

Директору ООО "П и К современные технологии"
Дубровиной Ольге Константиновне
от собственника участка №19 в коттеджном посёлке Берёзкино
Банникова Андрея Владимировича
паспорт, выдан

Заявление (на восьми листах):

В результате изучения предлагаемого мне к подписанию ООО "П и К современные технологии" договора на создание комфортных условий проживания № ИР Б-19 у меня возник ряд вопросов и замечаний:

08.11.2015 я обращался к ООО «Скнига парк» и ООО «П и К современные технологии» с заявлением Вх.№01-56. К сожалению, я не получил ответов на большую часть из изложенных мной в заявлении аргументов. В этой связи, повторно подчёркиваю своё желание нормализовать наши взаимоотношения в досудебном порядке, как следствие – выйти на подписание сторонами договора № ИР Б-19. Для меня является очевидным, что подписание грамотно и чётко составленного договора на управление посёлком поможет в перспективе решать потенциальные возникающие противоречия в спокойном формате, не прибегая к долгим и дорогостоящим судебным процессам, которые обычно негативно сказываются на репутации посёлка в целом и серьезно влияют на продажи земельных участков в нем. Руководствуясь в том числе Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, имею ряд пояснений, просьб и предложений по приведению текста договора к законодательным, терминологическим и гражданско-правовым нормам.

1. Прошу разъяснить правовые основания работы ООО "П и К современные технологии" по управлению и обслуживанию территории в коттеджном посёлке Берёзкино, предоставить соглашения, договора, лицензии, разрешительные и прочие документы, которые подтверждают правомочность оказания ООО «П и К современные технологии» услуг со стороны собственника земель общего пользования и инженерных сетей посёлка ООО «Скнига парк». Данные основания прошу также прописать в тексте договора.

2. Прошу, в связи с наличием у меня права собственности на земельный участок, в преамбуле договора заменить фразу:

«принимая во внимание, что Заказчик приобрел земельный участок площадью 799,0 (семьсот девяносто девять) кв.м., кадастровый номер 71:09:010301:2125, расположенный на территории коттеджного поселка «Берёзкино» по адресу: ...»

на следующую:

«принимая во внимание, что Заказчик владеет на праве собственности земельным участком площадью 799,0 (семьсот девяносто девять) кв.м., кадастровый номер 71:09:010301:2125, расположенным на территории коттеджного поселка «Берёзкино» по адресу: ...»

3. Прошу включить в текст договора термины и определения, что обусловлено положениями статьи 162 ЖК РФ.

Термины и определения:

Земельный участок - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, приобретенная в собственность гражданином, на которой может быть расположено индивидуальное жилое строение и иные сооружения.

Земельные участки общего пользования – не закрытые для общего использования земельные участки, принадлежащие ООО «Скнига парк», расположенные в границах территории коттеджного посёлка «Берёзкино», предназначенные для доступа к земельным

участкам собственников, а также для размещения и обслуживания объектов общего пользования.

Объекты общего пользования – имущество, предназначенное для обеспечения в пределах территории коттеджного посёлка «Березкино» потребностей собственников земельных участков в проходе, проезде, охране, организации отдыха и иных потребностей, расположенное на земельных участках общего пользования.

К объектам общего пользования коттеджного посёлка «Березкино» в частности относятся:

- улицы и проезды,
- гостевая парковка;
- здания и сооружения, созданные для охраны и обслуживания инфраструктуры коттеджного посёлка «Березкино»;
- оборудование, находящееся за пределами земельных участков собственников, обслуживающее более одного земельного участка;
- детская и спортивная площадки;

Иные лица – граждане, которые находятся, пользуются земельным участком и (или) ведут на нем работы при наличии соответствующего разрешения или поручения собственника земельного участка, в том числе любые другие лица постоянно, либо временно пользующиеся недвижимым имуществом на территории Посёлка для целей проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц, собственники жилых и нежилых помещений, члены их семей (включая несовершеннолетних), сотрудники, наниматели, арендаторы и посетители Посёлка, сотрудники Управляющего.

Инженерные сети - инженерные системы и сети коттеджного посёлка «Березкино», обеспечивающие нормальное его функционирование, в том числе, но не исключительно, средства видеонаблюдения, контроля, шлагбаум, ворота, наружное освещение, системы пожарной, охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, место ТБО, сети водо-, газо- и электроснабжения, трансформаторная и газораспределительная подстанции, узлы учета, и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации коттеджного посёлка «Березкино» в целом.

Правила проживания в коттеджном посёлке «Березкино» - официальный внутренний документ коттеджного посёлка «Березкино», регламентирующий взаимоотношения и поведение собственников Домовладений и иных лиц, а также обеспечивает максимально комфортное, безопасное и бесконфликтное проживание на территории посёлка (Приложение №2).

Заказчик – собственник земельного участка - гражданин, либо юридическое лицо, имеющие законное право собственности, владения и пользования земельным участком.

Поселок - территория коттеджного посёлка «Березкино» как совокупность земельных участков собственников, в том числе и земельных участков общего пользования, с находящимися на них объектами индивидуальной жилой застройки и инфраструктуры посёлка. Территория коттеджного посёлка «Березкино» расположена по адресу: Тульская область, Заокский район, северо-восточнее деревни Пашино.

Общая площадь территории составляет ≈ ___ га.

Исполнитель – ООО «П и К современные технологии» управляющая организация, осуществляющая управление и объектов общего пользования в коттеджном посёлке «Березкино».

4. Прошу формулировку пункта 1.1 привести в соответствие с терминологией, а также убрать слово «принять», так как договор не предусматривает подписания каких-либо актов.

Предлагаемая мной формулировка:

По настоящему Договору Исполнитель обязуется оказывать услуги по обслуживанию поселка и выполнять работы по созданию благоприятных условий проживания и надлежащему содержанию инженерных сетей, земель общего пользования и объектов общего пользования в поселке «Березкино» (далее – поселок), расположенном по адресу: Тульская область,

Заокский район, 50 метров северо-восточнее деревни Паршино, а Заказчик обязуется на регулярной основе (1 раз в месяц) оплачивать Услуги.

5. Прошу пункт 2 и включённые в него подпункты привести в соответствие с терминологией и Законодательством РФ и ГК РФ. Предлагаемый мной вариант:

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. С момента приобретения Земельного участка и заключения настоящего Договора, производить на нем строительные и ремонтные работы, озеленение и благоустройство, подключиться к Инженерным сетям Поселка, пользоваться Объектами общего пользования Поселка.

2.2. С момента подписания настоящего Договора у Заказчика возникают обязательства по настоящему Договору, в том числе, оплата услуг Исполнителя, соблюдение правил проживания.

2.3. С момента подписания настоящего Договора у Исполнителя возникают права и обязанности в соответствии с настоящим Договором, в том числе, предоставлять Услуги по обслуживанию Поселка, получать от Заказчика Платежи, предусмотренные настоящим Договором, привлекать третьих лиц к исполнению условий настоящего Договора.

2.4. Подключение к Инженерным сетям Поселка.

2.4.1. По мере возникновения технических предпосылок для подключения Инженерных сетей Заказчика к соответствующей Инженерной сети Поселка, Заказчик извещает Исполнителя о готовности совершить подключение и согласовывает с Заказчиком дату, время и место проведения работ по подключению. К дате подключения Заказчик самостоятельно и за свой счет должен обеспечить готовность своей Инженерной сети к подключению к соответствующим Инженерным сетям Поселка и, при необходимости, обеспечить присутствие своего уполномоченного представителя в месте проведения работ.

2.4.2. Заказчик несет ответственность за состояние и правильную эксплуатацию своих Инженерных сетей, равно как обязуется за свой счет осуществлять поддержание своих Инженерных сетей в надлежащем состоянии. Ремонт систем инженерного оборудования в Домовладении Заказчика, а также Инженерных сетей Заказчика до точки присоединения к Инженерным сетям Поселка производится Заказчиком и за его счет.

2.4.3. Выплачиваемые Заказчиком Исполнителю платежи в рамках настоящего Договора используются исключительно в отношении Инженерных сетей Поселка (до точки присоединения).

2.5. Заказчик обязуется:

2.5.1. В надлежащие сроки и в полном объеме совершать платежи, установленные настоящим Договором;

2.5.2. Надлежащим образом исполнять обязанности Заказчика при использовании Объектов общего пользования Поселка и Инженерных сетей Поселка, установленные настоящим Договором и приложениями к нему.

2.5.3. Бережно относиться к объектам общего пользования и инженерным сетям Поселка. При обнаружении фактов нанесения ущерба объектам общего пользования и инженерной сети Поселка или угрозы нанесения такого ущерба немедленно информировать о наличии таких фактов Исполнителя.

2.5.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования Поселка.

2.5.5. Складывать твердые бытовые отходы в общий контейнер для твердых бытовых отходов Поселка. Не допускать сброс в общий контейнер (складирование рядом с ним) строительного и иного (небытового) негабаритного мусора. Вывоз строительного, негабаритного и иного небытового мусора осуществлять самостоятельно за свой счет.

2.5.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и иными нагревательными приборами, при топке печей и каминов.

2.5.7. Не превышать Максимальные пропускные характеристики своих Инженерных сетей;

- 2.5.8. Не производить перенос Инженерных сетей Поселка, равно как Приборов учета;
- 2.5.9. Не чинить препятствий к осуществлению Исполнителю деятельности по содержанию и обслуживанию Инженерных сетей Поселка и оборудования, задействованного в поставке коммунальных ресурсов;
- 2.5.10. Не осуществлять подключение своих Инженерных сетей в нарушение схемы подведения коммуникаций Поселка;
- 2.5.11. Обеспечить правильную и надлежащую эксплуатацию своих Инженерных сетей, равно как поддержание их в исправном состоянии.
- 2.5.12. При проведении ремонтных и строительных работ на территории своего Домовладения Заказчик обязуется соблюдать Правила проживания (Приложение №2). За неисполнение Правил Заказчик несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами (собственниками Домовладений, контролирующими организациями), в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

2.6. Исполнитель обязуется:

2.6.1. Услуга по вывозу твердых бытовых отходов (за исключением строительного мусора) включает в себя выполнение Исполнителем следующих функций:

2.6.1.1. Установка на специально оборудованных площадках контейнеров для сбора бытового мусора исходя из норм накопления твердых бытовых отходов. При регулярном переполнении контейнеров Исполнитель обязан увеличить количество и/или объем контейнеров;

2.6.1.2. Организация вывоза бытового мусора посредством разгрузки установленных контейнеров в мусоровоз по мере их накопления.

2.6.2. Услуга по организации диспетчерского аварийного обслуживания включает в себя выполнение Исполнителем следующих действий:

2.6.2.1. Исполнитель обеспечивает на территории Поселка принятие заявок диспетчером на локализацию аварий в пределах границ ответственности Исполнителя и устранение аварийных ситуаций в разумные сроки, при этом в объем не входит выполнение Исполнителем работ по непосредственному ремонту Инженерных сетей Заказчика и оборудования домовладения.

2.6.3. Услуга по организации освещения Поселка включает в себя выполнение Исполнителем следующих функций:

2.6.3.1. Обеспечение освещения дорожной сети Поселка в темное время суток;

2.6.3.2. Замена приборов освещения по мере необходимости.

2.6.4. Услуга по эксплуатации и обслуживанию Инженерных сетей Поселка и оборудования включает в себя выполнение Исполнителем следующих функций:

2.6.4.1. Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования и Инженерных сетей Поселка;

2.6.4.2. Периодические (не менее чем 2 раза в год) осмотры инженерного оборудования и Инженерных сетей Поселка;

2.6.4.3. Подготовка инженерного оборудования и Инженерных сетей Поселка к сезонной эксплуатации.

2.6.5. Услуга по уборке и благоустройству территории Поселка включает в себя выполнение Исполнителем следующих функций:

в летний период:

2.6.5.1. Уборка территории Поселка от бытового мусора;

2.6.5.2. Выкос травы на обочинах дорог, проездах до границ земельных участков собственников;

2.6.5.3. Уборка контейнерных площадок;

в зимний период:

2.6.5.4. Уборка снега с территории Поселка в следующем порядке: 1 – подъездная дорога, 2-внутрипоселковые дороги;

2.6.5.5. Уборка контейнерных площадок.

Услуга по техническому обслуживанию зданий и сооружений, относящихся к Объектам общего пользования Поселка.

2.6.6. Обеспечить своевременную оплату за потребленные коммунальные ресурсы естественным монополиям.

2.6.7. Предоставить Заказчику право пользования Инженерными сетями Поселка;

2.6.8. Предоставить Пользователю право пользования готовыми Объектами общего пользования Поселка;

2.6.9. Обслуживать Объекты общего пользования;

2.6.10. Рассматривать поступившие от Заказчика жалобы и предложения и принимать необходимые и возможные меры по их разрешению;

2.6.11. Своевременно извещать Заказчика о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Исполнителя и препятствующих качественному и своевременному исполнению последним своих обязательств по настоящему Договору.

2.6.12. Вести и хранить техническую документацию по обслуживанию Поселка, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

2.6.13. Осуществлять контроль качества выполнения услуг (работ) по обслуживанию Поселка в случае выполнения соответствующих работ третьими лицами (подрядными организациями);

2.7. Исполнитель имеет право:

2.7.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию Поселка;

2.7.2. Принимать меры по взысканию задолженности Заказчика по оплате за Услуги (работы) по обслуживанию Поселка;

2.7.3. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

2.8. Заказчик имеет право:

2.8.1. В порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, подключиться к Инженерным сетям Поселка и пользоваться ими в целях получения коммунальных ресурсов в объеме, установленном максимальными пропускными характеристиками своих Инженерных сетей;

2.8.2. В порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, пользоваться Объектами общего пользования Поселка;

2.8.3. Получать от Исполнителя Услуги, согласованные в Приложении № 1 настоящего Договора, в надлежащие сроки и надлежащего качества.

2.8.4. В случае смены собственника земельного участка и домовладения, при условии полной оплаты предыдущим собственником права подключения к Инженерным сетям Поселка, к новому собственнику переходит право подключения и пользования Инженерными сетями Поселка.

6. Пункт 2.1.2. - прошу прописать в Договоре способы донесения Заказчиком Исполнителю информации о ненадлежащем исполнении последним обязательств по договору: контактный телефон, e-mail, почтовый адрес и прописать контактное лицо, ответственное за рассмотрение заявлений.

7. Пункт 2.2.2. - Исполнитель не является собственником территории вокруг участков собственников, в связи с этим, он не может вносить изменения в Правила проживания, это прерогатива собственника - ООО "Скнига парк". Исполнитель вправе лишь транслировать изменения, внесённые собственником территории собственникам землевладений. Кроме того, изменения в правилах проживания должны вноситься после обсуждения их на собрании собственников земельных участков, а никак не в одностороннем порядке ООО «Скнига парк».

8. Пункт 2.4.2 - прошу прописать способы донесения Исполнителю жалоб на ненадлежащее качество работ. Прошу добавить в данный пункт следующий текст: "Уведомлять Исполнителя о нареканиях на качество работ, письменно требовать от Исполнителя перерасчет оплаты за

неоказанные, оказанные не в полном объеме, не в срок, или с ненадлежащим качеством услуги".

9. Пункт 3.1.1. - Прошу предоставить порядок определения (состав) цены договора и калькуляцию расходов, исходя из которых стоимость обслуживания по договору за участок размером от 8 до 10 соток в месяц составляет 3500 рублей.

10. Пункт 3.6. Так как Исполнитель, так или иначе, является нанятым собственниками земельных участков и собственником территории (ООО "Скнига парк") подрядчиком, он **не в праве в Одностороннем порядке осуществлять изменения по стоимости и составу услуг по договору**. Принимать решение об изменениях должны коллегиально Собственник территории ООО "Скнига парк", собственники земельных участков и Исполнитель и только на основе аргументированной позиции каждой из сторон, подкреплённой фактами (отчётами о фактически понесённых расходах денежных средств за предыдущий период, обоснованиями необходимости увеличения затрат в перспективном периоде).

11. Согласно требованию п. 3 ст. 162 ЖК РФ, необходимо указывать в договоре порядок внесения оплаты, в связи с этим прошу добавить в договор пункт 3.8 следующего содержания:

3.8. Стороны пришли к соглашению об оплате услуг по настоящему Договору в безналичном порядке путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Исполнителя, указанный в статье 8 настоящего Договора.

12. Прошу дополнить статью 4 пунктами 4.5 и 4.6, так как ответственность в договоре должна быть зеркальной для обеих сторон и должна быть предусмотрена возможность воздействия на обе стороны договора.

4.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Исполнителем обязательств по настоящему Договору Заказчик вправе по своему усмотрению требовать соразмерного уменьшения размера стоимости Услуг, согласованных Сторонами, а также потребовать возмещения ущерба, причиненного неисполнением Исполнителем своих обязательств;

4.6. Исполнитель несет ответственность перед Заказчиком за сохранность земель общего пользования, Объектов общего пользования и Инженерных сетей Поселка, их техническое состояние, сохранение качественных характеристик, а также своевременную уплату всех налоговых и иных обязательных платежей разного уровня

13. Основываясь на Законодательстве РФ и ГК РФ, предлагаю дополнить пункт 5 следующими подпунктами:

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами по обоюдному согласию.

5.4. Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору не допускается, если иное не предусмотрено настоящим Договором или он не будет признан недействительным полностью или в части решением суда по иску заинтересованной Стороны.

5.5. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

14. Пункт 6.2 предлагаю исключить, поскольку данный пункт противоречит ст. 309 и 310 ГК РФ – односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается и предусматривает обязательное соглашение сторон.

15. Пункт 7.1 предлагаю исключить, поскольку, во-первых, совершая оплату собственник совершает конклюдентные действия в силу статьи 438 ГК РФ (выслав подписанный со своей стороны проект Договора Исполнитель по сути сделал оферту, а Заказчик, оплачивая услуги принял эту оферту).

Однако вопрос содержания договора остается открытым, но услуги считаются оплачиваемыми и ограничивать Заказчика в их предоставлении нельзя. Во-вторых, в предлагаемом проекте договора нет ни слова о возврате уплаченных таким образом (ошибочно по мнению Исполнителя) денежных средств, что в свою очередь является, либо согласием со стороны Исполнителя, либо неосновательным обогащением, что предусматривает наступление последствий по статье 1102 ГК РФ.

16. Пункт 7.3. Прошу конкретизировать - каким образом стороны извещают друг друга? Почта, телефон, e-mail, кто является ответственным лицом за эту процедуру?

Замечания по Приложению 1 (перечень оказываемых услуг):

1. Пункт 5. Плацем для лошадей я никогда не пользовался и пользоваться не планирую. Думаю, что оплата таких "допуг" должна ложиться на плечи заинтересованных жильцов, либо на плечи собственника территории. Логичной была бы дифференцированная оплата с каждого участка, в зависимости от потребностей собственников. Прошу убрать данный пункт из подписываемого со мной договора.
2. Пункт 2 прошу заменить на:
Уборка и ремонт внутрипоселковых дорог, проездов (улично-дорожная сеть) и проездов к поселку, включая обязательное поддержание дорожного полотна в надлежащем состоянии, окашивание.
3. Пункт 7. прошу заменить на:
Уборка, благоустройство и ремонт административного здания, пункта охраны, земель общего пользования и объектов общего пользования
4. Пункт 8. Сеть уличного освещения, предусмотренная проектом, ещё не построена полностью. В частности, около моего участка до сегодняшнего дня отсутствует один из фонарей, который предусмотрен проектом. Прошу до подписания договора № ИР Б-19 произвести работы по монтажу недостающего фонаря (о чем я уже неоднократно заявлял устно и в письменных заявлениях).
5. Пункт 9. Просьба указать в данном пункте информацию о количестве сотрудников охраны, одновременно дежурящих на территории и информацию по периодичности и маршруту патрулирования по посёлку, а также способах их передвижения по территории.
6. Пункт 10. *Просьба добавить информацию по периодичности проверки состояния / покраски ограждения.*
7. Пункт 11. *Просьба перед подписанием договора предоставить информацию о том, какой организации и на каких основаниях принадлежат сети в посёлке. В случае, если владелец сетей ООО «Скнига парк», прошу предоставить документальные доказательства оснований, на которых обеспечение функционирования сетей возлагается на стороннюю организацию (в данном случае, ООО "П и К современные технологии").* Мне известно, что организация, эксплуатирующая газопроводы, должна иметь соответствующие разрешения и допуски на работы. В перечне услуг не указано "кошение травы" на общественной территории (вне участков собственников) в летний период, как и периодичность этой услуги. Я несколько раз видел покос травы работниками ООО «П и К современные технологии» на участках, расположенных вблизи въезда в посёлок и на улице Солнечная (так называемая «первая линия»), хотелось бы понимать, будет ли оказываться данная услуга остальным собственникам.

8. Пункт 11 прошу заменить на:

Ремонт, обеспечение функционирования инженерных сетей (водоснабжение, газоснабжение, электричество) и иных объектов общего пользования, расположенных на землях общего пользования, включая выполнение обязательных мероприятий по техническому обслуживанию инженерных сетей, соблюдению благоустройства их охранных зон.

9. В связи с потенциальной возможностью возникновения различных аварийных ситуаций, которые почти всегда влияют и на объекты общего пользования, являющиеся зоной ответственности Исполнителя, прошу добавить в договор пункт 12 со следующим текстом:

Организация диспетчерского аварийного обслуживания. При возникновении аварийных ситуаций необходимо звонить диспетчеру Исполнителя на номер _____).

Замечания по Приложению 2 (правила проживания и внутреннего распорядка):

1. Пункт 2.7 прошу дополнить:

Собственник или наниматель, арендатор помещения обязан обеспечить доступ технического персонала Исполнителя на свой земельный участок для контрольного технического обслуживания в случае нахождения на его собственности общих коммуникаций поселка, а также для производства необходимых работ по поиску и устранению аварий.

При этом Исполнитель обязуется до производства всех работ предварительно уведомить собственника и получить его разрешение в доступе на свою собственность.

2. Пункт 4.1 предлагаю исключить как не отвечающий требованиям самого договора. Согласно договору, уборка и благоустройство земель общего пользования является обязанностью Исполнителя. Соответственно, требования по окашиванию кюветов противоречат договору, а дорожки к дому (на территории участка собственника) – его личная территория.

Замечания по Приложению 3 (соглашение о соблюдении условий проектирования, условий застройки, технических условий и устройства коммуникаций участка):

3. Пункт 1.9 предлагаю заменить на:

Заказчик обязуется периодически окашивать земельный участок, находящийся в его собственности.

Согласно договору, уборка и благоустройство земель общего пользования является обязанностью Исполнителя. Соответственно, требования по окашиванию кюветов противоречат договору, а дорожки к дому (на территории участка собственника) – его личная территория.

О результатах рассмотрения моего Заявления, прошу проинформировать меня письменно с отправкой ответа почтой по адресу Банникову А.В. в срок, установленный законодательством РФ.

03 июня 2017 года

Банников А.В.