. В этом случае составляется акт о вскрытии конверта с ключом с указанием даты, времени открывания и запирания Дома, содержание произведенных работ, фамилий лиц, входивших в дом. Управляющий и/или иные организации, допущенные Управляющим для устранения аварийной ситуации и/или ее причин, не несут ответственность за сохранность Дома (в том числе его конструктивных частей), элементов отделки Дома и находящегося в Доме имущества, повреждения которым нанесены аварийной ситуацией. Для целей применения положений настоящего пункта под аварийной ситуацией следует понимать наступление или угрозу наступления обстоятельств (в том числе, получение об этом информации от третьих лиц), могущих повлечь нанесение ущерба Дому, отдельным его помещениям и/или другим Домам и/или помещениям в других Домах, находящемуся в них имуществу, расположенных на территории Комплекса.

Владелец может не предоставлять опечатанный конверт с ключами Управляющему. В этом случае при возникновении аварийной ситуации Управляющий действует в соответствии с действующим законодательством;

* представитель Управляющего, осуществляющего эксплуатацию Комплекса, снимает показания счетчиков потребленных ресурсов, расположенных в Доме.

3.3. Управляющий обязан:

1. Осуществлять управление Комплексом, его эксплуатацию и содержание, направленные на обеспечение нормального функционирования Комплекса, обеспечение прав Владельца в пользовании Домом и в проживании в Комплексе, обеспечение аналогичных прав другим владельцам Комплекса.

Управляющий обязан выполнять Функции, изложенные в п.1.6. настоящего Договора качественно, своевременно, таким образом, чтобы:

* + обеспечить наивысших уровень выполнения Функций Управляющего по управлению;
	+ сохранить и улучшить имидж Комплекса;
	+ обеспечить эффективную и долговременную работу инженерных систем Комплекса и другого Оборудования, Средств благоустройства территории.
1. Осуществлять меры по исполнению всеми Владельцами и пользователями Правил на территории Комплекса, в том числе, применяя к лицам, не соблюдающим Правила, санкции в виде частичного прекращения оказания Функций по охране, включая ограничение доступа на территорию Комплекса на автомобиле Владельцу и его гостям, уборке Мест общего пользования Комплекса, техническому обслуживанию инженерных систем и коммуникация Комплекса до ввода в Дом, по предоставлению доступа к инженерным сетям поставщиков ресурсов, включая ограничение стандартного объема и потребляемой мощности и т.п. до момента устранения нарушения.
2. Осуществлять меры, направленные на обеспечение безопасности на территории Комплекса, сохранности имущества, расположенного на территории Комплекса.
3. Своевременно осуществлять капитальный и текущий ремонты, техническое обслуживание Комплекса и его Оборудования, устранение аварий, проведение планово-предупредительного ремонта.
4. Надлежащим образом содержать Места общего пользования.
5. Вести расчеты с Владельцем и иными Владельцами на территории Комплекса за выполнение функций Управляющего по управлению, техническое обслуживание, коммунальные, дополнительные и иные поставленные ресурсы, а также уплату налогов и иных обязательных платежей, необходимых для надлежащего содержания и эксплуатации Комплекса.
6. Предоставлять интересы Владельца и иных Владельцев в государственных и других учреждениях, по вопросам, связанным с управлением, содержанием и эксплуатацией Комплекса.
7. **Права Сторон**

4.1. Владелец имеет право:

1. Совершать с Домом все действия, предусмотренные действующим законодательством в соответствии с правом, на основании которого он владеем домом, за исключением использования Дома не по прямому назначению (не в качестве жилого помещения), с нарушением законодательства, а также любых действий, влияющих или способных повлиять в будущем на его использование по прямому назначению, нормальное функционирование Оборудования, нормальное техническое состояние Дома, коммуникаций и его систем, иных действий, способных негативно повлиять на нормальное функционирование Дома и каким-либо образом нарушить права других владельцев и пользователей на территории Комплекса, в том числе, но не исключительно:
	* уничтожения или порчи Дома (его частей);
	* возведения временных и/или постоянных сооружений на земельном участке, относящемуся к Дому без согласования с автором проекта Комплекса (архитектором), Управляющим, владельцами смежных домов и земельных участков;
	* ограничения нормального функционирования Комплекса, любых иных действий в отношении находящегося на территории земельного участка рядом с Домом Оборудования (его частей);
	* любых, не согласованных с Управляющим, а в случае необходимости с автором проекта Комплекса (архитектором), конструктивных изменений Дома;
	* установки любого не согласованного с Управляющим оборудования, приборов, иных предметов, подключаемых напрямую к общим инженерным сетям Комплекса (установка дополнительного газового оборудования и перенос существующего производится только после согласования проекта такого переноса и/или изменения с Управляющим при участии специализированной организации).
2. На выполнение Управляющим Функций, предусмотренных настоящим Договором при условии своевременной оплаты соответствующих взносов и исполнения иных обязанностей Владельца по договору, в том числе, обязанностей по соблюдению Правил проживания.
3. В установленном законом порядке требовать возмещения реального ущерба, понесенного по вине Управляющего.
4. На получение информации о стоимости выполнения Управляющим Функций по управлению.

4.2. Управляющий имеет право:

1. Осуществлять контроль за соблюдением Владельцем Правил.
2. Применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования Дома не по прямому назначению, а также в иных случаях не исполнения Правил или условий настоящего Договора.
3. В установленном законом порядке требовать возмещения реального ущерба, понесенного по вине Владельца или иных лиц, пользующихся Домом, в том числе, представляя интересы других владельцев Домов в Комплексе.
4. Привлекать для исполнения своих обязательств по настоящему Договору третьих лиц (Соисполнителей) без согласования с Владельцем.
5. **Стоимость выполнения Функций по управлению и порядок расчетов**
6. При подписании настоящего Договора Управляющий заводит Лицевой счет на Дом.
7. Стоимость выполнения Управляющим Функций по управлению, предусмотренных пп. 1.6.1.-1.6.5, 1.6.7. настоящего Договора, за один Дом за соответствующий календарный месяц определяется в размере 1/110 (Одна сто десятая) от общей стоимости выполнения Функций по управлению, предусмотренных ежегодной сметой по пп. 1.6.1.-1.6.5, 1.6.7. настоящего Договора по Комплексу в целом, разделенная на 12 (Двенадцать) месяцев, если иное не предусмотрено настоящим Договором, приложениями и Дополнительными соглашениями к нему. Ежегодная смета утверждается Управляющим и/или Общим собранием собственников жилья в поселке на соответствующий календарный год. Тарифы на коммунальные услуги определяются в соответствии с Постановлением Правительства Московской области и энергоснабжающими организациями.
8. Ежемесячно, не позднее 5-го числа расчетного месяца Управляющий выставляет и передает Владельцу квитанцию на предварительную оплату взносов за выполнение Функций по управлению. Квитанция может выставляться посредством направления квитанции в электронном виде на электронную почту Владельца, указанную в настоящем Договоре, и/или посредством опускания квитанции в почтовый ящик Владельца Дома и/или посредством вручения квитанции Владельцу в офисе Управляющего. Допускаются иные способы выставления и передачи квитанции на оплату Владельцу.
9. Ежемесячно, не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным, Управляющий выставляет Владельцу квитанцию на оплату коммунальных ресурсов, потребленных в расчетном месяце, включая оплату ресурсов, потребленных в местах общего пользования. Допускается формирование единого платежного документа (квитанции) по предварительной оплате взносов за выполнение Функций по управлению за расчетный месяц и коммунальных ресурсов, потребленных Владельцем в предыдущем календарном месяце.
10. Срок оплаты полученных счетов Владельцем – 5 (Пять) календарных дней с даты их выставления.
11. Оплата взносов производится путем внесения наличных денежных средств в кассу Управляющего, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего, иным согласованным Сторонами способом. Датой оплаты является дата внесения наличных денежных средств в кассу Управляющего или дата зачисления денежных средств на расчетный счет Управляющего.
12. Поступившие в качестве оплаты от Владельца платежи заносятся на Лицевой счет Владельца.
13. Списание денежных средств с лицевого счета Владельца в счет оплаты потребленных им по настоящему Договору ресурсов и Функций по управлению производится ежемесячно.
14. С Лицевого счета Владельца денежные средства списываются в следующем порядке:
	* плата за выполнение Функций по управлению в расчетном месяце списывается в дату поступления платежа за расчетный месяц;
	* плата за коммунальные ресурсы за предыдущий календарный месяц списывается в дату поступления платежа. При этом Управляющий осуществляет расчет компенсации, дополнительно уплачиваемой Владельцем за освещение, полив и другие коммунальные ресурсы, потребленные в Местах общего пользования для обеспечения функционирования поселка и также списывает эти суммы с Лицевого счета;
	* плата за выполненные Управляющим Владельцу по письменной заявке (форма письменной заявки прилагается) дополнительные функции списываются в день выполнения указанных дополнительных функций.

Все поступившие с задержкой оплаты платежи списываются, в первую очередь, в счет ранее образовавшейся задолженности, только по факту погашения ранее возникшей задолженности поступившие в дальнейшем платежи списываются в счет оплаты периода, указанного в квитанции.

1. По факту сверки выставленных счетов и поступивших в их оплату платежей Управляющий вправе выставить при необходимости счет на доплату или зачесть излишние платежи в счет оплаты будущих периодов.
2. Оплата за выполнение дополнительных функций, не указанных в п.5.9. настоящего Договора, осуществляется с надлежащим оформлением приходной кассовой операции или на расчетный счет Управляющего.
3. Стоимость выполнения Функций по управлению, указанных в п.5.2. настоящего Договора, утверждается Управляющим и/или Общим собранием собственников жилья в поселке один раз на соответствующий календарный год и подлежит корректировке исключительно в случае изменения тарифов поставщиками ресурсов, в том числе, тарифов, подлежащих государственному регулированию. Изменение стоимости Функций по управлению по настоящему Договору, связанное с изменением тарифов поставщиками ресурсов, в том числе, тарифов, подлежащих государственному регулированию, не может быть оспорено Владельцем и подлежит оплате с даты начала применения этих тарифов. В случае, если Владелец уже оплатил взносы за выполнение Управляющим Функций по старым тарифам, разница в стоимости между новыми и старыми тарифами подлежит дополнительной оплате на основании счета на доплату, который может быть включен в очередную платежную квитанцию или, при наличии денежных средств на Лицевом счете Владельца, списан Управляющим с лицевого счета Владельца в безакцептном порядке.
4. В случае, если Владелец не имеет возможности к совершению платежа в указанный срок по любой причине (отпуск, командировка и пр.), то он должен произвести авансовый платеж заблаговременно.
5. Коммунальные ресурсы (п.1.6.5.) оплачиваются по фактическому потреблению по действующим в соответствующий период тарифам организаций - поставщиков коммунальных ресурсов.
6. Иные Функции Управляющего по управлению, предусмотренные п.1.6.8. настоящего Договора, могут оплачиваться посредством предварительного внесения платежа на Лицевой счет Владельца или их последующей оплаты (по усмотрению Управляющего).
7. **Дополнительные Функции Управляющего**

6.1.Управляющий вправе, при наличии у него такой возможности, за плату выполнять в интересах Владельца дополнительные Функции, в том числе, прямо не указанные в настоящем Договоре, а именно:

* Согласование проектов переустройства, перепланировок, достроек, перемещения инженерного оборудования и т.п.
* Согласование Актов разграничения балансовой принадлежности.
* Оформление документов в Тресте газового хозяйства, в Мосэнергосбыте для подписания договора и получения расчетных книжек.
* Согласование проектов с организациями - поставщиками ресурсов (исполнителями работ).
* Согласование проектов организациям, выполняющим ремонтно-строительные работы на территории Комплекса, в том числе, в Доме.
* Устранение засоров общехозяйственной канализации, произошедших в связи с действиями Владельца.
* Выполнение функций по ремонту, монтажу, наладке, плановому техническому обслуживанию сантехнического оборудования, электрооборудования, слаботочных сетей, газового оборудования, расположенных в Доме и/или на прилегающем к Дому земельном участке.
* Оказание консультаций по вопросу эксплуатации Комплекса и Дома.
* Покос и полив газонов, посадка и комплексный уход за зелеными насаждениями, в том числе, прокапывание (аэрация) газонов, внесение удобрений, мероприятия по частичной реконструкции газона с досыпкой плодородного грунта, прочесывание газона, удаление сорняков с газона, стрижка газонов (на территориях/участках, не входящих в состав Мест общего пользования).
* Уборка снега и наледи на кровлях и на земельном участке.
* Вывоз строительного и иного мусора.
* Промывка мусорных бачков.
* Иные дополнительные функции.

6.2. Стоимость дополнительных Функций, выполняемых Управляющим, определяется Управляющим самостоятельно. Управляющий вправе привлекать к выполнению дополнительных функций третьих лиц (соисполнителей) без согласования с Владельцем.

1. **Ответственность сторон**
2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
3. За нарушение сроков оплаты функций, указанных в п.5.3., 5.5. настоящего Договора, более чем на 1 (Один) календарный месяц с истечения сроков оплаты, установленных настоящим Договором, Владелец уплачивает Управляющему пени в размере 0,05 (Ноль целых пять сотых) процента от суммы неоплаченных взносов за выполнение Функций по управлению за каждый день просрочки, начиная с первого дня четвертого месяца просрочки оплаты платежей.
4. За нарушение сроков оплаты потребленных коммунальных ресурсов, установленных п.5.4. и 5.5. настоящего Договора, Владелец уплачивает Управляющему пени и/или иные штрафные санкции, установленные договором с организацией - поставщиком ресурсов, а также компенсирует иные убытки, возникшие у Управляющего в связи с ненадлежащим исполнением Управляющим договора с организацией-поставщиком коммунальных ресурсов.
5. За нарушение сроков оплаты взносов за выполнение Управляющим функций по управлению, за потребленные коммунальные ресурсы, установленных п.5.3., 5.4., 5.5. настоящего Договора на срок более чем 1 (Один) календарный месяц с даты истечения срока оплаты данных взносов, а также за нарушение Правил проживания (вне зависимости от длительности нарушения данных Правил) в комплексе «Барвиха-Клаб», являющихся Приложением № 1 к настоящему Договору, Управляющий также в дополнение к санкциям, установленным в п.7.2., 7.3. настоящего Договора, вправе ограничить объем предоставления коммунальных ресурсов Владельцу, в том числе, но не исключая, ограничить его в потреблении единовременной электрической мощности до 3 (Три) киловатт/час на Дом, а также ограничить проезд на автомобиле и/или ином транспортном средстве Владельцу, членам его семьи, иным направляющимся к ним лицам, в том числе, но не исключая, гостям, рабочим, Арендатору (нанимателю), членам его семьи и гостям и т.п. В этом случае все автомобили и/или иные транспортные средства оставляются на гостевой стоянке Комплекса, к дому осуществляется пеший проход. По факту погашения задолженности по оплате взносов, устранения нарушения Правил проживания, все ограничения снимаются. Ограничение права проезда не затрагивает автомобили и/или иные транспортные средства экстренных и/или аварийных служб и организаций.
6. В случае нарушения положений Договора и Правил, касающихся действий по изменению внешнего вида Дома и/или других частей Комплекса, Управляющий направляет Владельцу письменное уведомление о таком нарушении с указанием срока его устранения Владельцем. В случае, если такое нарушение Владельцем не исправлено, Управляющий имеет право самостоятельно выполнить действия, связанные с исправлением нарушения и приведением внешнего вида в прежний вид. В этом случае Владелец обязан возместить обоснованные затраты Управляющего на проведение предусмотренных настоящим пунктом работ.

**8. Обстоятельства непреодолимой силы**

1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если причиной неисполнения и/или ненадлежащего исполнения являются обстоятельства непреодолимой силы (стихийные бедствия, пожары, техногенные аварии и катастрофы, аварии на инженерных сооружениях и коммуникациях вне Комплекса, военные действия, террористические акты, бунты, гражданские волнения, забастовки, нормативные акты органов государственной власти и местного самоуправления, иные чрезвычайные обстоятельства, препятствующие исполнению Сторонами своих обязательств по настоящему договору), то есть чрезвычайные и непреодолимые при данных условиях обстоятельства, наступившие после заключения настоящего договора.
2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого продолжают действовать такие обстоятельства, без возмещения каких бы то ни было убытков.
	1. **Урегулирование споров**
3. В случае возникновения любых споров или разногласий, связанных с исполнением настоящего Договора, стороны приложат все усилия для их разрешения путем проведения переговоров между Сторонами.
4. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение и разрешение в Одинцовский городской суд Московской области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
	1. **Срок действия Договора, прочие условия**
5. Настоящий Договор вступает в силу с 01 апреля 2014 г. вне зависимости от даты его фактического подписания обеими сторонами.
6. Оплата выполнения Функций по управлению и поставленных коммунальных ресурсов, указанных в п.1.6.1.-1.6.8. настоящего Договора по квитанциям на оплату взносов, выставляемым Управляющим, в отсутствие подписанного договора, свидетельствует о полном присоединении Владельца к его условиям и о принятии Владельцем обязательств по настоящему договору в полном объеме.
7. Настоящий Договор утрачивает силу при переходе права собственности на Дом к другому Владельцу. Прекращение действия договора, в том числе, при смене Владельца Дома, не освобождает предыдущего Владельца от оплаты потребленных им и выполненных Управляющим Функций по управлению в полном объеме в сроки, указанные в настоящем Договоре.
8. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
9. Правила проживания в поселке «Барвиха-Клаб» являются неотъемлемой частью настоящего Договора, равно как и Тарифы на период с 01.10.2011 г. по 31.12.2011 г., Тарифы на период с 01.01.2012 г. по 31.12.2012 г. Ознакомление Владельца с Правилами и подписание Договора означает их безоговорочное принятие Владельцем. Управляющим имеет право в одностороннем порядке без согласования с Владельцем вносить изменения в Правила проживания в поселке «Барвиха-Клаб», которые распространяются на всех Владельцев Домов в Комплексе, независимо от расположения и площади домов. Изменение тарифов на соответствующий календарный год не требует подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору. Любые изменения в Правила, а также изменения Тарифов доводятся до сведения Владельца посредством размещения информации об их изменениях или об их утверждении в новой редакции на доске объявлений на территории поселка «Барвиха-Клаб».
10. Об изменении реквизитов сторон, в том числе, адресов, телефонов, стороны обязуются уведомлять друг друга в максимально короткий срок.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющий**Некоммерческое партнерство по Управлению эксплуатацией Коттеджного поселка «БАРВИХА-КЛАБ»МО, Одинцовский район, дер. Рождественно, КП «Барвиха-клаб» д.1АИНН 5032210472 КПП 503201001р/с 40703810400000004935 в ВТБ (ПАО) г.Москва к/с 30101810345250000745БИК 044525745 | **Владелец**ФИО полностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,Дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,Гражданство \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,Дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Электронный адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | Владелец\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ

в комплексе «Барвиха-Клаб» от 29 января 2012 года

1. Основные понятия, используемы в Правилах:

1.1. Комплекс или Некоммерческое Партнерство Барвиха-Клаб - жилой комплекс, состоящий из сблокированных жилых домов, находящихся по адресу: Московская область, Одинцовский район, Барвихинский сельский округ вблизи дер. Рождественно, именуемый жилым комплексом «Барвиха-Клаб», включающий в себя жилые дома, инженерные коммуникации, инженерное и иное Оборудование, обеспечивающее жизнедеятельность комплекса, внутрипоселковые дороги, зеленые насаждения, ограждения поселка и Места общего пользования.

1.2. Дом - жилое помещение на территории Комплекса.

1.3. Места общего пользования - часть земельного участка, на котором расположен Комплекс, не относящиеся к Домам, помещения трансформаторной подстанции, газораспределительной подстанции, контрольно-пропускного пункта и иных аналогичных объектов, часть помещения офиса Управляющего, расположенного на территории Комплекса, не предназначенные для продажи или сдачи в аренду, наличие которых необходимо для обеспечения нормального функционирования Комплекса, в том числе но не исключительно, для проезда автотранспорта и прохода людей, осуществления охранных мероприятий, размещения обслуживающего персонажа и Оборудования для эксплуатации Домов и Комплекса в целом.

1.4. Оборудование - означает инженерные системы и сети Комплекса, обеспечивающие нормальное его функционирование, в том числе, но не исключительно: средства контроля, пожарной, охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, сети водо-, газо- и электроснабжения, трансформаторную и газораспределительную подстанции, узлы учета и т.п., шлагбаум, въездные автоматические ворота, фонари наружного освещения, а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Комплекса в целом.

1.5. Владелец - физическое или юридическое лицо, владеющее Домом на правах собственника, а также его доверенное лицо. В целях настоящих правил под Владельцем также понимаются все жители Дома, а также его посетители и другие лица, находящиеся на территории Комплекса по приглашению или с разрешения Владельца, включая арендатора (нанимателя) Дома, совместно проживающих с ним лиц, его посетители и другие лица, находящиеся на территории Комплекса по приглашению или с разрешения арендатора (нанимателя).

1.6. Управляющий – юридическое лицо, осуществляющее управление Комплексом и выполняющее Функции по содержанию Комплекса. Управляющий вправе привлекать к исполнению своих обязанностей третьих лиц.

1.7. Средства благоустройства территории - детская площадка, газоны, скамейки, урны и т.п.

1. Содержание Правил.
	1. Настоящие Правила означают правила и положения, устанавливаемые Управляющим и/или Общим собранием собственников жилых помещений, регламентирующие функционирование Комплекса, устанавливаемые в интересах всех владельцев, направленные на обеспечение нормального функционирования Комплекса, соблюдение требований пожарной и иной безопасности в Домах и в Комплексе в целом, норм, требований и правил, установленных органами власти и управления в отношении жилых объектов, охране жизни и здоровья людей, сохранности имущества и обязательные для соблюдения всеми владельцами и лицами, находящимися на территории Комплекса.
	2. Настоящие Правила разработаны для обеспечения прав жителей Комплекса при проживании в нем, а также для обеспечения осуществления обязанностей жителей поселка при проживании.
	3. Цель настоящих Правил - осуществление прав и обязанностей Владельцами и Управляющим Комплекса для того, чтобы:

- сохранить и улучшить имидж Комплекса;

- обеспечить увеличение рыночной стоимости Комплекса в процессе управления;

- обеспечить эффективную и долговременную работу инженерных систем Комплекса и другого Оборудования, Средств благоустройства территории.

2.4. Настоящие Правила являются обязательными для:

* Владельцев Домов;
* лиц, проживающих совместно с Владельцем;
* арендаторов (нанимателей) помещений в Комплексе;
* других лиц, находящихся на территории Комплекса по приглашению или с ведома Владельцев.

В дальнейшем по тексту Правил под Владельцем понимаются все лица, указанные в настоящем пункте в качестве лиц, для которых данные Правила являются обязательными.

2.5. Владелец обязан ознакомить всех проживающих в Доме (включая арендаторов (нанимателей) и приглашенных им лиц с настоящими Правилами.

2.6. Владелец несет ответственность за соблюдение указанными в п.п.2.4, 2.5 лицами Правил.

1. Страхование.
	1. Каждый Владелец, с целью обеспечения имущественных интересов при проведении строительных, ремонтных работ, работ по отделке Дома, обязуется за счет собственных средств заключить договор страхования своей гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, в том числе другим Владельцам, посетителям Комплекса, а также Местам общего пользования, Оборудованию, Средствам благоустройства территории на весь период эксплуатации. Размер страховой суммы по указанному виду страхования не может быть меньше 300 000 (Триста тысяч) долларов США.

Указанное страхование не должно предполагать наличие франшизы или каких-либо иных условия, предусматривающих отсрочку или уменьшение суммы страхового возмещения при наступлении страхового случая.

3.2. Владелец может быть ограничен в получении выполняемых Управляющим функций (в частности, по допуску на территорию поселка Барвиха Клаб и выезду с территории, поставке коммунальных ресурсов и т.д.) в случае нарушения им требований п. 3.1 на срок до устранения такого нарушения.

4. Общие требования к содержанию Домов, находящихся в собственности Владельцев.

4.1. Владельцы обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при использовании, содержании и ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности Домов или их частей без нанесения ущерба Дому и блоку домов в целом, Комплексу а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

4.2. В случае причинения ущерба Владельцем другим Владельцам, Местам общего пользования, Оборудованию, Средствам благоустройства территории или другим частям Комплекса он обязан за свой счет возместить нанесенный ущерб в следующем порядке:

- при условии согласия Владельца на возмещение нанесенного ущерба и его размера - Владелец возмещает нанесенный ущерб самостоятельно;

- в случае возникновения спора по виновности и размеру нанесенного ущерба создается комиссия из представителей Управляющего, Владельцев, которым нанесен ущерб. Решение такой комиссии является обязательным для исполнения сторонами конфликта.

4.3. Владелец обязан:

4.3.1. Соблюдать нормативные правовые акты Российской Федерации, Московской области положение настоящих Правил.

4.3.2. Знать и соблюдать правила безопасности в быту и деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося у них в собственности, не допускать нарушения требований экологической безопасности.

4.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности, а именно:

- не загромождать коридоры, проходы и иные эвакуационные выходы;

- иметь в наличии огнетушитель;

- по-возможности, подключиться к системе пожарной сигнализации Комплекса с выводом сигнала на пульт охраны

4.4. Оплачивать коммунальные ресурсы и иные расходы в соответствии с порядком, предусмотренным договорами, иными утвержденными Общим собранием собственников и/или Управляющим документами, по тарифам НП Барвиха Клаб и/или договором на выполнение функций по управлению.

4.5. Соблюдать правила техники безопасности при пользовании бытовыми приборами и иным оборудованием.

4.6. При отсутствии в доме более 30 дней сообщить Управляющему номер телефона уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации.

4.7. При выезде лиц, проживающих в Доме, на длительный срок, по письменной заявке Владельца возможно отключение всех подведенных к Дому сетей и/или установленного в Доме оборудования.

4.8. При обнаружении неисправностей в Доме немедленно принимать все возможные меры к их устранению своими силами. В случае невозможности устранения неисправностей своими силами - сообщать об этом Управляющему. Сообщение Управляющему необходимо в любом случае, если неисправность может повлечь причинение ущерба другим Владельцам, конструкции дома, его сетям и коммуникациям, а также имуществу общего пользования, общим сетям и коммуникациям и элементам благоустройства.

4.9. Использовать Дом по целевому назначению – для проживания.

4.10. Соблюдать санитарно-гигиенические правила:

- содержать в чистоте и порядке кровлю, балконы, гараж, крыльцо

- содержать в чистоте и порядке прилегающую к дому территорию

- содержать в порядке расположенные на прилегающем земельном участке газоны

4.11. Соблюдать правила пользования водопроводом, канализацией, не допускать нерационального расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечку через водоразборную арматуру и перегрева воды в системах горячего водоснабжения.

4.12. Соблюдать чистоту и порядок на индивидуальных участках и территории Комплекса в целом.

4.13. Производить чистку одежды, ковров, мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина, масел и т.п. только за пределами территории Комплекса.

4.14. Собирать мусор в специально выделенные контейнеры, установленные рядом с Домом.

4.15. Соблюдать полную тишину на территории Комплекса с 22.00 часов до 07.00 часов утра в рабочие дни, с 22.00 до 9.00 в праздничные и выходные дни.

4.16. Бережно относится к Средствам благоустройства территории, в том числе, зеленым насаждениям.

4.17. В целях предотвращения вредного воздействия на здоровье населения Комплекса и окружающую среду опасных отравляющих веществ и взрывоопасных материалов, не провозить указанные вещества и материалы на территорию Комплекса, а в случае несанкционированного провоза другими Владельцами, если такое станет известным, сообщить об этом Управляющему.

4.18. Для сохранения архитектурной выразительности жилой застройки, в частности сохранения сложившегося индивидуального облика Комплекса, и составляющих его фасадов, кровель, цоколей, фронтальных оград и малых архитектурных форм, обеспечения порядка на индивидуальных участках и территории Мест общего пользования, Владельцы обязаны:

- содержать Дома, и все связанное с ними имущество, в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии;

- содержать Дома в благоустроенном состоянии, равно как и индивидуальный земельный участок, дорожные покрытия тротуаров;

- не допускать использование индивидуального земельного участка под новое строительство, в том числе, но не исключая, теплиц, гаражей, бань, хозблоков, бассейнов;

- бережно относиться к устройствам освещения Мест общего пользования и Средств благоустройства территории;

- не производить самостоятельно без соответствующего разрешения Управляющего демонтаж, ремонт и смену уличных указателей и указателей номеров домов на зданиях.

4.19. Владельцу запрещается:

4.19.1. Использовать, в качестве добавок к минеральным удобрениям и распыляемым средствам профилактики и борьбы с вредоносными насекомыми, отдельные виды химикатов и компоненты, вызывающие аллергию (перечень применяемых химикатов должен быть согласован с Управляющим);

4.19.2. Производить вывод талых вод и сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ на территорию Мест общего пользования или на территорию других Владельцев;

4.19.3. Вырубать деревья, кустарники на территории Комплекса;

4.19.4. Осуществлять сброс в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

4.19.5. Переоборудовать, демонтировать, перемещать, производить самовольные подключения или иным образом затрагивать внутренние инженерные сети, расположенные на индивидуальном участке, без получения необходимых согласований, предусмотренных действующим законодательством при обязательном согласовании с Управляющим;

4.19.6. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормативам;

4.19.7. Нарушать имеющиеся схемы учета и оплаты коммунальных ресурсов, вскрывать пломбы на приборах учета.

4.20. Владелец обязан производить своевременно, но не реже одного раза в пять лет текущий ремонт Дома, в том числе, при необходимости, покраску фасадов, заборов и др. с обязательным исполнением требований настоящих Правил.

5 Порядок осуществления ремонтных работ, работ по перепланировкам в Доме.

5.1. Ремонт и обустройство Дома Владелец производит за свой счет с привлечением проектных и строительных организаций, являющихся членами Саморегулирующихся Строительных Организаций (СРО) и имеющих допуск СРО или иные сертификаты, лицензии или другие нормативные документы или разрешения, предусмотренные законодательством РФ на производство строительно-монтажных, проектных, отделочных и иных работ. До начала проведения ремонтно-строительных работ Владелец обязан получить технические условия (ТУ) у Управляющего на подключение к инженерным системам Комплекса (если в процессе ремонта будет осуществляться такое подключение или изменение схемы подключения).

5.2. Перед началом перепланировки Дома, производства отделочных и иных работ Владелец обязан:

5.2.1. Оформить допуск юридического лица привлекаемого для проведения ремонта на стройплощадку, сделав письменный запрос Управляющему, с обязательным указанием названия организации, ее юридического и фактического адреса, мобильного телефона прораба, иных реквизитов. К запросу необходимо приложить копию допуска СРО исполнителя на производство работ.

5.2.2. Назначить ответственного представителя строительной организации, написав заявление Управляющему (форма прилагается).

5.2.3. Ответственному представителю opганизации, привлекаемой к отделочным работам, необходимо пройти вводный инструктаж у Управляющего о правилах проезда и стоянки легкового и грузового транспорта, складирования строительных материалов, прохода и нахождения на территории коттеджного поселка рабочих, времени работы, обеденного перерыва на территории Комплекса, мерах безопасности при производстве отделочных работ, и ознакомиться со степенью ответственности за нарушения полученных инструкций.

5.2.4. В случае изменения существующей планировки Дома, связанной с изменением несущих конструкций необходимо разработать (используя услуги лицензированной проектной организации для изготовления проекта перепланировки жилья) и согласовать проектную документацию у Управляющего (с привлечением при необходимости, руководителя проекта коттеджного поселка «Барвиха-Клаб»), в компетентных государственных органах (при необходимости в органах местной администрации, БТИ, Мосэнерго, Пожарной инспекцией, ГЭС и прочее) на платной основе за свой счет.

5.2.5. В случае переноса газового оборудования проект должен быть согласован с Управляющим (с привлечением обслуживающей газовое оборудование компании, Мособлгаза) на платной основе.

5.2.6. При планировании размещения в Доме специальных устройств (лифты, подъемники, оборудование сауны, камин и др. устройств и механизмов) Владелец должен заказать в специальной проектной организации (имеющей право проектирования размещения таких объектов, устройств и механизмов) проект, согласовать, и утвердить его в установленном законом порядке (для чего может обратиться к Управляющему), после чего привлечь для выполнения проекта специализированную, имеющую соответствующие допуски и лицензии организацию. После монтажа и установки подъемных механизмов Владелец обязан поставить их на обслуживание в специализированной организации. Все работы по проектированию, установке, наладке и последующей эксплуатации проводятся за счет Владельца при обязательном надзоре и согласовании Управляющего.

5.3. Opганизации и физические лица, привлеченные Владельцем для производства отделочных работ, обязаны соблюдать требования и руководствоваться правилами СНиП 12-03-99 (Безопасность труда в строительстве).

5.4. Реконструкция индивидуальных блокированных жилых домов и устройство зимних садов на эксплуатируемых кровлях допускается при обязательном согласовании планируемых работ с Управляющим и всеми необходимыми в соответствии с действующим законодательством службами (в том числе - обязательно с архитектором проекта при посредничестве Управляющего). Указанное согласование является платным, размер взноса утверждается Управляющим.

Не допускается:

- устройство легких кровель на крыше (кроме зимних садов, выполняемых по эскизному проекту архитектора строительства при условии согласования с Управляющим);

- наращивание по высоте разделительных стенок между кровлями;

- установка наружных блоков и кондиционеров на фасадах, за исключением согласованных с Управляющим (размеры наружных блоков должны быть таковы, чтобы не выходили за пределы ограждения крыши);

- перестройка и увеличение высоты заборов, кроме образцов, согласованных с Управляющим и изготовленных по эскизам архитектора строительства;

- устройство ограждений индивидуальных земельных участков перед фасадами домов;

- изменений колера гаражных ворот, окон и балконных дверей снаружи, а также колера фасадных стен;

- замена входных дверей.

- складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора снаружи Дома, на прилегающем земельном участке или в Местах общего пользования (складирование производится в гараже или в доме, вывоз мусора производится по заявке Управляющему)

- использование на территории Комплекса строительной техники (авто компрессоров, авто кранов, САГ) без согласования с Управляющим;

5.5. Не допускается выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества Комплекса, либо создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания лиц, находящихся в Домах Комплекса.

5.6. Не допускаются перепланировка и переоборудование Домов, которые приводят к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций Дома или блока домов, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, повреждению или порче противопожарных и иных устройств, совершение иных действий, затрудняющих доступ к инженерным коммуникациям и отключающим (запирающим) устройствам.

5.7. Производство работ по перепланировке Домов, изменении их функционального назначения или установке нового технологического оборудования должно сопровождаться обязательным надзором Управляющего при условии соблюдения всех действующих противопожарных норм, а также норм строительного и технологического проектирования.

5.8. Владелец не имеет права осуществлять с Домом и с другим своим личным имуществом действия, которые могут причинить ущерб другим Владельцам или Комплексу.

5.9. Владелец обязан для выполнения работ, связанных с вмешательством в электрические и газовые сети и оборудование привлекать лицензированные организации, такие работы проводить только при условии осуществления технического надзора Управляющим при условии их предварительного согласования.

5.10. Владелец обязан обеспечить рабочих, нанятых для проведения ремонтных работ, спецодеждой. Владелец несет ответственность за соблюдение рабочими паспортного режима, а также ответственность за все действия рабочих, во время их нахождения на территории поселка. Владелец обеспечивает рабочих разовыми или временными пропусками для прохода на территорию поселка. Владелец не должен допускать нахождение рабочих вне территории участка Владельца.

5.11. При проведении отделочных работ запрещено нахождение рабочих в Местах общего пользования.

5.12. Запрещено нахождение рабочих на территории Комплекса в период с 20.00 до 09.00 и в выходные и праздничные дни. Обеденный перерыв, установленный для рабочих- с 13.00 до 14.00.

5.13. Запрещено проведение строительных или ремонтных работ на территории Комплекса в период с 20.00 до 10.00, в рабочие дни и полностью в выходные и праздничные дни.

5.14. Запрещено производить строительные и отделочные работы, связанные с использованием шумной строительной и иной вспомогательной техники, до 10 часов утра и после 18 часов, а также в период с 13.00 до 15.00 в рабочие дни, а также круглосуточно в выходные дни;

5.15. При проведении отделочных и ремонтно-строительных работ запрещается демонтаж забора, ограждающего территорию Комплекса, а также перемещение через забор стройматериалов и инструментов.

5.16. В случае невыполнения Владельцем порядка, предусмотренного настоящей статьей Правил, Владелец несет всю ответственность, предусмотренную действующим законодательством, связанную с проведением работ по благоустройству Дома без получения необходимых согласований.

При производстве работ без согласования в установленном настоящей статье порядке, Управляющий вправе приостановить проводимые Владельцем работы и потребовать выполнить восстановительные работы, либо дать разрешение на продолжение переоборудования жилья после соблюдения собственником настоящей статьи Правил и норм строительного и технологического проектирования по выполнению благоустройства Дома.

6. Правила эксплуатации газового оборудования.

6.1. В помещении не должно быть посторонних вещей и предметов, затрудняющих техническое обслуживание, что может привести к механической деформации трубопровода, запорной арматуры, отдельных элементов оборудования.

6.2. Воздух не должен быть загрязнен галогенопроизводными углеводородами (содержатся в аэрозолях, красках, растворителях, средствах для чистки), поскольку концентрация паров в помещении, а также попадания этих паров в зону сгорания газа может привести к пожару.

6.3. Помещение должно содержаться в чистоте, сильное запыление не допускается, так как осаждающаяся на горелке пыль может стать причиной выхода ее из строя.

6.4. Влажность воздуха должна быть умеренной, что является показателем стабильности горения пламени и надежности работы электроники.

6.5. Помещение должно хорошо вентилироваться. Закрывать отверстия для приточного воздуха (форточки) не рекомендуется, так как отсутствие воздухообмена ведет к нарушению качества горючей смеси и может привести к остановке котла.

6.6. Не допускается подключение к электрической цепи питания котла других электропотребляющих приборов и оборудования, поскольку электрическая цепь питания котла и защитные устройства рассчитаны на нагрузку только установленного оборудования и подключение других потребителей может привести к выходу из строя автоматики защиты и электроники управления газового котла.

7. Порядок посещения Домов сотрудниками Управляющего и других представителей.

7.1. Владелец обязан допускать представителей Управляющего, а также представителей специализированных предприятий, имеющих право на работу с установками электро-, тепло-, водо- и газоснабжения, канализации, слаботочных сетей для устранения аварий, осмотри инженерного оборудования, приборов учета и контроля в следующем порядке:

- в случае проведения планово-предупредительного ремонта, осмотра и снятия показаний приборов учета и контроля Управляющий направляет Владельцу письменное уведомление о дате, времени, продолжительности и цели предполагаемого посещения Дома не менее чем за 3 календарных дня до даты такого посещения. В случае такой возможности - Управляющий согласовывает условия такого посещения.

- в случае возникновения аварийной ситуации специалисты Управляющего (третьих организаций, привлеченных Управляющим для проведения работ) имеют право войти в Дом для ликвидации аварии без дополнительного уведомления Владельца. В случае его отсутствия в Доме Управляющий (а в ночное время - начальник смены охраны) имеет право вскрыть конверт с ключами от помещений Владельца. При этом составляется акт о вскрытии конверта с ключами с указанием причины, даты, времени и списка людей, допущенных в помещения Дома.

- данные снятых показаний счетчиков потребления воды, газа и электричества Владелец может сообщить данные Управляющему самостоятельно (с обязательной росписью в журнале снятия показаний счетчиков) или допустить сотрудников Управляющего в Дом для снятия этих показаний. Один раз в три месяца Владелец обязан допустить сотрудника Управляющего для снятия показаний счетчиков в целях проведения сверки.

8. Правила поведения на территории Комплекса.

8.1. Владельцам, а также лицам, проживающим с ними совместно, гостям Владельцев Домов, запрещается:

8.1.1. Находиться в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на территории Мест общественного пользования;

8.1.2. Ведение агитационной деятельности на территории Комплекса;

8.1.3. Проводить несанкционированные культурно-массовые мероприятия, гуляния, концерты, музыкальные и световые шоу на территории Комплекса без согласования с Управляющим;

8.1.4. Использовать Дома, находящиеся в их собственности, для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания и т.п.) и в производственных целях;

8.1.5. Проводить на территории Комплекса увеселительные мероприятия, гуляния, пикники с использованием громкой музыки после 22 часов без согласования с Управляющим и рядом проживающими Владельцами;

8.1.7. Регулировать сигналы тормозов, глушителя и двигателя автомобилей на территории Комплекса;

8.1.8. Использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток на территории Комплекса;

8.1.9. Применять дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару;

8.1.10. Громкое прослушивание радио, музыки и речевых сообщений, просмотр фильмов и передач посредством вывода источника звука и самого звука, с помощью акустических и музыкальных систем, за пределы Дома: до 10 часов утра и после 22 часов.

9. Порядок прохода посетителей, проезда автотранспортных средств на территорию Комплекса.

9.1. Круглосуточную охрану территории Комплекса осуществляет специальное подразделение охраны частного охранного предприятия, надзор за деятельностью которой осуществляет Управляющий. В обязанности охраны входит: предотвращение и пресечение преступлений и административных правонарушений на территории Комплекса, осуществление режима пропуска и проезда на территорию Комплекса.

9.2. Пропускной режим определяет порядок прохода граждан и проезда автотранспортных средств на территорию Комплекса.

9.3 До введения системы электронного контроля доступа на территорию Комплекса документом, дающим право лицам проходить через контрольно-пропускной пункт (далее «КПП») территории Комплекса, является пропуск (постоянный, временный и разовый).

9.4. Постоянный пропуск выдается Владельцам, членам их семей и другим лицам – по письменному заявлению Владельца Управляющему. В указанном заявлении должны быть указаны: Фамилия, имя, отчество человека, его паспортные данные, а также приложена фотография.

9.5. Временный пропуск выдается по письменной заявке Владельца Управляющему. В письменной заявке Владельца указываются: Фамилия, имя, отчество человека, его паспортные данные, срок, на который выдан пропуск.

На временном пропуске указывается дата последнего дня действительности пропуска.

Временный пропуск выдается на срок не более 1 (одного) календарного года.

9.6. В случае необходимости разрешения входа на территорию Комплекса гостя Владельца сотрудник службы охраны получает такое разрешение от Владельца по телефону или другим доступным способом. При положительном решении сотрудник охраны выписывает разовый пропуск посетителю. Срок действия такого пропуска устанавливается Владельцем, но не может превышать трех календарных дней.

9.7. Пропуск на территорию Комплекса автомобилей, принадлежащих Владельцам, доверенным лицам и членам их семей, ведется сотрудниками охраны по списку, утвержденному Управляющим. В список Управляющий вносит автомобили по заявлению Владельца. Также по списку пропускаются служебные автомобили Управляющего.

9.8. Остальной легковой и грузовой автотранспорт, а так же другие транспортные средства пропускаются через ворота КПП при предъявлении пропуска. Проезд грузового автотранспорта на территорию поселка платный. Тариф устанавливается Управляющим.

9.10. В случае одновременного нахождения на территории Комплекса более 3 (Трех) автомобилей, направляющихся к одному домовладельцу, на въезд каждого последующего необходимо заблаговременно получить письменное распоряжение Управляющего.

9.11. Запрещается стоянка автомобилей на территории Мест общего пользования, если это не связано с посадкой (погрузкой) иди высадкой (выгрузкой) людей (грузов).

9.12. При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), а так же аварийные бригады пропускаются на территорию Поселка беспрепятственно в любое время суток с последующим уведомлением руководителя охраны и Управляющего.

10. Правила пожарной безопасности.

10.1. Владельцы обязаны:

- соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности, в том числе инструкцию по действиям жителей поселка и обслуживающего персонала в случае возникновения пожара;

- уведомлять пожарную охрану о возникновении пожаров и принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;

- иметь в помещениях и строениях, находящихся в их собственности, первичные средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь в соответствии с правилами пожарной безопасности, а именно: огнетушитель;

- предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверки принадлежащих Владельцам строений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности.

10.2. На территории Комплекса не допускается разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора и др.

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

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

10.5. При эксплуатации домовладельцами печного отопления (каминов) запрещается:

- оставлять без присмотра топящиеся печи (камины), а также поручать надзор за ними малолетним детям;

- располагать топливо, другие горючие вещества и материалы непосредственно перед печью (камином);

- применять для розжига печей (каминов) бензин, керосин, дизельное топливо и другие ЛВЖ и ГЖ;

- топить углем, коксом и газом печи (камины), не предназначенные для этих видов топлива;

- использовать вентиляционные и газовые каналы в качестве дымоходов;

- перекаливать печи (камины).

11. Правила содержания животных и птиц.

11.1. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической и эпизоотической обстановки на территории Комплекса запрещено:

- содержание и разведение собак бойцовых пород, крупного и мелкого рогатого скота, домашних птиц (за исключением птиц, проживающих в клетках внутри Дома), представителей отряда хищных, ядовитых представителей отряда змей, пауков, представителей отряда непарнокопытных, а также разведение птиц и животных для получения яиц, шкур и мяса;

- содержать животных в подвалах, а также на балконах и лоджиях, эксплуатируемых кровлях;

- выгуливать животных и появляться с ними в Местах общего пользования лицам, находящимся в состоянии алкогольного и наркотического опьянения и детям младше 14 лет;

- спускать животное с поводка и/или снимать намордник;

- выбрасывать труп павшего животного или производить самостоятельное его захоронение на территории Комплекса;

- загрязнение животными/птицами Мест общего пользования и Средств благоустройства территории. Если животное оставило экскременты в этих местах, они должны быть убраны Владельцем немедленно.

11.2. Владельцы животных, обязаны:

- соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-санитарные правила и нормы общежития;

- производить обязательную регистрацию, ежегодную перерегистрацию и вакцинацию животных против бешенства начиная с 3-месячного возраста независимо от породы, в государственных ветеринарных учреждениях по месту жительства владельцев животных;

- содержать его в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животными, не оставлять его без присмотра, без пищи и воды, не избивать и в случае, заболевания животного вовремя прибегнуть к ветеринарной помощи;

- поддерживать санитарное состояние Дома и прилегающей территории;

- принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных

- при выгулке животных и в жилых помещениях обеспечивать тишину – предотвращать издаваемые животными громкие звуки до 10 часов и после 22 часов;

- выводить животных на прогулку на поводке и в наморднике.

11.3. Животные и/или птицы, находящиеся на территории Мест общего пользования Комплекса или индивидуальных земельных участках других Владельцев без сопровождающих лиц подлежат отлову по заявкам заинтересованных лиц.

11.4. При гибели птицы и/или животного труп его сдается в специализированные ветеринарные учреждения.

11.5. Любое животное и/или птица является собственностью Владельца и охраняется законом.

11.6. За несоблюдение правил содержания животных и/или птиц, предусмотренных настоящей статьей, Владельцы животных несут ответственность в установленном действующим законодательством порядке.

11.7. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными и/или птицами, возмещается хозяевами птиц и/или животных.

11.8. За жестокое обращение с животными/или птицей или за выброшенное на улицу животное и/или птицу владелец несет административную ответственность, если его действия не могут быть расценены как злостное хулиганство и не подлежат уголовному наказанию в соответствии с действующим законодательством.

11.9. Содержание собак и кошек допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в населенных пунктах.

11.10. Все животные и/или птицы подлежат регистрации у Управляющего. При регистрации животного и/или птицы Владелец обязан сообщить вид животного и/или птицы, породу, количество, описание, кличку, по возможности приложить фотографию. На каждого домашнего животного и/или птицу заполняется отдельное заявление о регистрации.

12. Правила проезда по территории Комплекса.

12.1. В случае участия в дорожном движении по территории Комплекса Владелец, арендатор или наниматель, а также их гости, участники дорожного движения обязаны:

- соблюдать на территории Комплекса Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;

- двигаться по территории Комплекса со скоростью не более 20 км/час;

- не нарушать правила маневрирования, в том числе, не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств, частей Мест общего пользования Комплекса, Средств благоустройства территории Комплекса, технических средств регулирования дорожного движения;

- не использовать на территории Комплекса подачу звуковых сигналов;

- не пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства;

- не заезжать на постоянно или временно закрытые Управляющим для проезда транспортных средств территории без его разрешения или останавливаться в запрещенных Управляющим местах;

- не загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортинвентаря, в том числе водными (моторными, гребными, несамоходными) и наземными спортивными транспортными средствами;

- парковать личный автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику только в отведенных для этого Управляющим местах.

12.2. Запрещается:

- передавать управление транспортными средствами, участвующими в дорожном движении, лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;

- сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на проезжую часть или прилегающую к проезжей части территорию, тротуар, земельный участок другого владельца и т.п.;

- осуществлять расхождение и обгон транспортных средств в местах расположения аварийно-ремонтных и иных заграждений.

12.3. Посетители Комплекса могут использовать для стоянки своего автотранспорта гостевую парковку, расположенную у въезда в Комплекс рядом с КПП. Для пользования гостевой парковкой Владельцу необходимо обратиться с письменным заявлением к Управляющему.

13. Порядок снятия показаний счетчиков.

13.1. Снятие показаний счетчиков производится в период с 25 (Двадцать пятого) числа по последний день месяца, за который определяется объем потребленных ресурсов.

13.2. Снятие показаний счетчиков по газу, воде и электричеству производится с занесением данных в специальный журнал. Владелец, его доверенное или контактное лицо и Инженер обязаны поставить подпись под совместно снятыми или сообщенными Владельцем показаниями.

13.3. В случае, если Владелец самостоятельно сообщает данные о показаниях счетчиков Управляющему, он расписывается в специальном журнале снятия показаний счетчиков. Инженер в этом случае делает отметку в журнале о факте поступления информации о показаниях счетчиков лично от Владельца без контроля со стороны Инженера Управляющего.

13.4. Один раз в три месяца Управляющий обязан снять показания счетчика (при участии дежурного инженера и в присутствии Владельца).

13.4. Для снятия показаний счетчиков Управляющий с участием дежурного инженера посещает Владельцев. Снятие показаний счетчиков производится с обязательным занесением показаний в журнал и с обязательной подписью под показаниями Владельца или его доверенного или контактного лица.

13.5. Бухгалтер определяет финансовые показатели потребления по итогам месяца по каждому ресурсу по каждому Дому и заносит их в лицевой счет Владельца, начисляя оплату за потребленные ресурсы для последующей оплаты Владельцем.

13.6. По поступлении от Инженера данных по Показаниям общих счетчиков Бухгалтер рассчитывает дополнительные платежи по каждому ресурсу, потребленному в местах общего пользования с учетом потерь, и распределяет их на каждый Дом в размере 1/110 части от общей суммы необходимых дополнительных платежей, указанных в настоящем пункте.

После определения размера платежа Владельца Бухгалтер производит списание денежных средств с Лицевого счета либо (в случае недостаточности средств на Лицевом счете) выставляет Владельцу дополнительный счет.

**Приложение №1 к Правилам**

**«Примерная форма заявления»**

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

**О назначении ответственного представителя строительной организации**

Управляющему коттеджного поселка

«Барвиха-Клаб»

От собственника дома № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Заявление

В связи с проведением ремонтных и строительных работ в моем доме строительной организацией \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ИНН, юридический адрес, допуск СРО),

прошу считать , паспорт ,

проживающего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, телефон \_\_\_ ответственным

представителем указанной строительной организации.

Настоящим подтверждаю, что ответственность за качество и сроки проведения ремонта в моем доме несет указанный ответственный представитель.

Настоящим подтверждаю, что ответственное лицо уведомлено о правилах нахождения и проведения ремонтных работ на территории поселка, правилах оформления рабочей и исполнительной документации, правилах согласования проектов и работ.

Дата

Подпись Владельца \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись ответственного лица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение №2 к Правилам Проживания**

**«Примерная форма заявления»**

ЗАЯВЛЕНИЕ

О выполнении дополнительных функций

Управляющему коттеджного поселка

«Барвиха-Клаб»

От собственника дома №\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Заявление

Прошу выполнить в моих интересах дополнительные функции Управляющего:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

После согласования стоимости дополнительной функции списание денежных средств с моего Лицевого счета на оплату дополнительных функций по Управляющему по настоящему заявлению разрешаю.

Владелец

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Настоящим Стороны согласовывают следующий размер взносов за выполнений дополнительных функций:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В то числе НДС - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Владелец: Управляющий:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение №3**

**к Правилам Проживания**

 Перечень бойцовых и опасных пород собак, которые должны находиться на общественной территории поселка «Барвиха Клаб» (в том числе в местах, специально оборудованных для выгула собак) на поводке и в наморднике.

1. американский стафордширский терьер,
2. [бульмастиф](http://zoolife.com.ua/pageid357.html),
3. [бультерьер](http://zoolife.com.ua/pageid358.html),
4. [доберман](http://zoolife.com.ua/pageid372.html),
5. [кавказская овчарка](http://zoolife.com.ua/reviews379.html),
6. мастино-неаполитано,
7. мастифф английский,
8. мастифф испанский,
9. мастифф пиренейский,
10. мастифф тибетский,
11. московская сторожевая,
12. [немецкий дог](http://zoolife.com.ua/pageid373.html),
13. [немецкая овчарка](http://zoolife.com.ua/pageid401.html),
14. питбультерьер,
15. ризеншнауцер,
16. [ротвейлер](http://zoolife.com.ua/pageid418.html),
17. [среднеазиатская овчарка](http://zoolife.com.ua/pageid424.html),
18. стафордширский бультерьер,
19. [фокстерьер жесткошерстный](http://zoolife.com.ua/pageid374.html),
20. [фокстерьер гладкошерстный](http://zoolife.com.ua/pageid365.html).

**Приложение №4 к Правилам**

**«Примерная форма заявления»**

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

**О предоставлении постоянного пропуска для лиц, являющихся собственниками помещений, расположенных в пос. «Барвиха-Клаб», и/или постоянно проживающих, с согласия Собственника на территории поселка**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Управляющему КП «Барвиха-Клаб»от собственника дома № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО |

Заявление

Прошу оформить и выдать постоянные пропуска для прохода и въезда на территорию пос. «Барвиха-Клаб» мне, членам моей семьи, лицам, которым я разрешаю проживать в моем доме по следующему списку:

**Пример заполнения**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № Дома | ФИО(полностью) | Собственник/родственник/ довер.лицо | Паспортные данные | Телефон |
| 1 | 111 | Иванов Иван Иванович | собственник | Паспорт: \_\_\_\_ серия\_\_\_\_\_\_\_, выдан ХХ.ХХ.ХХХХ, ОВД ххххх, зарегистрирован ххххх | 8(ххх)ххххххх |
| 2 | 111 | Иванова Татьяна Ивановна | дочь | Паспорт: \_\_\_\_ серия\_\_\_\_\_\_\_, выдан ХХ.ХХ.ХХХХ, ОВД ххххх, зарегистрирован ххххх | 8(ххх)ххххххх |
| 3 | 111 | Поляков Сергей Владимирович | Доверенное лицо | Паспорт: \_\_\_\_ серия\_\_\_\_\_\_\_, выдан ХХ.ХХ.ХХХХ, ОВД ххххх, зарегистрирован ххххх | 8(ххх)ххххххх |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

*а так же, предоставляю право лицам, указанным в списке, оформлять временные пропуска для работников, оказывающих услуги мне и проживающим в моем доме. Для оформления временных пропусков назначаю* ***«Контрольное слово»****, о котором будет известно только доверенным лицам. «Контрольное слово» и фотографии, для оформления постоянных пропусков, передаю в отдельном запечатанном конверте.*

*Настоящим заявлением* ***подтверждаю****, что я и все лица, указанные в настоящем списке, ознакомлены с Правилами проживания в Комплексе «Барвиха-Клаб» от 29.01.2012 г. и обязуются их выполнять.*

Дата

Подпись Владельца \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение №5 к Правилам**

**«Примерная форма заявления»**

ЗАЯВЛЕНИЕ

О регистрации домашнего животного и/или птицы

Управляющему коттеджного поселка

«Барвиха-Клаб»

От собственника дома №\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Заявление

Прошу зарегистрировать принадлежащее мне домашнее животное (птицу) для содержания на территории «Барвиха-Клаб».

Вид домашнего животного (птицы) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Порода\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Количество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Кличка (полная и краткая)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Особые приметы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сведения о приложенной фотографии домашнего животного (птицы) есть или нет – нужное указать \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Владелец: Управляющий:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Выдержка из ПРАВИЛ ПРОЖИВАНИЯ

в комплексе «Барвиха-Клаб» от 29 января 2012 года

5.11. При проведении отделочных работ запрещено нахождение рабочих в Местах общего пользования.

5.12. Запрещено нахождение рабочих на территории Комплекса в период с 20.00 до 09.00 и в выходные и праздничные дни. Обеденный перерыв, установленный для рабочих- с 13.00 до 14.00.

5.13. Запрещено проведение строительных или ремонтных работ на территории Комплекса в период с 20.00 до 10.00, в рабочие дни и полностью в выходные и праздничные дни.

5.14. **Запрещено производить строительные и отделочные работы, связанные с использованием шумной строительной и иной вспомогательной техники, до 10 часов утра и после 18 часов, а также в период с 13.00 до 15.00 в рабочие дни, а также круглосуточно в выходные дни;**

5.15. При проведении отделочных и ремонтно-строительных работ запрещается демонтаж забора, ограждающего территорию Комплекса, а также перемещение через забор стройматериалов и инструментов.

5.16. В случае невыполнения Владельцем порядка, предусмотренного настоящей статьей Правил, Владелец несет всю ответственность, предусмотренную действующим законодательством, связанную с проведением работ по благоустройству Дома без получения необходимых согласований.

При производстве работ без согласования в установленном настоящей статье порядке, Управляющий вправе приостановить проводимые Владельцем работы и потребовать выполнить восстановительные работы, либо дать разрешение на продолжение переоборудования жилья после соблюдения собственником настоящей статьи Правил и норм строительного и технологического проектирования по выполнению благоустройства Дома.