

Договор № _____
эксплуатации единой инфраструктуры поселка Павлово-2

**Московская область, Истринский район,
Павло-Слободское с/п, д. Новинки**

« _____ » _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Регион Индустрия», в лице генерального директора Н.П. Смолиной, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Эксплуатирующая компания**», с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Владелец**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем

1. Терминология

Для целей Договора следующие слова и выражения будут иметь следующее значение:

1.1. **Поселок** – жилой комплекс «Павлово-2», состоящий из коттеджей, блокированных жилых домов и многоквартирных жилых домов, объединенных единой инфраструктурой, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/п, вблизи деревни Новинки.

1.2. **Территория поселка** – территория, ограниченная внешним периметром и включающая в себя территорию домовладений, блокированных жилых домов, многоквартирных жилых домов, а также объекты единой инфраструктуры и элементы благоустройства поселка.

1.3. **Многоквартирный жилой дом** – многоквартирным домом признается совокупность квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством РФ.

1.4. **Единая инфраструктура поселка** – вся территория в границах внешнего периметра поселка, расположенная за пределами территории домовладений, придомовой территории блокированных жилых домов и многоквартирных жилых домов с находящимся на ней движимым и недвижимым имуществом, сети инженерно-технического обеспечения, здания и сооружения, предназначенные для организации контрольно-пропускного режима и инженерно-технического обеспечения, пешеходные и транспортные дороги, территория расположенная под спортивными и детскими площадками, и иные элементы благоустройства поселка.

1.5. **Внешний периметр** – совокупность ограждающих конструкций Поселка с оборудованием и иными элементами, составляющими целостную инженерно-техническую систему.

1.6. **Владелец** – физическое/юридическое лицо, являющееся собственником жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном в границах территории Поселка по адресу: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. _____, д. ____, кв. ____.

1.7. **Лесной участок** – земельный участок с кадастровым номером 50:08:050248:6, площадью 24,6 га, категория земель – земли лесного фонда, вид разрешенного использования – осуществление рекреационной деятельности, находящийся в долгосрочной аренде у Эксплуатирующей компании.

1.8. Термины и определения, употребляемые в настоящем Договоре в единственном числе, могут употребляться также и во множественном числе, и наоборот.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Эксплуатирующая компания за плату предоставляет Владельцу, услуги по эксплуатации Единой инфраструктуры поселка, а Владелец обязуется оплачивать услуги Эксплуатирующей компании в порядке и сроки, согласованные сторонами в настоящем Договоре.

2.2. Эксплуатирующая компания берет на себя обязательство в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, выполнять следующие работы и оказывать следующие услуги:

2.2.1. Обеспечивать эксплуатацию техническое обслуживание и ремонт систем ливневой канализации, слаботочной канализации и наружного освещения Единой инфраструктуры поселка;

2.2.2. Обеспечивать эксплуатацию и ремонт дорожного покрытия дорог и тротуаров, покрытий детских и спортивных площадок Единой инфраструктуры поселка;

2.2.3. Обеспечивать оказание дворницких услуг в пределах Единой инфраструктуры поселка, включая уборку территории, вывоз бытового мусора;

2.2.4. Обеспечивать уход за посадками и газонами в пределах Единой инфраструктуры поселка;

2.2.5. Обеспечивать обслуживание детских площадок в пределах Единой инфраструктуры поселка;

2.2.6. Обеспечивать эксплуатацию и ремонт внешнего забора;

2.2.7. Обеспечивать охрану Единой инфраструктуры Поселка, осуществлять пропускной режим на территорию Поселка в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору;

2.2.8. Обеспечить доступ Владельцу на территорию Лесного участка и его содержание.

2.3. Работы и услуги по Договору выполняются/оказываются Эксплуатирующей компанией самостоятельно либо с привлечением третьих лиц.

2.4. Для целей Договора работы и услуги, выполняемые/оказываемые Эксплуатирующей компанией по Договору, будут в дальнейшем именоваться «Услуги».

2.5. При исполнении Договора Эксплуатирующая компания руководствуется действующим законодательством РФ.

3. Обязательства Сторон

3.1. Эксплуатирующая компания принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Своевременно и надлежащим образом оказывать услуги, предусмотренные настоящим Договором.

3.1.2. Принимать меры к своевременному устранению недостатков качества оказываемых услуг в случае обнаружения таковых.

3.1.3. Незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

3.1.4. В случае привлечения подрядных организаций для выполнения обязательств по настоящему договору обеспечить надлежащий контроль за качеством выполнения работ/оказания услуг данными подрядными организациями.

3.1.5. В срок до 01 мая года, следующим за отчетным, начиная с 2018 года, Эксплуатирующая компания разрабатывает план-смету (бюджет) проведения работ, направленных на благоустройство и содержание объектов Единой инфраструктуры поселка на данный год.

Информация о таком плане предоставляется Владельцу в порядке, предусмотренном п. 9.7-9.9. Договора.

3.1.6. Осуществлять комплекс мероприятий, направленных на получение Владельцем качественных услуг телевидения, интернета и телефонии.

3.1.7. Осуществлять комплекс мероприятий, направленных на обеспечение безопасности на территории Поселка, организовать круглосуточную охрану и осуществление пропускного режима на территорию Поселка в соответствии с «Правилами проживания в многоквартирном

жилом доме в жилом комплексе «Павлово-2» (Приложение № 1) и «Положением по организации пропускного режима в жилом комплексе «Павлово-2» (Приложение № 2), осуществлять патрулирование Поселка и Лесного участка..

3.1.8. Информировать Владельца о всех существенных обстоятельствах, касающихся отношений Сторон по Договору.

3.1.9. Надлежащим образом исполнять иные свои обязательства по Договору.

3.2. Владелец принимает на себя следующие обязательства:

3.2.1. Обеспечить соблюдение установленных правил проживания в Поселке, в том числе правил пропускного режима на территории Поселка, санитарных правил и норм, правил пожарной безопасности.

3.2.2. Не препятствовать Эксплуатирующей компании в осуществлении ею своих прав и обязанностей по Договору.

3.2.3. Своевременно оплачивать услуги в установленном Договором порядке и размере.

4. Порядок оказания и приемки Услуг

4.1. Услуги оказываются непрерывно вне зависимости от факта нахождения либо не нахождения, проживания либо не проживания Владельца в Квартире. В силу этого Владелец обязан оплачивать Услуги вне зависимости от факта нахождения либо не нахождения, проживания либо не проживания Владельца в Квартире.

4.2. Срок оказания услуг устанавливается с момента заключения Договора на весь срок его действия.

4.3. Сдача-приемка оказанных Эксплуатирующей компанией Услуг производится без подготовки акта приемки оказанных услуг.

4.4. Основанием для оплаты по настоящему Договору является счет-извещение (квитанция), выставленный Эксплуатирующей компанией Владельцу в соответствии с п. 5.2. Услуги по эксплуатации в соответствии с п. 2.2. Договора считаются оказанными надлежащего качества и подлежащими оплате в случае отсутствия со стороны Владельца претензии к качеству оказанных услуг за истекший месяц. Таковую претензию с приложением расчета стоимости оказанных услуг, учитывающего снижение стоимости в соответствии с претензией, Владелец вправе направить Эксплуатирующей компании в срок до 5 (Пятого) числа месяца, следующего за истекшим. Эксплуатирующая компания не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней должна направить ответ на Претензию.

5. Порядок расчетов

5.1. Стоимость услуг, указанных в п. 2.2 Договора, установлена в приложении №3 (Стоимость эксплуатации единой инфраструктуры поселка) к Договору и составляет 4 300 (четыре тысячи триста) рублей 00 копеек в месяц, НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения (гл. 26.2 НК РФ).

5.2. Оплата услуг производится Владельцем ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим на основании счета-извещения (квитанции) на оплату, подготовленного Эксплуатирующей компанией и направленного на адрес электронной почты, указанный Владельцем в договоре, в срок до 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим, путем перевода денежных средств на расчетный счет Эксплуатирующей организации.

5.2.1. Оплата услуг за период, предшествующий заключению договора, к которому в соответствии с п. 9.3. Договора применяются положения Договора, производится Владельцем, в течении шести месяцев с момента заключения Договора.

5.3. Эксплуатирующая компания оставляет за собой право изменить стоимость услуг, указанную в п. 5.1 Договора, в одностороннем порядке, но не более чем на 10% и не чаще одного раза в календарный год с предварительным уведомлением об этом Владельца за 60

(Шестьдесят) дней до даты установления новой стоимости услуг путем направления соответствующей информации на адрес электронной почты, указанный Владельцем.

5.4. По требованию Владельца Эксплуатирующая компания обязана предоставить Владельцу информацию содержащую расчет затрат и обосновывающую необходимость увеличения стоимости услуг.

5.5. В случае несогласия Владельца на увеличение цены Договора в порядке, предусмотренным пунктом 5.3 Договора, Владелец имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, уведомив об этом Эксплуатирующую компанию путем направления соответствующего уведомления в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления об изменении стоимости Услуг. Договор считается расторгнутым через 5 (Пять) рабочих дней с даты получения Эксплуатирующей компанией соответствующего уведомления.

5.6. Если Владелец в установленный п. 5.5. Договора срок не уведомил Эксплуатирующую компанию об одностороннем отказе от Договора, в связи с изменением стоимости Услуг, изменение стоимости Услуг считается одобренным Владельцем с момента указанного в уведомлении об изменении стоимости Услуг.

6. Ответственность

6.1. Эксплуатирующая компания и Владелец несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения Владельцем сроков и размера оплаты Услуг Эксплуатирующей компании (п. 5.3 Договора) более чем на 14 календарных дней, Эксплуатирующая компания вправе потребовать от Владельца уплаты пени в размере 0,1 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

Взыскание неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение Владельцем денежного обязательства, не лишает права Эксплуатирующей компании предъявить требование об уплате процентов, определяемых в порядке, указанном в статье 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.3. При возникновении претензий к исполнению Эксплуатирующей компанией своих обязательств по Договору Владелец представляет их Эксплуатирующей компании в письменной форме в пятидневный срок с момента обнаружения неисполнения/ненадлежащего исполнения Эксплуатирующей компанией своих обязательств.

Рассмотрение претензии Владельца к исполнению Эксплуатирующей компанией своих обязательств по настоящему Договору осуществляется Эксплуатирующей компанией в 15 дневный срок с момента получения претензии.

6.4. Владелец вправе отказаться от исполнения Договора при условии оплаты Эксплуатирующей компании фактически понесенных ей расходов путем направления соответствующего уведомления. Договор считается расторгнутым через 5 (Пять) рабочих дней с даты получения Эксплуатирующей компанией соответствующего уведомления.

7. Форс-мажор (обстоятельства непреодолимой силы)

7.1. Любая Сторона должна быть освобождена от ответственности за частичное или полное невыполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение было вызвано обстоятельствами форс-мажора, возникшими после заключения Договора. Под «форс-мажором» подразумеваются чрезвычайные события или обстоятельства, которые ни одна из Сторон не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Такие чрезвычайные события или обстоятельства включают в себя, но не ограничиваются, такими событиями как забастовки, наводнения, пожары, землетрясения или другие природные бедствия, войны, военные действия, акты органов государственной власти и любые другие обстоятельства вне

соответствующего контроля какой-либо Стороны, делающие исполнение настоящего Договора невозможным. Любые обстоятельства или события, на которые Сторона ссылается как на форс-мажор, должны быть подтверждены справкой Торгово-промышленной палаты Московской области или компетентным органом власти.

7.2. Непосредственно сразу после возникновения обстоятельств форс-мажора, описанных в п. 7.1 Договора, Сторона, на действия которой оказывают влияние обстоятельства форс-мажора, должна немедленно уведомить другую Сторону в письменной форме о неспособности исполнять свои обязательства по Договору. Такое уведомление должно включать информацию о природе этих обстоятельств и обосновании факта невозможности для Стороны выполнить обязательства, предусмотренные Договором, и, если это возможно, оценку влияния этих обстоятельств на дальнейшее соблюдение этой Стороной условий Договора.

7.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства форс-мажора, должна приложить все усилия к тому, чтобы их устранить и продолжать выполнение своих обязательств по Договору.

7.4. Как только обстоятельства, указанные в п. 7.1 Договора, прекращают существовать, Сторона должна уведомить об этом без промедления в письменной форме другую Сторону. В таком уведомлении должен быть обозначен срок, в течение которого Сторона планирует приступить к выполнению обязательств, которые были прерваны наступлением форс-мажора.

7.5. Если какая-либо Сторона не вышлет уведомления, указанного в п. 7.2 Договора, в течение разумного периода времени, то такая Сторона будет нести ответственность перед другой Стороной за любой ущерб, нанесенный ей в результате отсутствия такого уведомления.

7.6. Если обстоятельства форс-мажора будут действовать более 2 (два) месяцев или если при их наступлении становится очевидно ясно, что они продлятся более указанного срока, каждая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, уведомив об этом другую Сторону в письменной форме.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Стороны должны прилагать все усилия для разрешения путем переговоров всех разногласий и расхождений, возникающих между ними в связи с Договором.

8.2. Стороны договорились, что любой спор, разногласия или требования, возникшие из Договора, в связи с ним, в том числе касающиеся его толкования, исполнения, нарушения, расторжения или недействительности, будут рассматриваться в государственном суде по месту нахождения Эксплуатирующей компании или в постоянно действующем Первом арбитражном учреждении (Московская область, город Красногорск, Ильинское шоссе, дом 1А). Сторонами достигнуто соглашение о единоличном рассмотрении спора арбитром (третейским судьей), назначенным Первым арбитражным Учреждением в соответствии с Регламентом (правилами). Решение Первого Арбитражного Учреждения обязательно для исполнения Сторонами, является окончательным и обжалованию не подлежит. Заявление о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения Первого Арбитражного Учреждения может быть подано, согласно ч. 2 ст. 30.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и/или ч. 3 ст. 236 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, также в суд, на территории которого принято арбитражное решение или по месту нахождения стороны третейского разбирательства, в пользу которой принято решение Первого Арбитражного Учреждения. Всё не оговоренное регулируется законодательством РФ.

9. Заключительные положения

9.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его заключения.

9.2. Договор заключен сроком на 1 (один) года.

9.3. Стороны договорились, что условия заключенного ими настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим с 01 января 2017 года.

9.4. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении действия настоящего Договора по окончании срока его действия, направленного другой Стороне не менее чем за 30 (тридцать) дней до окончания срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, количество таких продлений срока действия Договора неограниченно.

9.5. Информация в рамках исполнения обязательств по договору доводится до Владельца путем размещения соответствующей информации на интернет-сайте Эксплуатирующей компании: www.павлово-2.рф или путем направления Владельцу на электронную почту, указанную в Разделе 11 настоящего Договора.

9.6. В случае признания недействительным какого-либо из положений Договора он считается действующим в полном объеме, кроме условия, признанного недействительным.

9.7. Если иное не предусмотрено законом или Договором, заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает наступление гражданско-правовых последствий для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

9.8. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

9.9. Юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ), а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, считаются полученными юридическим лицом, даже если оно не находится по указанному адресу.

9.10. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложение № 1 – «Правила проживания в многоквартирном жилом доме в жилом комплексе «Павлово-2».

Приложение № 2 – «Положение по организации пропускного режима в жилом комплексе «Павлово-2».

Приложение №3 – «Стоимость эксплуатации единой инфраструктуры поселка».

11. Адреса и реквизиты Сторон

Эксплуатирующая компания
ООО «Регион Индустрия»
ИНН/КПП 7707595620/501701001
143581, Московская обл., Истринский район, Павло-Слободское с/п, дер. Новинки, д.115, стр.8
р/с 40702810940000025663 в ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
e-mail: info@ri50.ru

Владелец

Генеральный директор
_____ (Н.П. Смолина)
МП

Стоимость эксплуатации единой инфраструктуры поселка

№ п/п	Статья расходов	Стоимость, руб.
1	ТО и содержание инженерных систем	400
2	Уборка и содержание территории	1 300
3	Вывоз ТБО	250
4	Услуги по охране посёлка и пропускному режиму, комендантское обслуживание	950
5	Лес - аренда и уход	700
6	Административно-хозяйственные расходы	300
	Всего операционных расходов (сумма п.1 - п.6)	3 900
7	Налоги	100
8	Ремонт объектов благоустройства	300
	Итого, руб.	4 300

Эксплуатирующая компания:
 ООО «Регион Индустрия»
 Генеральный директор
 _____ (Н.П. Смолина)
 мп

Владелец: