

**Договор на оказание услуг по обслуживанию и эксплуатации здания
Апартамент-отель «Колорит», расположенного по адресу:
г-к Анапа, ул. Пионерский проспект, 272а**

г-к Анапа

«06» июля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания комплекса «Солнечный» в лице директора Лозовика Сергея Геннадиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны, и собственники помещений в апартамент-отеле, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский проспект, д. 272а, именуемые в дальнейшем «Собственник» в лице их представителя Чужиновой Ирины Николаевны, являющейся в соответствии с выпиской из ЕГРН 23:37:0107002:10745-23/228/2023-1 от 03.02.2023 года собственником помещения № 20 в апартамент-отеле «Колорит», расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский проспект, д. 272а, тип помещения: нежилое помещение, общей площадью 38,3 кв.м., действующей на основании протокола № 1 от 06 июля 2023 года, в целях осуществления деятельности по управлению (обслуживание и эксплуатация) здания Апартамент-отеля «Колорит», расположенного по адресу: Пионерский проспект, 272а (далее – здание) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению зданием, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению зданием, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в здании (далее – общее имущество), содержанию территории здания (далее – содержание территории) в порядке, установленном в разделе 3.1. Договора;

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в здании (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 3.2. Договора;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления зданием деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 3.3 Договора.

1.2. Состав общего имущества здания и его техническое состояние указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Управление зданием, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения здания в состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества.

1.4. Актуализация информации (фиксация сведений о новых собственниках помещений, о смене собственников, о прекращении права собственности на помещения) осуществляется Управляющей организацией путем ведения реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

2. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации

2.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности, предусмотренной Договором, руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами,

нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению.

Настоящий Договор в соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса РФ является смешанным договором и содержит в себе элементы договора на оказание услуг, договора подряда, агентского договора и других договоров, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления зданием вправе определить представителя (представителей) собственников, либо иное уполномоченное собственниками лицо (далее - Представителя собственников).

2.3. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в здании. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

2.4. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

2.5. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора.

2.6. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и Представителем собственников в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.7. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения на сайте Управляющей организации в течении первого квартала, следующего за отчетным периодом.

3. Порядок осуществления деятельности по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории и иной деятельности

3.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению зданием, содержанию и ремонту общего имущества, содержания территории порядок их приемки:

3.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора, приведен в Приложении № 3 к Договору.

3.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее - график выполнения работ, оказания услуг) включенных в Перечень работ, услуг по управлению зданием и содержанию общего имущества приведены в указанном Перечне и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора.

3.1.3. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора.

3.1.4. Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг, предусмотренных п.3.1.1 Договора, не позднее 90 дней с момента окончания календарного года, за который осуществляется приёмка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании удостоверяется актами выполненных работ, оказанных услуг, подписанными Управляющей организацией и Представителем собственников, принимающим работы. Акты составляет Управляющая организация. В случае неявки Представителя собственников для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке.

Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

3.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг:

3.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, по обращению с ТКО, по обращению с отходами I и II классов опасности, коммунальные ресурсы на содержание общего имущества, путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями.

3.2.2. Условия предоставления собственникам помещений коммунальных услуг определяются в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Порядок осуществления иной деятельности:

3.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги) - ограничение проезда автотранспорта на территорию здания (шлагбаум); - видеонаблюдение и др.

3.3.2. Работы, услуги, не поименованные в п.3.3.1 Договора, условия и порядок их выполнения, оказания устанавливаются решением общего собрания собственников с оформлением Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

4. Порядок определения цены договора

4.1. Цена Договора устанавливается в размере:

- стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению зданием, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории, охранных услуг, определяемой в порядке, указанном в п.4.2. Договора;

- стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п.4.6. Договора;

- стоимости предоставленных коммунальных ресурсов на содержание общего имущества здания, определяемой в порядке, указанном в п.4.7. Договора;

- иных услуг.

4.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению зданием, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории, охранных услуг определяется Управляющей организацией ежемесячно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.4.3. Договора.

4.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории, определенная на дату заключения Договора, указывается в Приложении № 2 к Договору, а во второй и последующие годы действия Договора ежегодно стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению зданием, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории, ежегодно индексируется в соответствии с прогнозными показателями инфляции, установленными федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий календарный год, но не более 5%. Изменение размера платы в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников и составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

При этом, стоимость работ и услуг, отраженных в Перечне, увеличивается пропорционально по каждому виду.

Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории, на момент заключения настоящего договора составляет 29,98 рублей с 1 кв.м. помещения ежемесячно.

4.4. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением

случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

4.5. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений соразмерно его доле в общем имуществе здания.

4.6. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные ресурсы нежилым помещениям, с учетом выставленных платежных документов ресурсоснабжающими организациями.

4.7. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в здании, определяется ежемесячно исходя из фактического объема потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективного прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.8. По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5. Порядок внесения платы

5.1. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, содержание территории иные работы, услуги, (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в Управляющую организацию.

5.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 15 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

5.3. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании расчетных и платежных документов, составляемых Управляющей организацией, и предъявляемых к оплате на электронную почту собственника до 5 числа месяца, следующего за расчетным.

По письменному заявлению собственника платежный документ может быть продублирован на бумажном носителе.

5.4. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещения, содержание территории, охранных услуг, платы за коммунальные услуги, а также оплаты коммунальных услуг на содержание общего имущества.

В случае невозможности исполнения обязательств Управляющей организацией, возникшей вследствие действий (бездействия) Собственника, услуги (работы) подлежат оплате в полном объеме.

5.5. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения Плательщиком платы по Договору, Управляющая организация вправе начислять пени.

5.6. Оплата производится Плательщиком в Управляющую организацию путем безналичного и/или наличного расчета.

6. Права и обязанности сторон по Договору

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Осуществлять управление зданием в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений.

Содержать здание, инженерные системы и территорию, включая элементы благоустройства, в соответствии с действующими правилами и нормами эксплуатации и

ремонта нежилого фонда, техническими требованиями по эксплуатации, регламентному обслуживанию и ремонту инженерных систем, оборудования, приборов и установок.

Контролировать работу систем учета и, в случае выявления недостатков в работе приборов, незамедлительно сообщать о необходимости их замены Собственнику.

6.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание здания и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в разумный срок. Работы по письменным заявкам, необходимые для ликвидации аварийной ситуации, выполняются по возможности немедленно после подачи заявки, прочие работы выполняются по мере необходимости и очередности.

6.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

6.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на здание и иные, связанные с управлением здания документы.

6.1.5. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления зданием.

6.1.6. По требованию собственника производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени.)

6.1.7. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

6.1.8. Выполнять дополнительные работы, необходимость которых возникнет при обслуживании здания при условии подтверждения необходимости Представителем Собственников, либо объявлениями или иным способом уведомлять Собственников о необходимости таких работ.

6.1.9. Управляющая организация не обязуется привести здание (общее имущество собственников) в надлежащее состояние, если оно не является таковым в момент заключения договора, либо не могло быть установлено в момент заключения договора, кроме случая, когда собственники обеспечили финансирование работ в согласованном объеме и произвели его в согласованные сроки.

6.1.10. Капитальный ремонт производится по отдельному решению Собственников с составлением отдельного протокола Общего собрания Собственников и отдельного договора.

Такие виды работ/услуг осуществляются в пределах денежных средств, накопленных на специальном счете Управляющей компании по формированию фонда капитального ремонта, при наличии утвержденного общим собранием собственников тарифов на капитальный ремонт.

6.1.11. В срок до 30 календарных дней с момента получения рассматривать поступившие от Собственника письменные жалобы и/или предложения по предмету настоящего Договора.

6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества здания.

6.2.2. В случае выявления надзорными органами отклонений от требований норм и Правил, решение об изменении приоритета работ принимается Управляющей организацией самостоятельно с уведомлением собственников.

При необходимости вопрос выносится на общее собрание Собственников помещений.

6.2.3. Взыскивать с должников сумму неуплат, пени и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.4. В случае необходимости проведения дополнительных работ, вызванных актами вандализма или для ликвидации последствий нарушений требования различных Правил, при которых виновник не установлен, взыскивать издержки со всех плательщиков пропорционально их долям в общей долевой собственности на общее имущество в здании.

6.2.5. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в здании, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников.

6.2.6. Выполнение аварийных работ осуществляется за счет любых средств, поступивших ранее на счет Управляющей организации. Информирование Собственников о проведении работ осуществляется путем размещения уведомлений на информационных досках в каждом подъезде.

6.2.7. В случае, если порядок финансирования Собственниками не определен и Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания собственников помещений и сохранности имущества Собственников Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам для их оплаты в месяце следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены.

6.2.8. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра здания. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией.

6.2.9. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм действующего законодательства.

6.2.10. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего договора, без определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ.

6.2.11. Приостанавливать оказание услуг по настоящему Договору в случае их несвоевременной оплаты (нарушение сроков двух и более платежей подряд) Собственником или иного нарушения Собственником условий настоящего Договора до момента устранения допущенных нарушений. Управляющая организация извещает Собственника о приостановлении исполнения своих обязательств в письменной форме предварительно уведомив о допущенных нарушениях и установив 7-ми дневный (календарный) срок для их устранения. При таких обстоятельствах неоказание Услуг является следствием просрочки Собственником оплаты услуг и не освобождает Собственника от оплаты в полном объеме услуг по настоящему Договору.

Уведомление Собственника о введении ограничения осуществляется Управляющей организацией одним из следующих способов: заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой, нарочным уведомлением, направлением уведомления с номера Управляющей организации посредством СМС на указанный в настоящем договоре номер телефона Собственника или его представителя, направлением уведомления на указанный Собственником в настоящем Договоре адрес электронной почты, Посредством включения текста уведомления в счет на оплату потребляемых коммунальных ресурсов или любым способом, позволяющим подтвердить доставку указанного уведомления.

Уведомление Собственника о введении ограничения коммунальных ресурсов посредством направления СМС-оповещения на номер Собственника считается доставленным, а Собственник надлежащим образом уведомлен в день направления повторного смс-оповещения при условии, что Управляющая организация направила Собственнику повторное смс-оповещение в течение двух дней, но не ранее 24-часов со времени направления первого смс-оповещения.

Подключение осуществляется на платной основе по прейскуранту Управляющей организации после полного погашения задолженности.

6.2.12. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы за услуги или ресурсы для Собственников на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников оплаты работ и услуг.

6.2.13. Один раз в квартал, по предварительному согласованию с Собственником, осуществлять проверку правильности передаваемых показаний с индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

6.2.14. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору, определять необходимость выполнения иных работ и услуг, прямо не предусмотренных Договором, но которые требуются для поддержания здания и прилегающей территории в надлежащем состоянии и направлены на улучшение в них условий.

6.2.15. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.) до конца финансового года.

6.2.16. Без каких-либо согласований размещать соответствующие технические службы, не опасные материалы, оборудование и инструмент, необходимые для осуществления эксплуатации здания, в помещениях и их частях, являющихся общим имуществом Собственников.

6.2.17. Направлять своих работников и получать доступ в помещение собственников в заранее согласованные с ними время для проведения работ, осмотра инженерного оборудования, коммуникаций и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

6.2.18. При нанесении ущерба общему имуществу, благоустройству территории и т.п. Управляющая организация вправе составлять акты по фактам нарушения проживающими или третьими лицами любых действующих Правил и при отсутствии установления конкретного нарушителя получать компенсацию со всех собственников пропорционально их долям в собственности.

6.2.19. При отказе вызванного на место Представителя Собственников от подписи под актом, подтверждающим факт нарушения, производить фото-, видео-документирование, привлекать экспертов и иных лиц для подтверждения факта нарушения.

6.2.20. При отказе Собственников от оплаты затрат, понесенных Управляющей организацией, Управляющая организация обращается в суд без внесудебного (досудебного) урегулирования спора.

6.2.21. Инициировать общее собрание Собственников.

6.3 Собственники помещений и иные потребители обязаны:

6.3.1. Нести обязанности, исходящие из норм гражданского законодательства, иного законодательства и изданных в их исполнение правовых актов, и из положений настоящего Договора.

6.3.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества.

6.3.3. Подчиняться решениям общего собрания Собственников и законным требованиям представителей Управляющей организации. При признании факта совершенного нарушения законодательства и условий договора, полностью оплачивать услуги Управляющей организации по ликвидации последствий нарушения (нарушений).

6.3.4. В случае длительного (более 3-х дней) отсутствия, предоставлять Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса (электронной) почтовой связи, а также информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), которые могут обеспечить доступ к помещениям собственника при его отсутствии более 24 часов в случае необходимости устранения аварийных ситуаций.

6.3.5. Предоставить в Управляющую организацию в срок не более недели с момента вступления в права копию документа о государственной регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

6.3.6. Соблюдать правила содержания животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании животных в помещении обеспечивать соблюдение

санитарно-гигиенических требований, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на территории жилого комплекса.

6.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

6.3.8. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши.

6.3.9. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования, на лестничных маршах и площадках вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрывоопасные и пожароопасные вещества и предметы.

Ремонт, техническое обслуживание, мойка, заправка автотранспорта на прилегающей территории здания запрещаются.

6.3.10. В случае необходимости удаления из помещения большого количества строительного мусора при проведении строительно-ремонтных работ, крупногабаритных предметов, старой мебели и т.п. Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для оказания ему дополнительных услуг, либо в любую организацию, осуществляющую такие услуги с заключением отдельного договора.

6.3.11. При выявлении Управляющей организацией выброшенного строительного или крупногабаритного мусора, собственник которого не определен, нести издержки по его уборке и вывозу пропорционально доле в общем имуществе.

6.3.12. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций здания, загрязнению прилегающей территории.

6.3.13. При обнаружении неисправностей санитарно-технического, лифтового и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительному сообщению в дежурно-диспетчерскую службу Управляющей организации или специализированную службу.

6.3.14. Своевременно и полностью вносить обусловленную Договором плату за ресурсы или коммунальные услуги (с учетом всех пользователей ресурсами или услугами), компенсационные платежи за дополнительные работы, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений.

6.3.15. Соблюдать следующие требования: а) не производить перенос каких-либо инженерных сетей и коммуникаций; б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, машины и механизмы мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети, установки электрических автоматов; в) без согласования и получения технических условий не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, иные нагреватели, полотенцесушители, не менять их на приборы иного типа и характеристик; г) не сливать теплоноситель из системы отопления; д) без согласования с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в здании порядок распределения потребленных ресурсов, приходящихся на помещения; е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества, систем, оборудования, коммуникаций, приборов учета, помещений и конструкций здания, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке; ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре и приборам учета, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества здания; и) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования, а также в ночное время на прилегающей территории – шума или избыточного освещения; к) до начала работ информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, реконструкции и переносе инженерных систем и коммуникаций; л) не производить складирование строительного мусора в местах общего

пользования; м) при проведении собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии настоящим Договором; н) нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов при получении коммунальных услуг; о) своевременно производить замену или поверку приборов учета, находящихся в помещении и извещать об этом Управляющую организацию с дальнейшим их актированием.

6.3.16. При выявлении любых нарушений требований законодательства или условий договора Управляющая организация составляет предупреждение нарушителю.

6.3.17. Предоставлять Управляющей организации в срок не более трех рабочих дней сведения об изменении количества лиц, проживающих в помещении (-ях), включая временно проживающих.

6.3.18. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ снятия показаний приборов учета, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварий - в любое время.

6.3.19. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо (лица) для представления интересов всех Собственников помещений перед Управляющей организацией.

6.3.20. 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 организации в течение 5-ти дней с момента появления таких изменений либо появления новой информации.

6.3.21. В случае отчуждения своего помещения и передачи его другому лицу, уведомить Управляющую организацию 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 организацией.

6.4. Собственники имеют право:

6.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору с помощью избираемых в установленном порядке Представителей (личный контроль каждым собственником не допускается) в порядке, определенном настоящим Договором.

6.4.2. По приглашению Управляющей организации совместно с избранными Представителями Собственников участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, наблюдениях, осмотрах, проверках и т.п.) проводимых на общем имуществе здания, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией или привлеченными ею юридическими или физическими лицами обязанностей по настоящему Договору.

6.4.3. Знакомиться с ежегодным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, размещенном на сайте Управляющей организации,

6.4.4. В установленном порядке поручать вносить платежи по настоящему Договору арендатору помещения в случае сдачи его в аренду или иным лицам. При этом, Управляющая организация вправе требовать от Собственника оплаты оказанных услуг по Договору, в случае если данные услуги не будут оплачены арендатором/субарендатором помещения.

6.4.5. Заключать с Управляющей организацией отдельные договоры на работы и услуги, связанные, либо не связанные с выполнением обязанностей по настоящему договору.

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

6.4.7. 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.

6.4.8. 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.

7. Ответственность по Договору

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

7.2. 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).

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

7.3. Особое требование к собственнику помещения распространяется на установку кондиционеров на внешней стене здания, односторонней внутренней стороне внешнего фасада здания, запрету на самовольное остекление лоджий (балконов). Размещение блоков кондиционирования на фасаде здания разрешается производить только в соответствии со схемой расположения наружных блоков кондиционирования на фасаде здания и после согласования с Управляющей организацией. Выполнение остекления незастекленных Застройщиком балконов и лоджий не допускается.

7.4. Управляющая организация не несет ответственности за потери или кражи из транспортных средств, частей транспортных средств или самого транспорта, находящихся на прилегающей территории, из помещений собственников, мест общего пользования.

8. Условия изменения и расторжения Договора

8.1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

8.2. Договор может быть расторгнут при смене собственника помещения или смены управляющей организации.

8.3. При расторжении Договора, задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией, до полного погашения задолженности.

8.4. Стороны признают действительность документов, полученных по средствам факсимильной, электронной и иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по настоящему Договору при условии последующего предоставления оригинала такого документа не позднее 3-х рабочих дней.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

9.2. Неурегулированные сторонами споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Заключение и срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента утверждения Договора собственниками помещений.

10.2. Подписание Договора осуществляется в следующем порядке: Договор заключается со всеми собственниками. Письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято путем совершения лицом, получившим предложение заключить договор, действий по выполнению условий такого договора (п. 3 ст. 434, п. 3 ст. 438 ГК РФ).

10.3. Договор заключается сроком на 5 лет.

10.4. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за три месяца до его окончания указанного в предыдущем пункте срока действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или с учетом принятых в процессе его исполнения изменений и дополнений.

10.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.6. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подлежат изменению и дополнению в порядке, предусмотренного для Договора.

Приложения:

1. Состав общего имущества;
2. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории, на момент заключения настоящего договора;
3. Перечень работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «УКК «Солнечный»

Юридический адрес: 353440, Краснодарский край,
г. Анапа, Пионерский проспект, д. 255/2

Фактический адрес: 353456, Краснодарский край,
г. Анапа, Пионерский проспект, д. 255/2

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

Директор _____ /С. Г. Лозовик/



Собственник:

ФИО:

Паспортные данные:

Кем выдан:

Дата выдачи:

Тел.:

E-mail:

Султанов С. И.

Приложение № 1
к договору о предоставлении услуг
по обслуживанию и эксплуатации здания

Состав общего имущества собственников помещений
Апартамент-отеле «Колорит»

Адрес: 353456, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Пионерский , 272а
 Год постройки - 2022 год
 Количество этажей – 8 в том числе, количество подземных этажей - 1
 Количество помещений - 217.
 Общая площадь здания – 10 873 кв. м.

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1. Фундамент	Монолитный
2. Стены и перегородки	
Наружные	Железобетонный каркас (блочное заполнение)
Внутренние	
Перегородки	Блоки бетонные
3. Перекрытия	
- чердачные	Железобетонные
- междуэтажные	Железобетонные
- подвальные	Железобетонные
4. Крыша	
Конструкция	
Кровля	Совмещенная
5. Полы	Бетонная стяжка
6. Проемы	
- окна	Металлопластиковые
- двери	Металлопластиковые
7. Отделочные работы	
- наружные	Вентилируемый фасад, оштукатурено «Короед»
- внутренние	Оштукатурено
8. лестница	
9. Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	
- электропроводка	Скрытая проводка
- водопровод	От городской сети
- канализация	Центральная
- горячее водоснабжение	ЦТП
- теплоснабжение	ЦТП
- сигнализация	Пожарная
- вентиляция	Естественная по каналам
- лифт	Пассажирский - 1000 кг. Пассажирский - 1000 кг. Пассажирский - 1000 кг.

Ограждающие несущие конструкции здания, включая фундаменты и подвал (при наличии), а также кладка фундамента, вентиляционные продухи, приямки, отмостка, цоколь; несущие стены и перегородки, включающие фасад здания с его штукатурным и окрасочным слоем, кладку стен (кирпичную, шлакоблочную), межпанельные стыки (швы), перегородки в местах общего пользования; плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

Крыша, включающая кровлю, основание под кровлю, парапеты, парапетные решетки, чердак в составе стропильной системы, теплоизоляции чердачного перекрытия, чердачных люков и слуховых окон.

Ограждающие несущие конструкции здания, обслуживающие более одного помещения: двери в местах общего пользования, включающие дверные полотна, коробки, обвязки и фурнитуру; окна в местах общего пользования, в составе оконных заполнений (переплетов, креплений, рам, пр.), подоконников, оконных коробок и оконных отливов.

Полы в местах общего пользования.

Вентиляция здания, в составе вентиляционных каналов, вытяжек, коробов и колпаков.

Помещения в здании, не являющиеся частями помещений принадлежащих собственникам, предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом здании, в том числе межэтажные лестничные площадки, лестницы, крыльца, перила и поручни, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в здании оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), а также подъезды.

Водосточные трубы, в составе системы внутреннего водостока, состоящей из стояков, приемных воронок и водоотводящих устройств, системы внешнего водостока, состоящей из водоотводящих элементов крыш, водосточных труб и водоотводящих устройств.

Система водоснабжения, в составе трубопроводов, задвижек, вентилях (кранов шаровых), сгонов, муфт, контргаяк, резьб, спускников, сборок, кранов 3-х ходовых, манометров.

Система канализации, включающая канализационные стояки, вытяжные трубы, фановую разводку, разводящие канализационные трубопроводы, фасонные части и ревизии.

Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, щитов, рубильников, силовых групп, автоматов, пакетных выключателей с элементами учета электроэнергии, этажных щитов, имеющих автоматические и пакетные выключатели, сварочных постов, колодок нулевых и заземления, проводников, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Электропроводка: стояковые силовые провода, стояковые провода в местах общего пользования, сеть внешнего освещения.

Газовое оборудование (внутренний газопровод от наружной конструкции здания до места присоединения газовых приборов и оборудования).

Телевизионные антенны, домофоны, кодовые замки.

Придомовая территория, в пределах отведенного земельного участка: двор, тротуар и проезд, покрытые асфальтом, плиткой, гравием или грунтом, газон, зеленые насаждения.

Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства здания, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания здания, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположено здание.

Границей эксплуатационной ответственности между личным имуществом собственника помещения и общим имуществом всех собственников является:

По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;

Электроустановки напряжением до 1000 В:

Характеристики присоединения:

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (В)
Этажный щит УЭРМ помещение	ВРУ	Рубильник в этажном щите	380/220
Этажный щит ЯУР	ВРУ	Вводной автомат	380/220

У Сторон на границе эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования) в общей долевой собственности	Наименование электроустановки (оборудования) Собственника помещения
Сети 10/0,4 кВ, электроустановки жилого комплекса	Электроустановка помещения

Границы эксплуатационной ответственности установлены:

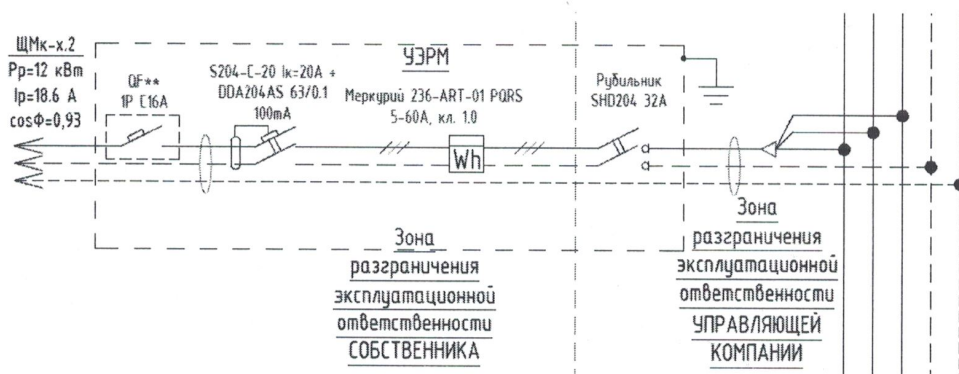
- *отходящие наконечники кабеля на выключателе нагрузки рубильника в этажном щите УЭРМ.*
- отходящие наконечники кабеля на выключателе нагрузки вводного автомата этажном щите ЯУР.

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются в соответствии с настоящим Актом на основании приведенной ниже схеме электроснабжения помещения.

Границей эксплуатационной ответственности по сети электроснабжения (см. пограничную линию на схеме электроснабжения помещения) являются выходные зажимы выключателя нагрузки.

Этажные, распределительные щиты, питающие кабельные линии и вводно-распределительные устройства являются общим имуществом собственников помещений в здании, и находятся в их общей долевой собственности.

СХЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ



Сети холодного и горячего водоснабжения :

Перечень точек присоединения сетей:

Наименование сети	Точка присоединения	Описание точки присоединения
ХВС	Стояк В1	Запорная арматура на ответвлении от стояка В1
ГВС	Стояк Т3	Запорная арматура на ответвлении от стояка Т3

У Сторон на границе эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы сети ХВС и ГВС:

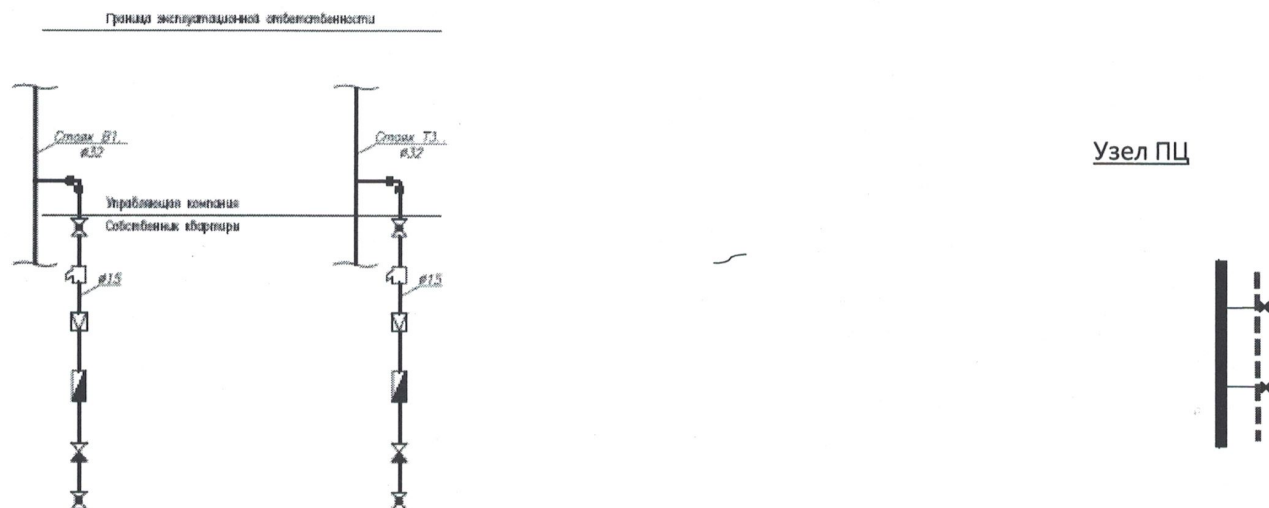
Наименование сетей (оборудования) в общей долевой собственности	Наименование сетей (оборудования) Собственника помещения
Внутридомовые сети, ХВС, ГВС здания	Внутренняя разводка сетей ХВС и ГВС помещения

Границы эксплуатационной ответственности установлены:

- резьба запорной арматуры на ответвлениях от стояков.

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются в соответствии с настоящим Актом на основании приведенной ниже схемы сетей холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения помещения.

Граница- по первому резьбовому соединению запирающей арматуры.



Внесение изменений в конструкции и узлы стояков систем ХВС, ГВС не допускается.

Сети внутренней канализации и дренажной канализации:

Перечень точек присоединения сетей:

Наименование сети	Точка присоединения	Описание точки присоединения	Диаметр
К1 (канализация бытовая)	Стояк канализационной сети	Отвод от стояков систем канализации	100 мм

У Сторон в эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы сети канализации:

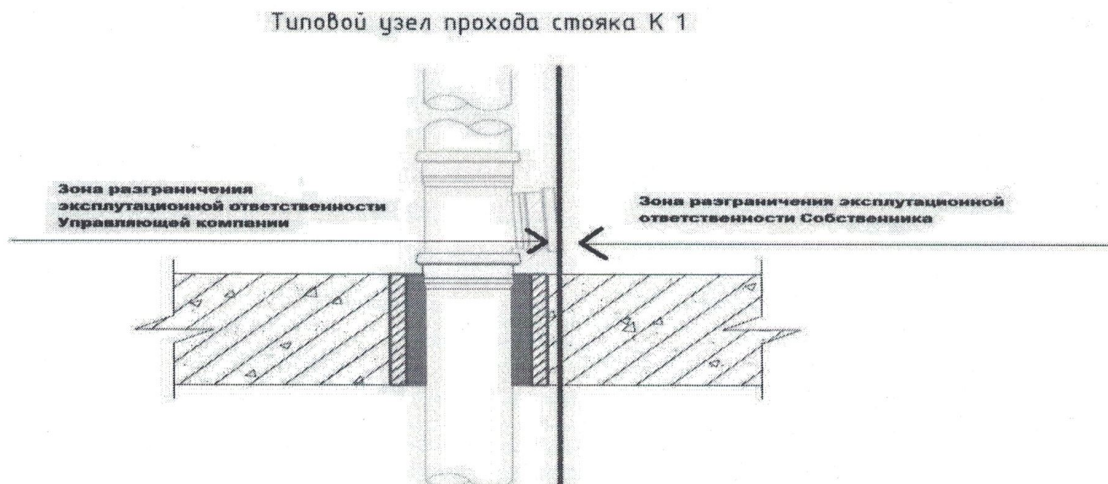
Наименование сетей (оборудования) в общей долевой собственности	Наименование сетей (оборудования) Собственника помещения
Внутридомовые сети канализации К1 жилого комплекса.	Внутренняя разводка сетей канализации помещения

Границы эксплуатационной ответственности установлены:

- отводы от стояков систем канализации К1.

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются в соответствии с настоящим Актом на основании приведенной ниже схемы систем канализации помещения.

Стояки систем канализации являются общим имуществом собственников помещений в здании, и находятся в их общей долевой собственности.



Внесение изменений в конструкции и узлы канализационных стояков не допускается.

Сети отопления и теплоснабжения:

Перечень точек присоединения сетей:

Наименование сети	Точка присоединения	Описание точки присоединения
Отопление	Распределительный этажный узел системы отопления	Резьба запорной арматуры этажного узла системы отопления

У Сторон в эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы сети отопления:

Наименование сетей (оборудования) в общей долевой собственности	Наименование сетей (оборудования) Собственника помещения
Внутридомовые сети отопления жилого комплекса	Внутренняя разводка сетей отопления помещения от точки подключения к распределительному этажному узлу

Границы эксплуатационной ответственности установлены:

Система отопления – резьба запорной арматуры этажного узла теплоснабжения.

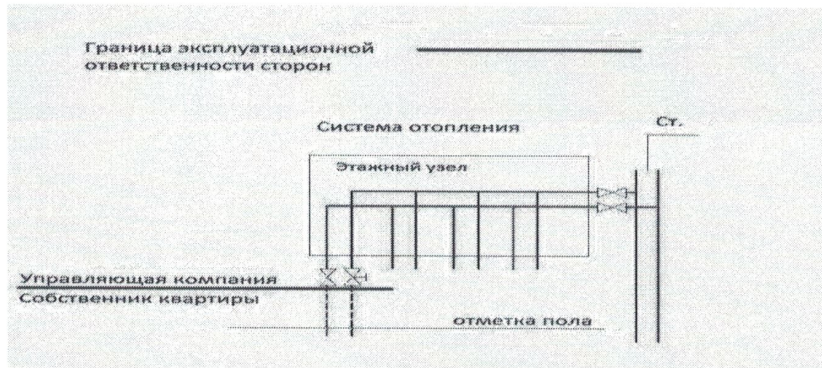
Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются в соответствии с настоящим Актом на основании приведенной ниже схемы систем отопления помещения.

Этажные узлы теплоснабжения, стояки систем отопления и теплоснабжения являются общим имуществом собственников помещений в здании, и находятся в их общей долевой собственности.

Граница эксплуатационной ответственности :

на подающем трубопроводе резьбовое соединение после первой (по ходу теплоносителя) запорной арматуры на отводе от поэтажной гребенки;

на обратном трубопроводе резьбовое соединение до последней (по ходу теплоносителя) запорной арматуры на отводе поэтажной гребенки.



Внесение изменений в централизованную систему отопления, конструкции и узлы систем без предварительного согласования с Управляющей организацией не допускается.

Сети системы вентиляции:

Перечень точек присоединения сетей:

Наименование сети	Точка присоединения	Описание точки присоединения
Вытяжная вентиляция	Воздуховоды вытяжные	Отводы воздуховодов в вытяжную шахту здания

У Сторон в эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы сети вентиляции:

Наименование сетей (оборудования) в общей долевой собственности	Наименование сетей (оборудования) Собственника помещения
Внутридомовые сети и оборудование вентиляции	Внутренняя разводка сетей и внутреннее оборудование вентиляции в помещении

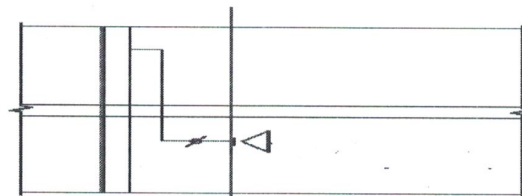
Границы эксплуатационной ответственности установлены:

Сеть вытяжной вентиляции – перегородка (стена) шахты вытяжной вентиляции.

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются в соответствии с настоящим Актом на основании приведенной ниже схеме сети вытяжной вентиляции.

Вентиляционные шахты, воздуховоды в пределах вентиляционных шахт, являются общим имуществом собственников помещений в здании, и находятся в их общей долевой собственности.

Граница эксплуатационной ответственности сторон



Управляющая компания | Собственник квартиры

Внесение изменений в конструкции приточных и вытяжных каналов, самовольная вырубка или сужение живого сечения воздуховодов вентиляции не допускается.

Управляющая компания:

ООО «УК «Солнечный»

Директор

М.П.



С.Г. Лозовик

Собственник:

Григорьева И. И.

Приложение № 2
к договору о предоставлении услуг
по обслуживанию и эксплуатации здания

**Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту
общего имущества, содержанию территории, на момент заключения настоящего договора**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Тариф, руб. за 1 кв. м
Ручная и механизированная уборка мест общего пользования		
Сухая уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, кабин лифта	5 раз в неделю	10,34
Влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, кабин лифта	5 раз в неделю	
Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек	1 раз в месяц	
Мытье окон в местах общего пользования	2 раза в год	
Уборка и содержание придомовой территории		
В холодный период года		
Подметание и уборка придомовой территории	5 раз в неделю	5,09
Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада	
Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада	
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	4 раза в месяц	
Очистка придомовой территории от наледи и льда	ежедневно во время гололеда	
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю	
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	
Очистка от мусора урн, установленных на территории Апартамент-отеля	1 раз в сутки	
Организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок	Ежедневно	
В теплый период года		
Подметание и уборка придомовой территории	5 раз в неделю	14,55
Работы по содержанию зеленых насаждений и дополнительному озеленению территории	В период с апреля по октябрь по мере необходимости	
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю	
Очистка от мусора урн, установленных на территории Апартамент-отеля	2 раза в сутки	
Организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок	Ежедневно	
Очистка и текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе малые архитектурные формы)	2 раза в год	
Техническое сопровождение объекта; текущий ремонт (с затратами на материалы до 20 000 руб. ежемесячно)		
Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования	1 раз в год	14,55
Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления коррозионных отложений	1 раз в год	
Консервация и расконсервация, ремонт, регулировка, промывка, испытание (гидравлические) систем центрального отопления,	1 раз в год	

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Тариф, руб. за 1 кв. м
промывка системы под давлением		
Проверка температурно-влажностного режима технических помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в квартал	
Проверка состояния дверей подвала, запорных устройств на них и устранение выявленных неисправностей в течение суток	2 раза в месяц, по заявкам собственников	
Проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников	
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год	
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в квартал	
Проверка и при необходимости восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы	2 раза в год	
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов и их устранение, а также обследование состояния межпанельных швов и их ремонт при необходимости	2 раза в год, по заявкам собственников	
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников	
Проверка вентиляционных каналов и шахт (при выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	1 раз в год	
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 2 раз в год	
Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	1 раз в сутки	
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в неделю, по заявкам собственников	
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в здании	1 раз в неделю, по заявкам собственников	
Регулировка систем отопления	1 раз в год, по заявкам собственников	
Обслуживание и ремонт лифта (с учетом стоимости материалов, вышедших из строя до 10 000 руб. в месяц):	в период действия договора: Обслуживание и	

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Тариф, руб. за 1 кв. м
	ремонт лифта – ежедневно; Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта – круглосуточно; Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта – круглосуточно; Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания - в соответствии с техническим паспортом	
Техническое обслуживание электросетевого оборудования	2 раза в год	
Техническое обслуживание пожарной системы	1 раз в месяц	
Техническое обслуживание систем контроля доступа	1 раз в месяц	
Техническое обслуживание систем видеонаблюдения	1 раз в месяц	
Аварийное обслуживание, в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в здании	Круглосуточно	
Услуги диспетчерской службы	Прием аварийных заявок - круглосуточно; прием текущих заявок (пн.-пт. с 09-00 до 17-00)	
Сбор и вывоз отходов		
Организация сбора отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов	Ежедневно	по счету
Комплексная обработка мест общего пользования, придомовой территории		
Противоклещевая обработка	1 раз в год	по счету
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества здания	2 раза в год, по заявкам собственников	
ИТОГО:		29,98
Дополнительные работы и услуги		
Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Цена
Плата за электроэнергию, потребляемую насосами ЦТП в целях обеспечения коммунальными ресурсами (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, теплоснабжение) Апартамент-отеля «Колорит»	1 раз в месяц	По решению общего собрания собственников
Обслуживание и содержание бассейна	В соответствии с регламентом	По решению общего

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Тариф, руб. за 1 кв. м
		собрания собственников

Управляющая компания:

ООО «УКК «Солнечный»

Директор

М.П.



С.Г. Лозовик

Собственник:

Сул - Сутинова И. И.

Перечень
работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Тариф, руб. за 1 кв. м
Ручная и механизированная уборка мест общего пользования		
Сухая уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, кабин лифта	5 раз в неделю	10,34
Влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, кабин лифта	5 раз в неделю	
Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек	1 раз в месяц	
Мытье окон в местах общего пользования	2 раза в год	
Уборка и содержание придомовой территории		
В холодный период года		
Подметание и уборка придомовой территории	5 раз в неделю	5,09
Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада	
Сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада	
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	4 раза в месяц	
Очистка придомовой территории от наледи и льда	ежедневно во время гололеда	
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю	
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	
Очистка от мусора урн, установленных на территории Апартамент-отеля	1 раз в сутки	
Организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок	Ежедневно	
В теплый период года		
Подметание и уборка придомовой территории	5 раз в неделю	14,55
Работы по содержанию зеленых насаждений и дополнительному озеленению территории	В период с апреля по октябрь по мере необходимости	
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю	
Очистка от мусора урн, установленных на территории Апартамент-отеля	2 раза в сутки	
Организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок	Ежедневно	
Очистка и текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе малые архитектурные формы)	2 раза в год	
Техническое сопровождение объекта; текущий ремонт (с затратами на материалы до 20 000 руб. ежемесячно)		
Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования	1 раз в год	14,55
Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления коррозионных отложений	1 раз в год	

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Тариф, руб. за 1 кв. м
Консервация и расконсервация, ремонт, регулировка, промывка, испытание (гидравлические) систем центрального отопления, промывка системы под давлением	1 раз в год	
Проверка температурно-влажностного режима технических помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в квартал	
Проверка состояния дверей подвала, запорных устройств на них и устранение выявленных неисправностей в течение суток	2 раза в месяц, по заявкам собственников	
Проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников	
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год	
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в квартал	
Проверка и при необходимости восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы	2 раза в год	
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов и их устранение, а также обследование состояния межпанельных швов и их ремонт при необходимости	2 раза в год, по заявкам собственников	
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников	
Проверка вентиляционных каналов и шахт (при выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	1 раз в год	
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 2 раз в год	
Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	1 раз в сутки	
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в неделю, по заявкам собственников	
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в здании	1 раз в неделю, по заявкам собственников	
Регулировка систем отопления	1 раз в год, по заявкам собственников	
Обслуживание и ремонт лифта (с учетом стоимости материалов,	в период действия	

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Тариф, руб. за 1 кв. м
вышедших из строя до 10 000 руб. в месяц):	договора: Обслуживание и ремонт лифта – ежедневно; Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта – круглосуточно; Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта – круглосуточно; Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания - в соответствии с техническим паспортом	
Техническое обслуживание электросетевого оборудования здания	2 раза в год	
Техническое обслуживание пожарной системы в здании	1 раз в месяц	
Техническое обслуживание систем контроля доступа	1 раз в месяц	
Техническое обслуживание систем видеонаблюдения	1 раз в месяц	
Аварийное обслуживание, в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в здании	Круглосуточно	
Услуги диспетчерской службы	Прием аварийных заявок - круглосуточно; прием текущих заявок (пн. - пт. с 09-00 до 17-00)	
Организация сбора отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов	Ежедневно	по счету
Противоклещевая обработка	1 раз в год	
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества здания	2 раза в год, по заявкам собственников	по счету
ИТОГО:		29,98
Дополнительные работы и услуги		
Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Цена
Плата за электроэнергию, потребляемую насосами ЦТП в целях обеспечения коммунальными ресурсами (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, теплоснабжение) Апартамент-отеля «Колорит»	1 раз в месяц	По решению общего собрания собственников
Обслуживание и содержание бассейна	В соответствии с регламентом	По решению общего

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Тариф, руб. за 1 кв. м
		собрания собственников

Управляющая компания:

ООО «УКК «Солнечный»

Директор

М.П.



Г. Лозовик

Собственник:

Гуф - Гутникова И. И.