

ДОГОВОР
управления «Комплексом апартамент-отелей «4 сезона»
расположенным по адресу:
г. Анапа, Пионерский проспект, 100в, корпус 2
№ _____

г. Анапа

«14» сентября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания комплекса «Солнечный», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Лозовика Сергея Геннадиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники нежилых помещений (апартаментов) в «Комплексе апартамент-отелей «4 сезона», расположенном по адресу: г. Анапа, Пионерский проспект, дом 100в, корпус 2 в лице Востриковой Ирины Сергеевны, действующей на основании протокола общего собрания собственников помещений № 01 от 14 сентября 2021 года, собственник нежилого помещения № 39 (договор участия в долевом строительстве № 1/115 от 03.09.2018 года, акт приема-передачи объекта долевого строительства № б/н от 21.07.2021 года), именуемые в дальнейшем «Собственники» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем::

1. Общие Положения.

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в «Комплексе апартамент-отелей «4 сезона».

1.2. Термины, используемые в Договоре:

1.2.1. **Общая площадь** нежилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов, лоджий.

1.2.2. **Здание (дом)** – «Комплекса апартамент-отелей «4 сезона», расположенный по адресу: 353456, Краснодарский край, город-курорт Анапа, **Пионерский проспект, д. 100в, корпус 2**, включающий в себя нежилые помещения (145 помещений/апартаментов) и общее имущество собственников помещений в апартамент-отеле.

1.2.3. **Общая площадь Здания (дома)** – 6328,4 кв.м, в т.ч.

площадь мест общего пользования – 1193,6 кв.м.

площадь нежилых помещений (апартаментов) – 4303,4 кв.м

Количество помещений (апартаментов) – 145.

1.2.4. **Помещения (апартаменты)** - нежилые помещения в Здании, которыми на начало действия настоящего Договора владеет Застройщик, и дольщики, которым переданы помещения по актам приема - передачи. Перечень указанных помещений прямо указан в техническом паспорте на Здание.

1.2.5. **Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности нежилыми помещениями (апартом), находящимися в «Комплексе апартамент-отелей «4 сезона», а также действующее в установленном законом порядке доверенное лицо Собственника.

1.2.6. **Потребитель** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Здании, потребляющее коммунальные услуги.

1.2.7. Понятия «**нежилое помещение**», «**общее имущество**», «**потребитель**» употребляются в настоящем Договоре в значениях, определенных законодательными актами Российской Федерации.

1.2.8. **Высший орган управления** «Комплекса апартамент-отелей «4 сезона» - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между общими собраниями органом управления домом является Управляющая организация.

1.2.9. **Совет дома** – орган, выбранный Общим собранием собственников из числа собственников дома, наделенный полномочиями, призванный защищать и отстаивать интересы собственников помещений в доме.

2. Предмет договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Собственник передает, а Управляющая компания за плату принимает на себя функции по управлению Зданием (далее по тексту - Здание), расположенным по адресу: **353456, Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский проспект, д. 100в, корпус 2** в том числе обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества; предоставлять Собственнику коммунальные услуги, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Зданием деятельность.

2.2. В целях реализации настоящего Договора и достижения Управляющей компанией целей управления Зданием, Собственник поручает Управляющей компании совершать следующие действия:

2.2.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними, договоров на содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества, вывоз ТКО (твердых коммунальных отходов), предоставление иных коммунальных ресурсов, не предусмотренных п.2.2.2. настоящего Договора, заключение иных договоров.

2.2.2. Заключать и исполнять от своего имени, но за счет Собственника, договоры на оказание коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению, совершать фактические и юридические действия, необходимые для выполнения данного поручения.

2.2.3. Обеспечивать должный уровень обслуживания Здания, а также соблюдение порядка в местах общего пользования и исполнение собственниками обязанности по уплате услуг, предоставляемых Управляющей компанией.

2.2.4. Вести расчет стоимости затрат, связанных с содержанием, техническим обслуживанием, и ремонтом общего имущества Здания, подлежащих оплате Собственником, с учетом общей площади принадлежащих ему помещений.

2.2.5. Предоставлять Собственнику счета на оплату.

2.2.6. Осуществлять сбор полученных от Собственников денежных средств и перечислять их обслуживающим организациям в рамках договоров, указанных в пунктах 2.2.1. и 2.2.2. настоящего Договора.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Здания, а также иных услуг и работ, выполняемых Управляющей компанией, содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2.4. Условия и форма настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в Здании.

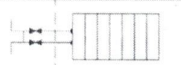



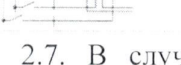
2.5. Подписанием настоящего Договора Собственник дает согласие на использование Управляющей компанией помещений в Здании, являющихся общей долевой собственностью, в целях размещения сотрудников Управляющей компании, оказывающих услуги собственникам по настоящему Договору.

2.6. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в «Комплексе апартамент-отелей «4 сезона», и личным имуществом - помещением Собственника является (Рис.1):

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенный в помещении (апарте). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (апарте);

- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Прибор учета, находящегося внутри помещения потребленной электроэнергии, не принадлежит к общему имуществу.

Рис.1 Эксплуатационная ответственность Собственника

	Система отопления -
	Система ГВС - после первого вентиля на центральном стояке
	Система ХВС - после первого вентиля на центральном стояке
	Система водоотведения - после первого раструба на центральном стояке
	Система электроснабжения - после автоматов перед индивидуальным прибором учета

2.7. В случае, если Собственник заключает договоры с Поставщиками коммунальных ресурсов и иных услуг напрямую (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, ГВС, электроснабжение, вывоз ТКО и КГМ и т.д.), то Управляющая организация не исполняет обязательства по начислению и приему платежей с потребителей за эти коммунальные и иные услуги.

3. Права и обязанности Управляющей компании

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление Зданием в соответствии с условиями настоящего Договора, в интересах собственников помещений, а также в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

3.1.2. Оказывать Собственнику помещения в полном объеме и надлежащего качества услуги по содержанию, текущему ремонту, а также техническому и прочему обслуживанию Здания.

3.1.3. Заключить с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями договоры, указанные в п. 2.2.2., необходимые для предоставления коммунальных и прочих видов услуг собственникам помещений в Здании.

3.1.4. Обеспечить ежемесячное произведение расчета стоимости потребленных Собственником коммунальных ресурсов и прочих услуг, связанных с содержанием, текущим ремонтом, а также техническим и прочим обслуживанием Здания пропорционально размеру принадлежащего Собственнику помещения (Доли собственника), а по услугам, подлежащим учету – исходя из объема потребленных Собственником услуг, согласно показаниям приборов учета.

3.1.5. Обеспечить ежемесячное начисление платежей по видам услуг и распределение их между Собственниками помещений, предоставлять Собственникам платежные документы (квитанции) для оплаты коммунальных ресурсов и услуг, предоставляемых по настоящему договору, не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.6. Осуществлять ежемесячный сбор платежей с Собственников помещений Здания за оказанные в рамках настоящего договора услуги, и перечислять собранные денежные средства обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

3.1.7. Осуществлять прием, учет и рассмотрение обращений/заявлений/запросов Собственников.

3.1.8. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Здания или Помещению Собственника.

3.1.9. Самостоятельно или с привлечением других лиц (подрядных организаций) обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.

3.1.10. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Здания, с указанной целью заключить договоры с аварийными службами и иными организациями на текущее и аварийное обслуживание инженерных сетей, относящихся к общему имуществу здания, осуществлять контроль за деятельностью указанных организаций по устранению аварий, произошедших на внутридомовых инженерных сетях. При этом в ночное время авария только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время соответствующих аварийных служб.

3.1.11. Организовать прием заявок от Собственника на устранение аварий, произошедших на внутридомовых инженерных сетях внутри помещения, Собственника за дополнительную плату, согласно действующему прейскуранту.

3.1.12. Выполнять работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества, а также прилегающей территории к Зданию.

3.1.13. Выполнять работы по подготовке Здания к сезонной эксплуатации.

3.1.14. Представлять интересы Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных и надзорных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения предоставляемых Собственнику по настоящему Договору работ и услуг.

3.2.2. Требовать внесения платы за оказанные по настоящему Договору услуги, а также уплаты штрафных санкций (штрафов, пеней) за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств.

3.2.3. Требовать допуска в помещения Собственника для проведения профилактического осмотра и необходимых работ в заранее согласованное время; в аварийных случаях – в любое время. В случае невыполнения данного требования, Управляющая компания возложит всю имущественную ответственность на Собственника, препятствующего допуску в помещения.

3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в целях устранения ущерба, причиненного Общему имуществу Здания.

3.2.5. В случае неоплаты или неполной оплаты предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг Собственнику, Управляющая компания вправе приостановить подачу одной или нескольких коммунальных услуг после письменного предупреждения (уведомления) потребителя за 3 дня до приостановки/подачи коммунальной услуги.

3.2.6. Взыскивать в судебном порядке с Собственника помещения задолженность по оплате коммунальных и прочих услуг, оказываемых Собственнику.

3.2.7. Осуществлять помощь собственникам помещений в организации и проведении общих собраний собственников помещений Здания, вести учет и хранение документов, связанных с проведением общих собраний, в том числе уведомлений о проведении собраний, итоговых протоколов, решений, выписок и других материалов.

3.2.8. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с прейскурантом Управляющей компании.

3.2.9. Оказывать третьим лицам, организациям услуги, не противоречащие интересам Собственников, в том числе: по согласованию проектов, точек присоединения сетей, схем и порядка проведения работ по прохождению подземных, наземных инженерных коммуникаций в границах земельного участка и непосредственной близости Здания.

3.2.10. Распоряжаться общим имуществом путем предоставления во временное возмездное пользование (сдача в аренду, размещение оборудования, проведение работ и под размещение рекламных конструкций, рекламных щитов, информационных стендов и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели.

Распределение оплаты за использование общего имущества дома:

- 90% (девяносто процентов) суммы для формирования резервного фонда на выполнение дополнительных работ по текущему и/или капитальному ремонту общего имущества дома,

оснащении дополнительным оборудованием и техническими устройствами, благоустройству прилегающей территории дома;

- 10% (десять процентов) суммы - агентское вознаграждение управляющей компании.

3.2.11. Привлекать подрядные и иные организации, индивидуальных предпринимателей, самозанятых к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.12. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) нежилых помещений, составлять акты выявленных нарушений.

3.2.13. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.14. Самостоятельно определять необходимость выполнения иных работ и услуг, прямо не предусмотренных Приложением № 1 к договору, но которые требуются для поддержания Здания и прилегающей территории в надлежащем состоянии и направлены на улучшение в них условий.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязуется:

4.1.1. Нести бремя содержания собственного помещения и общего имущества (в том числе мест общего пользования) Здания пропорционально доле в праве общей собственности, нести ответственность за его состояние.

4.1.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать счета Управляющей компании.

4.1.3. Посредством подписания настоящего Договора поручить Управляющей компании от своего имени и за счет Собственника заключать и исполнять договоры с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями с целью предоставления Собственнику коммунальных и прочих видов услуг.

4.1.4. Соблюдать пожарные, санитарные, технические и иные нормы и правила пользования помещениями и оборудованием в нем.

4.1.5. Обеспечить беспрепятственный доступ в свое помещение сотрудникам/работникам Управляющей компании, а также аварийным службам для проведения профилактических осмотров или выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником время, а в случае аварийных ситуаций – в любое время. В случае закрытия (отделка) общего имущества облицовочной плитой или обшитой гипсокартоном, по требованию Управляющей организации демонтировать отделку (облицовку) и предоставить доступ. В противном случае Управляющая компания сама вправе убрать препятствие к доступу общедомового имущества для проверки или устранения аварийной ситуации, за счет собственника помещения.

4.1.6. В момент заключения с Управляющей компанией настоящего Договора предоставить копии документа, являющегося основанием приобретения занимаемого помещения, акта приема-передачи помещения, копию паспортов указанных в договоре лиц, и заполнить анкету с контактными данными Собственников. Предоставить Управляющей компании выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним после регистрации права собственности на Помещение.

4.1.7. Обеспечить незамедлительное уведомление Управляющей компании при обнаружении неисправностей на инженерных сетях и коммуникациях (в том числе индивидуальных приборов учета), а также об угрозе аварий или произошедших аварийных ситуациях, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

4.1.8. Бережно относиться к общему имуществу и соблюдать права и законные интересы других Собственников помещений в Здании.

4.1.9. В случае изменения у Собственника личных сведений, либо наличия новой информации, имеющей существенное значение для исполнения обеими Сторонами условий настоящего Договора, сообщить о них Управляющей компании в течение 5-ти дней с момента появления таких изменений либо появления новой информации.

4.1.10. В случае отчуждения своего помещения и передачи его другому лицу, уведомить Управляющую компанию о смене собственника (предоставить копии документов о новом Собственнике - договора купли-продажи или иной документ об отчуждении помещения, акта приема-передачи, выписки из ЕГРН) и в полном объеме осуществить расчет с Управляющей компанией.

4.1.11. Не производить перепланировку/переоборудование Помещения, затрагивающие несущие конструкции Здания, также не производить изменение направления открывания дверей (в отступлении от проекта) из помещения в общий коридор. Также не производить в общих коридорах перекрашивание стен общего имущества в другой цвет и формат. Самостоятельно, без получения письменного согласия управляющей организации, запрещается врезка в общедомовую систему водоснабжения/водоотведения и сетей электроэнергетики.

4.1.12. Нести иные обязанности, вытекающие из настоящего Договора и предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.1.13. Соблюдать следующие требования:

- не устанавливать, не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников;
- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- самовольно не демонтировать или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на дом, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на дом;
- самовольно не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- не осуществлять регулирование внутри помещения оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.
- несанкционированно не подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
- не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик дома.
- не допускается врезка в общедомовую ливневую канализацию сплит-систем.

4.1.14. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником помещения и коммунальных услуг, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

4.1.15. Бережно относиться к общему имуществу в здании, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

4.1.16. Соблюдать права и законные интересы соседей в соседних помещениях, Правила пользования помещением, а также Правила содержания общего имущества в доме. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования в доме, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Не выставлять личный мусор в общий коридор.

4.1.17. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.1.18. Допускать Управляющую организацию в занимаемое нежилое помещение для снятия

показаний индивидуальных, общих, приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 «Правил предоставления коммунальных услуг», время, но не чаще 1 раза в 3 месяцев.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Получать коммунальные и прочие услуги, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

4.2.2. Производить перепланировку помещения, не затрагивающую несущие конструкции Здания, переоборудование инженерных сетей внутри Помещения Собственника, а также остекления балконов - исключительно по согласованию проекта с органами муниципального контроля и надзорными органами, а также с обязательным отражением в технической документации на Помещение.

4.2.3. Получать от Управляющей компании информацию об изменении тарифов ресурсоснабжающими организациями и размера платы за коммунальные и прочие услуги, предоставляемые Управляющей компанией.

4.2.4. Самостоятельно проводить работы, не ограниченные условиями настоящего Договора, по поддержанию занимаемого им помещения в надлежащем состоянии в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации.

4.2.5. Подавать заявки в Управляющую компанию об устранении неисправностей в местах общего пользования, а также о выполнении дополнительных услуг внутри его помещения за отдельную плату, по установленному прейскуранту Управляющей компании.

4.2.6. Осуществить оплату услуг, предоставляемых Управляющей компанией, путем внесения авансовых платежей.

4.2.7. Осуществлять иные права, вытекающие из настоящего договора.

5. Платежи по договору

5.1. Собственник осуществляет платежи по настоящему договору в соответствии с действующими тарифами, определенными ресурсоснабжающими организациями и настоящим договором, показаниями приборов учета, общей площадью помещения, принадлежащего Собственнику, и его доли в праве общей долевой собственности.

Собственник, заключивший договор участия в долевом строительстве объекта, осуществляет плату по настоящему договору с момента подписания Акта приема-передачи помещения с Застройщиком.

5.2. В состав платежей по договору включается (Приложение № 3, 4 к договору):

5.2.1. плата за коммунальные услуги,

5.2.2. плата за содержание и текущий ремонт,

5.2.3. плата за дополнительные услуги.

5.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт Здания **составляет 29 руб. 98 коп. с 1 (одного) квадратного метра площади** помещения Собственника. Размер платы за содержание и текущий ремонт Здания может быть изменен решением общего собрания собственников. В этом случае заключение дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

Размер платы за управление и содержание, за исключением стоимости КР на СОИ, на каждый последующий год действия договора увеличивается на коэффициент дефлятора при этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества здания таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчёте на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило коэффициента дефлятора. О каждом таком повышении Управляющая организация уведомляет собственников не менее чем за месяц до даты применения повышенного размера платы за управление и содержание. Кроме, того размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года может быть установлен по решению общего собрания собственников на основании предложений Управляющей организации.

5.4. Неиспользование помещения либо мест общего пользования Собственником, в том числе какой-либо части таких мест, не является основанием для невнесения платы.

5.5. При несвоевременной оплате услуг или оплате услуг не в полном объеме, предоставляемых Управляющей компанией Собственнику в рамках настоящего Договора, Управляющая компания вправе применить к Собственнику санкции в виде начисления неустойки (пеней).

5.6. Размер платы за дополнительные услуги, которые могут быть оказаны Управляющей компанией Собственнику, определяется в соответствии с прейскурантом Управляющей компании. Услуги оказываются на основании заявления Собственника, сделанного в устной или письменной форме.

5.7. Внесение Собственником платежей в рамках исполнения настоящего Договора осуществляется ежемесячно не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным, на основании представленного Управляющей компанией платежного документа (квитанции, счета). Неполучение от Управляющей компании платежного документа за расчетный период не является основанием для неоплаты или задержки оплаты текущих платежей; в этом случае оплата производится в сумме, равной размеру платы за предыдущий месяц.

5.8. Сумма начисленных штрафных санкций, в том числе пеней, указывается в платежном документе.

5.9. Сумма производимых по настоящему договору платежей, недостаточная для погашения всех денежных обязательств Собственника по договору, независимо от назначения платежа, погашает прежде всего издержки Управляющей организации по получению исполнения (в том числе затраты на отключение и включение подачи коммунальных услуг Собственнику), затем задолженность по решениям судов, оплате пени, оплате договорной неустойки, обеспечивающей исполнение обязательства по соблюдению порядка использования коммунальными услугами, затем – реальный ущерб, а в оставшейся части - основную сумму долга. В случае если сумма произведенного Собственником платежа превышает сумму всех платежей, подлежащих уплате Собственником, и у Собственника отсутствует задолженность по исполнению денежных обязательств по настоящему договору, сумма переплаты засчитывается в счет предстоящих платежей по настоящему договору.

5.10. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором, на основании утвержденных тарифов (цены на коммунальную услугу) с учетом показаний индивидуальных приборов учета. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающими организациями, стороны настоящего договора применяют новые тарифы с момента, с которого действующим законодательством установлено применение соответствующих тарифов. В этом случае внесение изменений в Договор управления не является обязательным условием для применения новых тарифов.

5.11. Об изменении тарифов на коммунальные услуги Собственники помещений уведомляются путем размещения соответствующей информации на официальном сайте управляющей компании <https://ukk-solnechniy.reformagkh.ru/> и на информационном стенде в местах общего пользования Здания, либо иным предусмотренным законом способом (в том числе почтовым оповещением, отправлением на электронный адрес получателя и т.д.).

5.12. Одновременно с начислением пени за просрочку платежа к Собственнику-должнику могут применяться дополнительные санкции:

5.12.1. В случае неоплаты или неполной оплаты, предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг Собственнику, Управляющая компания вправе приостановить подачу одной или нескольких коммунальных услуг после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе. Уведомления собственников-должников осуществляется за 3 (три) календарных дня до приостановления подачи коммунальных услуг.

5.12.2. Управляющая компания направляет Собственнику Предупреждение (уведомление) о необходимости внесения платежей, в котором будет указано следующее:

- сумма, которую необходимо внести на расчетный счет Управляющей компании;
- санкция: подача какого из видов услуг коммунального ресурса будет приостановлена в случае просрочки платежа;

- срок, в который необходимо внести денежные средства в целях избежание образования задолженности (не более 3-х рабочих дней);
- срок, в который будет осуществлена приостановка подачи коммунальных услуг в случае неполной оплаты.

Уведомление передается Собственнику любым следующими способами:

- по телефонной связи
- по электронной почте
- вручение лично под расписку;
- путем включения в платежный документ текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- путем смс уведомления по телефону

5.12.3. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из фактического объема потребления коммунальной услуги и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующего на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного собственником с Управляющей компанией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении собственником условий такого соглашения.

В случае если собственник полностью не оплачивает все виды предоставляемых коммунальных услуг, то Управляющая компания рассчитывает задолженность собственника по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

5.12.4. При непогашении образовавшейся задолженности в установленный уведомлением срок Управляющая компания приостанавливает предоставление соответствующей коммунальной услуги в сроки, указанные в соответствующем уведомлении. Повторное уведомление собственника непосредственно перед приостановлением коммунальной услуги не требуется.

5.12.5. Возобновление подачи в помещение Собственника коммунальных услуг осуществляется при одновременном выполнении следующих условий:

- только после полного погашения суммы задолженности;
- на платной основе (по действующему прейскуранту цен ресурсоснабжающей организации);
- в течение суток с момента предъявления оплаченного платежного поручения в полном объеме.

5.12.6. За несанкционированное (самовольное) подключение помещения Собственника-должника к одной из коммунальных услуг, предоставление которой было приостановлено в его помещение в связи с образовавшейся задолженностью по оплате услуг, предоставляемых Управляющей компанией, может предусматриваться наложение штрафа.

5.13. Управляющая компания вправе обратиться в судебные органы с иском о взыскании с Собственника-должника суммы задолженности по оплате коммунальных и прочих видов услуг/работ, предоставляемых Управляющей компанией Собственнику, а также штрафных санкций по договору.

5.14. Плата за оказание Собственникам помещений дополнительных услуг устанавливается в соответствии с действующим прейскурантом цен, утвержденным Управляющей компанией.

5.15. Стороны пришли к соглашению о начислении платы за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (КР на СОИ) в объеме – по фактическим расходам, определяемым по показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета.

6. Ответственность сторон

6.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в «Комплексе апартамент-отелей «4 сезона».

6.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если их неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием действия непреодолимой силы (массовые беспорядки, пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера).

6.3. Управляющая компания несет ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в порядке и в размере, установленном

действующим законодательством РФ, в соответствии с условиями настоящего Договора и границей эксплуатационной ответственности (Акт разграничения балансовой принадлежности).

6.4. Собственник несет ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в порядке и в размере, установленном действующим законодательством РФ, границей эксплуатационной ответственности.

6.5. Управляющая компания не несет ответственность за дефекты и недостатки, выявленные в процессе эксплуатации, допущенные при строительстве «Комплекса апартамент-отелей «4 сезона». Обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, законодательно возложена на Застройщика. Если в процессе эксплуатации после истечения гарантийного срока выявляется строительный дефект, на общем собрании собственников помещений принимается решение о необходимости устранения данных дефектов, а также о размерах и источниках финансирования соответствующих работ.

6.6. Собственник несет ответственность за самовольное переустройство и/или перепланировку своего помещения, выполненное без письменного согласования с Управляющей компанией, без согласования проекта с органами муниципального контроля и надзорными органами, без обязательного отражения в технической документации на Помещение.

6.7. Собственник несет ответственность за подключение электрических сетей и оборудования к внутридомовым сетям, за подключение дополнительных электроприборов, угрожающих пожарной безопасности Здания.

6.8. Все лица, временно или постоянно пребывающие в помещении Собственника, предназначенном для длительного проживания граждан, несут солидарную ответственность за причинение ущерба в результате несоблюдения норм и правил пользования помещениями и местами общего пользования.

6.9. Ответственность сторон, не оговоренная в настоящем Договоре, наступает в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 5 (пяти) лет. По окончании установленного настоящим пунктом Договора срока его действия, если существенно не изменятся условия, препятствующие Сторонам выполнять возложенные обязательства, действие Договора продлевается на тот же срок на определенных настоящим Договором условиях.

7.2. Обязанность Собственника по оплате содержания помещения, коммунальных и прочих услуг возникает с момента подписания передаточного акта или иного передаточного документа между Собственником и Застройщиком, либо с момента регистрации перехода права собственности к другим Собственникам.

7.3. В случае перехода права собственности на помещение к другому лицу, Собственник обязан:

7.3.1. в письменном виде известить Управляющую компанию о смене Собственника помещения;

7.3.2. оплатить в полном объеме оказанные ему в соответствии с настоящим Договором услуги;

7.3.3. уведомить нового собственника о необходимости заключения договора управления с Управляющей компанией.

7.4. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения денежных и иных обязательств в рамках исполнения условий настоящего Договора.

7.5. В соответствии с действующим Законодательством РФ данный Договор является обязательным для заключения его со всеми Собственниками помещений в «Комплексе апартамент-отелей «4 сезона».

7.6. Споры по исполнению условий, предусмотренных настоящим Договором, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров, а при недостижении соглашений, спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Управляющей компании.

7.7. Настоящий Договор составлен в двух одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Собственника, второй - в Управляющей компании.

7.8. Подписанием настоящего Договора Собственник подтверждает свое согласие на обработку, учет и хранение своих персональных данных.

7.9. Стороны гарантируют сохранение конфиденциальности информации, переданной им в соответствии с условиями настоящего Договора. Стороны примут все меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение информации, документации, корреспонденции или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия Сторон.

8. Приложения к договору:

Приложение №1: Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества «Комплексе апартамент-отелей «4 сезона»;

Приложение № 2: Состав общего имущества, в отношении которого будет производиться управление «Комплексе апартамент-отелей «4 сезона»;

Приложение № 3: Тарифы на оплату коммунальных услуг и Размер платы за содержание и ремонт помещения в «Комплексе апартамент-отелей «4 сезона»;

Приложение № 4: Тариф на дополнительную услугу в «Комплексе апартамент-отелей «4 сезона».

8. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «УКК «Солнечный»

Юридический адрес: 353456,

Краснодарский край, г. Анапа,

Пионерский проспект, д. 255/2

Фактический адрес: 353456,

Краснодарский край, г. Анапа,

Пионерский проспект, д. 255/26

ОГРН 1102301002418, ИНН 2301074803,

КПП 230101001, ОКПО 68462485,

ОКВЭД 68.32.1

Расч/счет 40702810930000022718 в

Краснодарском отделении № 8619

ПАО Сбербанк г. Краснодар

Кор./счет 30101810100000000602

БИК 040349001

Директор

С.Г. Лозовик

Собственник:

ФИО: _____

Зарегистрирован: _____

Паспорт гражданина _____

Кем выдан: _____

Код подразделения: _____

Дата выдачи: _____

Тел.: _____

E-mail: _____

Собственник: _____

Вера Витальевна И.С.



ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества
«Комплекса апарт-отелей «4 сезона»
расположенного по адресу: -г-к Анапа, Пионерский проспект, дом 100в, корпус 2

№ раздела	Наименование работ и элементы затрат	Периодичность выполнения работ
1	УБОРКА И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК	
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок, лестничных маршей, тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов, нижних двух этажей	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок, лестничных маршей, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов, выше второго этажа	2 раза в неделю, кроме выходных и праздничных дней
1.3.	Мытье лестничных площадок и маршей, тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов, с влажной протиркой подоконников, перил лестничного марша, отопительных приборов, подоконников ниже второго этажа	2 раза в месяц
1.4.	Мытье лестничных площадок и маршей, тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов, пандусов, с влажной протиркой подоконников, перил лестничного марша, отопительных приборов, подоконников выше второго этажа	2 раза в месяц
1.5.	Мытье окон	1 раз в год
1.6.	Влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков, оконных решеток, чердачных лестниц, дверных ручек	2 раза в год
2	УБОРКА И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА «Комплекса апарт-отелей «4 сезона»	
2.1.	Холодный период	
2.1.1.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки, кроме выходных и праздничных дней
2.1.2.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки, кроме выходных и праздничных дней
2.1.3.	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада, кроме выходных и праздничных дней
2.1.4.	Очистка придомовой территории от уплотненного снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	1 раз в двое суток кроме выходных и праздничных дней
2.1.5.	Очистка территории от льда (в том числе посыпка противогололедными составами) при наличии колеиности свыше 5 см	1 раз в трое суток кроме выходных и праздничных дней
2.2.	Теплый период	
2.2.1.	Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в сутки, кроме выходных и праздничных дней
2.2.2.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки, кроме выходных и праздничных дней
2.2.3.	Промывка урн, установленных возле подъездов	2 раза в теплый период
2.2.4.	Уборка газонов	1 раз в двое суток кроме выходных и праздничных дней
2.2.5.	Выкашивание газонов, сметание листвы	2 раза и более (при необходимости) в теплый период
2.2.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
2.2.7.	Прочистка водоотводных лотков в микрорайонах	плановая - 1 раз в весенний период, внеплановая – по мере необходимости

2.2.8.	Уход за зелеными насаждениями (вырубка, обрезка и пересадка зеленых насаждений)	плановая - 1 раз в весенний период, внеплановая – по мере необходимости
2.2.9	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки, кроме выходных и праздничных дней (при необходимости)
2.2.10.	Промывка урн, установленных возле подъездов	2 раза в теплый период
2.2.11.	Выкашивание газонов, сметание листьев	2 раза и более (при необходимости) в теплый период
2.2.12	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
2.2.13.	Прочистка водоотводных лотков	плановая - 1 раз в весенний период, внеплановая – по мере необходимости
2.2.14.	Уход за зелеными насаждениями (вырубка, обрезка и пересадка зеленых насаждений)	плановая - 1 раз в весенний период, внеплановая – по мере необходимости
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ «Комплекса апартамент-отелей «4 сезона»	
3.1.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен «Комплекса апартамент-отелей «4 сезона»:	
3.1.2.	- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	2 раза в год (весной и осенью), по мере необходимости
3.1.3.	- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей.	2 раза в год (весной и осенью), по мере необходимости
3.1.4.	- выявление наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из панелей	2 раза в год (весной и осенью), по мере необходимости
3.1.5.	- в случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации	по мере необходимости
3.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий «Комплекса апартамент-отелей «4 сезона»:	
3.2.1.	- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	2 раза в год (весной и осенью), по мере необходимости
3.2.2.	- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий	2 раза в год (весной и осенью), по мере необходимости
3.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш «Комплекса апартамент-отелей «4 сезона»:	2 раза в год (весной и осенью), по мере необходимости
3.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц «Комплекса апартамент-отелей «4 сезона»:	2 раза в год (весной и осенью), по мере необходимости
3.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов «Комплекса апартамент-отелей «4 сезона»:	2 раза в год (весной и осенью), по мере необходимости
3.6.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания перегородок в «Комплекса апартамент-отелей «4 сезона»:	2 раза в год (весной и осенью), по мере необходимости
3.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:	2 раза в год (весной и осенью), по мере необходимости
3.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции «Комплекса апартамент-отелей «4 сезона»:	2 раза в год (весной и осенью), по мере необходимости
4.	ДЕРАТИЗАЦИЯ И ДЕЗИНСЕКЦИЯ ПОДВАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ	2 раза в год (весной и осенью), по мере необходимости

5.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	При подготовке к эксплуатации в осеннее - зимний период, по мере необходимости
6.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в «Комплексе апартамент-отелей «4 сезона»:	
6.1.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов	ежемесячно и по мере необходимости
6.2.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	ежемесячно и по мере необходимости
6.3.	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	ежемесячно и по мере необходимости
6.4.	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, (установленных проектным решением дома) относящихся к общему имуществу в «Комплексе апартамент-отелей «4 сезона»;	ежемесячно и по мере необходимости
6.5.	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	постоянно, согласно ПТЭТЭ
6.6.	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	постоянно
6.7.	Плановые и внеплановые осмотры внутриквартирных систем водоснабжения, отопления и канализации с обязательным отражением в журнале профилактического осмотра технического состояния	Ежедневно
6.8.	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	Постоянно
6.9.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозийных отложений	по мере необходимости
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в «Комплексе апартамент-отелей «4 сезона»:	постоянно, согласно ПТЭТЭ
7.1.	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	постоянно, согласно ПТЭТЭ
7.2.	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год и по мере необходимости
7.3.	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	согласно ПТЭТЭ
8.	СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	1 раз в год и по мере необходимости
8.1.	плановые и внеплановые осмотры систем электроснабжения	
8.2.	проверка крепления светильников коммунального и фасадного освещения	при подготовке к работе в осенне-зимний период
8.3.	протирка, ремонт светильников коммунального и фасадного освещения	при подготовке к работе в осенне-зимний период
8.4.	замена стенового или потолочного электрического патрона, светильников коммунального и фасадного освещения, перегоревших ламп	При начале отопительного сезона и по мере необходимости
8.5.	смена и ремонт выключателей; замена неисправных участков электросети здания; замена поврежденных креплений электропроводки;	не реже 1 раза в месяц
8.6.	замена предохранителей, плавких вставок, автоматических выключателей, пакетных переключателей, электромагнитных контакторов и пускателей, реле; ремонт или замена рубильников,	не реже 2 раз в год

	электродвигателей – для высотных жилых домов; замена настенных и потолочных патронов, распределительных коробок	
8.7.	визуальный осмотр видимой части заземляющего устройства, зануления; проверка состояния изоляции проводов схем вводных и распределительных устройств; проверка состояния контактных соединений	не реже 2 раз в год
8.8.	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	не реже 2 раз в год и по мере необходимости
8.9.	плановые и внеплановые осмотры внутриквартирных систем электроснабжения с обязательным отражением в журнале профилактического осмотра технического состояния	не реже 2 раз в год и по мере необходимости
9.	СОДЕРЖАНИЕ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И ГОСПОВЕРКА УЗЛОВ УЧЕТА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ	в соответствии с графиком выполнения работ
10.	СОДЕРЖАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЛИФТОВ	1 раз в неделю
11.	СОДЕРЖАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМ ПОЖАРНОЙ АВТОМАТИКИ И ДЫМОУДАЛЕНИЯ	ежемесячно
12.	ДИСПЕТЧЕРИЗАЦИЯ	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
12.1.	Организация круглосуточного диспетчерского пункта	не реже 1 раза в квартал
12.2.	Прием заявок от собственников, контроль их выполнения	по графику
13.	Работы по управлению «Комплексом апартамент-отелей «4 сезона» и периодичность их выполнения	постоянно
14.	СОДЕРЖАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ВНЕШНЕГО ОБОРУДОВАНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМОГО ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ АПАРТАМЕНТ-ОТЕЛЬ КОММУНАЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ (ХВС, ГВС, ВОДООТВЕДЕНИЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ)	по мере необходимости
15.	СОДЕРЖАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ	постоянно

Работы, не входящие в перечень работ и услуг, оплачиваются собственником дополнительно.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания
 ООО «Управляющая компания комплекса
 «Солнечный» Директор
 _____ Г. Лозовик
 м.п.



Собственник:

Вера Петровна И.С.

Состав общего имущества

I. Общие сведения об «Комплексе апарт-отелей «4 сезона»

1. Адрес апарт-отеля: 353456, Краснодарский край, г-к Анапа, Пионерский проспект, дом 100в, корпус 2
1. Адрес: 353456, Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский проспект, д. 100в, корпус 2, корпус
2. Год постройки - 2021 год
3. Степень износа по данным государственного технического учета - 0 %
4. Степень фактического износа - 0 %
5. Количество этажей - 7
6. Наличие подвала - техподполье
7. Наличие цокольного этажа – нет
8. Наличие мансарды - нет
9. Количество номеров (апартаментов) - 145 номеров.
10. Строительный объем –
- корпус 2 - 20288 куб. м
11. Общая площадь:
- корпус 2 – 5 953, 8 кв.м.

II. Техническое состояние, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1. Фундамент	Монолитные железобетонные конструкции
2. Наружные стены	Керамзитобетонные блоки
3. Перегородки	Блочные
4. Перекрытия	
- чердачные	Монолитное
- междуэтажные	Монолитное
5. Крыша	Плоская кровля. Дренажная мембрана Planter geo
6. Полы	Бетонные
7. Проемы	
- окна	Металлопластиковые
- двери	Металлические входные
8. Отделка	
- внутренняя	От шпаклёвано, окрашено
- наружная	Навесная система с гранит керамической плиткой
9. Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	
- электропроводка	Скрытая проводка
- водопровод	От городской сети
- канализация	От городской сети
10. Лифт	<ol style="list-style-type: none"> 1. Лифт, зав. №000299, тип: пассажирский, электрический, модель: GTE WINNER, номинальная скорость движения кабины 1,0 м/с, грузоподъемность 1000 кг, год изготовления май 2020, число остановок 8, число дверей шахты 8, высота подъема 20,30 м 2. Лифт, зав. №000301, тип: пассажирский, электрический, модель: GTE WINNER, номинальная скорость движения кабины 1,0 м/с, грузоподъемность 1000 кг, год изготовления май 2020, число остановок 8, число дверей шахты 8, высота подъема 20,30 м 3. Лифт, зав. №000300, тип: пассажирский, электрический, модель: GTE WINNER, номинальная скорость движения кабины 1,0 м/с, грузоподъемность 450 кг, год изготовления май 2020, число остановок 8, число дверей шахты 8, высота подъема 20,30 м 4. Лифт, зав. №000302, тип: пассажирский, электрический, модель: GTE

	WINNER, номинальная скорость движения кабины 1,0 м/с, грузоподъемность 450 кг, год изготовления май 2020, число остановок 8, число дверей шахты 8, высота подъема 20,30 м
11. Домофон	Модель: VIZIT-ТК401DN
12. Шлагбаум	Есть, 1 шт.
13. Крыльцо	2 ступени, покрытие: нескользящий керамогранит
14. Пандус	Есть, 1 шт. в каждом корпусе

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания комплекса «Солнечный»

Директор _____ Лозовик
м.п.



Собственник:

[Handwritten signature]

**Тарифы на оплату коммунальных услуг
«Комплекса апартамент-отелей «4 сезона»
Адрес: -г-к Анапа, Пионерский проспект, дом 100в, корпус 2**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Единица измерения	Стоимость, руб. (НДС не облагается)*	Основание
			с 07.2021 г.	
1.	Содержание и ремонт	руб./1м ²	29,98	Расчет
	в т.ч. Услуги лифта	руб./1м ²	2,89	Договор с обслуживающей организацией
2.	Холодное водоснабжение АО «Анапа Водоканал»	руб./1м ³	44,30	Постановление администрации МО г.-к. Анапа № 2562 от 16.12.2020 г.
3.	Водоотведение АО «Анапа Водоканал»	руб./1м ³	30,82	Постановление администрации МО г.-к. Анапа № 2562 от 16.12.2020 г.
4.	Электричество (ПАО «ТНС энерго Кубань»)			По фактически выставленным счетам ПАО «ТНС ЭНЕРГО КУБАНЬ»
5.	Обращение с ТКО	руб./1м ³	523, 50	Приказ РЭК-ДЦиТ Краснодарского края от 17.02.2021 г. № 1/2021-тко Постановление Главы администрации (губернатора) Краснодарского края № 175 от 17.03.2017 года (в ред. от 19.08.2019 № 528)

* Стоимость работ и услуг указана без учета НДС. Информационное письмо Инспекции Федеральной налоговой службы по городу-курорту Анапа Краснодарского края от 22.12.2010 г. № 140.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:
ООО «Управляющая компания комплекса
«Солнечный»»

Директор _____ С.Г. Лозовик
м.п. _____



Собственник:

_____ *Вера Викторовна И.С.*

Тариф на дополнительную услугу
«Комплекса апартамент-отелей «4 сезона»
Адрес: -г-к Анапа, Пионерский проспект, дом 100в, корпус 2

№ п.п.	Наименование услуги	Цена услуги руб./помещение
1	Содержание и техническое обслуживание системы домофонии	25,45

* Собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Гражданский Кодекс РФ статьи 210

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания комплекса
«Солнечный»



Директор
Позовик



Собственник:

