

ДОГОВОР № КР-1-\*\*\* /УК ОКАЗАНИЯ  
УСЛУГ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ И  
ЭКСПЛУАТАЦИОННОМУ  
ОБСЛУЖИВАНИЮ НЕЖИЛОГО  
ЗДАНИЯ В СОСТАВЕ КОМПЛЕКСА  
АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"Управляющая Компания Интеллект-Сервис КР"  
и   Фамилия Имя Собственника  
г. Алушта

\*\* \*\*\*\*\* 2022 года

# Содержание

1	ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ.....	3
2	ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА .....	6
3	ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ КОМПАНИИ .....	7
4	ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА .....	10
5	ПЛАТА ЗА УСЛУГИ .....	13
6	ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ.....	15
7	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.....	16
8	СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ .....	18
9	ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.....	18
10	ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.....	18
11	УВЕДОМЛЕНИЯ .....	19
12	КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.....	19
13	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	20
14	АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.....	21
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ .....	22
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ПОРЯДОК РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ.....	27
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ .....	29
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ АПАРТАМЕНТАМИ.....	30
	ПРИЛОЖЕНИЕ 5 ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ .....	41
	ПРИЛОЖЕНИЕ 6 СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ .....	43

**Настоящий Договор** оказания услуг по техническому и эксплуатационному обслуживанию нежилого здания в составе комплекса апартаментов бизнес-класса (далее – "**Договор**") заключен «\*\*» \*\*\*\*\* 2022 г. в г. Алушта, Российская Федерация

## Стороны

- (1) **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ИНТЕЛЛЕКТ-СЕРВИС КР"**, юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное по адресу: 298515, Россия, Республика Крым, г. о. Алушта, г. Алушта, ул. Артиллерийская, д. 8, пом. 3, с основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1219100001911, именуемое в дальнейшем "**Эксплуатирующая компания**", в лице генерального директора Кашеварова Дениса Аркадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
- (2) Фамилия Имя Отчество, гражданин РФ, \*\*\*\*\* года рождения, место рождения: \*\*\*\*\* , пол - \*\*\*\*\* , паспорт: серия \*\*\*\* номер \*\*\*\*\* , выдан: \*\*\*\*\* , код подразделения: \*\*\*\*\* , зарегистрированный по адресу: \*\*\*\*\* , именуемый в дальнейшем "**Собственник**", действующий от своего собственного имени как физическое лицо, с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем "**Стороны**", а по отдельности - "**Сторона**".

## ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО:

- A Здание (как этот термин определен ниже) входит в состав первой очереди строительства Комплекса (как этот термин определен ниже);
- B В состав первой очереди строительства Комплекса, помимо Здания, входят также три других корпуса Комплекса, два паркинга и иные объекты инфраструктуры, расположенные на Земельном участке (как этот термин определен ниже) ("**Первая очередь**"), при этом на дату подписания настоящего Договора иные объекты, входящие в состав Первой очереди, помимо Здания, находятся в стадии строительства;
- C Настоящий Договор заключается для целей оказания Собственнику услуг по управлению, техническому и эксплуатационному обслуживанию Здания, услуг по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества, обеспечения предоставления коммунальных услуг, а также оказания Собственнику иных услуг в соответствии с положениями настоящего Договора.

## СТОРОНЫ ДОГОВОРИЛИСЬ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

### 1 ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ

- 1.1 В настоящем Договоре следующие слова и выражения имеют следующее значение:

"**Апартаменты**" означает нежилое помещение № \*\*, площадь которого определена в результате осуществления обмеров кадастровыми инженерами и составляет \*\*\* кв.м., расположенное на \*\* этаже Здания, переданное Застройщиком Собственнику по акту-приема передачи;

"**Доля Собственника**" означает, в зависимости от того, что применимо: долю Собственника в расходах на содержание части Общего имущества, относящейся к общему имуществу Здания, которая рассчитывается пропорционально соотношению площади Апартаментов к суммарной общей площади всех апартаментов в Здании, или долю Собственника в расходах на содержание части Общего имущества, относящейся к инфраструктуре Комплекса, право по использованию которой предоставляется Собственнику, и которая (доля) рассчитывается пропорционально соотношению общей площади Апартаментов к суммарной общей площади всех площадей Комплекса;

"**Дополнительные услуги**" означает услуги, перечень, правила оказания и порядок оплаты которых приведены на официальном сайте Эксплуатирующей компании (<https://uk-is.ru/>), оказываемые Эксплуатирующей компанией по настоящему Договору по запросам Собственника, дополнительно к Услугам по управлению, услугам по обеспечению предоставления в Здание и

Апартаменты Коммунальных услуг, услугам по обеспечению вывоза ТБО и иным услугам, оказываемым Эксплуатирующей компанией по Договору;

**"Застройщик"** означает общество с ограниченной ответственностью "Союз-Алушта", с основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1149102074220, которое осуществляет строительство Комплекса;

**"Здание"** означает нежилое здание, являющееся первым корпусом в составе многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами, расположенное по адресу: Россия, Республика Крым, г. Алушта, ул. Западная, 4, корпус 1, общей площадью 15 911,1 кв.м., на Земельном участке, которое введено в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №91-RU93301000-1355-2021 от 30 ноября 2021 года;

**"Земельный участок"** означает земельный участок с кадастровым номером 90:15:010107:4611 общей площадью 17 509 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: гостиничное обслуживание, принадлежащий на дату заключения настоящего Договора Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка от 10 февраля 2016 года (с учетом дополнительного соглашения №1 от 02 февраля 2021 года и дополнительного соглашения №2 от 18 июня 2021 года);

**"Коммунальные услуги"** означает электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение и канализование, теплоснабжение;

**"Комплекс"** означает многофункциональный гостиничный комплекс с апартаментами, расположенный по адресу: Россия, Республика Крым, г. Алушта, ул. Западная, 4, строительство (реконструкцию) которого осуществляет Застройщик в составе трех очередей строительства, в состав которого входит Здание;

**"Обеспечительный платеж"** имеет значение, указанное в пункте 6.1 Договора;

**"Обстоятельства непреодолимой силы"** означает чрезвычайные обстоятельства или события, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, военные действия, революции, мятежи, гражданские беспорядки, введение чрезвычайного положения, ядерные и иные взрывы, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующее излучение, природные катаклизмы, акты терроризма, непредвиденные чрезвычайные погодные условия, забастовки (за исключением забастовки работников Стороны, которая заявляет об Обстоятельствах непреодолимой силы), а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при условии, что нехватка денежных средств не будет являться форс-мажорным обстоятельством;

**"Общее имущество"** означает общее имущество Здания, принадлежащее на праве общей долевой собственности всем собственникам апартаментов в Здании, а также элементы инфраструктуры Комплекса, включая Земельный участок, возможность по использованию которых предоставляется собственникам апартаментов в Комплексе, описание которого приведено в пункте 2.5 Договора;

**"Орган власти"** означает орган законодательной, исполнительной или судебной власти Российской Федерации (федерального, регионального либо муниципального уровня), любой из вышеперечисленных органов или любой орган-правопреемник;

**"Первая очередь"** означает первую очередь строительства Комплекса, которая состоит из четырех корпусов, включая Здание, двух паркингов и иных объектов инфраструктуры, расположенных на Земельном участке;

**"Плата за Дополнительные услуги"** означает плату за оказываемые Собственнику Эксплуатирующей компанией Дополнительные услуги, размер и порядок оплаты которой указан в пункте 5.1(d) Договора;

**"Плата за Услуги"** означает совместно Плату за Услуги по управлению, Плату за Коммунальные услуги, Плату за вывоз ТБО и Плату за Дополнительные услуги;

**"Плата за Услуги по управлению"** означает часть Платы за Услуги, которая уплачивается Собственником за Услуги по управлению в соответствии с пунктом 5.1(a) Договора;

**"Плата за Коммунальные услуги"** означает часть Платы за Услуги, которая уплачивается Собственником за Коммунальные услуги в соответствии с пунктом 5.1(b) Договора;

**"Плата за Коммунальные услуги для Апартаментов"** означает платежи за Коммунальные услуги, потребляемые Собственником в Апартаментах, порядок оплаты которых указан в пункте 5.1(b)(i) Договора;

**"Плата за Коммунальные услуги для ОИ"** означает платежи за Коммунальные услуги, потребляемые для эксплуатации и обслуживания Общего имущества, порядок оплаты которых указан в пункте 5.1(b)(ii) Договора;

**"Плата за вывоз ТБО"** означает часть Платы за Услуги, которая уплачивается Собственником за вывоз ТБО в соответствии с пунктом 5.1(c) Договора;

**"Правила пользования Апартаментами"** означает правила пользования Апартаментами, которые приведены в Приложении 4 к Договору;

**"Правила проведения ремонтно-строительных работ"** означает правила проведения ремонтно-строительных работ, которые приведены в Приложении 5 к Договору;

**"Пользователи"** означает граждан, временно проживающих в Апартаментах и использующих Апартаменты в качестве средств размещения;

**"Собственники"** означает всех собственников нежилых помещений, расположенных в Здании, право собственности которых на нежилые помещения зарегистрировано в установленном российским законодательством порядке, и которым нежилые помещения были переданы в установленном законодательством порядке;

**"Ставка индексации"** означает величину в размере 4%;

**"ТБО"** означает твердые бытовые отходы;

**"Услуги"** означает полный комплекс услуг и работ по управлению, техническому и эксплуатационному обслуживанию Здания, надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества, обеспечению предоставления коммунальных услуг, а также иных услуг, оказываемых/выполняемых Эксплуатирующей компанией по настоящему Договору, перечисленных в пункте 2.1 Договора;

**"Услуги по управлению"** означает услуги по управлению, техническому и эксплуатационному обслуживанию Здания, надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества, оказываемые Эксплуатирующей компанией по настоящему Договору, перечень которых приведен в Приложении 1 к Договору.

1.2 В настоящем Договоре, если иное не вытекает из контекста:

- (a) под днями подразумеваются календарные дни;
- (b) любые ссылки на "рабочий день" или "рабочие дни" в настоящем Договоре означают дни с понедельника по пятницу, за исключением праздничных дней, установленных российским законодательством;
- (c) подразумевается, что за терминами "включает" и "включая" всегда следуют слова "в том числе", "но не ограничиваясь", даже если фактически эти слова в предложении отсутствуют;
- (d) слова, используемые в единственном числе, включают в себя и значение множественного числа, и наоборот;
- (e) заголовки статей и Приложений Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не должны использоваться для толкования содержания Договора;
- (f) если из контекста не следует иное, любая ссылка на преамбулу, статью, пункт или Приложение является ссылкой на преамбулу, статью, пункт или Приложение (в зависимости от конкретного случая) настоящего Договора;
- (g) ссылки на Собственника и Эксплуатирующую компанию подразумевают также уполномоченных представителей этих Сторон;

- (h) любое обязательство Стороны не совершать какого-либо действия включает обязательство не допускать совершения этого действия;
- (i) Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора, как если бы они были изложены в основном тексте настоящего Договора, при этом любые ссылки на настоящий Договор включают и Приложения к нему.

## 2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1 В соответствии с настоящим Договором Эксплуатирующая компания по заданию Собственника обязуется в течение срока действия настоящего Договора за плату оказывать Услуги, в состав которых входит следующее:
- (a) оказание услуг по управлению, техническому и эксплуатационному обслуживанию Здания, надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества ("**Услуги по управлению**");
  - (b) обеспечение предоставления Коммунальных услуг в Апартаменты и Здание, а также обеспечение оказания услуг по вывозу ТБО, в том числе оказание услуг по централизованному сбору с Собственников денежных средств для оплаты потребленных ими коммунальных ресурсов в рамках оказания Коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями;
  - (c) оказание Дополнительных услуг по запросу Собственника;
  - (d) осуществление иной деятельности и исполнение иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и направленных на достижение целей управления Зданием и его обслуживания в соответствии с Договором.
- 2.2 Эксплуатирующая компания также обязуется оказывать услуги по представлению интересов Собственника в соответствии с предметом Договора, в том числе при заключении договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, включая заключение от имени Собственника прямых Договоров с ресурсоснабжающими организациями в отношении предоставления Коммунальных услуг в Апартаменты и Здание, по определению условий и способов использования Общего имущества, заключению от имени Собственника договоров и соглашений об использовании Общего имущества и определении порядка оплаты за использование Общего имущества. Обеспечение страхования Общего имущества в случае принятия соответствующего решения на общем собрании Собственников в соответствии с положениями, предусмотренными действующим законодательством, является Дополнительной услугой.
- 2.3 Перечень Услуг по управлению приведен в Приложении 1 к Договору.
- 2.4 Состав, перечень, правила оказания и порядок оплаты Дополнительных услуг может изменяться время от времени в течение срока действия настоящего Договора по единоличному решению Эксплуатирующей компании посредством размещения соответствующей информации на официальном сайте Эксплуатирующей компании (<https://uk-is.ru/>) без необходимости подписания дополнительных соглашений к Договору с предварительным уведомлением Собственника.
- 2.5 К Общему имуществу, в отношении которого Эксплуатирующая компания обязуется оказывать Услуги по управлению, относятся все инженерные сети внутри Здания, его фасад, кровля, подвалы, иные помещения, расположенные в Здании и предназначенные для обслуживания более одного нежилого помещения в Здании, а также любые места общего пользования Комплекса, в том числе прилегающая территория к Комплексу, включая газоны, внутриквартальные дороги, пешеходные дороги, архитектурные формы, скамейки и прочие объекты, расположенные на территории Комплекса, в том числе объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для обеспечения функционирования Здания.
- 2.6 Собственник обязуется в течение срока действия настоящего Договора нести бремя расходов на содержание и ремонт Общего имущества, своевременно и полностью вносить все платежи, входящие в состав Платы за Услуги, и иные платежи, предусмотренные Договором, и не препятствовать Эксплуатирующей компании обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания Собственника, иных Собственников и (или) Пользователей в Здании. Собственник не вправе осуществлять выдел в натуре Доли Собственника, отчуждать Долю Собственника, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу Доли Собственника отдельно от права собственности на Апартаменты.

### 3 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ КОМПАНИИ

3.1 В соответствии с условиями настоящего Договора Эксплуатирующая компания обязана:

- (a) оказывать Услуги самостоятельно или с привлечением специалистов сторонних организаций, за действия и бездействие которых Эксплуатирующая компания отвечает как за свои собственные;
- (b) управлять Зданием в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации;
- (c) от своего имени, действуя в качестве агента, или от имени Собственника на основании выданной Собственником доверенности, но в любом случае за счет Собственника организовать заключение договоров на оказание Коммунальных услуг, а также на вывоз ТБО с ресурсоснабжающими организациями;
- (d) обеспечить предоставление Собственнику за плату необходимых Коммунальных услуг в объеме не ниже, утвержденных в установленном порядке нормативами потребления коммунальных услуг;
- (e) осуществлять контроль за соблюдением условий договоров на оказание Коммунальных услуг, а также на вывоз ТБО, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством поставляемых услуг, вести учет поставляющих ресурсоснабжающими организациями услуг;
- (f) в случае предоставления ресурсоснабжающими организациями Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет Платы за Коммунальные услуги, если такой перерасчет произошел и с поставщиком таких услуг для Эксплуатирующей компании;
- (g) самостоятельно или с привлечением специалистов сторонних организаций обеспечивать выполнение комплекса мероприятий по эксплуатации и ремонту Здания и Общего имущества, санитарному содержанию прилегающей территории, в соответствии с правилами, установленными законодательством Российской Федерации, и условиями настоящего Договора. Периодичность проведения работ определяется в соответствии с условиями настоящего Договора;
- (h) обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Здания;
- (i) организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как залив, засор общего стояка канализации, остановка лифтов и эскалаторов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению;
- (j) уведомлять Собственника о ремонте мест общего пользования Здания, о плановом отключении, испытании или ином плановом изменении режима работы инженерных сетей Здания письменно путем размещения объявления в или на Здании, или иными способами в порядке, предусмотренном в статье 11 Договора;
- (k) своевременно информировать Собственника о плановых и аварийных отключениях инженерных систем;
- (l) при причинении имущественного вреда третьим лицам по причинам, не зависящим от Эксплуатирующей компании, по заявлению Собственника составить акт, в котором зафиксировать степень и характер повреждений, причину вреда;
- (m) по заявке Собственника устранять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в Апартаментах за дополнительную плату или бесплатно, в соответствии с действующими нормативными актами. Порядок оказания платных услуг, цены и тарифы на эти услуги определяются Эксплуатирующей компанией самостоятельно и могут быть изменены в одностороннем порядке;
- (n) производить начисление платежей по настоящему Договору, обеспечивая выставление счета-квитанции в срок до первого числа каждого месяца;
- (o) производить сбор установленных в Договоре платежей;

- (p) представлять законные интересы Собственника, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- (q) контролировать своевременное внесение Собственником Платы за Услуги;
- (r) своевременно и в полном объеме информировать Собственника об изменении размера Платы за Услуги;
- (s) рассматривать предложения, жалобы и заявления Собственника, вести их учет, принимать меры для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков;
- (t) принимать участие в приемке индивидуальных (находящихся в Апартаментах) приборов учета Коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов;
- (u) в случае проведения плановых работ в Апартаментах направить Собственнику письменное уведомление о проведении работ, и согласовать с Собственником время доступа в Апартаменты.

3.2 В соответствии с условиями настоящего Договора Эксплуатирующая компания вправе:

- (a) требовать от Собственника своевременного и полного внесения Платы за Услуги в размерах, в сроки и в порядке, установленных настоящим Договором;
- (b) привлекать третьих лиц для исполнения обязательств по настоящему Договору;
- (c) требовать от Собственника предоставления комплекта ключей от Апартаментов для обеспечения доступа в них в экстренных случаях, не терпящих отлагательств, в том числе для принятия экстренных мер в аварийных ситуациях;
- (d) по согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в Апартаментах, поставив Собственника в известность о дате и времени осмотра не менее чем за 3 (три) дня до даты осмотра;
- (e) представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с управлением, техническим и эксплуатационным обслуживанием Здания, надлежащим содержанием и ремонтом Общего имущества, в пределах полномочий, предоставленных настоящим Договором;
- (f) без предварительного уведомления Собственника приостановить и (или) прекратить предоставление Услуг в случаях: возникновения и (или) угрозы возникновения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях и оборудовании Здания, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение; возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций и необходимости их локализации и (или) устранения, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором;
- (g) приостановить и (или) ограничить предоставление Услуг через 1 (Один) месяц после уведомления Собственника в случаях:
  - (i) неоплаты и (или) неполной оплаты Собственником платежей по настоящему Договору;
  - (ii) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию инженерных систем, относящихся к Общему имуществу;
  - (iii) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных и (или) муниципальных органов.

Приостановление и (или) ограничение предоставления Услуг осуществляется Эксплуатирующей компанией до полной ликвидации Собственником задолженности по оплате за Услуги по настоящему Договору или до устранения выявленных нарушений.

Предоставление Услуг возобновляется Эксплуатирующей компанией в течение 2 (Двух) дней с момента устранения причин, указанных в пункте 3.2(g) выше, в том числе с момента полного погашения Собственником задолженности по оплате Услуг.



- (h) самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору;
- (i) в случае изменения размеров тарифов за оказание Коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями, в одностороннем внесудебном порядке в любое время изменить размер Платы за Коммунальные услуги;
- (j) в одностороннем порядке изменять содержание Правил пользования апартаментами, приведенных в Приложении 4 к Договору, и Правил проведения ремонтно-строительных работ, приведенных в Приложении 5 к Договору, без необходимости подписания дополнительных соглашений к Договору посредством размещения соответствующей информации на официальном сайте Эксплуатирующей компании (<https://uk-is.ru/>) с предварительным уведомлением Собственника;
- (k) осуществлять контроль за целевым использованием Апартаментов Собственником, иными Собственниками и Пользователями и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования Апартаментов не по назначению;
- (l) в случаях возникновения аварийной ситуации в Апартаментах, грозящей повреждением имуществу других Собственников или Пользователей в Здании, а также Общему имуществу, ликвидировать ее собственными силами (или при необходимости с привлечением специализированных организаций) и всеми возможными средствами;
- (m) в порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с Собственника задолженность по платежам и убытки, причиненные несвоевременной и (или) неполной оплатой;
- (n) представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Апартаментов и (или) Здания либо их отдельных частей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Апартаментов и (или) Здания;
- (o) осуществлять сбор с Собственников денежных средств на капитальный ремонт Апартаментов и (или) Здания;
- (p) в порядке, установленном действующим законодательством, инициировать проведение общих собраний Собственников, в том числе по вопросам о заключении Собственниками договоров с поставщиками Коммунальных услуг напрямую;
- (q) осуществлять иные права, установленные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

3.3 В случае возникновения аварийных ситуаций в Апартаментах, которые требуют экстренного вмешательства, либо обстоятельств, которые могут привести к возникновению таких ситуаций, Эксплуатирующая компания обязана принять все возможные меры для получения согласия Собственника на немедленный доступ в Апартаменты для устранения последствий аварийных ситуаций или устранения их последствий. В случае не получения согласия Собственника в необходимый срок, а также при условии отсутствия иных способов связаться с Собственником, Эксплуатирующая компания вправе осуществить вскрытие Апартаментов с составлением акта о комиссионном вскрытии и последующим опечатыванием вскрытого апартамента.

3.4 Настоящим Стороны договорились, что в случае отказа Собственника предоставить Эксплуатирующей компании ключи от Апартаментов при получении от Эксплуатирующей компании соответствующего требования, предусмотренного в пункте 3.2(с), или заблаговременно по желанию Собственника, Собственник самостоятельно несет ответственность за последствия, вызванные возникновением аварийных ситуаций в Апартаментах, в том числе за ущерб, причиненный третьим лицам в связи с возникновением таких аварийных ситуаций. В случае передачи ключей от Апартаментов Эксплуатирующей компании заблаговременно по желанию Собственника, Эксплуатирующая компания обязуется принять меры к ограничению доступа к ним третьих лиц, а также регламентировать доступ в Апартаменты работников Эксплуатирующей компании в случае возникновения аварийных ситуаций или иным образом, по запросу и согласованию с Собственником.

- 3.5 Обеспечение проведения капитального ремонта Здания и Общего имущества не входит в обязательства Эксплуатирующей компании по настоящему Договору. Проведение капитального ремонта должно осуществляться по решению общего собрания всех Собственников, принимаемому большинством голосов, которое, в том числе, должно утвердить бюджет на осуществление капитального ремонта. В случае обращения какого-либо из Собственников к Эксплуатирующей компании по вопросу необходимости проведения капитального ремонта, Эксплуатирующая компания обязуется рассмотреть такое обращение и организовать проведение общего собрания Собственников по данному вопросу. Первое общее собрание Собственников по вопросу проведения капитального ремонта может быть проведено не ранее, чем 10 января 2025 года. Собственник несет расходы по капитальному ремонту Здания пропорционально Доле Собственника.

## 4 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

4.1 В соответствии с условиями настоящего Договора Собственник обязан:

- (a) своевременно и полностью вносить платежи по Договору в размерах, сроки и порядке, установленных Договором;
- (b) осуществить оплату Обеспечительного платежа в размере и в сроки, предусмотренные в статье 6 Договора;
- (c) соблюдать Правила пользования Апартаментами, приведенные в Приложении 4 к Договору;
- (d) поддерживать Апартаменты в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ними, не допускать совершения действий, приводящих к порче Апартаментов, а также Общего имущества, других апартаментов и нежилых помещений в Здании и Комплексе, соблюдать правила пользования Апартаментами, правила содержания Общего имущества;
- (e) нести бремя содержания Апартаментов, а также бремя содержания Общего имущества в соответствии с условиями настоящего Договора и положениями действующего законодательства;
- (f) владеть, пользоваться и распоряжаться Апартаментами в соответствии с их назначением, соблюдая права и законные интересы Эксплуатирующей компании и Собственников, а также соблюдая Правила пользования Апартаментами, пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования законодательства Российской Федерации;
- (g) соблюдать чистоту и порядок в Апартаментах, а так же в помещениях общего пользования Здания и Комплекса, обеспечивать сохранность механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования в Апартаментах, в помещениях (местах) общего пользования Здания и Комплекса;
- (h) при обнаружении неисправностей инженерных коммуникаций и оборудования внутри Апартаментов, Общего имущества и (или) в помещениях (местах) общего пользования Здания и Комплекса немедленно сообщать о них Эксплуатирующей компании;
- (i) в случае получения соответствующего требования Эксплуатирующей компании и при условии соблюдения пункта 3.5 настоящего Договора оплачивать капитальный ремонт Апартаментов и (или) Здания;
- (j) возмещать Эксплуатирующей компании расходы по восстановлению имущества в Здании (в том числе лифтов) и элементов благоустройства в случае его порчи, соразмерно Доли Собственника, при отсутствии лица в установленном порядке признанного причинителем вреда;
- (k) обеспечивать сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в Апартаментах;
- (l) обеспечивать доступ в Апартаменты представителей Эксплуатирующей компании, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния, а также аварийного ремонта инженерных коммуникаций и оборудования внутри Апартаментов и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с

Собственником время, а для ликвидации аварии – в любое время согласно Правилам пользования Апартаментами;

- (m) сообщать Эксплуатирующей компании о выявленных неисправностях Общего имущества;
- (n) соблюдать следующие требования:
  - (i) не вести рекламную деятельность, связанную с Комплексом или с брендом гостиничного оператора в случае, если такой оператор будет привлечен для управления Комплексом, в том числе, но не ограничиваясь перечисленным, путём вывешивания информационных баннеров (объявлений и т.п.) на наружных и/или внутренних поверхностях Комплекса, Здания и/или Апартаментов (окна, лоджии, балконы, двери, стены и т.п.), путём неправомерного использования объектов исключительных прав третьих лиц (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.), в том числе путём использования и/или упоминания Собственником при владении, распоряжении и использовании Апартаментов Комплекса или бренда гостиничного оператора в случае, если такой оператор будет привлечен для управления Комплексом;
  - (ii) не использовать товарный знак Комплекса в рамках осуществления самостоятельной деятельности;
  - (iii) не проводить любые работы внутри и снаружи Здания, в том числе, которые затрагивают фасад и его элементы (в том числе панорамное остекление Здания, любое ограждение или остекление лоджий и/или террас, установку снаружи и внутри Здания и Апартаментов любых устройств и сооружений) без получения согласия Эксплуатирующей компании;
  - (iv) не производить замену входных дверей в Апартаменты без получения согласия Эксплуатирующей компании;
  - (v) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутренней электрической сети Здания;
  - (vi) соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;
  - (vii) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Здания или Комплекса, в том числе не допускать производства в Апартаментах работ или совершения других действий, приводящих к порче имущества, обслуживающего всех собственников Комплекса;
  - (viii) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета, то есть не нарушать установленный в Здании порядок распределения потребленных Коммунальных услуг, приходящихся на Апартаменты, и их оплаты, без согласования с Эксплуатирующей компанией;
  - (ix) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре и оборудованию, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) иными отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
  - (x) не производить самовольный перенос инженерных сетей и/или оборудования Апартаментов, без получения согласия Эксплуатирующей компании на осуществление указанных действий;
  - (xi) не использовать мусорные площадки и мусорные контейнеры для строительного мусора и (или) другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и (или) другие бытовые отходы;
  - (xii) не создавать повышенного шума в Апартаментах, а также в помещениях (местах) общего пользования Здания и Комплекса и на прилегающей территории согласно Правилам пользования Апартаментами;

- (xiii) устанавливать кондиционеры только после согласования их места расположения с Эксплуатирующей компанией, чтобы не изменять внешний архитектурный облик Здания и Комплекса, и не причинять неудобств другим Собственникам согласно Правилам пользования Апартаментами;
  - (xiv) не использовать Апартаменты в целях, не связанных с проживанием граждан, без получения предварительного письменного согласия Эксплуатирующей компании;
  - (xv) иные требования, установленные настоящим Договором и Правилами пользования Апартаментами.
- (o) соблюдать требования положения о пропускном и внутри объектовом режиме на территории Комплекса согласно Правилам пользования Апартаментами;
  - (p) предварительно письменно согласовать с Эксплуатирующей компанией подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки Апартаментов;
  - (q) в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Апартаментов по результатам регистрации права собственности Собственника на Апартаменты передать в Эксплуатирующую компанию копию указанной выписки;
  - (r) в случае осуществления продажи Апартаментов – в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Апартаментов по результатам регистрации перехода права собственности на Апартамент к третьему лицу передать в Эксплуатирующую компанию копию указанной выписки, а также копию договора купли-продажи Апартаментов с отметкой регистрирующего органа о произведенной регистрации перехода права собственности на Апартаменты;
  - (s) в случае осуществления продажи Апартаментов Собственник обязан оплатить всю имеющуюся задолженность по настоящему Договору до даты заключения договора с новым собственником;
  - (t) в случае использования Апартаментов для проживания третьих лиц Собственник обязан обеспечить соблюдение такими лицами положений настоящего Договора;
  - (u) подписать настоящий Договор в порядке и в сроки, предусмотренные в пункте 13.7 Договора;
  - (v) в течение 10 (десяти) дней с наиболее поздней из следующих дат: дата принятия общим собранием Собственников решения о заключении от имени Собственников договоров с ресурсоснабжающими организациями в отношении снабжения Здания Коммунальными услугами, или дата получения Собственником уведомления от Эксплуатирующей компании о необходимости выдачи соответствующей доверенности, выдать Эксплуатирующей компании нотариально удостоверенную доверенность (доверенности) на представительство Эксплуатирующей компанией от имени Собственника перед поставщиками коммунальных ресурсов со всеми правами, необходимыми для подписания всех необходимых документов (в том числе договоров, дополнительных соглашений, актов, заявлений и т.п.), оплаты выставленных счетов и осуществления всех иных необходимых юридических и фактических действий от имени Собственника. Данная доверенность на осуществление полномочий, предусмотренных настоящим пунктом, выдаётся Собственником Эксплуатирующей компании на срок не менее чем три года;
  - (w) нести иные обязанности, установленные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

4.2 В соответствии с условиями настоящего Договора Собственник имеет право:

- (a) использовать Апартаменты в целях, связанных с проживанием граждан с учетом ограничений, установленных настоящим Договором;
- (b) осуществлять переустройство и (или) перепланировку Апартаментов только после получения предварительного письменного согласия Эксплуатирующей компании и при условии соблюдения положений настоящего Договора и действующего законодательства,

Правил пользования Апартаментами, а также Правил проведения ремонтно-строительных работ, приведенных в Приложениях 4 и 5 к Договору;

- (с) пользоваться Общим имуществом в соответствии с его назначением в соответствии с законодательством Российской Федерации и Правилами пользования Апартаментами;
- (d) иметь иные права, установленные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

4.3 Собственнику запрещается:

- (a) изменение конструктивных элементов Апартаментов, Здания и Комплекса;
- (b) самовольное переоборудование инженерных систем Апартаментов, Здания и Комплекса без получения согласия Эксплуатирующей компании на осуществление указанных действий;
- (с) самовольная замена, установка, подключение и использование приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры (за исключением тех приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, которые были предусмотрены проектом Здания), без получения согласия Эксплуатирующей компании на осуществление указанных действий.

## 5 ПЛАТА ЗА УСЛУГИ

5.1 Плата за Услуги по настоящему Договору состоит из следующих платежей:

- (a) Плата за Услуги по управлению, уплачиваемая за оказание Эксплуатирующей компанией Услуг по управлению, которая рассчитывается на основании тарифа за Услуги по управлению, приведенного в пункте 1 Приложении 2 к Договору, за 1 кв.м. площади Апартаментов. Общая сумма Платы за Услуги по управлению, подлежащая уплате Собственником, определяется путем умножения соответствующего тарифа за 1 кв.м. на площадь Апартаментов, приведенную в Приложении 2 к Договору.

При этом Стороны договорились о том, что в период с даты подписания настоящего Договора до даты ввода в эксплуатацию всех объектов, входящих в состав Первой очереди, по причине отсутствия всей инфраструктуры Комплекса и функционирования Комплекса в ограниченном режиме, при расчете Платы за Услуги по Управлению будет применяться уменьшенный тариф, указанный в пункте 2 Приложения 2 к Договору.

- (b) Плата за Коммунальные услуги, которая включает в себя:
  - (i) Плату за Коммунальные услуги для Апартаментов, рассчитываемую, с учетом положений пунктов 5.3 - 5.4 Договора, на основании тарифов, установленных ресурсоснабжающими организациями, в соответствии с показаниями индивидуальных приборов учета, установленных в Апартаментах, а также
  - (ii) Плату за Коммунальные услуги для ОИ, рассчитываемую, с учетом положений пунктов 5.3 - 5.4 Договора, исходя из Доли Собственника на основании тарифов, установленных ресурсоснабжающими организациями, в соответствии с показаниями коллективного прибора учета, установленного в Здании.
- (с) Плата за вывоз ТБО, рассчитываемую на 1 кв.м. площади Апартаментов. Расчет производится путем деления стоимости услуг специализированных организаций по вывозу и утилизации ТБО согласно договору со специализированной организацией на общую площадь всех апартаментов в Здании и умножения полученного значения на общую площадь Апартаментов;
- (d) Плата за Дополнительные услуги, рассчитываемая в соответствии с прейскурантом цен на Дополнительные услуги, который опубликован Эксплуатирующей компанией на официальном интернет-сайте Эксплуатирующей компании: <https://uk-is.ru/>.

5.2 Стороны пришли к соглашению, что Плата за Услуги по управлению по настоящему Договору рассчитывается на основании площади Апартаментов, приведенной в Приложении 2 к Договору.

- 5.3 Приборы учета потребления Коммунальных услуг, расположенные в Апартаментах, являются собственностью Собственника. Поверка в установленные изготовителем сроки, ремонт и замена вышедшего из строя прибора учетом осуществляется за счет Собственника.
- 5.4 В случае если приборы учета, расположенные в Апартаментах и Здании не прошли своевременную проверку либо неисправны, то расчет Платы за Коммунальные услуги осуществляется расчетным методом, на основании норм, применяемых при начислении платежей за коммунальные услуги, предусмотренных действующим законодательством.
- 5.5 В случае, когда Эксплуатирующая компания обязана помимо тарифа нести дополнительные расходы по обеспечению Собственника Коммунальными услугами (плата за субабонентство, ремонт узлов учета абонента и др.), она вправе увеличить стоимость Платы за Коммунальные услуги в уведомительном порядке без необходимости подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 5.6 Эксплуатирующая компания вправе увеличивать тариф, приведенный в Приложении 2 к Договору и применимый в соответствующий период времени, на размер Ставки индексации в следующем порядке:
- (a) первое такое увеличение тарифа может быть осуществлено Эксплуатирующей компанией не ранее 1 января 2023 года, и
  - (b) каждое последующее увеличение тарифа может быть осуществлено Эксплуатирующей компанией не ранее истечения года с даты предыдущего увеличения.

Увеличение тарифа, в случае если такое решение принимается Эксплуатирующей компанией в соответствии с положениями настоящего пункта 5.6, будет осуществляться автоматически путем направления уведомления Эксплуатирующей компанией Собственнику без необходимости внесения каких-либо изменений в настоящий Договор.

- 5.7 Эксплуатирующая компания вправе в одностороннем внесудебном порядке изменять размер Платы за Коммунальные услуги и Платы за вывоз ТБО в случае изменения стоимости соответствующих тарифов ресурсоснабжающими организациями. Для изменения Платы за Коммунальные услуги в соответствии с настоящим пунктом 5.7 не требуется подписание дополнительного соглашения к Договору. Соответствующее изменение отражается Эксплуатирующей компанией в счете на оплату, выставленном Собственнику в соответствии с положениями настоящего Договора.
- 5.8 Оплата работ по ликвидации последствий сбоев в работе инженерно-технических коммуникаций Здания, аварий, повреждений Общего имущества, возникших по вине Собственника, оплачивается им на основании отдельного счета, выставленного Эксплуатирующей компанией. В случае возникновения сбоев и аварийных ситуаций в Здании или на территории Комплекса по иным причинам, не связанным с ненадлежащим исполнением Эксплуатирующей компанией своих обязательств и не по причине виновных действий иных Собственников помещений в Здании, устранение последствий таких сбоев и аварийных ситуаций оплачивается Собственником отдельно пропорционально Доле Собственника. Оплата соответствующих расходов, указанных в настоящем пункте 5.8, осуществляется Собственником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета от Эксплуатирующей компании на оплату и при условии наличия подписанного Сторонами Акта о проведении ремонта, составляемого по результатам приемки выполненных работ. В случае необоснованного отказа Собственника от подписания указанного акта, соответствующие работы оплачиваются на основании счета и Акта о проведении ремонта, подписанного в одностороннем порядке Эксплуатирующей компанией.
- 5.9 Услуги, предоставленные Эксплуатирующей компанией по настоящему Договору, оплачиваются Собственником независимо от фактического пользования Апартаментами, Зданием, Комплексами, Общим имуществом и иными объектами, расположенными на территории Комплекса.
- 5.10 Собственник обязуется оплачивать Плату за Услуги по настоящему Договору в следующем порядке:
- (a) Плата за Услуги по управлению оплачивается Собственником ежемесячно на основании выставленного Эксплуатирующей компанией счета посредством перечисления авансового платежа на счет Эксплуатирующей компании до 5 числа текущего месяца;
  - (b) Плата за Коммунальные услуги и Плата за вывоз ТБО оплачиваются Собственником ежемесячно на основании выставленного Эксплуатирующей компанией счета до 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым;

(с) Плата за Дополнительные услуги оплачивается Собственником по факту оказания Эксплуатирующей компанией соответствующих услуг в соответствии с правилами оказания Дополнительных услуг и порядком их оплаты, приведенными на официальном интернет-сайте Эксплуатирующей компании: <https://uk-is.ru/>.

5.11 Собственник производит оплату Платы за Услуги в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Эксплуатирующей компании, указанный в статье 14 Договора. В случае, если Эксплуатирующей компанией будет предоставлена возможность установки мобильного приложения в целях обеспечения оплаты Платы за Услуги по настоящему Договору, Собственник вправе осуществить оплату Платы за Услуги посредством использования такого мобильного приложения.

5.12 Переход права собственности на Апартаменты к третьему лицу не прекращает обязательств Собственника по оплате задолженности по настоящему Договору. В случае заключения Собственником и новым собственником Апартаментов договора об отчуждении Апартаментов или уступке прав и обязанностей по настоящему Договору Собственник и новый собственник Апартаментов отвечают перед Эксплуатирующей компанией солидарно по обязательствам Собственника, возникшим до момента заключения соответствующего договора.

## 6 ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

6.1 В качестве обеспечения исполнения своих обязательств по Договору Собственник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора уплатить Эксплуатирующей компании обеспечительный платеж в размере определяемой Эксплуатирующей компанией предполагаемой месячной суммы Платы за Услуги, ("**Обеспечительный платеж**"), а также вносить платежи для восстановления суммы Обеспечительного платежа в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором. Обеспечительный платеж не является задатком или авансом.

6.2 Сумма Обеспечительного платежа находится на персональном (лицевом) счете Собственника в течение всего срока действия настоящего Договора, если настоящим Договором не предусмотрено иное, при этом проценты за распоряжение и пользование суммой Обеспечительного платежа в пользу Собственника не начисляются, и Эксплуатирующая компания вправе не отделять сумму Обеспечительного платежа от других денежных средств Эксплуатирующей компании.

6.3 В случае увеличения стоимости Услуг по обслуживанию Здания более чем на 10% (десять) процентов Собственник обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты такого увеличения внести на свой персональный (лицевой) счет (на основании соответствующего счета Эксплуатирующей компании) дополнительную сумму Обеспечительного платежа, прямо пропорциональную такому увеличению.

6.4 Стороны настоящим договорились, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которые может иметь Собственник, Эксплуатирующая компания имеет право производить вычеты из полученной им суммы Обеспечительного платежа в следующих случаях:

(a) при условии нарушения Собственником обязательств по оплате Платы за Услуги, в том числе любой их части, а также иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, на срок более 30 календарных дней, включая неустойки, штрафы, пени, предусмотренные настоящим Договором;

(b) необходимости компенсировать стоимость ликвидации аварийных ситуаций, возникших по вине Собственника.

6.5 Задолженность Собственника по настоящему Договору, включая сумму штрафных санкций, не покрытая Обеспечительным платежом, взыскивается Эксплуатирующей компанией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Эксплуатирующая компания уведомляет Собственника в письменной форме о вычете любой суммы из суммы Обеспечительного платежа. Такое уведомление (а также соответствующий счет) должно быть направлено Собственнику в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты осуществления вычета Эксплуатирующей компанией и должно содержать расчет суммы вычета, информацию о причине вычета и дате вычета. Собственник в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней после получения уведомления и соответствующего счета Эксплуатирующей компании, совершает платеж на указанную в счете сумму, необходимую для восстановления размера Обеспечительного платежа.

- 6.6 При систематических нарушениях (два и более раз) сроков оплаты Платы за Услуги и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Эксплуатирующая компания вправе потребовать увеличения Обеспечительного платежа Собственником в два раза от размера Обеспечительного платежа, указанного в пункте 6.1 Договора. Собственник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления и счета увеличить сумму Обеспечительного платежа в соответствии с требованиями настоящего пункта.
- 6.7 Стороны договариваются, что внесение Собственником Обеспечительного платежа не влияет на право Эксплуатирующей компании предъявлять Собственнику требования в связи с нарушением какого-либо из его обязательств по настоящему Договору, а также не дает Собственнику право удерживать какие-либо суммы или не исполнять свои обязательства по настоящему Договору.
- 6.8 Обеспечительный платеж или его часть, оставшаяся после вычетов (за вычетом любого налога, удерживаемого с такой суммы), возвращается Собственнику на указанные последним реквизиты, в следующих случаях:
- (a) при продаже Апартаментов третьим лицам – в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Собственником документов, подтверждающих продажу Апартаментов;
  - (b) в случае окончания срока действия Договора – в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты окончания срока действия Договора, при условии полного исполнения Собственником своих обязательств перед Эксплуатирующей компанией в соответствии с настоящим Договором.

## **7 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 7.1 В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств и (или) ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить в полном объеме другой Стороне причиненные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 7.2 В соответствии с положениями настоящего Договора Стороны несут ответственность за состояние инженерных систем Здания в соответствии с границами эксплуатационной ответственности, которые определены в Акте разграничения эксплуатационной ответственности Сторон, приведенном в Приложении 3 к Договору.
- 7.3 В случаях неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств по оплате любых платежей по настоящему Договору в размерах, в сроки и в порядке, установленные статьей 5 Договора, Собственник уплачивает Эксплуатирующей компании пени в размере 0,1% от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Собственник обязан выплатить пени, предусмотренные данным пунктом Договора, в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего требования и счета Эксплуатирующей компании.
- 7.4 Эксплуатирующая компания вправе приостановить обеспечение снабжения Апартаментов Коммунальными услугами по настоящему Договору при наступлении какого-либо из следующих обстоятельств:
- (a) задолженность Собственника по уплате Платы за Коммунальные услуги по выставленному Эксплуатирующей компанией счету составит более 30 дней, или
  - (b) Собственник нарушает какую-либо из обязанностей, указанных в пункте 4.3 Договора, или
  - (c) Собственник нарушает иные существенные обязанности по настоящему Договору, и при этом не устраняет допущенное нарушение в течение 30 (тридцати) дней с даты получения уведомления Эксплуатирующей компании о необходимости устранения выявленного нарушения.
- 7.5 Эксплуатирующая компания вправе приостановить обеспечение снабжения Апартаментов Коммунальными услугами в случаях, указанных в пункте 7.4(a) и 7.4(b) выше, при условии предварительного уведомления Собственника о таком приостановлении не менее чем за 3 (три) дня до прекращения снабжения Апартаментов любым из видов Коммунальных услуг. При этом в случае, если в результате выявления фактов нарушения Собственником обязанностей, указанных в пункте 4.3 Договора или иных существенных обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, сотрудники Эксплуатирующей компании придут к выводу о возникновении



опасности ущерба для помещений других Собственников, Эксплуатирующая компания, для предотвращения ущерба другим Собственникам, вправе приостановить обеспечение снабжения Апартаментов Коммунальными услугами по настоящему Договору до момента устранения выявленных нарушений, незамедлительно с момента установления факта нарушения с последующим уведомлением в разумный срок Собственника о факте такой приостановки с кратким описанием причин.

- 7.6 Приостановление обеспечения снабжения Апартаментов Коммунальными услугами в случаях, указанных в пункте 7.4 выше, осуществляется Эксплуатирующей компанией на период до момента погашения задолженности или устранения выявленных нарушений.
- 7.7 В случаях нарушения Собственником Правил пользования Апартаментами и не устранении такого нарушения в течение 10 (десяти) дней с даты получения уведомления о таком нарушении от Эксплуатирующей компании, Собственник уплачивает Эксплуатирующей компании пени в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждый факт нарушения. Собственник обязан выплатить пени, предусмотренные данным пунктом Договора, в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего требования и счета Эксплуатирующей компании.
- 7.8 В случае нарушения Собственником обязанности, предусмотренной в пункте 4.1(n)(i) Договора, Собственник уплачивает Эксплуатирующей компании неустойку в размере 100 000 (сто тысяч) рублей за каждый выявленный случай нарушения, а также обязан уплатить Эксплуатирующей компании убытки в полной сумме сверх суммы уплаченной неустойки.
- 7.9 Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный действиями (бездействием) Собственника Общему имуществу, в том числе местам общего пользования Здания и Комплекса, а также инженерному оборудованию и обязуется устранить его в течение 5 (пяти) дней с даты получения требования Эксплуатирующей компании о его устранении. Собственник устраняет указанный ущерб путем возмещения расходов Эксплуатирующей компании на ликвидацию причиненного ущерба и его последствий. Размер расходов Эксплуатирующей компании указывается в счете, выставленном Эксплуатирующей компанией, и должен быть документально подтвержден в случае необходимости. Собственник признается выполнившим требование об устранении ущерба с даты поступления на счет, указанный Эксплуатирующей компанией, денежных средств в полном размере.
- 7.10 Эксплуатирующая компания не несет ответственности за:
- (a) перебои в снабжении Апартаментов и (или) Здания Коммунальными услугами, поставляемыми организациями коммунального комплекса (ресурсоснабжающими организациями) и (или) предприятиями-транзитерами, обеспечивающими непрерывность предоставления Коммунальных услуг,
  - (b) ущерб (убытки), причиненный Собственнику или имуществу Апартаментов, Здания, Общему имуществу, Комплексу, местам общего пользования Здания и Комплекса или инженерному оборудованию Апартаментов и (или) Здания, в связи с отсутствием предоставления Коммунальных услуг и услуг по вывозу ТБО, если такое отсутствие является результатом виновных действий (бездействий) ресурсоснабжающих организаций и (или) предприятий-транзитеров, обеспечивающих непрерывность предоставления Коммунальных услуги;
  - (c) сохранность имущества Собственника, находящегося в Апартаментах, в том числе в случае передачи Собственником ключей от Апартаментов Эксплуатирующей компании в соответствии с пунктом 3.2(c), и
  - (d) действия третьих лиц, находящиеся вне разумного контроля со стороны Эксплуатирующей компании.
- 7.11 В случае если наложенные на Эксплуатирующую компанию штрафные санкции контролирующих органов явились следствием действия (бездействия) Собственника, то Собственник обязан перечислить Эксплуатирующей компании сумму предъявленного штрафа в течение 10 (десяти) дней с даты получения соответствующего требования от Эксплуатирующей компании.
- 7.12 Общий размер ответственности Эксплуатирующей компании по настоящему Договору ограничен и составляет не более 30% (тридцати процентов) от Платы за Услуги по управлению, размер которой определяется в соответствии с тарифом, указанным в пункте 2 Приложения 2 к Договору, и которая подлежит уплате Собственником за период 6 (шесть) месяцев срока действия настоящего Договора, предшествующего дате возникновения основания для ответственности.

## **8 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ**

- 8.1 Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами.
- 8.2 Настоящий Договор заключен сроком на пять лет, если не будет расторгнут ранее по основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством. Обязательства Сторон, возникшие, но не исполненные до даты прекращения настоящего Договора, или возникающие в связи с его прекращением, продолжают действовать до их полного выполнения Сторонами.
- 8.3 В случае если по истечении указанного в пункте 8.2 Договора выше срока ни одна из Сторон не направит другой Стороне письменное уведомление о расторжении Договора, он подлежит автоматическому продлению на тех же условиях на тот же срок.
- 8.4 Эксплуатирующая компания вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнув его таким образом) в случае, если Здание и/или Комплекс окажутся в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Эксплуатирующая компания не отвечает. В указанном случае Договор считается расторгнутым в дату получения Собственником письменного уведомления Эксплуатирующей компании о расторжении настоящего Договора.
- 8.5 При условии соблюдения пункта 4.1(r) и пункта 4.1(s) Договора Договор подлежит автоматическому прекращению по истечению 30 (тридцати) дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Апартаменты от Собственника к третьему лицу, за исключением случаев, когда в указанный срок Собственник произведет уступку своих прав и обязанностей по настоящему Договору новому собственнику Апартаментов, для которой не требуется согласие Эксплуатирующей компании, но о которой она должна быть письменно уведомлена.

## **9 ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

- 9.1 Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение вызвано Обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения Договора. Подобное освобождение от ответственности допускается только по отношению к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие Обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования Обстоятельств непреодолимой силы.
- 9.2 Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, должна в кратчайшие сроки после возникновения подобных обстоятельств уведомить о них другую Сторону в письменном виде.
- 9.3 Если Обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 5 (Пяти) месяцев непрерывно, Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в Договор, которые позволят Сторонам продолжить исполнение своих обязательств по Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон.
- 9.4 Настоящим Стороны договорились, что в случае введения Органом власти ограничений в отношении предоставления гостиничных услуг и функционирования средств размещения, в которых предоставляются гостиничные услуги, в том числе в целях противодействия распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) и ее последствий, что приведет к невозможности оказания Эксплуатирующей компанией каких-либо Услуг по настоящему Договору, Эксплуатирующая компания вправе приостановить оказание соответствующих Услуг по настоящему Договору на период действия введенных ограничений. При этом положения настоящего Договора об ответственности Эксплуатирующей компании за неказание таких Услуг, применению не подлежат.

## **10 ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

- 10.1 Настоящий Договор регулируется российским законодательством.
- 10.2 Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Предусмотрен обязательный досудебный порядок рассмотрения споров. До предъявления иска, вытекающего из Договора, Сторона, считающая, что ее права нарушены (далее – "заинтересованная сторона"), обязана направить другой Стороне письменную претензию.

- 10.3 Претензия должна содержать требования заинтересованной стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой Стороной норм применимого законодательства и (или) условий Договора. К претензии должны быть приложены копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.
- 10.4 Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и в течение 20 (двадцати) рабочих дней и направить письменный мотивированный ответ другой Стороне.
- 10.5 В случае не достижения согласия в ходе переговоров спор между Сторонами подлежит разрешению в:
- (a) Алуштинском городском суде Республики Крым - в случае, если Собственник является физическим лицом, или
  - (b) Арбитражном суде Республики Крым - в случае, если Собственник является юридическим лицом.

## 11 УВЕДОМЛЕНИЯ

- 11.1 Уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, должны быть составлены в письменной форме, адресованы соответствующей Стороне по адресу, указанному ниже, или по другому адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую Сторону, и (за исключением случаев, когда иной способ доставки специально предусмотрен настоящим Договором) доставлены заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, или вручены лично под расписку.

**Адрес для уведомления Собственника: \*\*\*\*\* , получатель: Фамилия  
Имя Отчество собственника;**

**Адрес для уведомления Эксплуатирующей компании: 298515, Россия, Республика Крым,  
г.о. Алушта, г. Алушта, ул. Артиллерийская, д.8, пом.3, вниманию: генерального директора.**

- 11.2 Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменениях указанных в пункте 11.1 Договора реквизитов и контактных лиц для направления уведомлений, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты изменения. Уведомления, направленные по адресам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом. Все риски, связанные с неуведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом.
- 11.3 Уведомление считается доставленным в дату, указанную в уведомлении о вручении или в расписке о получении.
- 11.4 При невозможности вручения уведомления соответствующей Стороне, в том числе в связи с отсутствием адресата или неявкой представителя адресата в почтовое отделение, уведомление считается доставленным (полученным) в дату, указанную в извещении об отсутствии адресата по адресу.
- 11.5 В случае, когда настоящий Договор предусматривает любое информирование Собственника со стороны Эксплуатирующей компании, то подобное информирование или уведомление считается надлежащим образом выполненным Эксплуатирующей компанией при доведении данной информации Эксплуатирующей компанией до сведения Собственника также одним из следующих способов, помимо указанных выше в пункте 11.1 способов: (i) размещение соответствующей информации в мобильном приложении Эксплуатирующей компании, или (ii) размещение соответствующей информации на официальном интернет-сайте Эксплуатирующей компании, или (iii) направление Собственнику электронного письма на адрес электронной почты Собственника с указанием соответствующей информации, или (iv) доведение до Собственника указанной информации посредством использования мобильных мессенджеров, или (v) направление Собственнику СМС-сообщения, содержащего соответствующую информацию.

## 12 КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

- 12.1 Каждая из Сторон соглашается не использовать в каких-либо целях, не связанных с исполнением настоящего Договора, и не раскрывать третьим лицам (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 12.2 Договора), условий настоящего Договора или любых других связанных с ним документов без предварительного письменного согласия другой Стороны.

- 12.2 Ограничения, установленные пунктом 12.1 Договора, не распространяются на случаи раскрытия информации:
- (a) согласно применимому законодательству;
  - (b) по требованию любого государственного органа в той мере, в которой это необходимо согласно применимому законодательству;
  - (c) профессиональным консультантам или аудиторам Стороны.
- 12.3 Собственник даёт согласие Эксплуатирующей компании на обработку в течение срока действия Договора, а также в течение срока архивного хранения договорной документации Эксплуатирующей компанией, своих персональных данных. Персональные данные включают в себя: фамилию, имя, отчество, адрес, контактные данные (номер телефона, номер мобильного телефона, адрес электронной почты), данные основного документа, удостоверяющего личность, иную информацию о Собственнике, указанную в Договоре или полученную Эксплуатирующей компанией в ходе исполнения Договора. Согласие предоставляется Эксплуатирующей компании в целях исполнения Договора на срок до достижения цели обработки персональных данных Собственника. Собственник уведомлен о том, что обработка его персональных данных будет осуществляться в соответствии с требованиями Федерального закона "О персональных данных". В дату подписания настоящего Договора Собственник обязан подписать Согласие на обработку персональных данных по форме, приведенной в Приложении 6 к настоящему Договору.

### **13 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 13.1 Ни одна из Сторон не вправе передать свои права и обязанности по Договору без получения предварительного письменного согласия другой Стороны на такую передачу.
- 13.2 Настоящий Договор представляет собой полный текст соглашения между Сторонами и заменяет собой все предыдущие устные и письменные соглашения и договоренности относительно предмета настоящего Договора.
- 13.3 Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, подписываются обеими Сторонами. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
- 13.4 Если какое-либо положение Договора оказывается в каком-либо отношении недействительным, незаконным или не подлежащим исполнению в принудительном порядке, это никоим образом не ограничивает и не затрагивает действительности, законности остальных положений настоящего Договора и возможности требовать их исполнения в принудительном порядке, но в этом случае Стороны незамедлительно вступят в добросовестные переговоры для согласования таких изменений в Договор, которые в наибольшей степени соответствуют целям недействительного положения.
- 13.5 За исключением случаев, указанных в статье 9 и пункте 13.4 Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (определение которого дано в статье 451 ГК РФ), не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора любой из Сторон.
- 13.6 Настоящий Договор подписан на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- 13.7 Подписание настоящего Договора должно быть осуществлено Собственником собственноручно, в том числе дистанционно посредством пересылки подписанных экземпляров Договора по почте. При этом в случае, если подписание Договора будет осуществляться Собственником дистанционно посредством пересылки подписанных экземпляров Договора по почте, Собственник обязан собственноручно подписать экземпляры Договора, полученные от Эксплуатирующей компании, и направить их в адрес Эксплуатирующей компании в разумный срок, но в любом случае не позднее чем в течение 20 (двадцати) дней с даты получения соответствующих экземпляров Договора от Эксплуатирующей компании. Помимо прочего, Собственник вправе подписать Договор с использованием электронной цифровой подписи в соответствии с требованиями, предусмотренными действующим законодательством.

13.8 Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью и включают следующие документы:

Приложение 1	Перечень Услуг по управлению
Приложение 2	Порядок расчета Платы за Услуги
Приложение 3	Акт разграничения эксплуатационной ответственности Сторон
Приложение 4	Правила пользования Апартаментами
Приложение 5	Правила проведения ремонтно-строительных работ
Приложение 6	Согласие на обработку персональных данных

#### 14 АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Собственник**  
Гражданин РФ \*\*\*\*\*,  
\*\*.\*\*.\*\*\*\* года рождения, место рождения: \*\*\*\*\*,  
гражданство: Российская Федерация, пол: \*\*\*\*\*,  
паспорт: серия \*\* \*\* номер \*\*\*\*\*,  
выдан: \*\*\*\*\*, дата выдачи:  
\*\*.\*\*.\*\*\*\* года, код подразделения: \*\*\*\_\*\*\*,  
зарегистрированный по месту жительства  
\*\*\*\*\*  
СНИЛС:  
Контактный телефон:  
Адрес электронной почты:

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью, подпись)

**Эксплуатирующая компания** Общество с  
ограниченной ответственностью  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
ИНТЕЛЛЕКТ-СЕРВИС КР»  
298515, Республика Крым, г.о. Алушта, г.  
Алушта, ул. Артиллерийская, д.8, пом.3  
ИНН: 9103095917  
ОГРН: 1219100001911  
Расчетный счет: 40702810242590000043  
Банк: РНКБ Банк (ПАО)  
Корр. счет: 30101810335100000607,  
БИК: 043510607  
Контактный телефон: +7(495)104-93-53  
Адрес электронной почты:  
[d.kashevarov@uk-is.ru](mailto:d.kashevarov@uk-is.ru)  
Адрес сайта: <https://uk-is.ru/>

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_  
Кашеваров Д.А.  
(М.П.)

# Приложение 1 Перечень Услуг по управлению

Приложение № 1 к Договору  
№ КР-1-\*\*\*/УК оказания услуг по  
техническому и эксплуатационному  
обслуживанию нежилого здания в составе  
комплекса апартаментов бизнес-класса  
от «\*\*»\*\*\*\*\* 2022 года

## ПЕРЕЧЕНЬ

### Услуг по управлению, выполняемых Эксплуатирующей компанией по Договору

- 1 **Заключение договоров:**
  - на предоставление коммунальных услуг (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация);
  - на техническое обслуживание слаботочных систем (видеонаблюдение, противопожарная сигнализация и оповещение о пожаре, охранная сигнализация, диспетчеризации, контроль доступа, телефонизация, телевидение);
  - на техническое обслуживание кабельных сетей;
  - на техническое обслуживание теплосетей;
  - на техническое обслуживание сети водоснабжения и канализационных сетей;
  - на поверку и наладку контрольно-измерительных приборов;
  - на вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритных отходов;
  - на утилизацию люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
  - на дезинфекцию и дератизацию;
  - на очистку и мытьё площадей общего пользования Здания, фасада и окон;
  - на охрану периметра, площадей общего пользования Здания и территории, прилегающей к Зданию;
  - на техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации;
  - на мониторинг и соблюдение экологических требований Росприроднадзора;
  - на техническое обслуживание общедомовых систем кондиционирования и вентиляции воздуха;
  - на техническое обслуживание систем автоматики инженерных систем здания;
  - другие договоры, необходимые для жизнеобеспечения Здания.
- 2 **Системы холодного и горячего водоснабжения (ХВС и ГВС), включая водомерный узел:**

Техническое обслуживание и ремонт оборудования Здания:

  - уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов;
  - смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры;
  - замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для полива прилегающей территории;
  - замена внутренних пожарных кранов;
  - антикоррозийное покрытие, маркировка;
  - ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
  - ремонт и замена регулирующей арматуры;
  - промывка систем водопровода;
  - замена контрольно-измерительных приборов;
  - ежемесячное снятие показателей водомера и предоставление в ресурсоснабжающие организации г. Алушты отчета о расходе питьевой воды;
  - иные виды технического обслуживания и ремонта.
- 3 **Системы канализации, дренажа, внутренних водостоков. Техническое обслуживание и ремонт оборудования Здания:**
  - уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, прочисток;
  - ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации и дренажа;
  - иные виды технического обслуживания и ремонта.

- 4 Система центрального отопления, система теплоснабжения, включая прибор учета тепловой энергии, контрольно-измерительные приборы и автоматику. Техническое обслуживание и ремонт оборудования Здания:**
- смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры;
  - установка воздушных кранов;
  - утепление труб и приборов;
  - замена отдельных электродвигателей и насосов малой мощности;
  - восстановление разрушенной тепловой изоляции;
  - гидравлическое испытание и промывка отопительных приборов по стояку и системы в целом;
  - регулировка и наладка системы отопления;
  - ежегодная поверка контрольно-измерительных приборов;
  - поверка устройства учета тепловой энергии;
  - ежегодная подготовка системы отопления и сдача её готовности с подписанием акта представителем теплоснабжающей организации;
  - ежемесячное снятие показаний теплосчётчика и предоставление в теплоснабжающую организацию отчета о расходе тепловой энергии и теплоносителя;
  - иные виды технического обслуживания и ремонта.
- 5 Система электроснабжения. Техническое обслуживание и ремонт оборудования Здания:**
- замена неисправных участков электрической сети Здания и устройство новых;
  - замена вышедших из строя выключателей и розеток;
  - замена перегоревших ламп, вышедших из строя светильников, декоративного уличного освещения;
  - замена предохранителей, автоматических выключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
  - замена приборов учёта; восстановление цепей заземления;
  - замер параметров электрооборудования согласно Правил устройства эксплуатации электроустановок:
    - периодически не реже 1-го раза в год измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети; не реже 1-го раза в 3 года замер сопротивления петли «фаза-ноль»; не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи заземляемый элемент - заземлитель;
    - периодически (не реже 1-го раза в год) протяжка резьбовых электрических соединений;
    - периодически (не реже 1-го раза в год) измерение токов и фазных нагрузок;
  - проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов - изготовителей электрооборудования; периодически (не реже 1-го раза в год) очистка от пыли электрических сборок в вводно-распределительном устройстве, этажных щитках;
  - сбор и утилизация люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
  - ежемесячное снятие показаний электросчётчиков и предоставление в уполномоченную организацию отчета о расходе электроэнергии;
  - техническое обслуживание трансформаторной подстанции ТПД-б 10 кВ.;
  - испытание теплоэнергетическое зданий и сооружений с выдачей энергетического паспорта;
  - иные виды технического обслуживания и ремонта.
- 6 Организация эксплуатации оборудования противопожарных систем Здания, путем привлечения для технического обслуживания специализированной организации:**
- техническое обслуживание и текущий ремонт автоматической пожарной сигнализации;
  - техническое обслуживание и текущий ремонт автоматического пожаротушения;

- техническое обслуживание и текущий ремонт системы подпора воздуха и дымоудаления;
  - техническое обслуживание вентиляционного оборудования, клапанов, вентиляционных шахт и коробов;
  - техническое обслуживание и текущий ремонт автоматической системы пожаротушения;
  - иные виды технического обслуживания и ремонта.
- 7 Техническое обслуживание и ремонт автоматики инженерных систем Здания:**
- тестирование контрольно-измерительных приборов, автоматики, проводки;
  - замена вышедших из строя КИП, автоматики, проводки;
  - проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей оборудования; - иные виды технического обслуживания и ремонта.
- 8 Диспетчеризация:**
- организация круглосуточного диспетчерского пункта;
  - контроль и управление инженерным оборудованием здания;
  - прием заявок Собственника, контроль их выполнением (в случае если работы выполняются внутри Апартаментов, такие работы осуществляются по отдельному соглашению).
- 9 Молниезащита:**
- периодически, не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи «заземляемый элемент - заземлитель»;
  - окраска проводящих элементов.
- 10 Кровля:**
- ремонт кровельных покрытий отдельными местами с частичной заменой покрова; -укрепление, замена и окраска, пожарных лестниц, гильз, устройств заземления, анкеров.
- 11 Фасад:**
- восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки;
  - укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток;
  - восстановление знаков и уличных указателей;
  - мытьё фасадов здания.
- 12 Фундаменты и стены подвальных помещений:**
- заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки цоколя;
  - устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков;
  - герметизация вводов инженерных коммуникаций;
  - установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.
- 13 Стены и перегородки. Техническое обслуживание и ремонт элементов стен и перегородок Здания:**
- заделка трещин, выбоин, расшивка швов, восстановление облицовки, восстановление отдельных участков перегородок площадью до 2 кв.м;
  - пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд;
  - улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями);
  - иные виды технического обслуживания и ремонта.
- 14 Межэтажные перекрытия, полы, лестницы. Техническое обслуживание и ремонт перекрытий, полов и лестниц Здания:**
- заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
  - заделка выбоин и трещин ступеней и площадок;
  - замена отдельных керамических плиток;
  - ремонт напольного покрытия;
  - ремонт гидроизоляции пола в отдельных санитарных узлах;
  - ремонт входной группы (входной блок, тамбур);
  - иные виды технического обслуживания и ремонта.



- 15 Оконные и дверные заполнения, фасадное остекление. Техническое обслуживание и ремонт элементов Здания:**
- установка доводчиков, пружин, упоров, ограничителей и пр.;
  - смена оконной и дверной фурнитуры, замков;
  - замена разбитых стекол, стеклоблоков;
  - регулировка дверных и оконных полотен;
  - иные виды технического обслуживания и ремонта.
- 16 Внутренняя отделка. Техническое обслуживание и ремонт элементов Здания:**
- восстановление штукатурки стен и потолков местами;
  - восстановление облицовки стен керамической плиткой отдельными местами;
  - восстановление отделки стен с покраской и оклейкой обоями отдельными местами; -ремонт подвесных потолков отдельными местами;
  - иные виды технического обслуживания и ремонта.
- 17 Элементы внешнего благоустройства:**
- в летний период подметание и полив отмосток, проездов и тротуаров;
  - в зимний период подметание, очистка от снега и наледи отмосток, стоянки, проездов и тротуаров, посылка противогололедным реагентом;
  - полив, посев и покос травы на газонах;
  - мытье контейнеров для ТБО;
  - подметание отмосток, стоянки, проездов и тротуаров земельного участка в летний период;
  - уборка мусора с газона, очистка урн;
  - уборка мусора на контейнерных площадках;
  - сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов;
  - сдвигка и подметание снега при снегопаде;
  - ремонт и окраска контейнерной площадки, малых архитектурных форм;
  - уход за зелёными насаждениями в осенне-зимний периоды: санитарная обрезка деревьев и кустарников, уборка листвы с газонов и твёрдых покрытий, высадка кустарников и деревьев, разбивка клумб под многолетние и однолетние цветы, высадка многолетних и однолетних цветов, перекопка земли вокруг кустарников и деревьев с внесением удобрений;
  - уход за зелёными насаждениями в весенне-летний период: высадка однолетних цветов, посев газонной травы, ежедневная уборка твёрдых покрытий, а также газонов от бытового и растительного мусора, прополка и рыхление клумб, газонов от сорной растительности, полив клумб и газонов, подкормка цветов, кустарников, газонов минеральными удобрениями, обработка ядохимикатами, защита растений от болезней и вредителей.
- 18 Содержание мест общего пользования:**
- подметание и влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования;
  - подметание полов кабины лифта и влажная уборка;
  - хозяйственные расходы по содержанию мест общего пользования;
  - эксплуатация ковров входной группы;
  - удаление пыли, пятен, локальных загрязнений на поверхности стен, дверей, остекления, технических шкафов, плафонов и т.д.
- 19 Организация эксплуатации лифтов и эскалаторов:**  
В соответствии с действующими «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов и эскалаторов» и требованиями в области промышленной безопасности путем привлечения для технического обслуживания специализированной организации по лифтам.
- 20 Техническое обслуживание и текущий ремонт оборудования системы кондиционирования Здания:**
- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопровода;
  - смена отдельных узлов запорной арматуры;
  - замена контрольно-измерительных приборов;
  - ремонт и замена обратных клапанов и водяных фильтров;
  - ежегодная поверка контрольно-измерительных приборов;

- проверка, очистка и замена отдельных узлов на фан-колах;
  - проверка и замена фреона в чилерах.
- 21 Техническое обслуживание приточно - вытяжной вентиляции Здания:**
- ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
  - ремонт и замена обратных клапанов, фильтров и запорной арматуры;
  - замена и очистка воздушных фильтров на приточной вентиляции;
  - замена контрольно-измерительных приборов;
  - ежегодная поверка контрольно-измерительных приборов;
  - уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов;
- 22 Прочее:**
- услуги по централизованному сбору средств для оплаты поставщикам коммунальных ресурсов за потреблённые коммунальные ресурсы всеми Собственниками;
  - охрана внешнего периметра и мест общего пользования Здания

### ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН

От имени Собственника:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

От имени Эксплуатирующей компании:

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / (М.П.)

Кашеваров Денис Аркадьевич

## Приложение 2 Порядок расчета Платы за Услуги

Приложение № 2 к Договору  
№ КР-1-\*\*\*/УК оказания услуг по техническому и  
эксплуатационному обслуживанию нежилого здания  
в составе комплекса апартаментов бизнес-класса  
от «\*\*»\*\*\*\*\* 2022 года

### РАСЧЕТ

**размера Платы за Услуги по управлению, Платы за Коммунальные услуги, Платы за вывоз  
ТБО по состоянию на дату заключения Договора**

Площадь Апартаментов, на основании которой рассчитывается Плата за Услуги по управлению в соответствии с настоящим Приложением 2, принимается равной \*\* кв.м. Данная площадь включает площадь балконов, лоджий, террас и других аналогичных частей Апартаментов (при их наличии).

№ п/п	Вид платежей	Ставка за 1 (один) кв.м. (в рублях), НДС не облагается в связи с применением Эксплуатирующей компанией упрощенной системы налогообложения	Итого за помещение в месяц (в рублях)
1	Плата за Услуги по управлению	95,00	
2	Плата за Услуги по управлению (на период до ввода в эксплуатацию всех корпусов Первой очереди Комплекса)	75,00	
3	Плата за Коммунальные услуги для Апартаментов:		
3.1.	Электроснабжение - согласно счетчика	По тарифам ресурсоснабжающей организации	
3.2.	Водоснабжение и канализация – согласно счетчика	По тарифам ресурсоснабжающей организации	
3.3.	Теплоснабжение – исходя из Доли Собственника в соответствии с показаниями индивидуального прибора учёта	По тарифам энергоснабжающей организации	
4.	Плата за Коммунальные услуги для ОИ		-----
4.1.	Электроснабжение - исходя из Доли Собственника	По тарифам ресурсоснабжающей организации	
4.2.	Водоснабжение и канализация - исходя из Доли Собственника	По тарифам ресурсоснабжающей организации	
4.3.	Теплоснабжение – исходя из Доли Собственника	По тарифам специализированной организации	
5.	Плата за вывоз ТБО	По тарифам энергоснабжающей организации	

№ п/п	Вид платежей	Ставка за 1 (один) кв.м. (в рублях), НДС не облагается в связи с применением Эксплуатирующей компанией упрощенной системы налогообложения	Итого за помещение в месяц (в рублях)
	Итого (в рублях)		

**ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН**

От имени Собственника:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

От имени Эксплуатирующей компании:

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / (М.П.)

Кашеваров Денис Аркадьевич

## Приложение 3 Акт разграничения эксплуатационной ответственности

Приложение № 3 к Договору  
№ КР-1-\*\*\*/УК оказания услуг по техническому и  
эксплуатационному обслуживанию нежилого здания  
в составе комплекса апартаментов бизнес-класса  
от «\*\*»\*\*\*\*\*2022 года

### **АКТ разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Эксплуатирующей компанией и Собственником**

**Эксплуатирующая компания несет ответственность за:**

**1 Электрооборудование:**

- за эксплуатацию и подачу напряжения - концевые питающей линии, присоединённой к УЗО Собственника после электросчетчика, установленного в этажном электрощите. Границей балансовой принадлежности являются концевые линии, подключённой к автоматическому выключателю, расположенному перед электросчетчиком в этажном электрощите.

**2 Санитарно-технические системы:**

- за эксплуатацию систем горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС) и подачу холодной и горячей воды в Апартаментах - до вводных кранов, установленных на стояках ГВС и ХВС в техническом шкафу;
- за эксплуатацию системы канализации - до врезки в стояк в техническом шкафу;
- за эксплуатацию системы центрального отопления (ЦО) - до врезки в стояк разводки отопительных приборов.

**3 Противопожарная сигнализация (ППС):**

- за эксплуатацию системы и слаботочной разводки - до ввода в Апартаменты по внешней поверхности стены.

**Собственник несет ответственность за:**

- Сохранность всех инженерных сетей и оборудования, смонтированного в его Апартаментах.
- Работу инженерных сетей и оборудования, в т.ч. за нарушение теплового режима, герметичность систем и других технических параметров, возникших в результате производства работ, не согласованных с Эксплуатирующей компанией (замена приборов отопления, а также установка дополнительных приборов; перемонтаж стояков и разводки, в том числе системы автоматического пожаротушения, нарушение целостности вентиляционных коробов и т.п.).

### **ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН**

**От имени Собственника:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**От имени Эксплуатирующей компании:**

Генеральный директор  
\_\_\_\_\_ / (М.П.)  
Кашеваров Денис Аркадьевич

## Приложение 4 Правила пользования Апартаментами

Приложение № 4 к Договору  
№ КР-1-\*\*\*/УК оказания услуг по техническому и  
эксплуатационному обслуживанию нежилого здания  
в составе комплекса апартаментов бизнес-класса  
от «\*\*»\*\*\*\*\*2022 года

### **Правила пользования апартаментами, расположенными в многофункциональном гостиничном комплексе с апартаментами, расположенном по адресу: Россия, Республика Крым, г. Алушта, ул. Западная, 4**

**1** Настоящие общие правила (далее "**Правила**") утверждены для проживания в зданиях Комплекса с апартаментами, расположенного по адресу: Россия, Республика Крым, г. Алушта, ул. Западная, 4 (далее "**Комплекс**"), разработаны в соответствии с действующим законодательством РФ и являются неотъемлемой частью Договора оказания услуг по техническому и эксплуатационному обслуживанию нежилого здания в составе комплекса апартаментов бизнес-класса, заключенного между Собственником и Эксплуатирующей компанией. Данные правила обязательны к исполнению Собственником, его гостями и Пользователями.

#### **2 Основные понятия.**

**"Эксплуатирующая компания"**: ООО "Управляющая Компания Интеллект-Сервис КР", осуществляющая управление, техническое и эксплуатационное обслуживание Комплекса.

**"ОДС"** Объединённая Диспетчерская Служба Эксплуатирующей компании.

**"Проживающие"** Собственник, Собственники и Пользователи.

**"Места общего пользования"** нежилые здания и помещения, общественные и парковые зоны, малые архитектурные формы, отдельные объекты инфраструктуры Комплекса. Оборудование, инженерные системы и сети здания, обеспечивающие его нормальное функционирование.

**"Средства благоустройства"** тротуары, пешеходные дорожки, газоны, зеленые насаждения, клумбы, детские и спортивные площадки, скамейки, урны и иные объекты, не являющиеся оборудованием и предназначенные для облагораживания территории Комплекса.

**"Ремонт"** комплекс ремонтно-строительных работ, который предусматривает систематическое и своевременное поддержание эксплуатационных качеств и предупреждение преждевременного износа конструкций и инженерного оборудования, а также замену, возобновление и модернизацию конструкций и оборудования строений в связи с их физическим износом и разрушением, улучшение эксплуатационных показателей, улучшение планировки строения и благоустройства территории без изменений строительных габаритов объекта.

**2.1** Общие положения Правил обязательны к выполнению как Собственником (физическим или юридическим лицом) любого помещения Комплекса, так и иными Пользователями помещений, членами семьи Собственника (включая несовершеннолетних) и (или) пользователя апартаментов (включая несовершеннолетних), сотрудниками Эксплуатирующей компании, гостями или иными лицами, находящимися с ведома Собственника в апартаментах, в пределах территории Комплекса.

Правила призваны содействовать эффективному выполнению обязательств Эксплуатирующей компании по жизнеобеспечению Комплекса, управлению Общим имуществом Комплекса, по обеспечению надлежащего выполнения возложенных на Эксплуатирующую компанию обязательств по соблюдению и поддержанию должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества в интересах всех собственников и лиц, проживающих в Комплексе.

Правила устанавливают порядок проживания в Комплексе, порядок пользования помещениями, порядок использования и содержания Общего имущества, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования, а также ответственность за невыполнение данных Правил. Несоблюдение требований, предусмотренных настоящими Правилами и нормами действующего законодательства, влечет за собой гражданскую, административную или уголовную ответственность

#### **3 Доступ на территорию Комплекса**

**3.1** Комплекс является объектом частной собственности, в связи с чем, доступ на его территорию является ограниченным.

**3.2** Доступ Собственников в отдельные части общей долевой собственности (в первую очередь, в те зоны, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения Комплекса: электрощитовые, бойлерные, лифтовые шахты, технические этажи, кровлю и т.п.) может быть ограничен на временной или постоянной основе. При необходимости, представитель

- Эксплуатирующей компании может разрешить такое посещение лишь в сопровождении должностного лица сотрудника Эксплуатирующей компании либо сотрудника службы безопасности.
- 3.3 Доступ на территорию Комплекса представителей федеральных и муниципальных структур, должностных лиц при исполнении ими своих служебных обязанностей предусмотрен и регулируется действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.4 В целях обеспечения надлежащей охраны общего имущества, а также имущества собственников, на территории Комплекса установлен пропускной режим.
- 3.5 Соблюдение пропускного режима и оказание охранных услуг осуществляет служба безопасности Комплекса в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.6 Для прохода на территорию Комплекса собственников, а также постоянно проживающих членов их семьи, родственников, Пользователей и других граждан, Собственнику необходимо оформить (получить) постоянные пропуска установленного образца (ключи) в администрации Службы безопасности.
- Для лиц, не проживающих в Комплексе, определен следующий пропускной режим на территорию жилого комплекса:
- пропуск на территорию Комплекса и в помещения, принадлежащие собственникам, лиц, производящих работы сроком до одного месяца, осуществляется по временным пропускам.
  - пропуск на территорию Здания и в помещения, принадлежащие собственникам, лиц, производящих работы сроком более одного месяца, осуществляется по пропускам установленного образца и для каждого лица в отдельности.
  - Пропуск оформляется в администрации Службы безопасности Комплекса в соответствии с заявками, поданными собственниками или их доверенными лицами. Обязанность обеспечения работников оформленными пропусками лежит на собственниках.
  - проход посетителей (гостей) осуществляется по предварительному уведомлению собственника на пост охраны.
  - проезд транспортных средств посетителей (гостей) осуществляется в соответствии с настоящими Правилами.
- 4 Правила пользования парковкой. С целью упорядочивания въезда/выезда и парковки в пределах территории Комплекса установлен следующий пропускной режим въезда/выезда:**
- 4.1 Въезд автомобилей собственников на территорию Комплекса производится посредством пропуска (ключа); при этом наличие пропуска не дает возможности стоянки транспортных средств на территории Комплекса.
- 4.2 Каждый собственник машиноместа Комплекса может получить под роспись в Эксплуатирующей компании ПОСТОЯННЫЙ ПРОПУСК, дающий право беспрепятственного въезда на территорию на личном автомобиле. Допускается получение Собственником дополнительных постоянных пропусков для членов семьи Собственника и (или) Пользователей, лиц, указанных Собственником. Каждый постоянный пропуск закрепляется за конкретным автомобилем. Передача пропуска для въезда третьих машин недопустима, и в случае таковой - будет служить основанием для блокировки пропуска.
- 4.3 Въезд на территорию Комплекса гостевого автотранспорта (гостей по приглашению собственника), служебного транспорта (доставка грузов, товаров, для въезда бригад строителей и т.п.) осуществляется на основании заявки установленного образца от собственника или его доверенного лица с обязательной регистрацией в журнале. Время пребывания на территории должно оговариваться при заказе пропуска в Службе охраны Собственником или его доверенным лицом, но не может превышать 1 (одного) часа. Стоянка на территории запрещена.
- 4.4 Наличие постоянного пропуска не дает права нахождения автомобиля на открытой территории Комплекса. Для осуществления посадки/высадки пассажиров, а также разгрузки/погрузки автомобиля отводится не более одного часа. По истечении указанного времени автомобиль должен быть перемещен на установленные для постоянной парковки парковочные места, расположенные в паркингах.
- 4.5 Наличие ПОСТОЯННОГО или ВРЕМЕННОГО пропуска на торпеде, под лобовым стеклом автомобиля, является обязательным на весь период нахождения автомобиля на территории Комплекса. Отсутствие пропуска под лобовым стеклом является основанием для лишения права въезда на территорию Комплекса.
- 4.6 Доступ машин Скорой медицинской помощи и иного автотранспорта аварийных службы на территорию Комплекса является беспрепятственным. Доступ автомобилей такси по вызову разрешен по предварительному согласованию со службой охраны.
- 4.7 Парковка на территории Комплекса возможна только на специально отведенных для этого машино-местах.

- 4.8 Автомобиль, припаркованный в месте общего пользования без нарушений настоящих Правил, но остающийся неподвижным более 2 суток, может быть принудительно эвакуирован за счёт собственника, на имя которого был выдан пропуск на данный автомобиль.
- 4.9 Проведение разгрузочных работ для ремонта на территории Комплекса возможно только по заявкам собственников.
- 4.10 В пределах автостоянки ЗАПРЕЩЕНО: - мойка, ремонт, заправка машин горюче-смазочными материалами, хранение и слив отработанных масел из транспортных средств, хранение автомобильных шин, дисков и т.п. - хранение легковоспламеняющихся, пожароопасных, взрывоопасных, едких и ядовитых веществ.
- 4.11 Движение автомобилей по территории Комплекса осуществляется в соответствии с разметкой указания направления движения.  
Запрещено парковать автомобили с заездом на тротуары и газоны в местах, перекрывающих доступ на пешеходные дорожки и прогулочные зоны, а также везде, где установлены запрещающие знаки.  
Запрещена стоянка на территории Комплекса автомобилей с включенным двигателем.  
Служебный автотранспорт с персональными водителями имеет право заезда на территорию исключительно для посадки/высадки пассажиров без длительного (более 15 минут) ожидания у подъездов  
Запрещается использование территории Комплекса, к под парковку аварийных автомобилей, прицепов и т.п., а также въезд на территорию на заведомо неисправном автомобиле либо автомобиле ненадлежащего внешнего вида  
Ограничение скорости в пределах ограждения Комплекса составляет 5 км/час.
- 4.12 Катание по территории Комплекса на мотоциклах, мотороллерах, мопедах и других подобных средствах запрещено.  
Движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом, а также звуковые сигналы в пределах Комплекса запрещены.  
Владельцам автотранспорта, имеющих постоянный пропуск на территорию Комплекса и нарушившим правила парковки автомобилей, правила проезда на территорию, а также скоростной режим выносятся "ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ". В случае повторного нарушения выше обозначенных правил решением Администрации въезд на территорию на личном автотранспорте может быть запрещен на срок 1 месяц  
Эксплуатирующая компания не несет ответственности за кражу или исчезновение личных вещей из автомобилей, припаркованных на территории Комплекса.  
Обо всех случаях нарушений целостности ограждения жилого комплекса, порядка пропускного режима на территорию, неисправности въездных ворот или иных контрольно-пропускных механизмов следует немедленно информировать сотрудников охраны для принятия соответствующих мер.
- 5 Правила пользования Общим имуществом.**
- 5.1 Общее имущество Комплекса может быть использовано с учётом соблюдения прав и законных интересов лиц, проживающих в Комплексе, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами утверждёнными Правительством РФ.
- 5.2 Общее имущество Комплекса может быть использовано в целях, предусмотренных действующим законодательством РФ, и правилами Эксплуатирующей компании.
- 5.3 К Общему имуществу относятся: места общего пользования (обслуживающие более одного собственника помещения лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и не несущие конструкции); инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри общих помещений и обслуживающее более одного помещения).
- 5.4 Запрещается производить в местах общего пользования какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности Здания или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части мест общего пользования без соответствующего утверждения таких работ руководством Эксплуатирующей компании.
- 5.5 Запрещается курить в лифтовом холле, на лестничных площадках, а также на пожарных лестницах и в тамбурах, в том числе электронные сигареты.
- 5.6 Запрещается устанавливать дополнительные двери в общих коридорах или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних помещений.
- 5.7 Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг частей и элементов мест общего пользования или внутри них.



- 5.8 Хранение или оставление каких-либо предметов в местах общего пользования в Здании и на территории Комплекса (за исключением мест, отведенных под соответствующие цели по правилам Эксплуатирующей компании) запрещено.
- В случае проведения ремонтно-строительных, аварийных или иных работ в помещениях Комплекса, Администрация Эксплуатирующей компании вправе выдать соответствующее временное разрешение на проведение таких работ. В любом случае, все пути эвакуации, в том числе пожарные выходы и лестницы в Здании, пожарные въезды/выезды из Комплекса, не могут быть использованы для складирования и хранения каких либо предметов.
- Строго запрещается хранение в местах общего пользования бензина, взрывчатых, огнеопасных, легковоспламеняющихся, едких, других опасных для здоровья веществ и материалов
- Запрещено оставлять детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, мебель и другое личное имущество на лестничных клетках, в подъездах, местах общего пользования, на открытой наземной парковке, на пешеходных дорожках, газонах или иных местах общего пользования, за исключением специально определенных мест.
- В случае обнаружения в Здании или на придомовой территории бесхозных или подозрительных предметов, следует, не трогая их, немедленно поставить в известность службу безопасности для принятия соответствующих мер.
- Администрация Эксплуатирующей компании не несет ответственности за исчезновение, разрушение, порчу, кражу и ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником либо его гостями на свой собственный риск в местах общего пользования на территории Комплекса.
- Установка собственниками дополнительных радио и телевизионных антенн, кондиционеров и другого оборудования за пределами помещения, в том числе на внешней поверхности стен Здания (фасаде), а также замена окон, дверей - не допускается.
- Запрещается вывешивать, выставлять или размещать какие-либо предметы (в том числе белье, одежду, ковры, ставни, вывески и др.) с внешней стороны помещений, т.е. на окнах, дверях, стенах, за пределами балконов и лоджий
- Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны утилизироваться в специально отведённых для этого местах и в специальной упаковке (мусорный мешок). Весь крупногабаритный мусор и отходы, пришедшие в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара, должны утилизироваться в соответствующие контейнеры для сбора отходов, установленные на придомовой территории.
- Собственник апартаментов, в которых производятся ремонтно-строительные работы, перепланировка, замена отделочных материалов, полностью и за свой счет обеспечивает утилизацию отходов таких работ (строительный мусор), согласно подписываемому с Эксплуатирующей компанией соглашению
- Запрещается складирование строительного мусора в подземной автостоянке. Категорически запрещается сброс и складирование (в т. ч временное) мусора в не предусмотренных для этой цели местах на территории Комплекса.
- Не допускается сброс твёрдых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.) и слив остатков строительных растворов и других несоответствующих жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солянки, масел и т.п.) в сантехническое и канализационное оборудование как апартаментов, так и мест общего пользования, в том числе паркингов.
- Ремонтные работы по устранению любого повреждения или выхода из строя оборудования в местах общего пользования, возникшего вследствие нарушения настоящих правил, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение. При этом сотрудником Эксплуатирующей компании составляется акт по факту повреждения такого оборудования, который передается в администрацию Эксплуатирующей компании для принятия соответствующих мер.
- На территории Комплекса запрещается самовольно производить любые земляные работы, а также запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Посадка/разведение растений (цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений) на территории Комплекса и в местах общего пользования разрешается только при условии предварительного согласования планов посадки с администрацией Эксплуатирующей компании.
- 5.9 Собственник принимает к сведению и не возражает против установки и использования в местах общего пользования (за исключением туалетных и душевых кабин) систем видеонаблюдения.
- 6 Доступ в помещения Комплекса.**
- 6.1 Неприкосновенность частной собственности закреплена в Конституции Российской Федерации.
- 6.2 В аварийных ситуациях или иных обстоятельствах чрезвычайного характера представители соответствующих государственных службы, представители Эксплуатирующей компании имеют право доступа в любое помещение Комплекса.

- 6.3 Собственник вправе передать Эксплуатирующей компании ключи от апартаментов при получении соответствующего требования Эксплуатирующей компании.
- 6.4 Должностные лица Эксплуатирующей компании и сотрудники обслуживающих организаций (в том числе сотрудники службы безопасности) не уполномочены принимать для передачи ключи, а также пакеты, деньги, какие-либо предметы или иное имущество от или для собственников апартаментов; при этом передавшее лицо принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утрату или повреждение такого имущества.
- 7 Пользование апартаментами**
- 7.1 Пользование апартаментами осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом апартаменте граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства
- 7.2 Апартаменты в Комплексе используются исключительно для временного проживания.
- 7.3 Собственник не вправе менять назначение апартаментов, принадлежащих ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.
- 7.4 Запрещается разводить животных внутри апартаментов в коммерческих целях.
- 7.5 Собственник обязан содержать принадлежащие ему апартаменты в чистоте и порядке.
- 7.6 Собственник обязан обеспечивать сохранность помещений, бережно относиться к занимаемым апартаментам, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать следующие правила, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.
- 7.7 Балконы и лоджии должны содержаться в чистоте
- запрещается загромождать и захлампыть балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п.
  - запрещается сушка белья за пределами апартаментов, в том числе на перилах.
- 7.8 Строго запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие помещения общего пользования
- 7.9 Запрещается хранение в помещениях Комплекса взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов
- 7.10 Любое переустройство и перепланировка помещений в Здании должно производиться в соответствии с действующим законодательством РФ, а также другими нормативными актами.
- Переустройство помещений представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический план помещения;
  - Работы по переоборудованию и переустройству помещений должны производиться организациями, имеющими лицензию на право производства строительно-монтажных, специальных отделочных работ (лицензия должна быть представлена в Эксплуатирующую компанию до начала производства работ), под руководством квалифицированного и ответственного специалиста.
  - При проведении переустройства и перепланировки помещений в Здании обязательным является проведение технического контроля со стороны Эксплуатирующей компании путём заключения договора технического контроля и составления Акта на производство скрытых работ (если таковые работы проводятся) между собственником помещения, в котором производятся вышеуказанные работы и Эксплуатирующей компанией.
- 7.11 Собственник, допустивший самовольное переустройство апартаментов, обязан за свой счет привести эти апартаменты в прежнее состояние. В случае невыполнения этого требования Эксплуатирующая компания может инициировать подачу искового заявления в суд, а в случае представления опасности жизни для других проживающих заявление в прокуратуру о возбуждении уголовного дела. Эксплуатирующая компания вправе требовать допуска, в занимаемые Собственником апартаменты представителей Эксплуатирующей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, расположенного внутри апартаментов, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг по мере необходимости, а для ликвидации аварий в любое время.
- 7.12 Извещение о дате проведения проверки состояния приборов учета, их наличия, а также при проведении проверки достоверности представленных Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета осуществляется Собственником апартаментов) Эксплуатирующая компания направляет Собственнику не позднее, чем за 3 дня до начала проведения соответствующей проверки

В случае невозможности проведения Эксплуатирующей компанией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию помещений, собственник несёт всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц.

## **8 Соблюдение общественного порядка в зданиях Комплекса**

- 8.1 Лица, находящиеся или проживающие в зданиях Комплекса, не вправе допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права других лиц, находящихся на территории Комплекса, в том числе право на частную жизнь, труд, спокойствие и отдых.
- 8.2 Проведение в помещениях и в зданиях Комплекса в целом ремонтно-строительных и иных работ, являющихся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, отбойников, дрели, молотков и т.п.), допускается только в рабочие дни с 10:00 до 14:00 и с 16:00 до 18:00 часов. Проведение любых работ, связанных со строительным шумом, позднее 18:00 часов, а также в субботние, воскресные и праздничные дни - категорически запрещено.
- 8.3 Не допускается в период между 23:00 и 9:00 утра включение/эксплуатация любых производящих звуки и шумы устройств, сила и громкость которых может нарушить спокойствие проживающих в Комплексе.
- 8.4 Категорически не допускается использование различного рода фейерверков на территории Комплекса.
- 8.5 Не допускается проведение в помещениях и на территории Комплекса работ, связанных с выделением резкого и (или) интенсивного запаха (краски, смолы и т.д.), в случае, если помещения не проветриваются или проведение таких работ невозможно без нарушения правил технической безопасности. Проведение любых работ, связанных с повышенным источником запаха, ранее 10:00 и позднее 18:00 часов в рабочие дни, а также в субботние, воскресные и праздничные дни - категорически запрещено.
- 8.6 На территории Комплекса в период между 23:00 и 7:00 не допускаются громкое пение, свист, крики, а также иные действия, нарушающие покой собственников помещений и их гостей в ночное время.
- 8.7 Курение в местах общего пользования и в помещениях внутри зданий Комплекса запрещено. Курение на придомовой территории не разрешается в прямой близости от детских площадок, вентиляции (забора воздуха) и около подъездов зданий. Курение на территории Комплекса разрешается только в специально отведенных для этого местах.
- 8.8 Запрещается сбрасывать какие-либо предметы из окон, с крыш, балконов и лоджий зданий Комплекса.
- 8.9 Запрещается сорить на территории Комплекса и в общественных зонах зданий Комплекса. Запрещается использовать общественные зоны как внутри зданий, так и на территории Комплекса для распития алкогольных напитков.

## **9 Правила проведения ремонтно-строительных и иных работ в помещениях**

- 9.1 Начало ремонтно-строительных работ в помещениях Комплекса в обязательном порядке должно быть согласовано с Администрацией Эксплуатирующей компании, и проведение таких работ является объектом постоянного технического надзора со стороны соответствующих служб Эксплуатирующей компании.
- 9.2 Для проведения работ по переустройству помещений Собственник обязан оформить разрешение в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В Комплексе право собственников переустраивать принадлежащее ему/ей апартаменты неразрывно связано с обязанностью соблюдать действующее законодательство, а также принцип уважительного отношения к соседям и их собственности.

В том числе, Собственник обязуется:

- соблюдать режим проведения шумовых, пыльных, сопровождающихся сильным запахом работ;
- поддерживать чистоту и порядок в лифтовых холлах и других местах общего пользования;
- разгружать и складировать стройматериалы и утилизировать строительный мусор без захламления и блокирования мест общего пользования;
- особо тщательно отслеживать соблюдение своими подрядчиками и строительными рабочими установленного для них пропускного режима, техники безопасности и противопожарной безопасности, а также общественного порядка на территории Комплекса;
- не применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- не вести работы без специальных мероприятий, исключая причинение ущерба смежным помещениям;
- при необходимости разрушения стеновых перегородок и т.п. в соответствии с согласованным проектом использовать при производстве работ алмазную резку и (или) гидравлическое оборудование или любой другой высокотехнологический способ, взамен отбойных молотков и т.п.

- 9.3 При разработке и согласовании предложений по продолжительности и режиму производства работ заявителя и сотрудники Эксплуатирующей компании обязаны учитывать ограничения, установленные настоящей статьей.
- 9.4 Все строительные работы должны производиться с учетом следующих требований:
- не допускается проведение отделочных работ без предварительного проведения необходимых работ по гидроизоляции и шумоизоляции помещений с учетом конструктивных особенностей зданий Комплекса;
  - не допускается несанкционированное изменение инженерных систем жизнеобеспечения зданий Комплекса, включая врезку в вентиляционные короба дополнительного оборудования, изменение системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации и т.п. Производство работ, ухудшающих условия эксплуатации и проживания всех или отдельных собственников (физических или юридических лиц) любого помещения Комплекса, так и иных пользователей помещений, членов семей собственника (включая несовершеннолетних) и (или) пользователей помещений (включая несовершеннолетних) Комплекса не допускается. Переустройство, переоборудование и перепланировка помещений и ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.
- 9.5 Собственник согласовывает порядок и условия вывоза строительного мусора с представителем Эксплуатирующей компании.
- 9.6 При проведении Собственником ремонтно-строительных работ в апартаментах запрещено проживание строительных бригад.
- 9.7 Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате проведения ремонтно-отделочных или иных работ в помещениях (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.), должен быть устранен за счет исполнителя таких работ, а в случае невозможности такого взыскания, за счет собственника помещения, в котором такие работы проводились.
- 9.8 Факты нарушений требований настоящей статьи отражаются заинтересованными лицами в актах свободной формы, которые направляются в Эксплуатирующую компанию, органы внутренних дел, прокурорского надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, пожарного надзора.
- 9.9 Собственник обязан обеспечить доступ в помещения, уполномоченных работников Эксплуатирующей компании, должностных лиц контролирующих организаций органов исполнительной власти и органов местного самоуправления для проверки жалоб о нарушении режима производства работ и причинении ущерба другим лицам. Оформление актом Эксплуатирующей компании нарушение Правил является основанием для издания распоряжения о приостановке ремонтно-строительных работ в помещении на срок, необходимый для устранения указанных в акте нарушений и недостатков.
- 10 Погрузочно-разгрузочные и такелажные работы**
- 10.1 Собственник обязан заблаговременно оформить в Эксплуатирующей компании заявку на доступ исполнителей, осуществляющих услуги по перевозке.
- 10.2 Перевозчики и исполнители погрузочно-разгрузочных работ допускаются на территорию и в Здание по согласованным с администрацией Эксплуатирующей компании спискам с прохождением процедуры регистрации и получения пропусков.
- 10.3 Необходимые для перевозки разгрузочная площадка, грузовые лифты и прочее должны быть заранее зарезервированы.
- 10.4 Подвоз/вывоз крупногабаритных материалов и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы должны проводиться с 10:00 до 18:00 часов. Перевозка (переноска) материалов, мебели должна производиться на лифтах, по коридорам, по лестницам, специально для этого предназначенным, и только по согласованию с администрацией Эксплуатирующей компании.
- 10.5 При вносе/выносе крупногабаритных предметов является обязательным предохранение от повреждений пола и напольного покрытия лифтовых холлов и коридоров, дверей и дверных проемов, а также защита дверных косяков, лифтовых дверей и кабин полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами.
- 10.6 Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов, должен быть устранен за счет исполнителя таких работ, а в случае невозможности такого взыскания, за счет Собственника.
- 11 Правила содержания домашних животных**
- 11.1 Нормы содержания домашних животных установлены действующим законодательством РФ. Содержание домашних животных допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания животных в городах и

- населенных пунктах. Владельцы домашних животных должны вакцинировать животных от инфекционных заболеваний и иметь сертификаты о прививках. Владельцы домашних животных должны принимать необходимые меры по обеспечению безопасности окружающих людей и животных.
- 11.2 Не разрешается содержание домашних животных в местах общего пользования: лестничных площадках, чердаках, подвалах, коридорах и т.д., а также на балконах.
- 11.3 Владельцы домашних животных обязаны незамедлительно устранять загрязнения за домашними животными на лестничных площадках, в лифтах, и других местах общего пользования в зданиях и помещениях Комплекса, а также во дворе, на тротуарах и газонах и прочих участках территории Комплекса.
- 11.4 Владельцы домашних животных обязаны принимать меры к обеспечению тишины в жилых помещениях и территории Комплекса.
- 11.5 Не разрешается выгуливать животных без поводков на территории Комплекса. На всей территории Комплекса животных следует держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними. Собаки всех пород при нахождении в местах общего пользования должны быть на коротком поводке и в наморднике.
- 11.6 Собственник вправе использовать приборы и устройства для приготовления пищи (грили и барбекю) только в специально отведенных для этого местах, специально обозначенных на территории Комплекса.
- 11.7 Выгул животных на спортивных и детских площадках, а также на газонах, расположенных на территории Комплекса, категорически запрещен. Выгуливание животных следует проводить вне территории Комплекса, на специально оборудованных площадках. Собственники и их гости вправе обратиться в соответствующие органы о фактах нарушения действующего законодательства и неправомерного содержания животных на территории Комплекса.
- 11.8 Владельцы животных, причинивших вред здоровью граждан, материальный и моральный ущерб гражданам, привлекаются в установленном действующим законодательством порядке к уголовной, гражданско-правовой и административной ответственности.
- 11.9 Прикорм бездомных животных, оказавшихся на территории Комплекса или на непосредственно прилегающих к ней территориях, категорически запрещен. Следует немедленно сообщать Администрации Эксплуатирующей компании обо всех случаях появления бездомных животных в зданиях и на территории Комплекса для принятия соответствующих мер.
- 11.10 Владельцы животных обязаны убирать результаты жизнедеятельности принадлежащих им животных на территории Комплекса.
- 12 Правила поведения на детских и спортивных площадках**
- 12.1 Детские и спортивные площадки предназначены для проведения досуга Собственников, Пользователей, членов их семей и их гостей
- 12.2 На детской и спортивной площадке запрещается:
- Распивать спиртные и алкоголе содержащие напитки;
  - Курить;
  - Засорять территорию детской и спортивной площадки;
  - Выгуливать домашних животных;
  - Использовать оборудование детской и спортивной площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью или привести к порче оборудования;
  - Запрещаются иные действия, не связанные с досугом.
- 13 Правила пользования бассейном**
- 13.1 Пользоваться бассейном разрешено исключительно в часы работы бассейна.
- 13.2 Купание в бассейне возможно только в купальных костюмах: плавки, плавки-шорты, купальники (для женщин), купальная одежда для детей любого возраста. Дети до 1,5 лет могут посещать бассейн исключительно в специальных плавательных подгузниках.
- В целях безопасности в бассейне запрещено:
- Бегать, прыгать, толкаться, прыгать с бортика, создавать излишний шум, подавать ложные сигналы о помощи. Нырять и погружаться под воду на задержанном дыхании.
  - Создавать препятствие на воде другим гостям.
  - Входить в воду с жевательной резинкой.
  - Прыгать с бортика бассейна, играть в воде, совершать прочие действия, которые могут помешать или создать угрозу для жизни и здоровья самого гостя, другим гостям.
  - Посещать бассейн без купальной одежды и (или) специальной обуви, предусмотренной настоящими Правилами.
  - Посещать бассейн с открытыми ранами и иными повреждениями кожного покрова.
  - Посещать бассейн лицам, имеющим явные признаки расстройства здоровья, лицам, проявляющим неадекватное поведение, а также лицам, находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения.
  - Посещать бассейны при неблагоприятных условиях (ветер более 15 м/с., дождь, снег, град, гроза).

- Лицам, не умеющим плавать запрещено купаться без спасательных жилетов. Ответственность за невыполнение обязанности по надеванию спасательного жилета в любом случае несет посетитель самостоятельно.
- 13.3 Запрещено проносить на территорию бассейна:
- животных, птиц, рептилий и насекомых;
  - все виды: оружия, взрывчатые, воспламеняющиеся, отравляющие, радиоактивные и токсичные вещества, средства индивидуальной защиты (газовые баллончики, электрошокеры и проч.);
  - аудио-аппаратуру и иные источники громкого шума;
  - колюще-режущие предметы, предметы из стекла и иные хрупкие предметы, дающие осколки (кроме солнцезащитных очков);
  - алкоголь и наркотические вещества;
  - лекарства и медикаменты.
- 13.4 Если вольные или невольные действия (поведение) Посетителя создают угрозу для его собственной жизни и (или) здоровья, а так же для здоровья и (или) жизни окружающих, или противоречат общепринятым нормам морали и этики, сотрудники Комплекса вправе применить меры к указанным лицам, в виде отстранения от посещения бассейна, а так же отказа от предоставления в дальнейшем любых услуг, вывода за пределы бассейна и территории Комплекса или вызова сотрудников правоохранительных органов. Во избежание травматизма и угрозы для жизни и здоровья людей, сотрудники Эксплуатирующей компании могут удалять из зоны бассейна посетителей, не соблюдающих Правила посещения бассейна.
- 13.5 Не рекомендовано посещение бассейна следующим лицам:
- беременным женщинам на поздних сроках беременности;
  - лицам с грудными детьми;
  - лицам с кардиостимулятором и заболеваниями сердца;
  - лицам с повышенной чувствительностью кожи к хлорированной воде и солнцу;
  - имеющим противопоказания к посещению бассейнов по состоянию здоровья;
  - с другими заболеваниями, которые могут обостриться во время пребывания на солнце и (или) длительном пребывании в воде.
- 13.6 Эксплуатирующая компания не несет ответственности за пропажу/порчу/уничтожение имущества, оставленных у бассейна без присмотра.
- 13.7 При посещении бассейна обязаны соблюдать правила общей и личной гигиены, в том числе соблюдать чистоту тела и принимать душ перед посещением бассейна. Температура воды, содержание хлора, уровень РН в бассейне поддерживается в пределах установленных санитарно-эпидемиологических норм и не могут быть изменены по требованию пользователей бассейна.
- 13.8 Особенности пользования бассейнами несовершеннолетними лицами (детьми):
- Пользование всеми бассейном несовершеннолетними лицами допускается только в сопровождении родителей, либо иных лиц, являющихся законными представителями несовершеннолетних (далее по тексту – **"Родители"**), которые обязаны непрерывно следить за поведением несовершеннолетних лиц на территории бассейна.
  - Ответственность за безопасность и сохранность здоровья и жизни несовершеннолетних лиц на территории бассейнов несут исключительно Родители.
  - Посещение бассейна несовершеннолетними лицами возрастом до 12 лет и (или) имеющими рост менее 150 см (при наличии любого из указанных критериев) разрешается только в спасательных жилетах.
  - Ответственность за любой вред здоровью несовершеннолетних лиц, вызванный неисполнением Родителями своей обязанности по надеванию на несовершеннолетних лиц спасательного жилета, несут исключительно Родители.
- 13.9 В случае утраты или повреждения имущества бассейна, собственник, гости собственника, посетитель возмещают причиненный ущерб в полном объеме. За порчу оборудования бассейнов и инвентаря взимается плата в размере его стоимости, расходов по закупке и установке.
- 14 Проведение шумных мероприятий**
- 14.1 Запрещается проведение шумных мероприятий и действий, нарушающих покой собственников в ночное время. Ночное время - период времени с 23 до 7 часов. К действиям, нарушающим покой граждан и тишину в ночное время на территории Комплекса, относятся:
- использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления.

- игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
  - использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; - использование пиротехнических средств в любое время на территории Комплекса, повлекшее нарушение покоя граждан;
  - производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
  - иные действия, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время.
- 15 Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования**
- 15.1 В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Эксплуатирующую компанию. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны собственника последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлён как Эксплуатирующей компанией, так и самим собственником по согласованию сторон.
- 16 Соблюдение правил безопасности Собственниками**
- 16.1 Для соблюдения правил безопасности рекомендуется:
- не оставлять двери помещений открытыми;
  - не хранить ценные вещи на балконе или лоджии.
- 16.2 В случае предполагаемого длительного отсутствия (более 10 дней) собственник должен уведомить Эксплуатирующую компанию и сообщить телефоны доверенных лиц на случай непредвиденных ситуаций.
- 16.3 Собственники обязуются не допускать нахождения малолетних детей на балконах без присутствия и присмотра взрослых. Безопасность малолетних детей должна быть обеспечена их родителями.
- 17 Сдача в аренду Апартаментов**
- 17.1 В случае самостоятельной сдачи апартаментов в аренду без участия Эксплуатирующей компании Собственник самостоятельно выполняет требования действующего законодательства а именно:
- производит оформление проживающих согласно п. 19 Правил предоставления гостиничных услуг в РФ, утвержденных Постановлением Правительства
  - Производит регистрацию проживающих в помещении являющихся гражданами РФ, по месту пребывания осуществляется в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, утвержденными постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713 "Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации".
  - В случае проживания несовершеннолетнего гражданина, не достигшего 14-летнего возраста, осуществляет регистрацию на основании документов, удостоверяющих личность находящегося вместе с ним сопровождающего лица (лиц) (родителей, усыновителей, опекунов, близких родственников, тренеров и др.), нотариально оформленного согласия родителей на сопровождение несовершеннолетнего гражданина находящимся вместе с ним лицом и свидетельства о рождении несовершеннолетнего.
  - В случае сдачи в аренду, либо проживания иностранных граждан и лиц без гражданства производит постановку на учет по месту пребывания и снятие их с учета по месту пребывания в соответствии с Правилами осуществления миграционного учета иностранных граждан и лиц без гражданства в РФ, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15 января 2007 г. № 9 "О порядке осуществления миграционного учета иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации".
- 17.2 Дети до 14 лет обязаны проживать в одном помещении с родителями или иными законными совершеннолетними представителями.
- 18 Порядок внесения обязательных и коммунальных платежей**
- 18.1 Собственники обязаны своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги управления, эксплуатации общего имущества и коммунальные услуги
- 18.2 Эксплуатирующая компания вправе приостановить или ограничить предоставление услуги управления, эксплуатации общего имущества и коммунальных услуг в порядке и на сроки, предусмотренные действующим законодательством в случае несвоевременной оплаты.

- 18.3 Не использование Собственниками, Пользователями и иными лицами помещений не является основанием невнесения обязательных, единовременных и коммунальных платежей
- 18.4 В случае отказа от внесения платежей за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги Проживающим, Эксплуатирующая компания вправе обратиться в суд для принудительного взыскания задолженности.

**19 Ответственность за несоблюдение Правил**

- 19.1 При несоблюдении Правил Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 19.2 Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый "Акт"), составленный уполномоченным представителем Эксплуатирующей компании в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Эксплуатирующей компании.
- 19.3 Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка помещений, использование их не по назначению, порча помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством РФ.
- 19.4 В случае несоблюдения настоящих Правил Проживающим, не являющимся Собственником, и уклонения его от ответственности, ответственность несёт Собственник.
- 19.5 Жалобы, касающиеся действий сотрудников Эксплуатирующей компании, Службы охраны или действий собственников других помещений, подаются только в письменной форме Руководителю Эксплуатирующей компании.

С правилами пользования помещением, перечнем работ, услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества ознакомлен(а): \_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН**

От имени Собственника:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

От имени Эксплуатирующей компании:

Генеральный директор  
\_\_\_\_\_/ (М.П.)  
Кашеваров Денис Аркадьевич



## Приложение 5 Правила проведения ремонтно-строительных работ

Приложение № 5 к Договору  
№ КР-1-\*\*\*/УК оказания услуг по техническому и  
эксплуатационному обслуживанию нежилого здания  
в составе комплекса апартаментов бизнес-класса от  
«\*\*»\*\*\*\*\* 2022 года

### ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

#### 1 Общие положения

- 1.1 Собственник должен производить ремонт и переустройство Апартаментов с соблюдением требований действующего законодательства и в установленном на территории Комплекса порядком.
- 1.2 Основанием для производства работ по ремонту Апартаментов является согласование данного ремонта Эксплуатирующей компанией.
- 1.3 Запрещается проводить работы в выходные (суббота и воскресенье) и праздничные нерабочие дни; начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 10:00 и позднее 18:00 часов, а также с 13:00 до 15:00 часов.
- 1.4 Запрещается устанавливать, подключать и использовать оборудование и машины мощностью, превышающей разрешённую нагрузку на помещение; подключать и использовать оборудование, не имеющие технического паспорта; нарушать имеющиеся системы учета поставки коммунальных услуг; использовать теплоноситель в системах отопления не по назначению; производить слив воды из систем и приборов отопления.
- 1.5 Для начала производства работ в Апартаментах Собственник обязан получить разрешение на производство работ Эксплуатирующей компании, для чего Собственник представляет в Эксплуатирующую компанию следующие документы:
  - заявление на имя директора Эксплуатирующей компании;
  - копию согласованного в установленном порядке соответствующего проекта перепланировки помещения;
  - копию договора с подрядной организацией;
  - копию сертификата подрядной организации на право проведения специальных работ;
  - копии документов по аттестации персонала подрядной организации, выполняющего специальные работы (газоэлектросварочные, электромонтажные работы и т.п.);
  - копии протоколов испытания и сертификаты на используемый при ремонте инструмент и оборудование (газовые баллоны, электросварочные аппараты, тепловые пушки и т.п.);
  - список сотрудников подрядной организации (с указанием ФИО и паспортных данных), выполняющих работы в помещении;
  - копию приказа о назначении лица (сотрудника подрядной организации), ответственного за производство работ в помещении.
- 1.6 После предоставления документации, оговоренной в п. 1.5 и подписания руководителем Эксплуатирующей компании заявления на производство ремонтно-строительных работ в помещении, Собственнику необходимо оформить пропуска на сотрудников подрядной организации.
- 1.7 В ходе работ Собственник обязан предъявлять Эксплуатирующей компании выполнение скрытых работ до закрытия их другими работами, в т.ч. гидроизоляцию санузлов, душевых и ванных комнат; разводку электроснабжения, водоснабжения; устройство канализации, другие работы в зависимости от проектного решения.

- 1.8 По окончании работ подрядная организация обязана сдать Эксплуатирующей компании исполнительную документацию.
- 1.9 В случае, если Собственник выполняет работы своими силами без привлечения подрядной организации, то он сам совершает все перечисленные выше действия вместо подрядной организации.
- 1.10 Запрещается проживание рабочих в Апартаментах.
- 1.11 В целях обеспечения чистоты и порядка в местах общего пользования Собственник после каждого вывоза мусора обязан обеспечивать влажную уборку в местах общего пользования.
- 1.12 Не допускается переустройство (перепланировка) Апартаментов, а также любые иные работы в Апартаментах, а также перенос и/или реконструкция инженерного оборудования и любого иного оборудования и приборов Апартаментов без согласования с Эксплуатирующей компанией.
- 1.13 Собственник несёт ответственность за действия подрядной организации.
- 1.14 Подрядная организация отвечает за соблюдение требований действующего законодательства, СНиП, правил по противопожарной безопасности, охрану труда, за причинённый ущерб общедомовому имуществу и имуществу третьих лиц; за соблюдение чистоты и порядка в местах общего пользования.
- 1.15 В случае несоблюдения положений настоящих Правил Эксплуатирующая компания вправе прекратить производство работ и доступ рабочих в Апартаменты, удалить инструменты, оборудование и строительные материалы с территории Комплекса до устранения выявленных нарушений.

#### ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН

От имени Собственника:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

От имени Эксплуатирующей компании:

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / (М.П.)

Кашеваров Денис Аркадьевич

## Приложение 6 Согласие на обработку персональных данных

Приложение № 6 к Договору  
№ КР-1-\*\*\*/УК оказания услуг по техническому и  
эксплуатационному обслуживанию нежилого здания  
в составе комплекса апартаментов бизнес-класса  
от «\*\*»\*\*\*\*\* 2022 года

### **Согласие на обработку персональных данных от собственника апартаментов, расположенных в первом корпусе в составе многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами, расположенное по адресу: Россия, Республика Крым, г. Алушта, ул. Западная, 4, корпус 1**

ФИО (полностью): \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Паспорт серия и номер \_\_\_\_\_

Сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности  
или иного документа, подтверждающего полномочия \_\_\_\_\_

В соответствии с требованиями ст. 9 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. N152 - ФЗ «О персональных данных», в целях осуществления деятельности ООО "Управляющая Компания Интеллект-Сервис КР" по управлению, техническому и эксплуатационному обслуживанию здания, в котором расположены Апартаменты, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, обеспечения предоставления коммунальных услуг, а также оказания иных услуг в рамках осуществления деятельности по управлению зданием, в котором расположены Апартаменты,

Настоящим даю свое согласие ООО "Управляющая Компания Интеллект-Сервис КР" на обработку своих персональных данных, а именно:

Под персональными данными я понимаю любую информацию, относящуюся ко мне как к Субъекту Персональных данных, в том числе мои фамилию, имя, отчество, адрес, тип документа удостоверяющего личность, данные документа удостоверяющего личность образование, профессию, адрес Апартаментов, сведения об Апартаментах.

Перечень действий (операций) с персональными данными (обработка) определяется согласно ст. 9 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. N152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (в том числе ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов), сбор платежей.

Распространение (передача) персональных данных может производиться между ООО "Управляющая Компания Интеллект-Сервис КР" и органами по социальной защите населения, ресурсоснабжающими организациями, кредитными организациями (или иными организациями, имеющими право на прием наличных денежных средств от физических лиц) в целях организации надлежащего управления, технического и эксплуатационного обслуживания здания, в котором расположены Апартаменты.

Настоящим особо оговариваю, что в случае необходимости предоставления моих персональных данных третьим лицам в целях надлежащего исполнения своих обязательств передо мной ООО "Управляющая Компания Интеллект-Сервис КР", а также с целью осуществления хозяйственной деятельности ООО "Управляющая Компания Интеллект-Сервис КР" я даю согласие на передачу им моих персональных данных.

Настоящее СОГЛАСИЕ действует на срок нахождения Апартаментов у меня в собственности.

Я ознакомлен(а), что :

- настоящее согласие на обработку моих персональных данных является бессрочным и может быть отозвано посредством направления в адрес ООО "Управляющая Компания Интеллект-Сервис КР" настоящего Согласия, письменного заявления об отзыве Согласия. Датой отзыва считается день, следующий за днём вручения ООО "Управляющая Компания Интеллект-Сервис КР" письменного заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных;

- имею право на доступ к своим персональным данным, требовать уточнения (обновление, изменение) моих персональных данных, а также удаления и уничтожения моих персональных данных в случае их обработки ООО "Управляющая Компания Интеллект-Сервис КР" способами, нарушающими мои законные права и интересы, законодательство Российской Федерации.

Я обязуюсь в случае изменения моих персональных данных, сведений обо мне незамедлительно сообщать ООО "Управляющая Компания Интеллект-Сервис КР", с предоставлением подтверждающих документов.

Настоящее Согласие признается мной, [**ФИО Собственника**], моим письменным согласием на обработку моих персональных данных, данным согласно ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных»

Настоящее согласие может быть направлено по электронной почте и имеет юридическую силу до получения экземпляра на бумажном носителе.

\*\* \*\*\*\*\* 2022 года \_\_\_\_\_ (личная подпись)

<p>Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 44 <u>(Сорок четыре) страницы</u>.</p> <p>Собственник</p> <p>_____</p> <p>Генеральный директор ООО «УК ИНТЕЛЛЕКТ-СЕРВИС КР»</p> <p>_____ Кашеваров Д.А. (М.П.)</p>	<p>Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 44 <u>(Сорок четыре) страницы</u>.</p> <p>Собственник</p> <p>_____</p> <p>Генеральный директор ООО «УК ИНТЕЛЛЕКТ-СЕРВИС КР»</p> <p>_____ Кашеваров Д.А. (М.П.)</p>
--	--