

ДОГОВОР
управления нежилым зданием с апартаментами

г. Судак

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Модерн Атлас», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице директора Иванова Валерия Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственник помещения, расположенного по адресу: 298000, Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак Республики Крым, город Судак, улица Набережная, здание 75, корпус ____, помещение №____ в лице _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Собственник**», действующий (ая) от своего собственного имени как физическое лицо, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений корпуса №____ апарта-отеля: протокол №1 от «26» ноября 2024 г., оригинал которого хранится в Управляющей компании.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Апарта-отеле.

1.3. В настоящем Договоре термины употребляются в следующем значении:

1.3.1. **Апарт-отель** – комплекс корпусов (многофункциональных зданий), включающих в свой состав два и более самостоятельных (с возможностью независимого использования) отсека или части здания, взаимосвязанных друг с другом с помощью планировочных приемов (горизонтальными и/или вертикальными коммуникациями - проходами, переходами, лестницами, галереями и т.п.).

1.3.2. **Корпус** - здание, в котором расположены, структурно обособленные нежилые помещения, места общего пользования и общедомовое имущество.

1.3.3. **Апартамент** – структурно обособленное нежилое помещение в корпусе, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком здании, предназначенное для проживания граждан и удовлетворения ими бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.

1.3.4. **Собственник** - лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика после ввода здания в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.

1.3.5. **Плата за помещение** - оплата услуг и работ по управлению апарта-отелем, организации и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в апарта-отеле, прикорпусной территории, включенной в состав общего имущества.

2. Предмет договора.

2.1 Управляющая компания по заданию Собственника (ов), в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников апартаментов по адресу: 298000, Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Судак Республики Крым, город Судак, улица Набережная, здание 75, корпус _____, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (Собственникам) (а также членам семьи Собственника, и иным законным пользователям помещений), осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления апарта-отелем.

Вопросы капитального ремонта корпуса апарта-отеля регулируются решением общего собрания собственников помещений данного корпуса апарта-отеля.

2.2. Состав общего имущества в апарта-отеле, в отношении которого осуществляется управление и обслуживание, указан в пп. 2.3, 2.4, 2.5 настоящего Договора, а также в Приложении №1 настоящего Договора.

2.3. В состав общего имущества включаются общекомплексные наружные и внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриапартаментной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включаются общекомплексные наружные и внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В случае самовольной установки собственником помещения первого запорно-регулирующего крана, ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.

2.4. В состав общего имущества включаются котельные, тепловые пункты, общекомплексные наружные и внутридомовые системы холодного водоснабжения и отопления, находящаяся внутри здания, состоящих из стояков, холодного водоснабжения и обогревающих элементов мест общего пользования, регулирующей и запорной арматуры мест общего пользования, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

2.5. В состав общего имущества включается общекомплексная система электроснабжения и внутридомовая, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов здания,

Управляющая компания _____

Собственник _____

сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.5. Зоны разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника при эксплуатации систем холодного водоснабжения, питающих электрических сетей на апартамент и систем отопления, указаны в Приложении 4 к настоящему Договору.

2.6. Местом исполнения настоящего договора является местонахождение апартамента Собственника, для которого предоставляются коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

3. Порядок взаимодействия Собственников апартаментов и Управляющей компании при осуществлении деятельности по управлению корпусом

3.1. При выполнении условий настоящего Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления, а также требованиями соответствующих ГОСТов, СанПиНов, СНиПов и иных обязательных норм, действующих в момент выполнения работ, оказания услуг.

3.2. Собственники апартаментов в целях взаимодействия с Управляющей компанией по вопросам управления корпусом определяют Совет корпуса, Председателя Совета корпуса (далее - уполномоченных лиц).

3.3. Управляющая компания в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников апартаментов и иных лиц, приобретающих апартаменты и (или) пользующихся апартаментами в корпусе. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан третьим лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

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

3.5. Управляющая компания представляет Собственникам апартаментов ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения на официальном сайте Управляющей компании.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая компания обязана:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в апарт-отеле в соответствии с условиями настоящего Договора в соответствии с целями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в апарт-отеле, перечень которых указан в Приложении № 2 настоящего Договора.

4.1.3. Предоставлять коммунальные, а также дополнительные услуги Собственникам апартамента, членам семьи Собственника, и иным законным пользователям апартаментов в апарт-отеле.

4.1.4. Организовывать внутренний порядок апарт-отеля, обеспечивать пропускной режим и контроль доступа третьих лиц на территорию апарт-отеля. Контроль осуществляется сотрудниками Управляющей компании или специализированной охранной фирмой.

4.1.5. Осуществлять контроль качества и количества поставляемых коммунальных услуг.

4.1.6. Предоставлять иные услуги на основании решения общего собрания Собственников помещений корпуса.

4.1.7. По просьбе Собственника предоставлять ему дополнительные услуги:

- а) уборка Апартамента;
- б) телефонные и интернет-услуги;
- в) услуги по ремонту и оснащению Апартамента;
- г) управление Апартаментами и сдача в аренду.

4.1.8. По просьбе Собственника организовывать и производить текущий, капитальный ремонт, переустройство или обустройство помещений Апартамента, его отдельных частей и конструкций, исправлять поломки санитарно-технического и иного оборудования Апартамента. Проведение таких работ и услуг, перечисленных в п.п. 4.1.7., 4.1.8. осуществляется на основании договора между Сторонами и за отдельную плату.

4.1.9. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги в соответствии с Приложением №3 к договору.

4.1.10. Требовать плату за содержание и ремонт, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги от Собственника (ов).

4.1.11. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание здания, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, в сроки, установленные настоящим Договором.

4.1.12. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью собственников, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки, предусмотренные настоящим договором.

4.1.13. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние здания, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

4.1.14. Рассматривать предложения и заявления Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

4.1.15. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

4.1.16. При наличии коллективного (общего) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общих)

приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных, индивидуальных, приборов учета в течение не менее 3 (трех) лет.

4.1.17. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за одни сутки извещать об этом Собственника путём размещения письменного объявления в специально отведённом для этого месте (информационном стенде).

4.1.18. По письменному обращению предоставлять Собственнику информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов.

4.1.19. Вести расчеты за жилищные, коммунальные и прочие услуги, в том числе с обработкой персональных данных собственника(ов).

4.1.20. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов по средствам сервиса по расчету и приему платежей за ЖКУ в сети Интернет (Квартплата 24 или иной сервис) или на электронную почту собственника или иным способом не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.

4.1.21. Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала года, следующего за отчетным, представляет Собственникам апарт-отелей ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения на сайте Управляющей компании или на информационном стенде, расположенном в местах общего пользования.

4.1.22. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему апартаментами на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией апарт-отеля.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании данным предоставленным Собственником, проводить корректировку начислений за коммунальные услуги по фактическому количеству.

4.2.3. Взыскивать в судебном порядке с Собственников задолженность и пени за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в комплексе апарт-отеля, также платы за коммунальные и дополнительные услуги без соблюдения досудебного порядка урегулирования спора.

4.2.4. Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ, при этом уведомление «о приостановлении» направляется на электронную почту Собственника, указанную в настоящем договоре за 2 месяца.

4.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным лицам.

4.2.6. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, грозящей повреждением общему имуществу здания, другим помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в помещение, при этом представителями Управляющей компании должны соблюдаться следующие требования:

- составление комиссионного Акта с участием сотрудников МВД или МЧС о вскрытии апартамента и описи находящегося в ней имущества;

- по завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть незамедлительно уведомлен, помещение закрыто и опечатано.

4.2.7. Определять размер платежей за отопление и подогрев холодной воды исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в следующих случаях:

- повреждение приборов учета по вине Собственника;
- нарушения пломбы на приборах учета;
- манипулирование Собственником показаниями индивидуальных приборов учета;
- истекший межповерочный интервал приборов учета.

4.2.8. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета при возникновении сомнений в достоверности измерений.

4.2.9. Требовать от Собственника своевременной замены неработоспособных индивидуальных приборов учета.

4.2.10. Требовать от Собственника проведение ремонтно-строительных работ в помещении в период, установленный пунктом 4.3.5.1. договора.

4.2.11. Уведомить Собственника о необходимости установки или заметны индивидуальных приборов учета Апартамента и в случае неисполнения Собственником данного уведомления в течение 14 дней после получения уведомления, произвести замену прибора учета за счет Управляющей компании, с последующим выставлением Собственнику соответствующих затрат.

4.2.12. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников апарт-отеля на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их Собственникам до 01 ноября текущего года на рассмотрение и утверждение общим собранием собственников помещений корпуса.

4.2.13. Считать размер платы за содержание и ремонт помещения, который предложила установить на следующий финансовый год Управляющая компания, принятым Собственниками помещений, если в течение первого месяца нового финансового года собственники помещений не представят Управляющей компании предложение по установлению иного размера платы за содержание и ремонт помещения, утвержденного решением общего собрания собственников помещений корпуса.

4.2.14. При условии отсутствия письменной Претензии по качеству предоставленных услуг по содержанию и ремонту помещения, включающих в себя услуги и работы по управлению апарт-отелем, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также по качеству предоставленных коммунальных услуг, поданной Собственником в течение 10 (десяти) дней по окончании расчетного периода в Управляющую компанию, считать предоставленные Управляющей компанией в расчетном периоде оказанные услуги услугами надлежащего качества и принятыми Собственником в полном объеме.

4.2.15. Ежегодно проводить индексацию размера платы за услуги и работы в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен».

При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов) не осуществляется.

4.2.16. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации корпуса или апарт-отеля, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом Собственников апарт-отеля, либо собственностью третьих лиц.

4.2.17. Управляющая компания для целей исполнения своих обязательств по Договору на свое усмотрение вправе привлекать иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей).

4.2.18. В случае отсутствия на момент передачи апарт-отеля в управление Управляющей компании помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник на безвозмездной основе предоставляет право Управляющей компании по собственному выбору оборудовать соответствующие помещения в здании.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги.

4.3.2. При не использовании помещения(й) в апарт-отеле сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны, адреса почтовой связи, адреса электронной почты а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.3. В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей компании вся ответственность за вред, причиненный общекомплексному имуществу и имуществу третьих лиц вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, возлагается на Собственника.

4.3.4. Привлекать к проведению ремонтно-отделочных работ (работ по переоборудованию и перепланировке Апартаментов (помещения) физических лиц и организаций, имеющих соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством, за исключением проведения «косметического» ремонта.

4.3.5. Соблюдать требования действующего законодательства при проведении ремонтно-строительных работ в помещении.

4.3.5.1. Проводить ремонтно-строительные работы в помещении в период с 16 октября по 1 мая.

4.3.6. При наличии индивидуального, общего (апартаментного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 18-го по 20-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю услуги или уполномоченному им лицу не позднее 21-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда в соответствии с настоящими Правилами, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и/или решениями общего собрания Собственников помещений в корпусе, действия по снятию показаний таких приборов учета обязан совершать исполнитель (уполномоченное им лицо) или иная организация. Снятие показаний Собственником осуществляется при наличии доступа к щитовой (место установки приборов учета).

В случае неподачи показаний приборов учета в вышеуказанный период времени расчет за коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. После подачи Собственником показаний индивидуальных приборов учета, в случае выявления переплаты, производится перерасчет, а в случае если фактический объем потребленных коммунальных ресурсов превысит норматив, осуществляется доначисление разницы.

4.3.7. Если индивидуальные приборы учета с импульсным выходом выведены на единый комплекс учета энергопотребления апарт-отеля, то сведения о показаниях индивидуальных приборов учета снимаются представителем Управляющей компании самостоятельно.

4.3.8. Сообщать представителю Управляющей компании и ресурсоснабжающей организации не позднее 3-х суток о дате и характере неисправности или повреждении апартаментного прибора учета или повреждения пломбы.

4.3.9. Проверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) осуществляется в установленном порядке за счет средств Собственника, по истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.

4.3.10. Собственник обязан нести **бремя содержания** помещения с момента его получения по Акту приема-передачи, оформленному в рамках договора на приобретение помещения.

4.3.11. Соблюдать следующие требования:

- содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения;
- не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;
- не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрывоопасные и пожароопасные вещества и предметы;
- **не допускать нанесения** различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;
- не наносить своими действиями вред общедомовому имуществу здания;
- не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне помещения;
- соблюдать Положение "О пропускном режиме и внутриобъектовом режиме на территории Апарт-отеля Атлас" и запрет доступа третьих лиц на территорию комплекса;
- Соблюдать правила пожарной безопасности;
- соблюдать санитарно – эпидемиологические нормы при выгуле животных на территории;
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутрикорпусной системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника на бытовые нужды (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутрикорпусной электрической сети, без письменного согласования с Управляющей компанией;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

Управляющая компания _____

Собственник _____

- не использовать мусорные баки для твердых коммунальных отходов для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

4.3.12. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

4.3.13. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству помещения.

4.3.14. Собственник (-и) обязуется оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

4.3.15. Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на прикорпусной территории запрещено).

4.3.16. В случае несоблюдения требований п. 4.3.14. оплатить Управляющей компании в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на прикорпусной территории, согласно выставленного Управляющей компании счета.

4.3.17. В заранее согласованное время обеспечить доступ представителей Управляющей компании и представителей специализированных предприятий (имеющих допуски и разрешения для работы с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, пожарной сигнализации, вентиляции) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в помещении Собственника; для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения неисправностей, возникших в процессе эксплуатации помещения Собственника и общекомплексного имущества апарт-отеля; для проведения профилактического обслуживания и ремонта приборов учета и контроля, а в случае возникновения аварийной ситуации – в любое время.

4.3.18. Обеспечивать доступ работников аварийных служб, в принадлежащее Собственнику помещение в любое время.

4.3.19. Незамедлительно информировать Управляющую компанию об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в апарт-отеле путем размещения соответствующей заявки в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании.

4.3.20. При возникновении аварийной ситуации в местах общего пользования и/или в помещении принимать все возможные меры по устранению аварии, в том числе самостоятельно, не дожидаясь прибытия аварийной службы Управляющей компании, перекрывать вентили на подводящих к Апартаменту сетях холодного водоснабжения. Аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника.

4.3.21. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общекомплексному и общедомовому имуществу апарт-отеля, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:

- разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании;

- выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника;

- выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся в помещении Собственника;

- производства в помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества апарт-отеля.

4.3.22. Оплатить Управляющей компании затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Собственником общему имуществу апарт-отеля. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами или экспертным заключением.

4.3.23. Предоставлять Управляющей компании за 5 дня до наступления события следующие сведения в том числе копии подтверждающих документов:

- о заключении договора предметом которого является смена Собственника и о совершении каких-либо сделок в отношении помещения Собственника;

- о заключенных договорах аренды (копии таких договоров), в которых обязанность внесения платы за помещение, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые по Договору, возложена Собственником полностью или частично на арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного арендатора и реквизитов организации, оформившей право аренды; сроков аренды;

- о сдаче Апартамента в аренду с указанием точного срока аренды и Ф.И.О проживающих;

- о смене арендатора помещения Собственника;

- документы, подтверждающие права Собственника и лиц, пользующихся на законном основании помещением Собственника;

- о количестве граждан и изменении количества, находящихся / проживающих в помещении Собственника, включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в помещении Собственника потребляющих устройств водо-, электро-, и теплоснабжение, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

4.3.24. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.

4.3.25. Осуществлять за счет собственных средств оформление ввода приборов учета потребления коммунальных услуг в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета.

4.3.26. Получить в Управляющей компании доступ (логин и пароль) к сервису по расчету и приему платежей за ЖКУ в сети Интернет («Квартплата 24» или иной сервис).

4.4. Собственник имеет право:

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

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

4.4.3. Знакомиться с ежегодным отчетом Управляющей компании о выполнении настоящего Договора, размещенном на сайте в сети Интернет или в общедоступном месте, либо переданного Управляющей компанией любому из Представителей собственников.

4.4.4. В установленном порядке поручать вносить платежи по настоящему Договору арендатору помещения в случае сдачи его в аренду или иным лицам.

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

4.4.6. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета ресурсов и (или) коммунальных услуг с обязательным получением технических условий в Управляющей компании.

5. Цена Договора, размер платы за помещение, коммунальные и дополнительные услуги, порядок ее внесения

5.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником помещению.

5.2. Цена настоящего Договора указывается в Приложении № 3 и определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;

- стоимостью коммунальных ресурсов в соответствии с положениями настоящего Договора;

- стоимостью дополнительных услуг (в том числе организация охранных услуг на территории комплекса апартаментов).

5.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных апартаментными приборами учета, а также при оборудовании здания общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг. При отсутствии апартаментных и/или общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. В случае неполной оплаты Собственником жилищно-коммунальных и дополнительных услуг, Управляющая компания имеет право использовать переплату по коммунальным услугам в целях погашения имеющейся задолженности, путем зачета указанных сумм при проведении корректировки размера оплаты за коммунальные услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.4. Расчет стоимости услуг холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения для общекомплексных нужд осуществляется в соответствии с тарифами ресурсоснабжающих организаций, и изменяется в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Количество воды, полученной Собственником, определяется в соответствии с данными фактического потребления воды по показаниям общедомового и индивидуальных приборов учета. Количество сточных вод, сбрасываемых в канализацию, принимается равным сумме фактических расходов холодной воды.

5.6. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного прибора учета, объемы потребления холодной воды, отведенных бытовых стоков, электрической и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 (шесть) месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного прибора учета составил меньше 6 (шести) месяцев, то за фактический период работы прибора учета.

5.7. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг.

5.8. Плата за услуги по управлению, содержанию и ремонту общекомплексного имущества, содержанию территории, охранных услуг и дополнительных услуг вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.9. Вставляемом Управляющей компанией платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные и дополнительные услуги, размер платы за содержание и ремонт помещения с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате услуг по управлению многофункциональным зданием, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории, охранных услуг и дополнительных услуг, коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указывается, дата создания платежного документа, почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени отчества физического лица).

5.10. Собственники вносят плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги Управляющей компании в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе.

5.11. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за оказываемые Управляющей компанией услуги и выполняемые работы.

5.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов.

5.15. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде.

5.16. При наличии просроченной задолженности за коммунальные и дополнительные услуги, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей компании, независимо от назначения платежа и периода

Управляющая компания _____

Собственник _____

оплаты, указанного в платежном документе, зачитываются в погашение задолженности за жилищно- коммунальные и дополнительные услуги предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условий настоящего договора.

5.17. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые Управляющей компанией по Договору без подписания Актов оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по Договору подтверждением выполнения Управляющей компанией обязательств по Договору в полном объеме, при условии отсутствия письменной Претензии со стороны Собственника к Управляющей компании, поданной в течение 10 (десяти) дней после окончания расчетного периода о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере: 1/300 с 31 по 90 день, 1/130 – с 91 дня по день фактической оплаты - ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.3. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания вправе приостановить предоставление коммунальных услуг до полного погашения задолженности, в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения или уполномоченными лицами (Советом).

7.2. По требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в апарт-отеле в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника, свидетелей (соседей) и других лиц.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемку) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

8. Порядок 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 компанией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей компанией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позднее, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если здание окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает.

8.2.2. По соглашению Сторон.

8.2.3. В судебном порядке.

8.2.4. В случае ликвидации Управляющей компании.

8.2.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях.

8.2.6. В случае смены Собственника помещения-апартаментов.

8.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

8.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате, произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения. Собственник вправе обратиться в Управляющую компанию с распоряжением о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

9. Особые условия.

9.1. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора предусмотрен для Собственников помещений в комплексе апарт-отеля в отношении спора о причинении управляющей организацией вреда Собственнику (его имуществу).

9.2. Претензия должна содержать следующие условия:

Управляющая компания _____

Собственник _____

- требования Собственника на выбор: произвести ремонт; возместить уже сделанный ремонт Собственником;
- документы, обосновывающие требования Собственника (акт о причинении вреда; фото- и видеоматериалы и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии);
- расчёт суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда.

9.3. Собственник доставляет в адрес Управляющей компании претензию одним из следующих способов:

- направления по почте письмо с уведомлением и описью вложения;
- вручения под расписку в офисе Управляющей компании.

9.4. Претензия подлежит рассмотрению Управляющей компанией в течение 30 дней с момента получения. По истечении 30 дней со дня получения Управляющей компанией претензии, Собственник имеет право обратиться в суд.

9.5. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.6. Все споры, возникшие между Сторонами и разрешаемые в судебном порядке, рассматриваются по месту нахождения Управляющей компании.

9.7. Настоящим Собственник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Управляющей компании на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Собственника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, контактный телефон, адрес регистрации и фактический адрес проживания, адрес электронной почты, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя. Вышеуказанные персональные данные предоставляются Собственником в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также сроков архивного хранения настоящего Договора.

10. Срок действия Договора.

10.1. Договор заключен на 5-ть (пять) лет.

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

10.4. Все приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью.

10.5. К Договору прилагаются:

Приложение № 1. Состав общего имущества.

Приложение №2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Приложение №3. Расчет платежей.

Приложение №4. Схемы разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника.

Приложение №5. "Положение о пропускном и внутриобъектовом режиме на территории апарт-отеля Атлас".

9. Реквизиты сторон.

<p>Управляющая компания: Общество с ограниченной ответственностью УК «Модерн Атлас» Юридический\фактический адрес: 298000, Республика Крым, г. Судак, ул. Набережная, 75, корпус 4, помещение 2 ИНН/КПП: 9102285538/910801001 ОГРН: 1229100014220, РНКБ БАНК (ПАО) Р/с 40702810541400000038 БИК: 043510607 Корр. счет: 30101810335100000607 тел.: +7 978 572 29 29 e.mail: uk-atlas@atlas-sudak.ru</p> <p style="text-align: right;">В.А. Иванов</p>	<p>Собственник: ФИО: _____ Число, месяц, год рождения: _____ Место рождения: _____ Паспортные данные: Серия _____ Кем выдан _____ Дата выдачи _____ Код подразделения _____ ИНН _____ Место регистрации _____ e.mail: _____ тел. _____</p> <p style="text-align: center;">_____ (подпись) _____ (ФИО)</p>
--	--

Приложение №1
к Договору управления нежилым зданием с
апартаментами от «___» _____ 202__ года

Состав общего имущества

- Лестничные площадки.

Управляющая компания _____

Собственник _____

- Вестибюли.
- Крыльцо.
- Тамбур.
- Подъезды.
- Лестницы.
- Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений.
- Лифтовые холлы.
- Лифты.
- Лифтовые и иные шахты.
- Коридоры.
- Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
- Крыши.
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
- Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания объекты, расположенные на земельном участке.
- Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями апартаментов и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.
- Оборудование котельной и теплотрасса, индивидуальные тепловые пункты.
- Элементы благоустройства территории, газоны, зеленные насаждения.

Управляющая компания:

ООО УК «Модерн Атлас»

_____ Иванов В.А.

Собственник:

Приложение №2
к Договору управления нежилым зданием с
апартаментами от «___» _____ 202__ года

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
по содержанию и ремонту общего имущества**

№	Наименование работ	Периодичность
Содержание и ремонт конструктивных элементов (фундаменты, кровли, стены, фасады, лестницы, и тд.)		

Управляющая компания _____

Собственник _____

1	Ремонт декоративной штукатурки фасадов отдельными местами	по мере необходимости
2	Окрашивание водоэмульсионными составами поверхностей стен	по мере необходимости
3	Ремонт облицовки потолков	по мере необходимости
4	Окрашивание водоэмульсионными составами поверхностей потолков	по мере необходимости
5	Ремонт покрытия полов из керамических плиток	по мере необходимости
6	Смена ручки дверной	по мере необходимости
7	Установка дверного доводчика к металлическим дверям	по мере необходимости
8	Смена ручки оконной	по мере необходимости
9	Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов в каменных стенах	по мере необходимости
Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения в местах общего пользования		
10	Техническое обслуживание и мелкий ремонт насосов	1 раз в год
11	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках при диаметре трубопровода до 50 мм	по мере необходимости
12	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	по мере необходимости
13	Замена автомата	по мере необходимости
14	Замена реле	по мере необходимости
15	Замена предохранителя	по мере необходимости
16	Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	по мере необходимости
17	Замена выключателя	по мере необходимости
18	Замена светильника со светодиодными лампами или энергосберегающими лампами	по мере необходимости
19	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	постоянно
20	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов	постоянно
21	Осмотр внутренней отделки стен	постоянно
22	Осмотр всех элементов кровель из штучных материалов, водостоков	постоянно
23	Осмотр водопровода, канализации и водоснабжения	постоянно
24	Прочистка канализационного лежачка	по мере необходимости
24.1	Профилактическая прочистка сетей канализации	не реже одного раза в три месяца с даты последней прочистки
24.2	Профилактическая прочистка ливневой канализации	не реже двух раз в год до периода наибольшего выпадения атмосферных осадков
25	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	постоянно
26	Осмотр силовых установок	постоянно
27	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	1 раз в год
28	Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
29	Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
30	Осмотр устройства системы центрального отопления в том числе и подвальных помещениях	постоянно
31	Рабочая проверка системы в целом при диаметре трубопровода до 50 мм	постоянно
32	Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	постоянно
33	Промывка трубопроводов системы центрального отопления до 50 мм	1 раз в год
34	Промывка трубопроводов системы центрального отопления до 200 мм	1 раз в год
35	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	1 раз в год
36	Содержание и ремонт лифтов	постоянно
37	Техническое освидетельствование лифтового оборудования, страхование	1 раз в год
38	Проведение технического обслуживания газового оборудования	1 раз в год
39	Проведение технического обслуживания дымовентиляционных каналов и систем дымоудаления	3 раза в год
40	Техническое обслуживание крышной котельной	постоянно

Благоустройство и обеспечение санитарного состояния корпусов апарт-отеля и придомовых территорий		
41	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением (в здании с лифтами)	В рабочие дни
42	Мытье лифтов	В рабочие дни
43	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю
44	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	1 раз в неделю
45	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в месяц
46	Протирка пыли с колпаков светильников (в подвалах, на чердаках и лестничных клетках)	1 раз в год
47	Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в квартал
48	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	1 раз в месяц
49	Мытье и протирка оконных рам и переплетов в помещениях общего пользования	2 раза в год
50	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	1 раз в год
51	Подметание подвалов без предварительного увлажнения	2 раза в год
52	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств (с моющим средством)	1 раз в год
53	Влажная протирка лифтовых дверей	2 раза в год
54	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
55	Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием 1 класса	В рабочие дни
56	Уборка газонов от случайного мусора	В рабочие дни
57	Стрижка газонов	По необходимости
58	Очистка урн от мусора	В рабочие дни
59	Уборка детских и спортивных площадок (при наличии)	4 раз в месяц
60	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада на прикорпусной территории с усовершенствованным покрытием 1 класса	По мере необходимости
61	Сдвигка и подметание снега при снегопаде на прикорпусной территории с усовершенствованным покрытием 1 класса	По мере необходимости
62	Очистка территории с усовершенствованным покрытием 1 класса от наледи с обработкой противогололедными реагентами	По мере необходимости
63	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	В рабочие дни
64	Ремонт газонов, полив, уход за деревьями	По мере необходимости
65	Дератизация, дезинсекция	3 раза в год
66	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно

Управляющая компания:
ООО УК «Модерн Атлас»

_____ Иванов В.А.

Собственник:

Приложение №3 к Договору управления нежилым зданием с апартаментами
от «___» _____ 202___ года

Расчет платежей

I. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, в т.ч		108,87
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций	4,19
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	30,08

Управляющая компания _____

Собственник _____

2.1	Обслуживание пожарных систем	5,85
2.2	Обслуживание лифтов (при наличии)	3,72
2.3	Обслуживание котельной и газопроводов	5,28
2.4	Вентиляция, дымоудаление	0,64
2.5	Обслуживание площадок для мусора	0,10
2.6	Обслуживание системы водоснабжения (холодной), водоотведение, автополива	6,38
2.7	Обслуживание системы теплоснабжения	0,78
2.8	Обслуживание систем электроснабжения и телекоммуникаций	7,33
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества	34,56
4	Квартплата 24 (АДС)	0,17
5	Охрана	20,88
6	Обслуживание систем видеонаблюдения и доступа	2,57
7	Обслуживание бассейна	8,30
8	Возмещение расходов по Аренде земельного участка	7,86
9	Уборка эксплуатируемой кровли (при наличии)	3,73
10	Обслуживание ЛНС и ЛОС	0,26
II. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ		28,73
Итого :		137,60
Консьерж (при наличии)		10,86
Коммунальные услуги:		
Вывоз ТБО		По факту
Водоснабжение, водоотведение, НГВ на ЦСВ		По приборам учета
Отопление		По приборам учета
Электроэнергия		По приборам учета
Общекomплекcные нужды:		По приборам учета
Водоснабжение для полива		По приборам учета
Водоснабжение, водоотведение, НГВ на ЦСВ для бассейна		По приборам учета
Электроэнергия для бассейна		По приборам учета
Подогрев бассейна		По приборам учета

Управляющая компания:
ООО УК «Модерн Атлас»

_____ Иванов В.А.

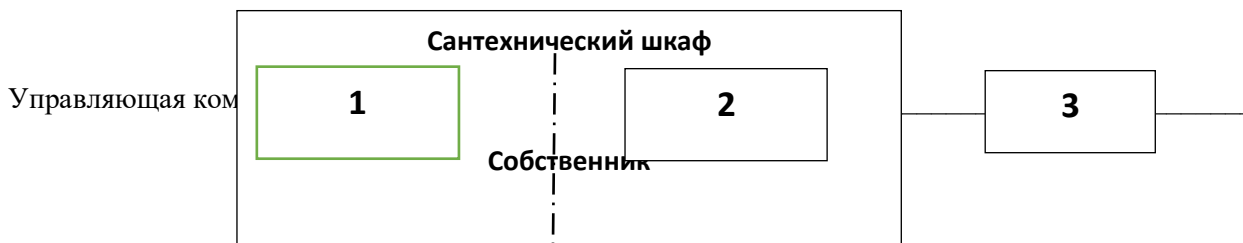
Собственник:

Приложение №4 к Договору управления нежилым зданием с
апартаментами
от «___» _____ 2024 года

Схемы разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного водоснабжения.

Схема

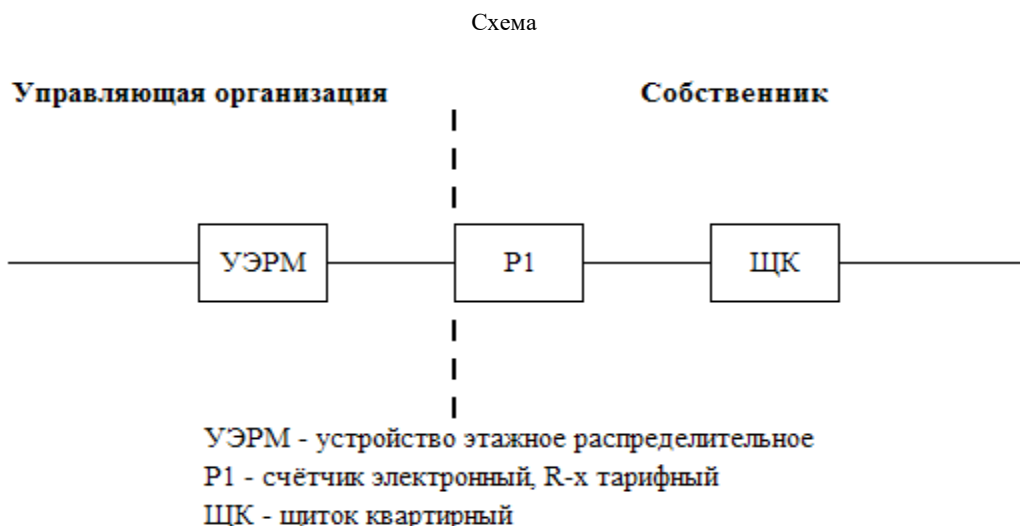


УК

1. Распределительное устройство (гребенка).
2. Запорная арматура, индивидуальный счетчик воды.
3. Запорная арматура Апартаментов собственника.

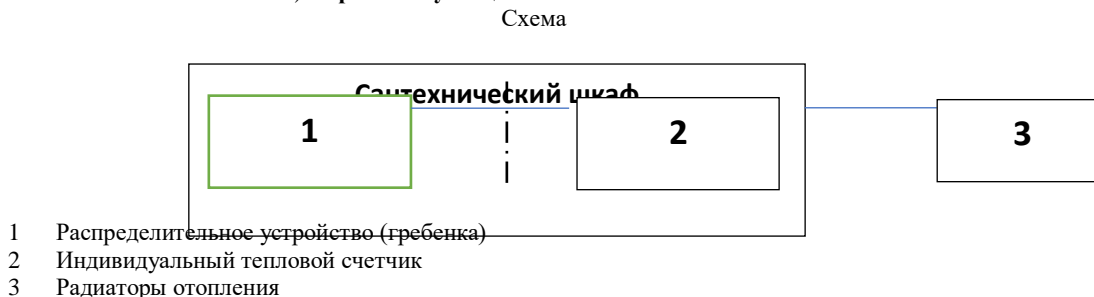
Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до пунктирной линии.

2) При эксплуатации питающих электрических сетей.



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей в помещении - апартаментов согласно вышеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

3) При эксплуатации систем отопления.



Исполнитель не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с Исполнителем.

Управляющая компания:
ООО УК «Модерн Атлас»

_____ Иванов В.А.

Собственник:

Приложение №5 к Договору управления нежилым зданием с апартаментами
от «___» _____ 2024 года

ПОЛОЖЕНИЕ

О пропускном и внутриобъектовом режиме на территории апарт-отеля Атлас.

1. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ

УК – управляющая компания

Администрация УК – штатные административные сотрудники УК.

ЧОП (Охранная организация) – частное охранное предприятие, обладающее полученной в установленном законом порядке лицензии (разрешением) на осуществление частной охранной деятельности и оказывающее услуги охраны на объекте Апарт-комплекса Атлас.

Управляющая компания _____

Собственник _____

Апарт-отель – комплекс корпусов (многофункциональных зданий), включающих в свой состав два и более самостоятельных (с возможностью независимого использования) отсека или части здания, взаимосвязанных друг с другом с помощью планировочных приемов (горизонтальными и/или вертикальными коммуникациями - проходами, переходами, лестницами, галереями и т.п.).

Корпус - здание, в котором расположены, структурно обособленные нежилые помещения, места общего пользования, общедомовое имущество.

Пропускной режим – порядок, установленный заказчиком, не противоречащий законодательству Российской Федерации, доведенный до сведения персонала и посетителей, обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, исключающих возможность бесконтрольного входа (выхода) лиц, въезда (выезда) транспортных средств.

Внутриобъектовый режим – порядок, установленный заказчиком, не противоречащий законодательству Российской Федерации, доведенный до сведения персонала и посетителей, обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, выполняемых лицами, находящимися на территории Апарт-отеля, в соответствии с правилами внутреннего трудового распорядка и требованиями пожарной безопасности;

Задачи охраны – охрана объекта, находящегося в собственности, во владении, в пользовании, хозяйственном ведении, оперативном управлении или доверительном управлении; охрана имущества, принадлежащего на законных основаниях (находящегося на объекте в собственности во владении, в пользовании, хозяйственном ведении, оперативном управлении или доверительном управлении) от противоправных действий третьих лиц; обеспечение пропускного режима и внутриобъектового режима на Объекте.

2. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

- 2.1 Пропускной режим должен обеспечивать санкционированный проход (проезд) лиц, проживающих в Апарт-отеле Атлас, сопровождающих их лиц, а также сотрудников, работающих на территории Апарт-отеля, ввоз (вывоз) материальных ценностей и исключать непропорциональный проход лиц на территорию Апарт-отеля и бесконтрольный въезд (выезд) транспортных средств.
- 2.2 Ответственность за организацию пропускного режима возлагается на администрацию УК и руководителя охранной организации.
- 2.3 Изготовление, выдачу, учет, хранение, погашение, уничтожение всех видов пропусков осуществляется администрацией УК Апарт-отеля Атлас.
- 2.4 Проход на территорию Апарт-отеля Атлас, выход с территории осуществляется собственниками помещений самостоятельно по персональным пропускам (меткам, чипам и т.п.), которые выдаются администрацией УК, по одному бесплатному комплекту на апартамент.
- 2.5 Въезд/выезд на территорию Апарт-отеля транспортных средств для организации погрузо-разгрузочных работ или иных работ, осуществляется на основании предварительной заявки, поданной в УК, при помощи временного пропуска. Временный пропуск выдается непосредственно в момент проезда на территорию Апарт-комплекса.
- 2.6 В срок до 30.05.2024г. на территории Апарт-отеля Атлас действует «Режим заселения», время погрузо-разгрузочных работ ограничено не более одного часа. В период «Режима заселения», для погрузо-разгрузочных работ на территорию Апарт-отеля Атлас допускаются только автомобили типа «Газель» или «Бычок», легковые автомобили на территорию Апарт-комплекс Атлас не допускаются. С 01.06.2024г. на территории действует «режим эксплуатации», время погрузо-разгрузочных работ ограничено 15 (пятнадцатью) минутами. По истечении указанного времени владельцы транспортных средств обязаны либо покинуть территорию Апарт-отеля Атлас, либо перепарковать транспортное средство в места их временной парковки.
- 2.7 В случае превышения более одного часа нахождения автотранспорта на территории Апарт-отель Атлас в период «Режима заселения», либо 15 (пятнадцати) в период «Режима эксплуатации», доступ автотранспортного средства нарушителя на внутрикомплексную территорию будет запрещен.
- 2.8 Количество одновременно находящихся на территории Апарт-отеля Атлас транспортных средств регулируется УК и охранной организацией.
- 2.9 Парковка (стоянка) транспортных средств на территории Апарт-отеля Атлас запрещена, за исключением наличия свободных специально отведенных для этого мест для временной парковки, и за исключением случаев, указанных в п.п. 2.10, 2.11 настоящего Положения. Количество транспортных средств одновременно находящихся на территории Апарт-отеля Атлас регулируется УК и охранной организацией, из расчета один апартамент - одно парковочное место (при наличии свободных мест).
- 2.10 На территорию Апарт-комплекса Атлас беспрепятственно допускаются лица исполнительной власти, при исполнении ими своих должностных обязанностей.
- 2.11 На территорию Апарт-комплекс Атлас беспрепятственно допускается транспорт специального назначения – пожарные машины, автомобили скорой медицинской помощи; автобусы, автомобили и мотоциклы оперативных служб.

3. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

3.1 Внутриобъектовый режим включает в себя: порядок нахождения на территории Апарт-отеля Атлас лиц и транспортных средств, режим работы организаций, действующих на территории Апарт-отеля Атлас и режим передвижения транспортных средств по территории, порядок парковки и место парковки;

3.2 С целью обеспечения внутриобъектового режима устанавливается следующий порядок:

- 3.2.1 Собственники (арендаторы) помещений, их родственники и гости в их сопровождении могут находиться на территории Апарт-отеля без ограничения времени и подчиняются лишь тем правилам и нормам поведения, которые обязательны для всех граждан без исключения.
- 3.2.2 Рабочий день сотрудников организаций, находящихся на территории Апарт-отеля Атлас регламентируется правилами внутреннего трудового распорядка, утвержденного соответствующей организацией.
- 3.2.3 Служебные помещения, расположенные на территории Апарт-отеля Атлас, открываются и закрываются работниками соответствующих организаций согласно режиму рабочего времени, установленному правилами внутреннего трудового распорядка соответствующей организации.
- 3.2.4 Контроль лиц, входивших (выходивших) в нежилые помещения, осуществляется сотрудниками действующих в них предприятий, с целью недопущения прохода посторонних лиц и вноса (выноса) запрещенных предметов (материалов).
- 3.2.5 Порядок проведения шумных строительных и ремонтных работ регламентируется нормативно- правовыми актами Республики Крым.

3.3. Правила движения и парковки транспортных средств на территории Апарт-отеля Атлас.

3.3.1. Движение по территории Апарт-отеля осуществляется со скоростью не более 10 км/час, в строгом соответствии с Правилами дорожного движения на территории комплекса.

3.3.2. Временная парковка автотранспорта на территории Апарта-отеля в соответствии с п. 2.5 настоящего Положения осуществляется водителями с учетом прав и интересов других водителей, а также с учетом требований ПДД, пожарной безопасности и прав на свободное передвижение пешеходов по пешеходным и велосипедным дорожкам.

3.3.3. Контроль соблюдения установленных в настоящем Положении правил и организация мероприятий по парковке автотранспорта на территории Апарта-отеля возлагается на уполномоченное лицо Апарта-отеля Атлас и охранной организации.

3.3.4. В случае нарушения водителями транспортных средств правил парковки, влекущих нарушения правил ПДД, пожарной безопасности, требований СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, утв. Постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989г. № 78, требований СП 4.13130 «Противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденных приказом МЧС России от 24.04.2013. № 288, на УК возлагается обязанность по обеспечению устранения допущенных нарушений, в том числе по обеспечению (восстановлению) беспрепятственного проезда пожарной техники к месту пожара.

3.4. Собственники помещений обязаны соблюдать, а также обеспечить соблюдение третьими лицами, производящими по договору с собственниками погрузочно-разгрузочные и другие работы на территории Апарта-отеля, следующие правила:

3.4.1 Для перевозки мебели, крупногабаритных предметов, строительных материалов использовать только грузовые специально оборудованные для этого лифты;

3.4.2 Сыпучие материалы (цемент, керамзит, штукатурка, сухие смеси и т.д.) перед погрузкой в лифт должны перекладываться в холщовые или синтетические мешки, пол кабины должен застилаться пленкой;

3.5. Сотрудники УК, а также любых иных организаций, собственники помещений, находящихся на территории Апарта-отеля Атлас, обязаны:

3.5.1 Знать и лично соблюдать установленный пропускной и внутриобъектовый режим на территории Комплекса.

3.5.2 Знакомить всех лиц, которые допускаются на территорию Апарта-отеля Атлас, с правилами нахождения на территории Апарта-отеля и нести ответственность за соблюдение ими установленных правил.

3.5.3 Своевременно в соответствии с установленными настоящим Положением порядком оформлять пропуски на автотранспорт.

3.5.4 Соблюдать требования собственной безопасности, не допускать прохода в Апарта-отель, при использовании системой контроля доступа посторонних и незнакомых лиц.

3.5.5 Обо всех подозрительных лицах, предметах, оставленных вещах, чрезвычайных ситуациях сообщать в охранную организацию и управляющему УК.

3.5.6 Знать порядок действий и уметь действовать в случаях возникновения чрезвычайных ситуаций в помещениях и на территории комплекса Апарта-отеля.

3.6. На территории Апарта-отеля запрещается:

3.6.1 Распивать спиртные напитки, находиться на территории Апарта-отеля в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;

3.6.2 Проходить/проезжать на территорию Апарта-отеля с чужим пропуском, передавать другим лицам свой пропуск, вносить в него изменения и исправления.

3.6.3 Разводить костры, использовать открытый огонь (мангал) для приготовления пищи.

Управляющая компания:

ООО УК «Модерн Атлас»

_____ Иванов В.А.

Собственник:

