***ДОГОВОР управления апартаментами и***

***другими нежилыми помещениями, принадлежащими гражданам***

Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года***Общество с ограниченной ответственностью «Светлый Мир «Внутри»***, именуемое в дальнейшем ***«Управляющая организация» (или «Управляющая компания»)***, в лице генерального директора Шамина Михаила Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем ***«Собственник»***, действующий (-ая) от своего собственного имени как физическое лицо, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем ***«Стороны»***, а по отдельности – ***«Сторона»***, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

В настоящем договоре все нижеследующие слова и выражения имеют следующие значения:

а) **«Договор»** - настоящий документ, содержащий правовое Соглашение об установлении. изменении или прекращении прав и обязанностей, связанных с управлением комплексом, содержанием и ремонтом общего имущества комплекса, предоставлением коммунальных и иных услуг, подписанный Управляющей организацией и Собственником, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

б) **«Санаторно-курортное учреждение»** (далее по тексту — «Комплекс») - это совокупность двух и более помещений, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к зданию, либо из помещения общего пользования в таком здании, который содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком здании.

в) **«Обстоятельства непреодолимой силы»-** внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору;

г) **«Общее имущество комплекса»**- все элементы комплекса (кроме помещений, находящихся в собственности граждан или юридических лиц), предназначенные для обслуживания более одного помещения в комплексе и перечисленные в Приложении №3 к данному Договору;

д) **«Апартаменты»** - нежилые помещения, доля в них, которыми владеет Собственник, полученные по передаточному акту или иному документу о передаче, расположенные на территории комплекса и предназначенные для временного проживания Собственников и третьих лиц;

е) **«Помещение»** - нежилые помещения, доля в них, которыми владеет Собственник, полученные по передаточному акту или иному документу о передаче, расположенные на территории комплекса, но не предназначенные для временного проживания Собственников и третьих лиц;

ж) **«Счет»** - платежный документ, ежемесячно направляемый Управляющей организацией Собственнику, для оплаты услуг и работ, оказанных Собственнику по настоящему Договору.

з) **«Общая площадь апартаментов»** - это площадь апартаментов без учета площади лоджий.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Собственнику принадлежат апартаменты № \_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_кв. м. (без учёта площади лоджий), расположенные на территории комплекса по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Таможенная дорога, дом 11, корпус 1, стр. \_\_\_ в \_\_\_\_ подъезде на \_\_\_ этаже. Права Собственника подтверждены \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества комплекса, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, обеспечивать Собственнику благоприятные и безопасные условия проживания в апартаментах.

1.3. Общая характеристика и состав общего имущества комплекса, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.4. Перечень работ и услуг, тарифная стоимость по содержанию и ремонту общего имущества комплекса определен в Приложении № 2 к настоящему договору. Изменение данного перечня возможно решением общего собрания собственников апартаментов.

1.5. Собственник обязуется в период действия данного Договора нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества апартаментов, своевременно и полностью вносить плату за управление и плату за коммунальные услуги и ресурсы, своевременно и полностью оплачивать иные услуги, оказанные Управляющей организацией Собственнику и не препятствовать Управляющей организации обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания Собственника в апартаментах.1.6. Капитальный ремонт общего имущества в санаторно-курортном учреждении проводится на основании решения общего собрания собственников комплекса об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

1.7. Управляющая организация вправе вносить общему собранию собственников комплекса предложение о проведении капитального ремонта.

**2. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АПАРТАМЕНТОВ**

2.1. Апартаменты предназначены для проживания лиц, определяемых Собственником.2.2. Использование апартаментов Собственником в целях, не связанных с проживанием граждан, не допускается за исключением случаев предварительного письменного согласия со стороны Управляющей организации и письменного согласия 75% собственников данной парадной.

2.3. Собственник несет предусмотренную законодательством Российской Федерации ответственность за самовольное использование апартаментов в целях, не связанных с проживанием лиц.2.4. Условия пунктов 2.1. - 2.3. настоящего договора распространяются не только на Собственника, но и на любых иных третьих лиц, которым Собственник предоставил апартаменты во владение и/или пользование.

**3. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И/ИЛИ ПЕРЕПЛАНИРОВКА АПАРТАМЕНТОВ**

3.1. Переустройство апартаментов представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический план апартаментов. Перепланировка апартаментов представляет собой изменение их конфигурации, требующее внесения изменений в технический план апартаментов.

3.2. Переустройство и/или перепланировку апартаментов Собственник вправе осуществить исключительно с предварительного письменного согласия Управляющей организации с соблюдением требований строительных норм и правил и законодательства Российской Федерации.3.3. Подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и/или перепланировки переустраиваемых и/или перепланируемых апартаментов Собственник обязан предварительно согласовать с Управляющей организацией.3.4. Завершение переустройства и/или перепланировки апартаментов подтверждается актом приемочной комиссии, в состав которой в обязательном порядке включаются представители Управляющей организации.3.5. Собственник несет предусмотренную законодательством Российской Федерации ответственность за самовольное переустройство и/или самовольную перепланировку апартаментов.3.6. Условия пунктов 3.1. – 3.5. настоящего договора распространяются на Собственника, а также на членов его семьи и/или на третье лицо (третьих лиц), которому (-ым) Собственник предоставил апартаменты во владение и/или в пользование на основании договора (соглашения).

**4. ПОДДЕРЖАНИЕ АРХИТЕКТУРНОГО ОБЛИКАСАНАТОРНО-КУРОРТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ**

4.1. Проектная документация комплекса является собственностью заказчика-застройщика комплекса. Все авторские права на проектную документацию комплекса принадлежат заказчику-застройщику комплекса и подлежат защите в установленном законодательством Российской Федерации порядке.4.2. Собственник обязан поддерживать существующий архитектурный облик комплекса и не имеет права изменять существующий архитектурный облик без предварительного письменного согласия заказчика-застройщика комплекса и без письменного согласия Управляющей организации.

**5. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО КОРПУСА САНАТОРНО-КУРОРТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ**

5.1. Общим имуществом комплекса (и прилегающей территории), в отношении которого осуществляется управление, считаются все внутренние инженерные сети, фасад, кровля, чердаки подвалы, любые места общего пользования, в том числе прилегающая территория к комплексу, включая газоны, внутриквартальные дороги, пешеходные дороги, шлагбаумы, посты охраны, парковки для автомобилей, архитектурные формы, скамейки и прочие, расположенные на территории указанного комплекса.

5.2. Бремя расходов на содержание общего имущества комплекса несут все собственники апартаментов, пропорционально общей площади принадлежащих им апартаментов и помещений.

5.3. Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество комплекса пропорциональна размеру общей площади принадлежащих (без учета площади лоджий) Собственнику апартаментов и помещений и передается в дальнейшем с правом собственности на апартаменты и помещения.5.4. Собственник не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество комплекса, отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество комплекса, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на апартаменты.

**6. ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН**

6.1. Стороны устанавливают границы эксплуатационной ответственности между инженерными коммуникациями, оборудованием комплекса и инженерными коммуникациями, оборудованием принадлежащих Собственнику апартаментов и помещений в целях несения взаимной ответственности за их надлежащую эксплуатацию в соответствии с Приложением №8.

**7. УСЛУГИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

7.1. Размер платы за услуги, оказанные Управляющей организацией, утверждается, вводится по согласованию с собственниками апартаментов и помещений, регламентируется данным договором и действует до момента принятия иного размера этой оплаты общим собранием собственников. Согласование вопросов, затрагивающих размеры оплаты услуг Управляющей организации, а также иных организационных и технических вопросов важного и общего значения, Управляющая организация осуществляет с собственниками апартаментов и помещений в комплексе на общем собрании собственников.

7.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества утверждается (и может быть изменен) на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

7.3. Решение общего собрания собственников об оплате расходов на капитальный ремонт комплекса принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Общее собрание собственников вправе отклонить предложения Управляющей организации и принять другое решение.

7.4. Тарифы по оплате коммунальных услуг утверждаются и вводятся в действие на основании тарифов, установленных ресурсоснабжающими организациями. Информация о заключенных договорах и тарифах должны быть общедоступна и представлена по требованию любого собственника или размещена на сайте Управляющей организации.7.5. Состав (виды) иных услуг, не предусмотренных на дату подписания Договора, и размеры тарифов по оплате таких услуг, оказываемых Управляющей организацией собственникам апартаментов и помещений в комплексе, устанавливаются Управляющей организацией по согласованию с собственниками апартаментов и нежилых помещений в комплексе.7.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации № 307 от 23.05.2006 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

7.7. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях к настоящему договору, и порядок их оплаты, определяется Управляющей организацией дополнительно.

**8. ПЛАТА ЗА УСЛУГИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

8.1. Плата за услуги Управляющей организации включает в себя:а) ежемесячную плату за услуги управляющей организации пропорционально площади апартаментов и помещений без учета лоджий согласно установленного тарифа за 1м2 площади апартаментов и помещений. (Приложение №2). Общая стоимость услуг считается путем умножения тарифа за 1 м2 на общую площадь апартаментов (без учета лоджий) и помещений.

б) ежемесячную плату за коммунальные услуги согласно тарифов, установленных ресурсоснабжающими организациями в соответствии с показаниями индивидуальных счетчиков.

в) ежемесячную плату за коммунальные ресурсы, предоставленные на нужды комплекса, определенные исходя из показаний коллективного прибора учета, как разницу между показаниями общих приборов учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета, распределенную пропорционально площади апартаментов и помещений принадлежащих собственнику.

8.2. Плата за услуги Управляющей организации, указанная в подпунктах “а)”, “б)” пункта 8.1. настоящего договора, уплачивается Собственником ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, безналичными денежными средствами на расчетный счет Управляющей организации или платежных агентов, привлеченных Управляющей организацией для получения платежей собственников. При этом, Управляющая организация уведомляет собственников о привлечении платежных агентов путем размещения информации на сайте Управляющей организации и/или информационных стендах на территории комплекса. Управляющая организация не взымает с Собственников вознаграждение платежного агента сверх суммы платы за услуги Управляющей организации.8.3. Не использование Собственником апартаментов и помещений не является основанием для невнесения платы за услуги Управляющей организации.

**9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

***9.1. Управляющая организация обязуется:***9.1.1. Обеспечить надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества комплекса, в котором находится Помещение, в соответствии с перечнем работ и услуг согласно Приложению № 2.9.1.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг на условиях и в порядке, предусмотренном данным Договором и в соответствии с перечнем коммунальных услуг согласно Приложению № 2 к Договору.

9.1.3. Ежемесячно производить расчет размера платы Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные и прочие услуги. При наличии оснований, предусмотренных действующим законодательством, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

9.1.4. Контролировать своевременное внесение собственниками платы за услуги и ресурсы, предоставляемые Управляющей организацией.9.1.4. Организовывать круглосуточное аварийно–диспетчерское обслуживание Комплекса.9.1.5. Рассматривать предложения, жалобы и заявления Собственника и лиц, пользующихся помещениями и апартаментами, вести их учет, принимать меры для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков.9.1.6. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников и лиц, пользующихся помещениями и апартаментами на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

9.1.7. Принимать участие в приемке индивидуальных (находящихся в апартаментах) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.9.1.8. Предоставлять Собственнику и лицам, пользующимся помещениями и апартаментами коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте. С целью предоставления коммунальных ресурсов заключить с ресурсоснабжающими договоры поставки соответствующих коммунальных ресурсов.

9.1.9 Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями и апартаментами, о проведении технических осмотров состояния внутреннего оборудования апартаментов и/или общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

9.1.10. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником за содержание и ремонт помещений, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции – извещения не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

9.1.11. Информировать собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за пять дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

9.1.12 Вести и хранить техническую документацию на комплекс, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

9.1.13. Ежегодно предоставлять Собственникам апартаментов и помещений комплекса отчет в соответствии с Приложением № 4 к настоящему договору о выполнении Договора за истекший год не позднее 90 дней с момента окончания отчетного года.

9.1.14. В течение 30 дней с момента истечения очередного квартала представлять квартальный отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора путем размещения отчета на досках объявлений, расположенных в местах общего пользования комплекса либо на иных источниках информации в соответствии с данным Договором.

9.1.15. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.

9.1.16. Подготовить предложения Собственнику о необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капительный ремонт для каждого Собственника.

9.1.17. Разрабатывать, предлагать собственникам и реализовывать мероприятия по ресурсосбережению.

9.1.18. Представлять законные интересы собственников в отношении общего имущества комплекса в отношениях с третьими лицами.

9.1.19. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов.

9.1.20. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

9.1.21. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

***9.2. Управляющая организация имеет право:***9.2.1. Требовать от Собственника своевременного и полного внесения платы за услуги Управляющей организации в размерах, в сроки и в порядке, установленных настоящим договором. Принимать меры по взысканию с Собственника платы за помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

9.2.2. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в апартаментах и помещениях Собственника, согласовав с последним дату и время осмотра в срок, установленный действующим законодательством.

9.2.3. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом комплекса, представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и иных инстанциях в отношении общего имущества комплекса.9.2.4. Без предварительного уведомления Собственника приостановить и/или прекратить предоставление услуг и ресурсов по данному Договору в случаях:

* возникновения и/или угрозы возникновения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях и оборудовании комплекса, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение;
* возникновения стихийных бедствий и/или чрезвычайных ситуаций и необходимости их локализации и/или устранения.

9.2.5. Приостановить и/или ограничить предоставление услуг через 3 (три) календарных дня после уведомления Собственника в случаях (кроме полного отключения холодного водоснабжения и энергоснабжения):1) неоплаты и /или неполной оплаты Собственником услуг Управляющей организации;2) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию инженерных систем, относящихся к общему имуществу комплекса;3) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных и/или муниципальных органов власти.9.2.6. Приостановление и/или ограничение предоставления услуг по Договору осуществляется Управляющей организацией до полной ликвидации Собственником задолженности по оплате за услуги Управляющей организации или до устранения выявленных нарушений.Предоставление услуг по Договору возобновляется Управляющей организацией в течение 24-х часов с момента устранения причин, указанных в подпунктах 9.2.4. и 9.2.5. настоящего пункта, в том числе с момента полного погашения Собственником задолженности по оплате за услуги Управляющей организации.9.2.7. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему договору.9.2.8. Иметь иные права, установленные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.9.2.9. Для принятия решений вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт Комплекса, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

9.2.10. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников Комплекса. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

9.2.11. По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество Комплекса.

9.2.12. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками;

9.2.13. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

***9.3. Собственник обязуется:***9.3.1. Поддерживать апартаменты и помещения в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ними, не допускать совершения действий, приводящих к порче апартаментов и помещений, а также общего имущества комплекса, других апартаментов и нежилых помещений в комплексе, соблюдать правила пользования апартаментами и помещениями, правила содержания общего имущества комплекса, а также правила общежития. Не выполнять на общем имуществе работы и/ или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/ или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

Обеспечить готовность внутреннего оборудования инженерного оборудования, не являющегося общим имуществом комплекса, к предоставлению коммунальных услуг.

9.3.2. Нести бремя содержания апартаментов и помещений, а также бремя содержания общего имущества комплекса в соответствии с условиями настоящего договора.Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества комплекса.

9.3.3. Поддерживать архитектурный облик комплекса в соответствии с условиями настоящего договора.9.3.4. Владеть, пользоваться и распоряжаться апартаментами и помещениями в соответствии с их назначением, с учетом соблюдения прав и законных интересов Управляющей организации и других собственников апартаментов, и помещений в комплексе, с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства Российской Федерации.Уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования помещением и коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

9.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в апартаментах и помещениях, а также в помещениях общего пользования комплекса, обеспечивать сохранность механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования в апартаментах и помещениях, в помещениях (местах) общего пользования комплекса.9.3.6. При обнаружении неисправностей инженерных коммуникаций и оборудования внутри апартаментов и помещений и/или в помещениях (местах) общего пользования комплекса немедленно сообщать о них Управляющей организации, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей вышеуказанных инженерных коммуникаций и оборудования.9.3.7. Своевременно и полностью вносить плату за услуги Управляющей организации в размерах, в сроки и в порядке, установленных настоящим договором.9.3.8. Обеспечивать сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в апартаментах.9.3.9. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в апартаменты представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций и оборудования внутри апартаментов, и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии – в любое время.9.3.10. Ежемесячно – до 29 числа текущего месяца, предоставлять Управляющей организации показания, снятые с индивидуальных приборов учета, для начисления платы за коммунальные услуги, а при отсутствии возможности предоставить их самостоятельно производить оплату коммунальных услуг заблаговременно или, при наличии задолженности, обеспечить Управляющей организации в заранее согласованное время возможность доступа к индивидуальным приборам учета в апартаментах для снятия с них показаний, не позднее указанного в настоящем пункте срока.9.3.11. Нести полную ответственность за действия (бездействие) членов своей семьи и/или третьих лиц, которым Собственник предоставил апартаменты во владение и/или в пользование на основании договора (соглашения).Ознакомить всех совместно проживающих в помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

9.3.12. Соблюдать следующие требования:1) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутренней электрической сети;2) не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления жилой площади апартаментов без согласования с Управляющей организацией;3) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета, то есть не нарушать установленный в комплексе порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на апартаменты Собственника*,* и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;4) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);4) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и иных отходов без упаковки;5) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и оборудованию, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или иными отходами эвакуационные пути; не использовать мусоропровод и накопители для строительного мусора и/или другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и/или другие бытовые отходы;6) не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

7) не создавать повышенного шума в апартаментах, а также в помещениях (местах) общего пользования комплексом и на прилегающей территории.

8) устанавливать кондиционеры и иное дополнительное имущество, непредусмотренное проектом архитектуры фасада, только после согласования их места расположения с Управляющей организацией, чтобы не изменять внешний архитектурный облик комплекса и не причинять неудобств другим собственникам апартаментов и помещений в комплексе;9) не застеклять лоджии, во избежание изменения внешнего архитектурного облика комплекса;10)не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ. Не использовать мусорные контейнеры и накопители для выброса строительного мусора, жидких бытовых отходов. Для выброса крупногабаритного мусора использовать специальный бункер, установленный у выхода на пляж;

11) при проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору либо организовывать вывоз данных отходов самостоятельно при условии предварительного уведомления Управляющей организации;

12) иные требования, установленные настоящим договором.9.3.13 Соблюдать требования положения о пропускном и внутреобъектовом режиме на территории корпуса санаторно-курортного учреждения квартал «Светлый мир «Внутри», установленные в Приложение №9.9.3.14. Нести иные обязанности, установленные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.*9.4.* ***Собственник имеет право:***9.4.1. Использовать апартаменты, а также переустраивать и/или перепланировать апартаменты при условии соблюдения условий настоящего договора.9.4.2. Пользоваться общим имуществом комплекса в соответствии с законодательством Российской Федерации.9.4.3 Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

9.4.4 Получать в необходимых объемах услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

9.4.5. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за апартаменты и коммунальные услуги.

9.4.6 Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

9.4.7. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

9.4.8. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

9.4.9. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору путем заслушивания на общем собрании собственников помещений комплекса ежегодного отчета в соответствии с настоящим договором о выполнении Договора Управляющей организацией за предыдущий год.

9.4.10. Иметь иные права, установленные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

**10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. 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.10.2. В случаях неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств по оплате услуг Управляющей организации в размерах, в сроки и в порядке, установленных настоящим договором, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый календарный день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.10.3. В случаях неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств по оплате услуг Управляющей организации в размерах, в сроки и в порядке, установленных статьями 7 – 8 настоящего договора, Управляющая организация приостанавливает и/или ограничивает предоставление услуг Собственнику в соответствии с подпунктами 9.2.5. – 9.2.6. пункта 9.2. настоящего договора.10.4 Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников помещений в многоквартирном доме.

10.5. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

10.6. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

**11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Настоящий договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами.11.2. Настоящий договор заключен сроком на 3 (три) года с преимущественной пролонгацией одной из Сторон на 1 (один) год.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления санаторно-курортным учреждением по окончании срока его действия такой договор считается продленным на 1 (один) год и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

11.3. Если до расторжения настоящего договора в данном комплексе был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

**12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ ПО ДОГОВОРУ**

12.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Предусмотрен обязательный досудебный порядок рассмотрения споров. Претензии рассматриваются в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня ее получения в письменном виде, либо подпись одной из сторон договора на втором экземпляре, либо направление претензий заказным письмом с уведомлением.12.2. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

**13. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ**

13.1. Собственник апартаментов или помещений может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников помещений Управляющей организации. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет Собственник помещения – инициатор его созыва.

13.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении очередного или внеочередного собрания собственников помещений в форме заочного голосования. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений комплекса месте.

**14. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

14.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

14.1.1. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

14.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

14.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

14.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

14.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

14.1.6. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

14.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

* нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества комплекса или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и/или пребывающих на территории апартаментов лиц, общему имуществу комплекса.
* неправомерные действия Собственника и лиц, пользующихся помещениями и апартаментами.

**15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| ***УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ***  Общество с ограниченной ответственностью «Светлый мир «Внутри»  Адрес: 197022, Санкт-Петербург, улица Профессора Попова, дом 23, литера К, помещение 12-Н, офис №9  ОГРН 1187847098669  ИНН 7813609987, КПП 781301001  р/сч 40702810603000029716 в Филиал «Северная столица» АО «Райффайзенбанк» в г. Санкт-Петербурге  к/сч 30101810100000000723 в Северо-Западном ГУ Банка России, БИК 044030723  ***Генеральный директор***  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шамин М.В./*** | ***СОБСТВЕННИК*** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Ф.И.О.)  паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Зарегистрирован (-на) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *Тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* |

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Приложение № 1***  *к договору управления апартаментами и другими нежилыми помещениями, принадлежащими гражданам от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года* |

***Характеристикасанаторно-курортного учреждения Комплекса «Светлый мир «Внутри» на момент заключения договора***

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Адрес комплекса: | Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Таможенная дорога, дом 11, корп. 1, стр. 1 | Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Таможенная дорога, дом 11, корп. 1, стр. 2 | Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Таможенная дорога, дом 11, корп. 1, стр. 3 | Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Таможенная дорога, дом 11, корп. 1, стр. 4 | Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Таможенная дорога, дом 11, корп. 1, стр. 5 | Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Таможенная дорога, дом 11, корп. 1, стр. 6 |
| Год постройки | 2017 | 2017 | 2017 | 2017 | 2017 | 2017 |
| Количество этажей | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| Наличие подвала | Да | Да | Да | Да | Да | Да |
| Количество лифтов, шт. | 4 | 1 | 1 | 1 | 3 | 2 |
| Строительный объем, куб.м. | 39837,70 | 11748,00 | 11748,00 | 11748,00 | 39016,00 | 15970,00 |
| Площадь здания | 11171,80 | 3379,50 | 3379,50 | 3379,50 | 11518,00 | 5651,40 |
| Вместимость | 266 | 81 | 81 | 81 | 266 | 60 |
| Сети и системы инженернотехнического обеспечения | электроснабжение, водоснабжение,водоотведение | электроснабжение, водоснабжение,водоотведение | электроснабжение, водоснабжение,водоотведение | электроснабжение, водоснабжение,водоотведение | электроснабжение, водоснабжение,водоотведение | электроснабжение, водоснабжение,водоотведение |
| Материалы фундаментов | монолитная железобетонная плита | монолитная железобетонная плита | монолитная железобетонная плита | монолитная железобетонная плита | монолитная железобетонная плита | монолитная железобетонная плита |
| Материалы стен | железобетон, газобетон | железобетон, газобетон | железобетон, газобетон | железобетон, газобетон | железобетон, газобетон | газобетон, СКЦ, кирпич, монолитный железобетон |
| Материалы перекрытий | монолитный железобетон | монолитный железобетон | монолитный железобетон | монолитный железобетон | монолитный железобетон | монолитный железобетон |
| Материалы кровли | мягкий рулонный | мягкий рулонный | мягкий рулонный | мягкий рулонный | мягкий рулонный | мягкий рулонный |
| Класс энергоэффективности здания | Высокий «В» | Высокий «В» | Высокий «В» | Высокий «В» | Высокий «В» | Высокий «В» |
| Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади, кВт•ч/м2 | 0,062 | 0,062 | 0,062 | 0,062 | 0,058 | 0,058 |
| Материалы утепления наружных ограждающих конструкций | пеноплэкс, Rockwool, Вентс БатгсД | пеноплэкс, Rockwool, Вентс БатгсД | пеноплэкс, Rockwool, Вентс БатгсД | пеноплэкс, Rockwool, Вентс БатгсД | пеноплэкс, Rockwool, Вентс БатгсД | пеноплэкс, Rockwool, Rockwool фасад |
| Заполнение световых проемов | Металлопластиковые 1 -камерные стеклопакеты, витражное остекление | Металлопластиковые 1 -камерные стеклопакеты, витражное остекление | Металлопластиковые 1 -камерные стеклопакеты, витражное остекление | Металлопластиковые 1 -камерные стеклопакеты, витражное остекление | Металлопластиковые 1 -камерные стеклопакеты, витражное остекление | Металлопластиковые 2 -камерные стеклопакеты |

|  |  |
| --- | --- |
| ***УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ***  ООО «Светлый мир «Внутри»  ***Генеральный директор***  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шамин М.В./*** | ***СОБСТВЕННИК*** *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* |

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Приложение № 2***  *к договору управления апартаментами и другими нежилыми помещениями, принадлежащими гражданам от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года* |

|  |  |
| --- | --- |
| ***Перечень работ, услуг, тарифная стоимость по содержанию и ремонту общего имущества санаторно-курортного учреждения Комплекса «Светлый мир «Внутри» Тарифная стоимость 99 руб. за 1 м2 апартаментов, руб./мес***  ***Наименование работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества санаторно-курортного учреждения комплекса «Светлый мир «Внутри»*** | |
|
| 1 | Санитарные работы повышенной комфортности по содержанию помещений общего имущества | |
| 2 | Уборка земельного участка комплекса «Светлый мир «Внутри» и придомовой территории | |
| 3 | Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора | |
| 4 | Подготовка здания к сезонной эксплуатации | |
| 5 | Проведение технических осмотров и мелкий ремонт | |
| 6 | Устранение аварий и выполнение заявок собственников апартаментов в режиме 24/7 | |
| 7 | Дератизация, дезинсекция | |
| 8 | Техническая инвентаризация | |
| 9 | Работы по обеспечению электро и пожаробезопасности и условий эксплуатации внутренних систем электроснабжения | |
| 10 | Страхование лифтов | |
| 11 | Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства | |
| 12 | Обслуживание системы внутреннего и наружного освещения комплекса | |
| 13 | Техническое обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики | |
| 14 | Текущие расходы на выборочный ремонт | |
| 15 | Поверка и ремонт ОДПУ | |
| 16 | Регулировка и наладка систем отопления. | |
| 17 | Обслуживание КНС | |
| 18 | Услуга дендролога | |
| 19 | Услуга садовника | |
| 20 | Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств | |
| 21 | Обслуживание системы СКУД | |
| 22 | Обслуживание запирающих устройств (домофонов) | |
| 23 | Охрана комплекса «Светлый мир «Внутри» | |
| 24 | Видеонаблюдение комплекса «Светлый мир «Внутри» | |

|  |  |
| --- | --- |
| ***УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ***  ООО «Светлый мир «Внутри»  ***Генеральный директор***  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шамин М.В./*** | ***СОБСТВЕННИК*** *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* |

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Приложение № 3***  *к договору управления апартаментами, принадлежащих гражданам и другими помещениями от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года* |

***Состав общего имущества апартаментов и помещений санаторно-курортного учреждения квартал «Светлый мир «Внутри...», в отношении которого осуществляется управление***

1. Лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи, мастерские, подвалы), технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного нежилого помещения в Комплексе апартаментов с нежилыми помещениями оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции дома с нежилыми помещениями (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции дома с нежилыми помещениями, обслуживающие более одного нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме с нежилыми помещениями за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного нежилого помещения;
6. Земельный участок, на котором расположен Комплекс апартаментов с нежилыми помещениями и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, газоны и зеленые насаждения, места для отдыха и спорта, элементы внешнего благоустройства (включая все участки подъездных путей и пешеходных дорожек);
7. Общие инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
8. Общая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры в местах общего пользования, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
9. Общая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов дома с нежилыми помещениями, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с нормами действующего законодательства РФ, до индивидуальных, общих приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
10. Полный перечень имущества перечислен в исполнительной документации по соответствующим объектам, находящейся в распоряжении Управляющей организации. Собственник имеет право по предварительному запросу в адрес Управляющей организации ознакомиться с данной документацией в Управляющей организации.

|  |  |
| --- | --- |
| ***УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ***  ООО «Светлый мир «Внутри»  ***Генеральный директор***  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шамин М.В./*** | ***СОБСТВЕННИК*** *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* |

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Приложение № 4***  *договору управления апартаментами и другими нежилыми помещениями, принадлежащими гражданам от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года* |

***Периодичность работ, осуществляемых на территории апартаментов и помещений санаторно-курортного учреждения квартал «Светлый мир «Внутри», в отношении которого осуществляется управление***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№№ п.п.** | **Наименование работ** | **Периодичность** |
| **I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** | | |
| 1. | Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй на 2-х нижних этажах | ежедневно |
| Подметание полов во всех помещениях общего пользования и протирка их влажной шваброй выше 2-го этажа | 2-3раз(а) в неделю |
| Влажная уборка коридоров, лестниц и лестничных клеток | 2-3раз(а) в неделю |
| Влажная уборка дверей, подоконников, оконных рам, силовых слаботочных электрошкафов снаружи | 1 раз в неделю |
| 2. | Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования | 3 раз(а) в год |
| 3. | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования | 2 раз(а) в год |
| 4. | Уборка чердачного и подвального помещения | 3 раз(а) в год |
| 5. | Подготовка зданий к праздникам | по мере необходимости |
| **II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества** | | |
| 7. | Подметание земельного участка в летний период | 6 раз в неделю |
| 8. | Полив тротуаров | По мере необходимости |
| 9. | Убора мусора с газона, очистка урн | 6 раз в неделю |
| 10. | Уборка мусора на контейнерных площадках | 6 раз в неделю |
| 11. | Полив газонов | По мере необходимости |
| 12. | Стрижка газона | По мере необходимости |
| 13. | Подрезка деревьев и кустов | По мере необходимости |
| 14. | Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период |
| 15. | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов | 2 раза в неделю |
| 16. | Сдвижка и подметание снега при снегопаде | По мере необходимости. Начало работ не позднее 9 часов после начала снегопада |
| 17. | Ликвидация скользкости | По мере необходимости |
|
| 18. | Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек, очистка кровли,водостоков, вод.воронок | По мере необходимости |
| **III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора** | | |
| 19 | Вывоз твердых бытовых отходов | По мере необходимости |
| 20. | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере необходимости |
| **IV. Подготовка Комплекса апартаментов к сезонной эксплуатации** | | |
| 21. | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | 2 раз(а) в год |
| 22. | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период |
| 23. | Замена разбитых стекол окон и дверей , снятие пружин в помещениях общего пользования | По мере необходимости |
| 24. | Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период |
| 25. | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период |
| **V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** | | |
| 26. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1) | Прочистка канализационного лежака в подвале 2раза в год. |
| Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверки в год. |
| Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - 2 проверки в год. |
| Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов -1 раз в год. |
| 27. | Регулировка и наладка систем отопления | По мере надобности |
| 28. | Поверка и ремонт контрольно измерительных приборов | Количество и тип приборов, требующих проведения поверки |
| 29. | Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства | Ежедневно круглосуточно |
| 30. | Обслуживание ламп-сигналов | Ежедневно круглосуточно |
| 31. | Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности | Ежемесячно |
| 32. | Проведение электротехнических замеров: | Согласно требованиям технических регламентов |
| - сопротивления; |
| - изоляции; |
| - фазы-нуль |
| 33. | Ремонт электрооборудования и др. работы по заявкам, эл. плиты |  |
| **VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения** | | |
| 34. | Устранение аварии | На системах водоснабжения, теплоснабжения, течение 90 минут; на системах канализации в течение 90 минут; на системах энергоснабжения в течение 90 минут после получения заявки диспетчером. |
| 35. | Выполнение заявок населения | Протечка кровли -в течении смены, |
| нарушение водоотвода -2-5сутки(ок), |
| замена разбитого стекла -в течении смены, неисправность освещения мест общего пользования -в течении смены, неисправность электрической проводки оборудования в течении смены, неисправность лифта -в течении смены , засоры общего стояка канализации в течении смены |
| **VII. Прочие услуги** | |  |
| 36. | Дератизация (мыши) | При необходимости. При наличии грызунов – 12 раз в год |
| 37. | Обработка от насекомых (дезинсекция) | При необходимости. |
| 38. | Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности | Мероприятия, направленные на повышение уровня оснащенности общедомовыми приборами учета (в том числе многотарифными приборами учета электроэнергии) и поквартирными приборами учета используемых энергетических ресурсов и воды, автоматизация расчетов за потребляемые энергетические ресурсы, внедрение систем дистанционного снятия показаний приборов учета используемых энергетических ресурсов; |
| утепление многоквартирных домов, квартир и мест общего пользования в многоквартирных домах, а также внедрение систем регулирования потребления энергетических ресурсов; |
| мероприятия по повышению энергетической эффективности систем освещения, включая мероприятия по установке датчиков движения и замене ламп накаливания на энергоэффективные осветительные устройства в многоквартирных домах; |
| повышение энергетической эффективности использования лифтового хозяйства; |
| восстановление/внедрение циркуляционных систем горячего водоснабжения, проведение гидравлической регулировки, автоматической/ручной балансировки распределительных систем отопления и стояков; |
| составление энергетического паспорта (после утверждения в установленном порядке уполномоченным федеральным органом исполнительной власти требований к энергетическому паспорту) |

|  |  |
| --- | --- |
| ***УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ***  ООО «Светлый мир «Внутри»  ***Генеральный директор***  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шамин М.В./*** | ***СОБСТВЕННИК*** *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* |

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Приложение № 5***  *договору управления апартаментами и другими нежилыми помещениями, принадлежащими гражданам от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года* |

***Перечень дополнительных услуг по содержанию общего имущества апартаментов и помещений санаторно-курортного учреждения квартал «Светлыймир «Внутри», в отношении которого осуществляется управление***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** | **Годовая оплата** |
| **1** | Устройство ограждающих решеток на окнах между 1 и 2 этажами | Разовые работы |  |
| **2** | Устройство отсекающих решеток выходов на чердак и кровлю | Разовые работы |  |
| **3** | Изготовление (закупка) и размещение на 1-х этажах подъездов стендов для размещения объявлений, обращений и т.д. | Разовые работы |  |
| **4** | Страхование общего имущества | Разовые работы |  |

|  |  |
| --- | --- |
| ***УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ***  ООО «Светлый мир «Внутри»  ***Генеральный директор***  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шамин М.В./*** | ***СОБСТВЕННИК*** *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* |

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Приложение № 6***  *договору управления № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ апартаментами и другими нежилыми помещениями, принадлежащими гражданам от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года* |

***Сведения о доле собственника на территории апартаментов и помещений санаторно-курортного учреждения квартал «Светлый мир «Внутри», в отношении которого осуществляется управление***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | № помещения | Этаж | Общая площадь апартаментов (м.кв.) | Доля собственника в помещении по правоустанавливающему документу (доля, процент, м.кв.) | Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 6 |  |
| 1 | 1 |  | 41,3 |  |  |
| 2 | 2 |  | 79,7 |  |  |
| 3 | 3 |  | 79,4 |  |  |
| 4 | 4 |  | 59,5 |  |  |
| 5 | 5 |  | 41,0 |  |  |
| 6 | 9 |  | 41,3 |  |  |
| 7 | 10 |  | 41,2 |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| ***УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ***  ООО «Светлый мир «Внутри»  ***Генеральный директор***  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шамин М.В./*** | ***СОБСТВЕННИК*** *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* |

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Приложение № 7***  *договору управления № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ апартаментами и другими нежилыми помещениями, принадлежащими гражданам от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года* |

***НАЧАЛО ФОРМЫ ОТЧЕТА***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Отчет о прибылях и убытках за период** | | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(мм.гг.)** | |
|  | **Объект: Комплекс апартаментов«Светлый мир «Внутри»** |  | **ФАКТ** | |  |
|  |  |  |  | |  |
|  | **Показатели** | **ед. изм.** | **Фактсумма** | |  |
|  |  |  |  | | **1м2** |
| **1** | **Доходы** |  |  | |  |
| *1.1* | ***Доходы по коммунальным услугам*** | ***руб.*** |  | |  |
| *1.1.1* | *Электроэнергия* | *руб.* |  | |  |
| *1.1.2* | *Услуги по водоснабжению и водоотведению* | *руб.* |  | |  |
| *1.1.3* | *Услуги по отоплению и ГВС* | *руб.* |  | |  |
| *1.2* | ***Доходы по обслуживанию и ремонту жилого фонда (по тарифу)*** | ***руб.*** |  | |  |
| *1.3* | ***Дополнительные доходы*** | ***руб.*** |  | |  |
| ***1.4*** | ***Справочно: средняя общая площадь обслуживания и ремонта жилья (по жильцам)*** | ***м2*** |  | |  |
|  | ***Справочно: средняя общая площадь обслуживания и ремонта жилья \*(по застройщику)*** | ***м2*** |  | |  |
|  | ***Справочно: тарифы обслуживания и ремонта жилья*** | ***р./м2*** |  | |  |
| **2** | **Расходы (полная себестоимость содержания и ремонтажилищногофонда)** | **руб.** |  | |  |
| **2.1** | **Прямые затраты (расходы на службы эксплуатации, благоустройства и диспетчеризации)** | **руб.** |  | |  |
| *2.1.1* | ***Расходы по коммунальным услугам*** | ***руб.*** |  | |  |
|  | *Электроэнергия* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги по водоснабжению и водоотведению* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги по отоплению и ГВС* | *руб.* |  | |  |
| *2.1.2* | ***Расходы по обслуживанию и ремонту жилого фонда*** | ***руб.*** |  | |  |
|  | *Материалы* | *руб.* |  | |  |
|  | *Расходные материалы* | *руб.* |  | |  |
|  | *Инструмент, оборудование, инвентарь, хозтовары* | *руб.* |  | |  |
|  | *Спецодежда* | *руб.* |  | |  |
|  | *Заработная плата основных производственных рабочих* | *руб.* |  | |  |
|  | *Налоги с ФОТ ОПР* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги по ремонту и ТО оборудования* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги ТО лифтов* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги ТО АППЗ* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги ТО запирающих устройств (домофоны)* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги ТО диспетчеризации* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги ТО пожарного оборудования* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги ТО ИТП и насосных станций* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги ТО ОПУ теплоснабжения* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги ТО шлагбаумов* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги ТО другой техники и оборудования* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги по вывозу ТБО и КГМ* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги клининговых компаний* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги подрядных организаций по ремонту и обсл. МКД* |  |  | |  |
|  | *Прочие прямые затраты* | *руб.* |  | |  |
|  | *Амортизация* | *руб.* |  | |  |
|  | *Транспортные услуги* | *руб.* |  | |  |
|  | *Лизинг* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги по дезинсекции / дератизации* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги по обучению и аттестации сотрудников* | *руб.* |  | |  |
| **2.2** | **Маржинальный доход** | **руб.** |  | |  |
|  | *Коммунальные услуги* | *руб.* |  | |  |
|  | *Обслуживание и ремонт жилого фонда* | *руб.* |  | |  |
|  | *Прочие виды деятельности* | *руб.* |  | |  |
| **2.2** | **Накладные расходы ЦФО (административные, расходы на охрану, внеоперационные)** | **руб.** |  | |  |
| *2.2.1* | *Административные расходы* | *руб.* |  | |  |
|  | *Материалы\_* | *руб.* |  | |  |
|  | *Заработная плата административно-управленческого персонала* | *руб.* |  | |  |
|  | *Налоги с ФОТ АУП* | *руб.* |  | |  |
|  | *Единый налог при УСН* | *руб.* |  | |  |
|  | *Транспортные услуги* | *руб.* |  | |  |
|  | *Программное обеспечение* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги связи\_* | *руб.* |  | |  |
| *2.2.2* | *Расходы на охрану* | *руб.* |  | |  |
|  | *Материалы\_.* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги по охране комплекса* | *руб.* |  | |  |
|  | *Услуги по обслуживанию ОПС, СТН, СКД* | *руб.* |  | |  |
| *2.2.3* | *Внеоперационные расходы* | *руб.* |  | |  |
|  | *Штрафы, пени контролирующих органов* | *руб.* |  | |  |
|  | *Налоги* | *руб.* |  | |  |
|  | *Прочее* | *руб.* |  | |  |
| **3** | **Операционная прибыль за период** | **руб.** |  | |  |
|  | **УПР 1-го уровня** | ***руб.*** |  | |  |
|  | **УПР 2-го уровня** | ***руб.*** |  | |  |
| **5** | **Чистая прибыль** | **руб.** |  | |  |
| **6** | **Чистая прибыль по обслуживанию и ремонту жилого фонда** | **руб.** |  | |  |
| **7** | **Рентабельность по чистой прибыли (по обслуживанию и ремонту жилого фонда)** | **%** |  | |  |
|  | УПР |  |  | |  |
|  | Общая начисляемая площадь | 262795 |  | |  |
|  | Доля Внутри |  |  | |  |
|  |  | Охрана |  | |  |
|  |  | АУП |  | |  |

Руководитель управляющей организации \_\_\_\_\_

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_

м.п.

***КОНЕЦ ФОРМЫ ОТЧЕТА***

|  |  |
| --- | --- |
| ***УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ***  ООО «Светлый мир «Внутри»  ***Генеральный директор***  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шамин М.В./*** | ***СОБСТВЕННИК*** *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* |

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Приложение № 8***  *договору управления № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ апартаментами и другими нежилыми помещениями, принадлежащими гражданам от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года* |

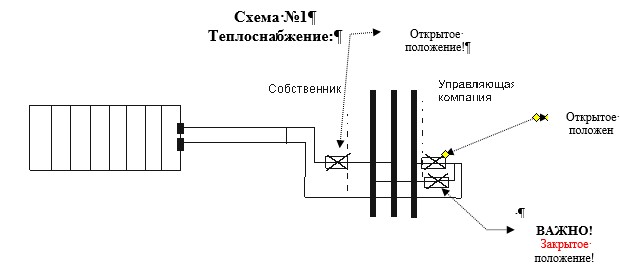
***Разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования комплекса «Светлый мир «Внутри» между Собственником и Управляющей организацией***

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в комплексе и личным имуществом – помещением Собственника является:

* по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (апартаменты);
* на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении апартаментах). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
* на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
* на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Электросчетчик апартаментов или нежилого помещения Собственника не принадлежит к общему имуществу*.*

*Граница ответственности между Собственником и Управляющей организацией (компанией) обозначена пунктирной линией на схеме.*

Схемы раздела границ эксплуатационной ответственности



Первые точки присоединения подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления. Подводящие и отводящие трубопроводы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, остающуюся часть – Собственник.

***Схема №2***

***Индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии:***

Собственник

точка крепления

общий кабель

Стояковую разводку (общий кабель) и точки крепления провода обслуживает Управляющая компания. От точек крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя и всё электрооборудование обслуживает – Собственник.

**Схема №3**

Система охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ):

Собственник

Управляющая

~~к~~

омпания

Управляющая компания

Подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая компания, остальное, включая автономные извещатели, обслуживает Собственник.

***Схема №4***

***Система переговорно-замочного устройства (ПЗУ):***

Домофон

Подрядная компания

Точка присоединения кабеля помещения к общему кабелю. Разводку кабелю по дому обслуживает Подрядная компания, остальное – Собственник.

***Схема №5***

***Система холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения:***

Управляющая компания

Первые запорно-регулировочные краны на отводах разводки внутри апартаментов или помещения от транзитного стояка горячего и холодного водоснабжения. Транзитный стояк обслуживание Управляющая компания, систему после точки разделения от первого вентиля на стояке – Собственник.

***Схема №6***

***Водоотведение (канализация):***

Собственник

Управляющая компания

Точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общей системы водоотведения комплекса. Сам стояк обслуживает Управляющая компания, тройник и остающуюся часть – Собственник.

|  |  |
| --- | --- |
| ***УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ***  ООО «Светлый мир «Внутри»  ***Генеральный директор***  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шамин М.В./*** | ***СОБСТВЕННИК*** *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* |

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Приложение № 9***  *договору управления № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ апартаментами и другими нежилыми помещениями, принадлежащими гражданам от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года* |

***ПОЛОЖЕНИЕ***

***О пропускном и внутриобъектовом режиме на территории Квартала «Светлый мир «Внутри»: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Таможенная дорога, д. 11, кор.1, стр. 1-6***

**1. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**УО** – Управляющая организация, осуществляющая управление объектом «Светлый мир «Внутри», на основании договора об управлении апартаментами, принадлежащим гражданам и другими нежилыми помещениями.

**Администрация УО** – штатные административные сотрудники УО.

**Охранная организация (ОО)** – частное охранное предприятие, обладающее полученной в установленном законом порядке лицензией (разрешением) на осуществление частной охранной деятельности и оказывающее услуги охраны на объекте квартала «Светлый мир «Внутри» на основании договора с УО.

**Квартал (КВ)** – апартаменты санаторно-курортного учреждения Комплекс «Светлый мир «Внутри».

**Пропускной режим(ПР)** – порядок, устанавливаемый администрацией УО, не противоречащий законодательству Российской Федерации, доведенный до сведения охраны, персонала, собственников, жителей и гостей, обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, исключающих возможность бесконтрольного входа (выхода) лиц, въезда (выезда) транспортных средств.

**Внутриобъектовый режим(ВР)** – порядок, устанавливаемый администрацией УО, не противоречащий законодательству Российской Федерации, доведенный до сведения охраны, персонала, собственников, жителей и гостей, обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, выполняемых лицами, находящимися на территории квартала, в соответствии с правилами поведения в местах общественного пользования, правилами внутреннего трудового распорядка, режима тишины, регламентом проведения строительных работ в апартаментах, на территории квартала и требованиями пожарной безопасности;

**Задачи охраны** – охрана территории квартала «Светлый мир «Внутри» от противоправных действий третьих лиц; обеспечение пропускного режима пешеходов, въезда/выезда автотранспорта, контроль передвижения ТС по территории квартала, контроль соблюдения скоростного режима и ПДД, контроль соблюдений правил безопасности персонала, собственников, жителей, гостей и внутриобъектового режима на территории квартала;

**Места общего пользования (МОП)** – имущество Комплекса, перечисленное в пунктах 1-4, 6 Приложения №3 к Договору (Состав общего имущества апартаментов и помещений санаторно-курортного учреждения Комплекса «Светлый мир «Внутри», в отношении которого осуществляется управление).

**2. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ**

2.1. Пропускной режим должен обеспечивать санкционированный проход (проезд) лиц, проживающих на территории КВ, сопровождающих их лиц, а также сотрудников, работающих на территории КВ, ввоз (вывоз) мусора, строительных материалов, проезд легкового и грузового автотранспорта, материальных ценностей и исключать:

* неправомерный проход лиц на территорию КВ и в жилые корпуса;
* бесконтрольный въезд (выезд) транспортных средств.

2.2. Ответственность за организацию пропускного режима возлагается на администрацию УО и руководителя ОО.

2.3. Изготовление, выдачу, учет, хранение, погашение, уничтожение всех видов пропусков осуществляет администрация УО.

2.4. Проход на территорию КВ, выход с территории осуществляется собственниками помещений самостоятельно по персональным пропускам (меткам), которые выдаются и программируются администрацией УО по предварительной заявке собственника.

Проход посетителей собственников апартаментов на территорию КВ осуществляется по предварительной заявке в УО (по тел., почте, ч\з моб. Приложение) либо собственник самостоятельно должен обеспечить доступ посетителей.

2.5. Въезд/выезд на территорию КВ транспортных средств осуществляется по считыванию государственного номера системой Трассир для проезда на территорию КВ, временную наземную парковку №1 КВ, муниципальную парковку №2 КВ. Системой Трассир допуск ТС осуществляется на основании реестра, переданного администрацией УО сотрудникам ОО, который формируется на основании Заявлений собственников на допуск ТС и подкрепляется правоустанавливающими документами (АПП).

2.6. Въезд/выезд на территорию КВ транспортных средств для организации погрузо-разгрузочных или иных работ, осуществляется на основании предварительной заявки, поданной в УО (по тел., почте, ч\з моб. приложение).

Время погрузо-разгрузочных работ для грузопассажирского транспорта ограничено 30 (тридцатью) минутами, для легковых ТС – 15(пятнадцатью) минутами.

УО обязана известить собственников, что время на выполнение данных работ должно быть ограничено в соответствии с действующими режимами на территории КВ. Контроль за соблюдением времени нахождения транспортных средств на территории КВ, а также за маркой ТС, возлагается на ОО и УО.

Доступ ТС посетителей(гостей) на территорию КВ запрещён.

2.7. В случае превышения 30 (тридцати) минут нахождения ТС на территории КВ, доступ данного ТС в дальнейшем ограничивается.

2.8. Количество одновременно находящихся на территории квартала ТС регулируется ЧОО и администрацией УО (с помощью системы Трассир). На территории единовременно может находиться только одна машина на одни апартаменты. При отсутствии мест на временной наземной парковке №1 КВ доступ на территорию транспортных средств ограничивается до появления свободных мест на данной парковке, при этом собственник может воспользоваться муниципальной парковкой №2.

2.9. Парковка (стоянка) транспортных средств на территории КВ запрещена, за исключением случаев, указанных в п. п. 2.10, 2.11 настоящего Положения. Согласно подписанного договора купли-продажи КВ «Светлый мир «Внутри» без машин.

2.10. На территорию КВ беспрепятственно допускаются лица исполнительной власти, при исполнении ими своих должностных обязанностей.

2.11. На территорию КВ беспрепятственно допускается транспорт специального назначения – пожарные машины; автомобили скорой медицинской помощи; автомобили и мотоциклы оперативных служб.

2.12.В случае нарушения ПР, доступ данного ТС нарушителя ограничивается на неделю/2 недели/месяц.

2.13. Для контроля пропускного и внутриобъектового режима собственникам выдаются именные пропуска для доступа ТС на территорию КВ. Пропуск выдаётся сотрудниками УО по предъявлению правоустанавливающих документов. Пропуск обязателен к предъявлению охране при въезде и должен быть размещён лицевой стороной на торпеде автомобиля при стоянке на парковке.

**3. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ**

3.1. Внутриобъектовый режим включает в себя:

* порядок нахождения на территории КВ охраны, персонала, собственников, жителей, гостей и их ТС;
* режим работы организаций, действующих на территории КВ (УО, ОО);
* режим передвижения ТС по территории согласно ПДД и скоростного режима, порядок парковки и место парковки;

3.2. С целью обеспечения внутриобъектового режима устанавливается следующий порядок:

3.2.1. собственники (арендаторы) жилья, их родственники и гости в их сопровождении могут находиться на территории без ограничения времени и подчиняются правилам и нормам поведения, которые обязательны для всех граждан без исключения, согласно действующему законодательству РФ;

3.2.2. рабочий день сотрудников организаций, находящихся на территории КВ, регламентируется правилами внутреннего трудового распорядка, утвержденного соответствующей организацией.

3.2.3. служебные помещения, расположенные на территории КВ, открываются и закрываются работниками согласно своим должностным полномочиям. Все сотрудники, обязаны находиться в той части объекта, уровень доступа к которым предусмотрен должностными инструкциями, исполняемыми обязанностями и штатным расписанием, с целью недопущения прохода посторонних лиц и вноса (выноса) запрещенных предметов (материалов);

3.2.4. порядок проведения шумных строительных и ремонтных работ регламентируется нормативно-правовыми актами Санкт-Петербурга. На территории санаторно-курортного учреждения должен соблюдаться «Режим тишины» -отсутствие посторонних шумов, связанных с проведением ремонтных работ,а также прослушиванием громкой музыки и т.п. с ПН по ПТ с **20 ч до 10ч**, с **13ч до 15ч**, в СБ и ВС- круглосуточно.

3.3. Правила движения и парковки транспортных средств на территории КВ

3.3.1. Въезд/выезд на территорию КВ транспортных средств осуществляется по считыванию государственного номера системой Трассир для проезда на территорию КВ, временную наземную парковку №1 КВ, муниципальную парковку №2 КВ. Системой Трассир допуск ТС осуществляется на основании реестра, переданного администрацией УО сотрудникам ОО, который формируется на основании Заявлений собственников на допуск ТС и подкрепляется правоустанавливающими документами (АПП).

3.3.2. Въезд/выезд на территорию КВ осуществляется через шлагбаум(пост №1) по дороге, ведущей на пляж, далее согласно ПОДД на КВ в соответствии с действующей разметкой и установленными дорожными знаками.

3.3.3. Въезд/выезд на территорию КВ ТС для организации погрузо-разгрузочных или иных работ, осуществляется на основании предварительной заявки, поданной в УО.

3.3.4. Время погрузо-разгрузочных работ ограничено 30 (тридцатью) минутами.

3.3.5. Движение по внутридомовой территории осуществляется со скоростью не более 5-7 км/час.

3.3.6. Временная остановка автотранспорта на внутридомовой территории КВ для осуществления погрузочно-разгрузочных работ в соответствии с п. 2.6 настоящего Положения осуществляется водителями с учетом прав и интересов других водителей, а также с учетом требований ПДД, пожарной безопасности и прав на свободное передвижение пешеходов по пешеходным и велосипедным дорожкам.

3.3.7. Контроль соблюдения установленных в настоящем Положении правил и организация мероприятий по соблюдению пропускного и внутриобъектового режима на территории КВ возлагается на ЧОО и УО.

3.3.8. В случае нарушения водителями ТС правил парковки, влекущих нарушения правил ПДД, пожарной безопасности, требований СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, утв. Постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989 N 78, требований СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденных приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288, на УО возлагается обязанность по обеспечению устранения допущенных нарушений, в том числе обеспечению (восстановлению) беспрепятственного проезда пожарной техники к месту пожара.

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

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

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

3.4.3. правила, указанные в п. п. 3.4.1, 3.4.2 настоящего Положения, распространяются также на вывоз строительного мусора с последующим размещением его в контейнеры для строительного мусора;

3.4.4. Если действия собственника, его гостей либо рабочих привели к загрязнению МОП собственник обязан осуществить уборку и привести их в первоначальное состояние своими силами либо обратившись в УО. Собственник имеет право заключить договор с УО на дополнительную уборку МОП во время проведения ремонтных работ. В случае нарушения данного пункта УО имеет право составить Акт, зафиксировав нарушение и выставить дополнительный счёт на уборку МОП.

3.4.5. Складирование строительного мусора на территории КВ, а также его складирование в местах общественного пользования категорически запрещены. Для вывоза строительного мусора собственник апартаментов, осуществляющий ремонтные работы, должен заказать специальные контейнеры самостоятельно, либо обратившись в офис УО.

3.4.6 В МОП запрещается хранить, складировать, оставлять любой инвентарь, а также велосипеды, коляски и т.д.

3.5. Сотрудники УО, а также любых иных организаций, собственники апартаментов, находящихся на территории КВ, обязаны:

3.5.1. знать и лично соблюдать установленный пропускной и внутриобъектовый режимы на территории КВ;

3.5.2. знакомить всех лиц, которые допускаются на территорию КВ, с правилами нахождения на территории, пропускного и внутриобъектового режима, нести ответственность за несоблюдение установленных УО правил;

3.5.3. своевременно подавать заявки на временный пропуск ТС для осуществления погрузочно-разгрузочных работ в установленной УО форме

3.5.4 соблюдать требования собственной безопасности, не допускать прохода в подъезды КВ, при пользовании системой контроля доступа посторонних и незнакомых лиц,

3.5.5. обо всех подозрительных лицах, предметах, оставленных вещах, чрезвычайных ситуациях и любых противоправных действиях сообщать сотрудникам охранной организации по тел. +7-921-597-53-79 и в УО по телефону 245-67-55;

3.5.6. знать порядок действий и уметь действовать в случаях возникновения чрезвычайных ситуаций в помещениях и на территории КВ.

3.5.7. своевременно подавать заявки на временный пропуск работников, осуществляющих ремонтные работы в установленной УО форме, с предоставлением паспортных данных работников (копия паспорта), местом проведения работ и указанием их сроков. По окончанию проведения ремонтных работ данный пропуск возвращается сотрудникам УО под роспись.

3.5.8. работник, имеющий временный пропуск на территорию КВ для осуществления ремонтных работ имеет право находиться на территории только в местах проведения данных работ и только на период сроков действия данного пропуска.

3.5.9. В случае нарушения правил п.3.5.7, 3.5.8. охранная организация имеет право изъять временный пропуск, и по согласованию с УО, запретить дальнейшее нахождение правонарушителя на территории КВ

**3.6. На территории КВ запрещается:**

3.6.1. распивать спиртные напитки, находиться на территории объекта в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;

3.6.2. курить на территории комплекса (за исключением специально отведенных мест), в МОП, на крышах и лестничных переходах комплекса;

3.6.3. проходить/проезжать на территорию с чужим временным пропуском, передавать другим лицам свой временный пропуск, вносить в него изменения и исправления;

3.6.4. выгуливать животных на территории комплекса к местам выгула животных собственник должен соблюдать правила сопровождения животных в соответствии с законодательством РФ;

3.6.5. собственник апартаментов и его представители обязуются убирать за своими домашними животными в случае их перемещения по территории КВ для прогулки за периметр комплекса.

|  |  |
| --- | --- |
| ***УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ***  ООО «Светлый мир «Внутри»  ***Генеральный директор***  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шамин М.В./*** | ***СОБСТВЕННИК*** *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* |

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Приложение № 10***  *договору управления № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ апартаментами и другими нежилыми помещениями, принадлежащими гражданам от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года* |

***ПРАВИЛА***

***внесения обязательных взносов и санкций по ограничению доступа транспортных средств в случае нарушения требований Положения «О пропускном и внутриобъектовом режиме на территории Комплекса «Светлый мир «Внутри»***

В случае выявления нарушений собственниками апартаментов и нежилых помещений внутриобъектового режима Стороны предусматривают суммы взносов, подлежащих оплате на расчетный счёт управляющей организации либо счёт платежного агента, а также санкции по ограничению доступа ТС на территорию Комплекса «Светлый мир «Внутри» (далее – комплекс).

1. Суммы взносов устанавливаются в размере оплаты работ по устранению последствий нарушения внутриобъектового режима:

1.1. За брошенный (оставленный) мусор в МОП (коридорах и возле апартаментов и помещений комплекса, на лестничной площадке, на пешеходных дорожках, возле подъездов, на газонах, в любых других местах, не предназначенных для выброса мусора) – 500 руб.;

1.2. За выброс крупногабаритного мусора в общие накопители – 1000 руб.;

1.3. За выброс строительного мусора в общие накопители и контейнер для крупногабаритного мусора взнос в размере оплаты пухто для вывоза строительного мусора, в зависимости от объёма:

* до 6 м3 – 6000 руб.;
* от 6 до 10 м3 – 10000 руб.;

1.4 За загрязнение МОП во время строительно-ремонтных работ собственником либо его гостями/представителями/работниками – 1500 руб.;

1.5. За порчу имущества комплекса– по комиссионному акту в зависимости от масштабов нанесенного ущерба;

1.6. За загрязнение территории экскрементами домашних животных – 1000 руб.

2. Санкции по ограничению доступа ТС на территории комплекса, которые устанавливаются за выбрасывание имущества комплекса, мусора и любых иных предметов из окон; нарушение режима тишина; нарушение правил парковки и ПДД на территории комплекса, а именно: оставление машины на пешеходных дорожках, проезд по пешеходным дорожкам, несоблюдение правил направления движения, несоблюдение разметки, нарушение скоростного режима:

* первое нарушение – предупреждение;
* каждое последующее – ограничение доступа транспортного средства (ТС) на территорию комплекса на срок 1 (одна) неделя;
* в случае повторных инцидентов более 3 (трех) раз подряд – ограничение доступа ТС на 1 (один) месяц за каждое последующее нарушение.

3. Средства, полученные от нарушителей за нарушения, указанные в п. 1 данных Правил, расходуются УО на благоустройство мест общего пользования с последующим ежемесячным отчетом перед собственниками апартаментов и нежилых помещений.

|  |  |
| --- | --- |
| ***УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ***  ООО «Светлый мир «Внутри»  ***Генеральный директор***  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шамин М.В./*** | ***СОБСТВЕННИК*** *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* |