

ДОГОВОР управления
№ _____

г. Анапа

«05» октября 2020 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

_____ являющийся(аяся) Собственником нежилого помещения (апартаментов) № _____ общей площадью _____ в апартамент-отеле, расположенном по адресу: г. Анапа, Пионерский проспект, дом 2746, на основании **акта приема-передачи объекта долевого строительства № _____ от _____ г., выписки из ЕГРН № _____, от «__» _____ 20__ г., выданной**

_____ или представитель собственника по доверенности в лице _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» 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 апартамент-отеле.

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** – апартамент-отель, расположенный по адресу: 353456, Краснодарский край, город-курорт Анапа, **Пионерский проспект, д. 2746**, включающий в себя нежилые помещения (296 апартаментов) и общее имущество собственников помещений в апартамент-отеле.

1.2.3. **Общая площадь Здания** – 12101,6 кв.м. в том числе:

общая площадь нежилых помещений – 10259,3 кв.м;

площадь мест общего пользования – 1842,3 кв.м.

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 (нежилым помещением), находящимися в апартамент-отеле, 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.

1.3. Собственник несет бремя содержания нежилых помещений и общего имущества в апартамент-отеле. Собственник владеет, пользуется и в установленных гражданским законодательством пределах распоряжается общим имуществом в Здании.

1.4. Понятия «нежилое помещение», «общее имущество», «потребитель» употребляются в настоящем Договоре в значениях, определенных законодательными актами Российской Федерации. Состав общего имущества указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, а также иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления МО города-курорта Анапа.

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. 2746**, 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.

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 в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Здания или Помещению Собственника.

3.1.9. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг путем размещения объявления на информационных стендах в местах общего пользования Здания.

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

3.1.11. 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.

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

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

3.1.14. Выполнять работы по подготовке Здания к сезонной эксплуатации.

3.1.15. 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 в порядке, предусмотренном настоящим договором.

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. В установленном порядке сдавать в пользование общее имущество Здания (в т.ч. фасады) под размещение рекламных конструкций, рекламных щитов, информационных стендов и пр.

3.2.11. Привлекать подрядные и иные организации 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.

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.

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

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 - исключительно по согласованию проекта с органами муниципального контроля и надзорными органами, а также с обязательным отражением в технической документации на Помещение.

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

4.2.3. 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.

4.2.4. 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.

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

4.2.6. 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 к договору):

5.2.1. плата за коммунальные услуги,

5.2.2. плата за содержание и текущий ремонт.

5.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт Здания составляет 28 рублей 22 копейки с 1 квадратного метра общей 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.

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 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 15 (пятнадцать) календарных дней 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 15 дней);
- срок, в который будет осуществлена приостановка подачи коммунальных услуг в случае неполной оплаты.

Уведомление передается Собственнику следующими способами:

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

Уведомление, направленное по почте, считается полученным собственником в день его вручения, либо по истечении 7 (семи) дней с момента поступления почтовой корреспонденции в адресное отделение почтовой связи по указанным в договоре адресам сторон.

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 помещении 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 Здании.

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 Здания. 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. Конфиденциальная информация.

7.1. 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.

7.2. Стороны обязуются не разглашать третьим лицам, в число которых не входят компетентные государственные органы РФ, конфиденциальную информацию без согласования друг с другом. С переданной документацией и информацией будут ознакомлены только те лица из персонала управляющей компании, которые непосредственно связаны с исполнением положений настоящего Договора.

8. Заключительные положения

8.1. 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.

8.2. Обязанность Собственника по оплате содержания жилья, 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.

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

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

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

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

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

8.5. В соответствии с действующим Законодательством РФ данный Договор является обязательным для заключения его со всеми Собственниками помещений в Здании.

8.6. 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.

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

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

8.9. Приложения к договору:

Приложение №1: Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества.

Приложение № 2: Состав общего имущества, в отношении которого будет производиться управление.

Приложение № 3: Размер платы за содержание и ремонт помещения в апарт-отеле. Тарифы на оплату коммунальных услуг.

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 040349602

Собственник:

Директор

С.Г. Лозовик

Собственник: _____



№ п./п.	Услуги по управлению апарт-отелем, работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в апарт-отеле
II.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:
14.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
14.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
14.3.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
14.4.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
14.5.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта и водоподкачки:
15.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальном тепловом пункте и водоподкачке;
15.2.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
15.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуального теплового пункта и водоподкачки;
15.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
15.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
16.	Общие работы, выполняемые для удовлетворительного содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:
16.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, общедомовых приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
16.2.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
16.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
16.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу;
16.5.	Контроль состояния и восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
16.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
16.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимы работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
16.8.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):
17.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
17.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
17.3.	Удаление воздуха из системы отопления;
17.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
18.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, и телекоммуникационного оборудования:
18.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
18.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
18.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
18.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.
19.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов):
19.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
19.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
19.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
19.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.
III.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества
20.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
20.1.	Сухая и влажная уборка холлов, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей,

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ
по содержанию и ремонту общего имущества апарт-отеля,
расположенного по адресу: г. Анапа, Пионерский проспект, 2746

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО УПРАВЛЕНИЮ:
Прием, хранение и передача технической документации на Здание
Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в Здании
Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в Здании для их рассмотрения общим собранием
Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в Здании вопросов, связанных с управлением Зданием
Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Перечнем услуг и работ
Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Зданием
Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Здании, включая услуги и работы по управлению Зданием и коммунальные услуги;
Обеспечение контроля за выполнением перечня услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению Зданием

№ п.п.	Услуги по управлению апарт-отелем, работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в апарт-отеле
I.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)
1.	Работы, выполняемые в отношении фундамента:
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
1.2.1.	признаков неравномерных осадок фундамента;
1.2.2.	коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
1.3.	при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
1.4.	проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
2.	Работы, выполняемые в тех.подполье:
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима, при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
2.2.	Проверка состояния помещения тех.подполья, входов и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
2.3.	Контроль за состоянием дверей технического подполья, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:
3.1.	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
3.2.	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
3.3.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний
4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры
4.3.	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры
4.4.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)
4.5.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:
5.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали

№ п./п.	Услуги по управлению апарт-отелем, работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в апарт-отеле
5.2.	Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона
5.3.	Контроль состояния металлических закладных деталей
5.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий:
6.1.	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин
6.2.	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой
6.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:
7.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек
7.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше
7.3.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока
7.4.	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемой крыше
7.5.	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек
7.6.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод
7.7.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи
7.8.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами
7.9.	Проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровли
7.10.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:
8.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях
8.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных местах;
8.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:
9.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
9.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды;
9.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
9.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
9.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
9.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:
10.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
10.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты;
10.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки.
11.1.	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу:
12.1.	Проверка состояния основания, поверхностного слоя;
13.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:
13.2.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу;

Состав общего имущества
I. Общие сведения об апарт-отеле

1. Адрес апарт-отеля: 353456, Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский проспект, д. 2746.
2. Год постройки - 2020 год
3. Степень износа по данным государственного технического учета - 0 %
4. Степень фактического износа - 0 %
5. Год последнего капитального ремонта -
6. Количество этажей - 7
7. Наличие подвала - техподполье
8. Наличие цокольного этажа – нет
9. Наличие мансарды - нет
10. Количество номеров (апартаментов) - 296
11. Строительный объем - 45902 куб. м
12. Площадь:
 - а) нежилых помещений (общая площадь апартаментов) – 10259,3 кв. м
 - б) мест общего пользования – 1842,3 кв. м

II. Техническое состояние, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов
1. Фундамент	Железобетонный монолитный
2. Наружные стены	Монолитные, блочные
3. Перегородки	Гипсокартон
4. Перекрытия	
- чердачные	Железобетонное монолитное
- междуэтажные	Железобетонное монолитное
- подвальные	-
5. Крыша	Экструдированный пенополистирол
6. Полы	Бетонная стяжка, плитка
7. Проемы	
- окна	Металлопластиковые
- двери	Металлическая входная
8. Отделка	
- внутренняя	Штукатурка, шпатлевка
- наружная	Облицовано в 1/2 кирпича
9. Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	
- лифт	Грузопассажирский
- вентиляция	Естественная по каналам
- электропроводка	Скрытая проводка
- водопровод	От городской сети
- канализация	Общесплавная
- отопление	Кварт. котельная - газ
- горячее водоснабжение	Центральное

Управляющая компания:

ООО «УКК «Солнечный»

Директор

С.Г. Лозовик

Собственник:



**Размер платы за содержание и ремонт помещения в апартаменте.
Тарифы на оплату коммунальных услуг**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Единица измерения	Стоимость, руб. (НДС не облагается)*	Основание
			с 01.07.2020 г.	
1.	Содержание и ремонт, в т.ч.:	руб./1м ²	28,22	Расчет
	Услуги лифта	руб./1м ²	2,89	Договор с обслуживающей организацией
	Вывоз ТКО	руб./1м ²	3,96	Договор с обслуживающей организацией
2.	Холодное водоснабжение АО «Анапа Водоканал»	руб./1м ³	42,60	Постановление администрации МО г.-к. Анапа № 2966 от 31.10.2019 г.
3.	Водоотведение АО «Анапа Водоканал»	руб./1м ³	29,63	Постановление администрации МО г.-к. Анапа № 2966 от 31.10.2019 г.
4.	Тепловая энергия	руб./1 Гкал	1869,22	Приказ РЭК-ДЦиТ Краснодарского края от 30.10.2019 г. № 211/2019-т
5.	Горячее водоснабжение АО «Анапа Водоканал»	руб./1м ³	162,23	Приказ РЭК-ДЦиТ Краснодарского края от 30.10.2019 г. № 211/2019-т Постановление администрации МО г.-к. Анапа № 2966 от 31.10.2019 г. Приказ РЭК-ДЦиТ Краснодарского края от 31.08.2012 г. № 2/2012-нп
6.	Электричество (ПАО «ТНС энерго Кубань»)			По фактически выставленным счетам ПАО «ТНС ЭНЕРГО КУБАНЬ»

* 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.

Управляющая компания:
ООО «УКК «Солнечный»

Директор

С.Г. Лозовик

Собственник:

