



ТИПОВОЙ ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ № ИПТ-Д-010

ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Заказчик – собственник Земельного участка либо лицо, обладающее правом пользования и владения Земельным участком на законном основании (например, договора аренды).

Исполнитель – ИП ТКАЧЕНКО, его сотрудники и иные лица, имеющие полномочия представлять интересы Исполнителя на основании доверенности, договора или любого иного документа в соответствии с законодательством РК, осуществляющие управление, эксплуатацию, обслуживание, контроль и координацию работ на территории Коттеджного городка, обеспечивающие контрольно-пропускной режим и соблюдение порядка на территории Коттеджного городка в рамках настоящего Договора.

Обслуживание – услуги по обслуживанию Общего имущества Коттеджного городка, оказываемые Исполнителем по настоящему Договору согласно Приложению № 1.

Коттеджный городок – компактно расположенная совокупность земельных участков по адресу: Алматинская область, Карасайский район, Каскеленский г/о, г. Каскелен, Потребительский кооператив «Теремки» с объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимыми и достаточными для постоянного круглогодичного проживания.

Земельный участок – земельный участок на территории Коттеджного городка, предназначенный для ведения садоводства и дачного строительства, и расположенное на нем движимое и недвижимое имущество. Расположенное на земельном участке домостроение и иные строения и сооружения в части доступа к инфраструктуре, являются неотъемлемым элементом Коттеджного городка, однако, как объект недвижимости юридически является полностью самостоятельным.

Общее имущество – включает в себя Объекты общего пользования и Объекты инженерных коммуникаций, обеспечивающие потребности Заказчика и других собственников земельных участков, связанных с комфортным проживанием в Коттеджном городке.

Объекты общего пользования – расположенные на земельных участках Исполнителя и принадлежащие ему на праве частной собственности объекты транспортной инфраструктуры, включая, но не ограничиваясь: внутрипоселковые дороги, контрольно-пропускной пункт, тротуары, пешеходные дорожки, гостевая автостоянка, разворотные площадки и другие объекты; административное здание и объекты его инфраструктуры, газоны на землях общего пользования, контейнерная площадка для сбора мусора, доска объявлений.

Объекты инженерных коммуникаций – расположенные на земельных участках Исполнителя и принадлежащие ему на праве частной собственности линии электропередач ВЛ-10 кВ и ВЛ-0,4 кВ, трансформаторная подстанция ТП 630/10 кВа, газопровод среднего давления и ШГРП, наружные сети хозяйственно-бытового и противопожарного водопровода, наружные сети водопровода для полива (водоотведения) согласно актам разграничения балансовой принадлежности, с эксплуатирующими организациями; а также другие коммуникации, созданные в период действия настоящего Договора.

Плата – платеж, взимаемый с Заказчика в пользу Исполнителя по настоящему Договору за Обслуживание Коттеджного городка.

Эксплуатирующие организации – организации, оказывающие услуги по поставке электроэнергии, газа, питьевой и поливной воды, по вывозу мусора, и другие коммунальные услуги.

Лицевой счет – счет, который содержит сведения о Земельном участке (площадь участка, наличие домостроений и их площадь) и его собственнике (включая сособственников с указанием размеров долей), о зарегистрированных и проживающих лицах, информацию о наличии/отсутствии подключения к объектам инженерных коммуникаций и предоставляемых коммунальных услугах (хозяйственно-бытовой и поливной водопровод, электроэнергия, газовая плита, газовая колонка, канализация и прочее), и отражает все вопросы, связанные с

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по Обслуживанию Общего имущества Коттеджного городка, а Заказчик обязуется вносить ежемесячную Плату в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 1.2. Заказчик присоединяется к настоящему договору путем проставления своей подписи в заявлении о присоединении (Приложение № 2). Принятие Исполнителем заявления Заказчика означает присоединение Заказчика к настоящему договору и последующим изменениям и/или дополнениям к нему.
- 1.3. Обязательства Сторон по настоящему Договору возникают с даты начала проведения Заказчиком любых строительно-монтажных работ на Земельном участке (включая строительство ограждения и подведение инженерных коммуникаций на Земельный участок), о чем Заказчик обязуется письменно уведомить Исполнителя любыми доступными средствами связи (телефон, факс, электронная почта) за 5 (пять) календарных дней до начала выполнения работ.
- 1.4. Условия настоящего Договора распространяются на всех собственников Земельных участков, включая лиц, у которых право собственности возникло при вторичной сделке. Для целей настоящего Договора на каждый Земельный участок оформляется Лицевой счет, номер и содержание которого остается неизменным при смене собственника Земельного участка.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. Исполнитель обязан:
 - 1) Приступить к своим обязанностям по управлению и Обслуживанию Коттеджного городка с момента, указанного в пункте 1.3. настоящего Договора, при условии соблюдения Заказчиком принятых по Договору обязательств.
 - 2) Выдать Заказчику технические условия для подключения к Объектам инженерных коммуникаций (электричество, хозяйственно-бытовая и поливная вода) на условиях Договора.
 - 3) Информировать Заказчика об аварийных и иных форс-мажорных ситуациях, связанных с перерывами предоставления услуг, указанных в данном Договоре.
 - 4) На основании заявки Заказчика в рабочее время направлять своих сотрудников (иных уполномоченных лиц) для составления акта о нанесении ущерба имуществу Заказчика и для установления причин возникновения аварийных ситуаций.
 - 5) Проводить за счет средств Заказчика мероприятия по модернизации и развитию инфраструктуры Коттеджного городка.
 - 6) Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Письменно в течение 15 (пятнадцати) календарных дней информировать Заказчика о принятых решениях.
- 2.2. Исполнитель вправе:
 - 1) По своему выбору определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору с привлечением необходимых сторонних организаций и частных лиц.
 - 2) Осуществлять контроль за соблюдением Заказчиком условий настоящего Договора и Приложений к нему, и привлекать виновных лиц к ответственности, в том числе взыскивать с Заказчика сумму начисленных и неоплаченных платежей, штрафных санкций и сумму ущерба, причиненного несвоевременной и/или неполной оплатой и иными действиями (бездействиями) Заказчика или иных лиц, самостоятельно привлеченных Заказчиком для выполнения ремонтно-строительных работ или имеющих право пользования Земельным участком вместе с Заказчиком.
 - 3) Вносить изменения и дополнения в настоящий Договор с соблюдением требований п.6.1 Договора.
 - 4) Своевременно и в полном объеме получать От Заказчика Плату по Договору.
 - 5) Выставлять (перевыставлять) счета за пользование коммунальными услугами.

- 6) Приостановить, ограничить или прекратить право пользования коммунальными услугами в случаях нарушения порядка эксплуатации Общего имущества и сроков оплаты выставленных (перевыставленных) счетов.
- 7) Вести и хранить необходимую для оказания услуг документацию (базы данных), техническую документацию.

2.3. Заказчик обязуется:

- 1) Своевременно вносить предусмотренную настоящим Договором Плату и оплачивать выставленные Исполнителем счета за пользование коммунальными услугами.
- 2) Бережно относиться к Общему имуществу, обеспечивать его сохранность. При обнаружении фактов нанесения ущерба Общему имуществу или угрозы нанесения такого ущерба немедленно информировать об этом Исполнителя (его сотрудников).
- 3) Использовать Земельный участок по целевому назначению, без нарушения прав и законных интересов других собственников земельных участков Коттеджного городка.
- 4) Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при пользовании Общим имуществом, Земельным участком, а также при возведении каких-либо построек на Земельном участке, принадлежащем Заказчику. Обеспечить исполнение настоящего пункта привлеченными подрядными работниками.
- 5) Неукоснительно соблюдать условия настоящего Договора, а также выданных Исполнителем технических условий для подключения к Объектам инженерных коммуникаций, выполнять требования Исполнителя, направленные на обеспечение надлежащего исполнения настоящего Договора.
- 6) Уведомить Исполнителя о начале строительно-монтажных работ на Земельном участке в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 7) При отчуждении (включая дарение) или передаче во временное владение и пользование Земельного участка третьим лицам Заказчик обязуется уведомить покупателя/арендатора о необходимости присоединения к настоящему Договору, а также известить Исполнителя о состоявшейся сделке в течение 3-х рабочих дней с момента ее свершения. Неисполнение Заказчиком настоящего пункта не освобождает его от обязанности оплаты по Лицевому счету в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4. Заказчик вправе:

- 1) Требовать от Исполнителя надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 2) На условиях настоящего Договора пользоваться Общим имуществом, вносить предложения о дополнении перечня оказываемых в соответствии с настоящим Договором услуг.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 3.1. Плата за Обслуживание начисляется с момента, указанного в п.1.3 настоящего Договора. Размер ежемесячной Платы определяется Приложением № 1 из расчета на 0,01 га Земельного участка и вносится Заказчиком не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за текущим. Плата за первый месяц начисляется и оплачивается Заказчиком до конца месяца, в котором она была начислена.
- 3.2. Оплата по настоящему Договору производится Заказчиком одним из указанных способов: перечислением денежных средств на расчетный счет Исполнителя, внесением наличных денежных средств в кассу Исполнителя, оплатой представителю Исполнителя (с выдачей приходно-кассового ордера). При оплате сумм по настоящему Договору путем перечисления комиссия банка за перевод оплачивается Заказчиком самостоятельно.
- 3.3. Заказчик вправе вносить Плату авансом. Разница при излишне оплаченной Заказчиком сумме за текущий месяц засчитывается в счет платежа за последующий период.
- 3.4. Неиспользование Заказчиком и иными лицами Земельного участка не является основанием для невнесения Платы по настоящему Договору (за исключением периода до начала строительно-монтажных работ на Земельном участке).

- 3.5. Размер Платы может быть изменен Исполнителем не чаще одного раза в календарный год, при этом подписания дополнительных соглашений к Договору не требуется. Об изменении размера Платы Исполнитель уведомляет Заказчика в порядке, установленном п.6.1 Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств по настоящему Договору, а также виновных действий любой Стороны, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.
- 4.2. В случае нарушения Заказчиком обязанности подачи уведомления согласно п.1.3 Договора, Исполнитель вправе начислить Плату по Договору с момента, когда Заказчик фактически приступил к строительству, а также требовать от Заказчика уплаты единовременного штрафа в размере 5 (пять) месячных расчетных показателей (далее – МРП), утвержденного на соответствующий финансовый год.
- 4.3. В случае несвоевременного и/или неполного внесения предусмотренных настоящим Договором платежей, в том числе за коммунальные услуги, Исполнитель вправе требовать от Заказчика уплаты пени в размере 1% (одного процента) от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 4.4. В случае нарушения Заказчиком срока внесения предусмотренных Договором платежей более 10 (десяти) календарных дней, Исполнитель вправе приостановить оказание услуг по настоящему Договору, в том числе путем запрета/ограничения пользования Общим имуществом Коттеджного городка и введения других запретов и ограничений, до полного погашения Заказчиком образовавшейся задолженности по Договору.
- 4.5. В случае выявления факта самовольного подключения Заказчиком к Объектам инженерных коммуникаций, равно как присоединение инженерных сетей помимо счетчиков или в нарушение схемы подведения коммуникаций, Исполнитель вправе требовать от Заказчика уплаты единовременного штрафа в размере стоимости точки подключения и суммы за потребленные коммунальные услуги за весь период несанкционированного подключения.
- 4.6. В случае возникновения по вине Заказчика чрезвычайной ситуации, угрожающей жизни, здоровью людей, экологическому благополучию Коттеджного городка (пожар, затопление, несанкционированный выброс ТБО и др.), Исполнитель вправе наложить на Заказчика штраф в размере 50 (пятьдесят) МРП, требовать возмещения причиненного ущерба имуществу Коттеджного городка в полном объеме, а также обратиться в уполномоченные государственные органы с заявлением о привлечении виновного лица к административной и/или уголовной ответственности в соответствии с положениями действующего законодательства.
- 4.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком обязанностей, предусмотренных Договором, любые действия Заказчика признаются несанкционированными и незаконными, нарушающими право частной собственности Исполнителя и подлежат прекращению. Кроме того, Исполнитель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке (отказ от договора) без каких-либо последствий для себя. При наступлении указанного случая Заказчик утрачивает право пользования Общим имуществом Коттеджного городка и будет отключен от всех инженерных коммуникаций городка.
- 4.8. Исполнитель не несет ответственность за действия поставщиков коммунальных услуг, которые будет потреблять Заказчик с использованием Объектов инженерных коммуникаций Коттеджного городка, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Заказчика в связи с нарушением эксплуатирующими организациями порядка поставки коммунальных услуг, а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РК.
- 4.9. Заказчик несет персональную ответственность перед государственными органами за использование Земельного участка не по целевому назначению, за нарушение строительных и иных правил и норм, а также за нарушение прав и законных интересов других

собственников земельных участков Коттеджного городка, включая вопросы границ смежных участков.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания Заказчиком Заявления о присоединении, а в части внесения Заказчиком Платы с момента, указанного в п.1.3 Договора, и заключен Сторонами на неопределенный срок.
- 5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами по обоюдному согласию, а также в иных случаях, предусмотренных договором и действующим законодательством РК.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. О любых изменениях и/или дополнениях к настоящему Договору, Исполнитель уведомляет Заказчика по указанным в Заявлении о присоединении реквизитам с использованием любых средств связи за 15 (пятнадцать) календарных дней до их введения в действие. Если до момента введения в действие изменений и/или дополнений Заказчик не заявит о своем несогласии с ними, последние считаются принятыми Заказчиком с даты получения уведомления.
- 6.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб и упущенную выгоду.
- 6.3. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путём переговоров, при невозможности достижения Сторонами согласия – в судебном порядке по месту нахождения Исполнителя.
- 6.4. Настоящим Договором Заказчик извещен и согласен с тем, что Общее имущество является собственностью Исполнителя, за исключением части Объектов инженерных коммуникаций в соответствии с актами разграничения балансовой принадлежности, которые являются собственностью соответствующей эксплуатирующей организации.
- 6.5. Уполномоченный представитель Исполнителя по настоящему Договору вправе получать от Заказчика любую нарочную корреспонденцию и давать необходимые устные пояснения и замечания, получать Плату за обслуживание и дополнительные платные услуги и работы, а также осуществлять иные полномочия в рамках настоящего Договора.
- 6.6. В случае изменения у какой-либо стороны почтового/электронного адресов, уполномоченных лиц и другой контактной информации, Стороны обязаны уведомить друг друга о таком изменении незамедлительно. До момента такого уведомления, вся направленная по ранее согласованным Сторонами адресам корреспонденция, будет считаться надлежащим образом направленной.
- 6.7. В остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются положениями действующего законодательства РК.
- 6.8. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:
 - 1) Перечень работ и услуг, включенных в Обслуживание, и стоимость Обслуживания;
 - 2) Заявление о присоединении к типовому договору обслуживания.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ОБСЛУЖИВАНИЕ

1	Предоставление Заказчику права пользования Объектами общего пользования в пределах и на условиях, установленных Договором	
2	Организация пропускного режима и охраны периметра Коттеджного городка в целях сохранности Общего имущества Коттеджного городка, за исключением охраны любого имущества Заказчика, расположенного на Земельном участке и прилегающей территории	
3	Обеспечение эксплуатации и обслуживания Объектов инженерных коммуникаций Коттеджного городка в соответствии с Актами разграничения балансовой принадлежности, за исключением инженерных сетей на Земельном участке Заказчика до точки присоединения, включает в себя выполнение Исполнителем следующих функций:	техническое обслуживание и ремонт инженерных сетей и оборудования Коттеджного городка;
		периодические (не менее чем 2 раза в год) профилактические осмотры инженерных сетей и оборудования Коттеджного городка;
		подготовка инженерных сетей и оборудования Коттеджного городка к сезонной эксплуатации.
4	Уборка и благоустройство Объектов общего пользования Коттеджного городка включает в себя выполнение Исполнителем следующих функций:	в летний период: уборка территории от бытового мусора, выкос травы на обочинах дорог, протирание указателей и дорожных знаков;
		в зимний период: уборка свежесвыпавшего снега с подъездных и центральных дорог Коттеджного городка (внутрипоселковые дороги – по технической возможности согласно заявке Заказчика на платной основе);
		содержание в надлежащем чистом виде специально оборудованных площадок, на которых расположены контейнеры для сбора твердых бытовых отходов (далее – ТБО), за исключением строительного мусора;
		уборка и содержание контрольно-пропускных пунктов и административного здания, а также содержание и ремонт шлагбаумов.
6	Проведение противопожарных мероприятий.	
7	Проверка показаний приборов учета Заказчика.	
8	Бухгалтерское и юридическое обслуживание Общего имущества Коттеджного городка, ведение лицевого счетов и выставление/перевыставление счетов за коммунальные и иные услуги.	
9	Уплата налогов и иных обязательных платежей в бюджет на Общее имущество Коттеджного городка.	
10	Рассмотрение и принятие решений по письменным жалобам и заявлениям Заказчика, связанным с нарушением Правил застройки и проживания другими собственникам земельных участков Коттеджного городка.	

СТОИМОСТЬ ОБСЛУЖИВАНИЯ

Размер ежемесячной Платы за Обслуживание составляет **200,0 (двести) тенге на 0,01 га** Земельного участка и оплачивается Заказчиком в порядке и сроки, установленные Договором.

« _____ » _____ 201__ года

ИП ТКАЧЕНКО

**ЗАЯВЛЕНИЕ № ИПТ-Д- _____
о присоединении к типовому договору обслуживания
№ ИПТ-Д-010 от 04 мая 2015 года**

№ земельного участка		
ФИО		
ИИН		
Удостоверение личности		
Адрес проживания		
Контактные данные	телефоны	
	эл. адрес	

Настоящим заявляю о своем полном и безусловном присоединении к типовому договору обслуживания Общего имущества, расположенного по адресу: Алматинская область, Карасайский район, Каскеленский г/о, г. Каскелен, Потребительский кооператив «ТЕРЕМКИ», условия которого определены и утверждены ИП ТКАЧЕНКО, и обязуюсь соблюдать все положения договора, включая все приложения и последующие дополнения и изменения к нему.

Настоящим подтверждаю, что извещен о необходимости письменного уведомления ИП ТКАЧЕНКО о начале строительных работ на моем земельном участке, а также об обязанности своевременно и в полном объеме оплатить стоимость подключения к Объектам инженерных коммуникаций Коттеджного городка и подведения сетей на принадлежащий мне земельный участок.

Настоящим подтверждаю, что уведомлен о необходимости внесения Платы по типовому договору обслуживания с даты начала строительных работ на моем земельном участке, а также об обязанности своевременной и полной оплаты потребленных коммунальных услуг на основании выставленных и перевыставленных счетов.

Настоящим, исходя из требований Закона РК «О персональных данных и их защите», предоставляю ИП ТКАЧЕНКО свое безусловное согласие на сбор и обработку следующих моих персональных данных: фамилия, имя, отчество, адрес проживания, данных удостоверения личности и ИИН, для начисления, сбора, указания в счете на оплату, а также для других целей, направленных на обслуживание Коттеджного городка в рамках типового договора обслуживания.

Согласен получать информацию через СМС-информирование и/или электронную почту, указанные в контактных данных.

Настоящий документ составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и является подтверждением надлежащего заключения сторонами типового договора обслуживания.

Дата подписания настоящего заявления является датой подписания типового договора обслуживания.

Заказчик:	Исполнитель: ИП ТКАЧЕНКО
 _____ / _____	 _____