

**Договор управления
комплексом апартамент-отелей «Мечта», расположенным по адресу:
Краснодарский край, город Анапа, улица Северная, 9б, корп. 2**

г. Анапа

«___» _____ 2025

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания комплекса «Солнечный» в лице директора Лозовика Сергея Геннадиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны, и

собственник помещения № _____, расположенного в комплексе апартамент-отелей «Мечта» по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Северная, 9б, корп. 2, принадлежащего на праве _____ /

(вид права: собственность, общая совместная собственность, общая долевая собственность) (размер доли)

(именуемый в дальнейшем – Собственник), вместе именуемые Стороны в целях осуществления деятельности по управлению комплексом апартамент-отелей «Мечта» (далее – Комплекс апартамент-отелей «Мечта») заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в комплексе апартамент-отелей «Мечта» от «___» _____ 2025 г.

1.2. Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.3. Управляющая организация, по заданию собственников помещений, в течение срока действия Договора, за плату, обязуется осуществлять деятельность по управлению комплексом апартамент-отелей «Мечта», расположенным по адресу: г. Анапа, ул. Северная, 9б, корп. 2, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению комплексом апартамент-отелей «Мечта», надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в комплексе апартамент-отелей «Мечта» (далее – общее имущество), содержанию территории (далее – содержание территории) в порядке, установленном в разделе 3 Договора;

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в комплексе апартамент-отелей «Мечта» (далее – потребители), в порядке, установленном в разделе 3.2. Договора;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления комплексом апартамент-отелей «Мечта» деятельность (далее – иная деятельность).

1.4. Состав общего имущества комплекса апартамент-отелей «Мечта» указан в Приложении № 1 к Договору.

1.5. Управление комплексом апартамент-отелей «Мечта», исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору, в целях сохранения комплекса апартамент-отелей «Мечта» в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества.

1.6. Управляющая организация, в целях исполнения Договора, осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в комплексе апартамент-отелей «Мечта».

Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

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

2. Порядок взаимодействия собственников помещений с Управляющей организацией

2.1. Собственники помещений, в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления комплексом апартмент-отелей «Мечта», обязаны избрать представителя (представителей) собственников (далее - Представитель собственников).

2.2. Целью взаимодействия управляющей организации и Представителя (представителей) собственников комплекса апартмент-отелей «Мечта» является обеспечение стабильного, эффективного управления и эксплуатации комплексом апартмент-отелей «Мечта».

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

2.4. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении общих собраний собственников помещений в комплексе апартмент-отелей «Мечта» (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора.

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

2.6. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений в комплексе апартмент-отелей «Мечта» ежегодный отчет о выполнении условий Договора (Приложение № 4) путём его размещения в телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте ООО «УКК» Солнечный» в течение первого квартала, следующего за отчетным периодом.

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

3.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению комплексом апартмент-отелей «Мечта», содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории:

3.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора, приведен в Приложении № 2 к Договору.

3.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ и оказания услуг по управлению комплексом апартмент-отелей «Мечта», содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории, указаны в Перечне работ, услуг (Приложение № 2 к Договору), согласованы Сторонами на весь срок действия Договора.

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

3.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг:

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

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

3.2.3. Работы, услуги, непоименованные в Приложении № 2 к Договору, условия и порядок их выполнения, оказания, устанавливаются решением общего собрания собственников с оформлением Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

4. Порядок определения цены Договора

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение в комплексе апартмент-отелей «Мечта» (содержание общего имущества собственников), устанавливается в соответствии

с долей каждого Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего Собственнику помещения.

4.2. Цена Договора определяется:

- размером платы за помещение в комплексе апартамент-отелей «Мечта» (содержание общего имущества собственников), установленным в порядке, указанном в п.4.3. Договора;
- размером платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, электроснабжение, водоотведение, обращение с ТКО), установленным в порядке, указанном в п.4.8. Договора;
- размером стоимости оказанных услуг и/или выполненных работ в индивидуальном порядке.

4.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в комплексе апартамент-отелей «Мечта», определяется Управляющей организацией ежемесячно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг в порядке, установленном в п.4.4. Договора.

4.4. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в комплексе апартамент-отелей «Мечта», Сторонами определена на дату заключения Договора, указана в Приложении № 3 к Договору.

Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в комплексе апартамент-отелей «Мечта» на момент заключения настоящего Договора составляет 34 (Тридцать четыре) рубля 89 копеек с 1 кв.м. помещения ежемесячно и действует один год.

Собственники помещений ежегодно утверждают размер платы за содержание помещения с учетом предложений управляющей организации на срок не менее чем один год, но не ниже размера платы, утвержденного ранее.

Если собственники помещений в комплексе апартамент-отелей «Мечта» на общем собрании собственников не приняли решение об установлении размера платы за содержание помещения, то ранее установленный размер платы за помещение (содержание общего имущества собственников) по истечении срока действия индексируется на индекс потребительских цен предыдущего года на платные услуги по данным Росстата с первого числа следующего месяца.

Изменение размера платы за помещение (содержание общего имущества собственников), в указанном случае, не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников и составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

При этом, стоимость работ и услуг, указанных в Приложении № 3, увеличивается пропорционально по каждому виду.

4.5. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

4.6. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, в размере стоимости работ, неучтенных при установлении размера платы за помещение (содержание общего имущества собственников), подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений соразмерно доле каждого собственника в общем имуществе.

4.7. В случае оказания услуг или выполнения работ Управляющей организацией в интересах Собственников, которые регулируются гражданским законодательством, к отношениям Управляющей организации и Собственников применяются нормы гражданского законодательства, в том числе о неосновательном обогащении Собственников.

Стоимость платы за неосновательное обогащение указывается Управляющей организацией в выставляемых ею платежных документах ежемесячно.

4.8. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно, исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов

за коммунальные услуги, с учетом выставленных платежных документов ресурсоснабжающими организациями.

4.9. По запросу потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5. Порядок внесения платы

5.1. Плата за помещение в комплексе апартамент-отелей «Мечта» (содержание общего имущества собственников), коммунальные услуги, иные работы, услуги, (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату.

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

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

5.4. Неиспользование собственником или иным пользователем помещения не является основанием невнесения платы за помещение в комплексе апартамент-отелей «Мечта» (содержание общего имущества собственников), платы за коммунальные услуги, платы за коммунальные услуги на содержание общего имущества, а также платы за дополнительные услуги.

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

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

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

5.7. В платежном документе Управляющая организация вправе выставить судебные расходы, взысканные по решению суда.

6. Права и обязанности по Договору

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Осуществлять управление комплексом апартамент-отелей «Мечта» в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений комплекса апартамент-отелей «Мечта»

Содержать комплекс апартамент-отелей «Мечта», инженерные системы и территорию, включая элементы благоустройства, в соответствии с действующими правилами и нормами эксплуатации и ремонта жилого фонда, техническими требованиями по эксплуатации, регламентному обслуживанию и ремонту инженерных систем, оборудования, приборов и установок.

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

6.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание комплекса апартамент-отелей «Мечта» и устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений или потребителей в разумный срок. Работы по письменным заявкам, необходимые для ликвидации аварийной ситуации, выполняются по возможности немедленно после подачи заявки, прочие работы выполняются по мере необходимости и очередности.

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

6.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на комплекс апартамент-отелей «Мечта» и иные, связанные с управлением комплексом апартамент-отелей «Мечта» документы.

6.1.5. Организовать и вести прием собственников помещений по вопросам, касающимся управления комплексом апартамент-отелей «Мечта».

6.1.6. Производить перерасчет платы за помещение в комплексе апартамент-отелей «Мечта» (содержание общего имущества собственников) и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

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

6.1.8. На основании письменной заявки Собственника (представителя Собственника) направлять специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу, и (или) помещению(ям) Собственника.

6.1.9. Выполнять дополнительные работы, необходимость которых возникнет при обслуживании комплекса апартамент-отелей «Мечта», при условии подтверждения необходимости Представителем Собственников и определения порядка их финансирования.

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

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

6.2. Управляющая организация вправе:

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

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

При необходимости, вопрос выносится на общее собрание собственников помещений.

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

6.2.4. В случае необходимости проведения дополнительных работ, вызванных актами вандализма или для ликвидации последствий нарушений требования жилищного законодательства РФ, при которых виновник не установлен, взыскивать суммы затрат со всех собственников помещений в комплексе апартамент-отелей «Мечта» в соответствии с долей каждого Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

6.2.5. Выполнять работы и оказывать услуги, непредусмотренные в составе перечня работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана потребностью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в комплексе апартамент-отелей «Мечта», устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников.

6.2.6. Выполнение аварийных работ осуществляется за счет средств, ранее поступивших на счет Управляющей организации. Информирование Собственников о проведении работ осуществляется путем размещения уведомлений на информационной доске.

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

6.2.8. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра комплекса апартамент-отелей «Мечта». Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией.

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

6.2.10. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные пунктом 1 настоящего договора, без определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ.

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

Уведомление Собственника о введении ограничения осуществляется Управляющей организацией одним из следующих способов: заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой, нарочным уведомлением, направлением уведомления с номера Управляющей организации посредством СМС на указанный в настоящем договоре номер телефона Собственника или его представителя, направления уведомления на указанный Собственником в настоящем Договоре адрес электронной почты в том числе на адрес электронной почты, на которую управляющей организацией направляются счета на оплату жилищно-коммунальных услуг, посредством включения текста уведомления в счет на оплату жилищно-коммунальных.

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

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

6.2.12. Управляющая организация вправе заключать договор с организацией, осуществляющей расчет, начисление и прием платежей за помещение в комплексе апартамент-отелей «Мечта» (содержание общего имущества собственников), коммунальные услуги и иные работы, услуги.

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

6.2.14. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника, на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору, определять необходимость выполнения иных работ и услуг, прямо не предусмотренных Договором, но которые требуются для поддержания общего имущества комплекса апартамент-отелей «Мечта» в надлежащем состоянии.

6.2.15. Без каких-либо согласований размещать соответствующие технические службы, неопасные материалы, оборудование и инструмент, необходимые для осуществления эксплуатации комплекса апартамент-отелей «Мечта», в помещениях и их частях, являющихся общим имуществом Собственников.

6.2.16. Направлять своих работников и получать доступ в помещение собственников в заранее согласованное с ними время, для проведения работ, осмотра инженерного

оборудования, коммуникаций и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

6.2.17. При нанесении ущерба общему имуществу, благоустройству территории и т.п. Управляющая организация вправе составить акт по факту нанесения ущерба. При отсутствии установленного нарушителя получать компенсацию от Собственников, в соответствии с долей каждого Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего Собственнику помещения.

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

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

6.2.20. Инициировать общее собрание Собственников.

6.3. Собственники помещений обязаны:

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

6.3.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества.

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

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

6.3.5. Предоставить в Управляющую организацию, в срок не более 7 (Семи) дней с момента вступления в права владения, пользования помещением, копию Выписки из единого государственного реестра недвижимости или иной документ-основания пользования помещением.

6.3.6. Соблюдать правила содержания животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании животных в помещении, обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических требований, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных.

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

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

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

Ремонт, техническое обслуживание, мойка, заправка автотранспорта, на прилегающей территории комплекса апартамент-отелей «Мечта», запрещаются.

6.3.10. В случае необходимости удаления из помещения строительного мусора при проведении строительно-ремонтных работ, Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для оказания ему дополнительных услуг, либо в любую организацию, осуществляющую такие услуги для заключения отдельного договора.

6.3.11. При выявлении Управляющей организацией на территории комплекса апартамент-отелей «Мечта» строительного мусора, собственник которого не определен, нести издержки по его уборке и вывозу в соответствии с долей каждого Собственника в праве общей

долевой собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего Собственнику помещения.

6.3.12. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций в комплексе апартамент-отелей «Мечта», загрязнению прилегающей территории.

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

6.3.14. Своевременно и полностью вносить обусловленную Договором плату за помещение в комплексе апартамент-отелей «Мечта» (содержание общего имущества собственников) и коммунальные услуги, компенсационные платежи за дополнительные работы и/или услуги, а также платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений.

6.3.15. Соблюдать следующие требования: а) не производить перенос каких-либо инженерных сетей и коммуникаций; б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, машины и механизмы мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети; в) без согласования и получения технических условий не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, иные нагреватели, полотенцесушители, не менять их на приборы иного типа и характеристик; г) не сливать теплоноситель из системы отопления; д) без согласования с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в комплексе апартамент-отелей «Мечта» порядок распределения потребленных ресурсов, приходящихся на помещения; е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников, систем, оборудования, коммуникаций, приборов учета, помещений и конструкций корпуса, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке; ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре и приборам учета, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества здания; и) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования, а также в ночное время на прилегающей территории – шума или избыточного освещения; к) до начала работ информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, реконструкции и переносе инженерных систем и коммуникаций; л) не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых коммунальных отходов и на территории; м) при проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии настоящим Договором; н) нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов при получении коммунальных услуг; о) своевременно производить замену или проверку приборов учета, находящихся в помещениях, и извещать об этом Управляющую организацию с дальнейшим их вводом в эксплуатацию.

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

6.3.17. Предоставлять Управляющей организации в срок не более 3-ех (Трех) рабочих дней сведения об изменении количества лиц, проживающих в помещении (-ях), включая временно проживающих.

6.3.18. Обеспечивать доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, снятия показаний

приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварий - в любое время.

6.3.19. Выбрать на общем собрании собственников помещений в комплексе апартмент-отелей «Мечта» уполномоченное (ых) собственниками лицо (лиц) для представления интересов всех Собственников помещений перед Управляющей организацией.

6.3.20. В случае изменения у Собственника персональных данных, наличие информации, имеющей существенное значение для исполнения обеими Сторонами условий настоящего Договора, сообщить о них в Управляющую организацию в течение 5-ти (Пяти) дней с момента появления таких изменений либо появления новой информации.

6.3.21. В случае отчуждения помещения и передачи его другому лицу, уведомить Управляющую организацию о смене собственника (предоставить копии документов: договор купли-продажи и/или акта приема-передачи, выписку из ЕГРН) и в полном объеме осуществить расчет с Управляющей организацией.

6.3.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края применительно к условиям настоящего Договора.

6.4. Собственники имеют право:

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

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

6.4.3. Знакомиться с ежегодным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, размещенным в телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте ООО «УКК «Солнечный».

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

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

7. Ответственность по Договору

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

7.2. Особое требование к Собственнику распространяется на установку кондиционеров на внешней стене здания апартмент-отеля «Мечта», односторонней внутренней стороне внешнего фасада здания, запрету на самовольное остекление лоджий (балконов).

Размещение блоков кондиционирования на фасаде здания апартмент-отеля «Мечта» разрешается производить только в соответствии со схемой расположения наружных блоков кондиционирования на фасаде здания апартмент-отеля «Мечта» и после согласования с Управляющей организацией.

Выполнение остекления незастекленных Застройщиком балконов и лоджий производится в порядке, установленном жилищным и градостроительным законодательством, а также в соответствии с правилами благоустройства МО г-к Анапа.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности за потери или кражи из транспортных средств, частей транспортных средств или самого транспорта, находящихся на прилегающей территории, а также из помещений, мест общего пользования апартмент-отеля «Мечта».

8. Особые условия

8.1. Управляющая организация, 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, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, восстание, эпидемии, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления комплексом апартамент-отелей «Мечта» работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в комплексе апартамент-отелей «Мечта», выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ, и оказанных услуг. При этом, размер платы за содержание и ремонт общего имущества собственников, предусмотренный Договором управления комплексом апартамент-отелей «Мечта», должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.2. 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.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Условия изменения и расторжения Договора

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

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

9.3. Стороны признают действительность документов, полученных по средствам факсимильной, электронной и иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по настоящему Договору.

10. Порядок разрешения споров

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

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

11. Заключение и срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента утверждения Договора собственниками помещений в комплексе апартамент-отелей «Мечта».

11.2. Договор заключается сроком на 1 год.

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

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

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

Приложение № 1 - Состав общего имущества собственников;

Приложение № 2 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в комплексе апарт-отелей «Мечта».

Приложение № 3 - Планово – договорная стоимость работ, услуг по управлению комплексом апарт-отелей «Мечта», содержанию и ремонту общего имущества.

Приложение № 4 – Ежегодный отчет управляющей организации

13. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «УКК «Солнечный»

Юридический адрес: 353440, Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский проспект, д. 255/2, Фактический адрес: 353456, Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский проспект, д. 255/2

ОГРН 1102301002418, ИНН 2301074803, КПП 230101001, ОКПО 68462485, ОКВЭД 68.32.1

Расч/счет 40702810930000022718 в

Краснодарском Отделении №8619

ПАО Сбербанк г. Краснодар

Кор./счет 30101810100000000602

БИК 040349602

E-mail: zhk-solnechny@mail.ru

Сайт: ukk-solnechniy.kvado.ru

Директор



Собственник:

ФИО: _____

Паспортные данные: _____

Кем выдан: _____

Дата выдачи: _____

код подразделения _____

Адрес регистрации: _____

Тел.: +7 _____

E-mail: _____

Собственник _____

подпись

Состав общего имущества

1. Описание Здания

№ п/п	Наименование	Информация
1	Местоположения	г-к Анапа, ул. Северная, 96, корп. 2
3	Кадастровый номер	23:37:0104001:1006
4	Год постройки	2019
5	Этажность	13 подземный – 1 этаж
6	Количество подъездов	1
7	Площадь здания	11221,8 кв.м.
8	Площадь помещений, за исключением помещений общего пользования	7996,1 кв. м.
9	Площадь мест общего пользования	2210,3 кв. м.
10	Количество помещений, за исключением помещений общего пользования	194

2. Технические характеристики Здания

№	Наименование	Информация	Техническое состояние
2.1	Фундамент	Железобетонный монолит	Удовлетворительное.
2.2	Стены и перегородки:		
	Наружные	Железобетонный каркас, заполнение блочное.	Удовлетворительное.
	Перегородки	Блочные	Удовлетворительное.
2.3	Перекрытия:		
	чердачные	Железобетонное монолитное	Хорошее.
	междуэтажные	Железобетонное монолитное	Удовлетворительное.
	подвальные	Железобетонное монолитное	Хорошее.
2.4	Крыша	Совмещенная	Удовлетворительное.
2.5	Полы	Бетонная стяжка	Удовлетворительное.
2.6	Дверь	Металлическая с доводчиком	Хорошее.
	Другие двери	Металлопластиковые с доводчиками	Удовлетворительное.
2.7	Окна	Металлопластиковые	Удовлетворительное.
2.8	Фасад	Вентилируемый фасад	Удовлетворительное.
2.9	Лифты	Пассажирские	Удовлетворительное.

3. Ограждающие несущие конструкции комплекса апартамент-отелей «Мечта», включая фундамент и подвал, прямки, отмостка, цоколь; несущие стены и перегородки, включающие фасад комплекса апартамент-отелей «Мечта» с его штукатурным и отделочным слоем, кладку стен (блочную), перегородки в местах общего пользования; плиты перекрытий, балконные и иные плиты, иные ограждающие несущие конструкции.

4. Крыша, включающая кровлю, основание под кровлю, парапеты, парапетные решетки, чердак (технический этаж), теплоизоляцию.

5. Ограждающие ненесущие конструкции комплекса апартамент-отелей «Мечта», обслуживающие более одного жилого и (или) помещения: двери в местах общего пользования, включающие дверные

полотна, коробки, обвязки и фурнитуру; окна в местах общего пользования, в составе оконных заполнений (рамы, фурнитура), подоконных досок, оконных коробок и оконных отливов.

6. Полы в местах общего пользования.

7. Вентиляция комплекса апартамент-отелей «Мечта», в составе вентиляционных каналов, вытяжек, коробов и колпаков.

8. Помещения комплекса апартамент-отелей «Мечта», предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом комплексе, в том числе: межэтажные лестничные площадки, лестницы, крыльца, перила и поручни, коридоры, площадка для автомобильного транспорта, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения комплекса, оборудование (включая котельные, и другое инженерное оборудование), а также подъезды.

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

10. Система водоснабжения, в составе трубопроводов, задвижек, вентилей (кранов шаровых), сгонов, муфт, контргаск, резьб, спускников, сборок, кранов, манометров.

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

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

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

14. Телевизионные антенны, домофон, кодовые замки.

15. Придомовая территория (в границах земельного участка с кадастровым номером: 23:37:0104001:941 - двор, тротуар, проезд; покрытые - ж/б плиты, тротуарная плитка, газон, зеленые насаждения).

16. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства комплекса апартамент-отеля «Мечта», малые архитектурные формы.

Границей эксплуатационной ответственности между личным имуществом собственника помещения и общим имуществом всех собственников является: - по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, двери, окна (рамы, заполнение, фурнитура, монтажный шов), отлив, входная дверь в помещение; - в системе отопления, водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль от стояковых трубопроводов); - в системе канализации - плоскость раструба тройника, установленного на канализационном стояке, расположенного в помещении; - в системе электроснабжения - входные клеммы на автоматическом выключателе в распределительном щите.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник:

Управляющая организация:

ООО «УКК «Солнечный»



С.Г. Лозовик

от «___» _____ 2025

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
в комплексе апартмент-отелей «Мечта» по адресу:
город Анапа, улица Северная, 9б , корпус 2**

Наименование работ, услуг	Объем	Периодичность	Стоимость руб. / кв.м/ мес.
Раздел I. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования. Благоустройство территории.			9,12
1. Работы по содержанию помещений общего пользования и территории:	в соответствии с технической и проектной документацией	постоянно	
1.1. Влажное подметание тамбуров, лифтовых холлов, лестничных площадок, маршей, общих коридоров, балконов, крылец:	м²/шт.	-	
1.1.1. первый этаж, второй этаж: тамбуры, лифтовой холл, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балкон, крыльцо.		5 раз в неделю	
1.1.2. выше второго этажа: тамбуры, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балконы		1 раз в неделю	
1.2. Влажная уборка тамбуров, лифтовых холлов, лестничных площадок, маршей, общих коридоров, балконов, крылец:		-	
1.2.1. первый этаж, второй этаж: тамбуры, лифтовой холл, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балкон, крыльцо.		5 раз в неделю	
1.2.2. выше второго этажа: тамбуры, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балконы.		1 раз в неделю	
1.3. Влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабин лифтов.		4 раза в месяц	
1.4. Влажное подметание и влажная уборка пола лифтов.		5 раз в неделю	
1.5. Влажное подметание пола в помещениях, входящих в состав общего имущества: тех.помещения, электрощитовая.		1 раз в год	
1.6. Влажная уборка пола в помещениях, входящих в состав общего имущества: тех.помещения, электрощитовая.		1 раз в год	
1.7. Мытье окон в помещениях, входящих в состав общего имущества.		1 раз в год	
1.8. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, коммуникационных шкафов		1 раз в месяц	

1.9. Обметание пыли с потолков.		1 раз в год	
1.10. Влажная протирка подоконников, оконных ограждений, перил, отопительных приборов.		1 раз в неделю	
1.11. Влажная протирка информационных знаков на здании (адресная табличка).		1 раз в год	
1.12. Сбор мусора, рекламных материалов и вынос их в установленное место.		5 раз в неделю	
1.13. Подметание площадки перед входом в подъезд, проезжей части и тротуаров обслуживаемой территории, уборка газонов от случайного мусора. В холодный период: Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см), сдвигание свежесвалившегося снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см., очистка территории от снега наносного происхождения, посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами.		5 раз в неделю	
1.14. Мойка площадки перед входом в подъезд.		2 раза в год	
1.15. Рыхление, прополка клумб, полив зеленых насаждений (в теплый период).		1 раз в неделю, по необходимости	
1.16. Покос газонов (в теплый период).		1 раз в неделю	
1.17. Очистка урн от мусора.		2 раза в день (теплый период) 1 раз в день (холодный период)	
1.18. Мойка урн с дезинфицирующим средством.		3 раза в неделю (теплый период), по необходимости 1 раз в квартал (холодный период), по необходимости	
1.19. Контроль за санитарным состоянием обслуживаемой территории.		5 раз в неделю	
1.20. Дезинсекция МОП.		1 раз в квартал	
1.21. Дератизация МОП.		1 раз в квартал	
1.22. Дезинсекция от клещей придомовой территории.	м ²	2 раза в год	
1.23. Работы по организации и содержанию мест накопления ТКО и отходов I-IV классов опасности.	шт.	постоянно	
1.23.1. Санитарное содержание мусороприемных контейнеров и площадки ТКО (подметание, мойка площадки ТКО и мусороприёмных контейнеров с дезинфицирующими средствами).	шт./м ²	в соответствии с планом работ	

1.23.2. Организация мест накопления отходов I-II классов опасности (отработанных ртутьсодержащих, энергосберегающих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию таких отходов	кг.	постоянно	
1.24.Обследование объектов внешнего благоустройства.	шт./ м ²	5 раз в неделю	
1.25. Озеленение территории. Обрезка кустарников.	шт.	1 раз в год по необходимости	
1.26. Ремонт малых архитектурных форм.	шт.	по результатам сезонных, текущих, внеочередных осмотров	
Итого по разделу I: стоимость работ по санитарному содержанию мест общего пользования, благоустройству придомовой территории, включая ремонтные работы.			72924,43
Раздел II. Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов здания (кроме капитального ремонта)			9,31
2. Контроль за состоянием здания:	в соответствии с технической и проектной документацией	постоянно	
2.1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, обследование цоколя, отмостки, стен, перекрытий, ограждений, покрытий, лестниц, перегородок, внутренней отделки, полов.	м ²	сезонные, текущие, внеочередные осмотры	
2.2. Проверка элементов крылец, козырьков над входами в здание.	в соответствии с технической и проектной документацией	сезонные, текущие, внеочередные осмотры	
2.3. Проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ).	в соответствии с технической и проектной документацией	сезонные, текущие, внеочередные осмотры	
2.4. Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, водоприемных воронок водостока.	в соответствии с технической и проектной документацией	2 раза в год	
2.5. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых вод.	в соответствии с технической и проектной документацией	1 раз в квартал	
2.6. Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в апартамент-отеле (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ.	в соответствии с технической и проектной документацией	1 раз в квартал	

2.7. Ремонтные работы (2.1.- 2.4.,2.6.).	шт./ м ² /пог.м.	по результатам сезонных, текущих, внеочередных осмотров	
Итого по разделу II: стоимость работ по содержанию и ремонту конструктивных элементов здания (кроме капитального ремонта)			74443,69
Раздел III. Техническое сопровождение объекта. Текущий ремонт (кроме капитального ремонта).			10,46
3. Работы, выполняемые в целях содержания лифта (лифтов) в здании:	шт.	постоянно	
3.1. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	шт.	круглосуточно	
3.1.2. Обеспечение проведения осмотров и технического обслуживания лифта (лифтов).	шт.	ежемесячно	
3.1.3. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	шт.	круглосуточно	
3.1.4. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов).	шт.	1 раз в год	
3.1.5. Обеспечение страхования лифта (лифтов)	шт.	1 раз в год	
3.2. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в здании.			
3.2.1.Регистрация и контроль выполнения заявок собственников и пользователей помещений в комплексе , принятие оперативных мер по устранению аварийных ситуаций, обеспечение безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.		круглосуточно	
3.3. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.			
3.3.1. Осмотры состояния проходов, выходов.	в соответствии с технической и проектной документацией	ежемесячно	
3.3.2. Техническое обслуживание систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств пожаротушения	в соответствии с технической и проектной документацией	ежемесячно	
3.4. Обследование технического состояния вентиляционных каналов.	в соответствии с технической и проектной документацией	1 раз в год	
3.5. Контроль состояния коллективных приборов учета и оборудования (контрольно-измерительных приборов и автоматики).	в соответствии с технической и проектной документацией	ежемесячно	

3.6. Работы по содержанию систем водоснабжения (ХВС, ГВС), водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения:		
3.6.1 Проверка работоспособности оборудования, запорной арматуры, насосов. 3.6.2. Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.). 3.6.3. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу собственников. 3.6.4. Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов; 3.6.5. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	пог.м./шт.	ежемесячно
3.7. Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) герметичности систем.	в соответствии с технической документацией	1 раз в сутки, по заявкам
3.8. Гидравлические испытания оборудования индивидуального теплового пункта.	пог.м.	1 раз в год
3.9. Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	пог.м.	1 раз в год
3.10. Техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	пог.м./шт.	2 раза в год
3.10.1. Наладка электрооборудования, ремонт розеток, замена осветительных приборов, ремонт плафонов.	пог.м./шт.	постоянно
3.11. Обслуживание системы эфирного телевидения	пог.м.	2 раза в год, по заявкам
3.12. Техническое обслуживание газового оборудования.	шт.	1 раз в год
3.13. Обследование технического состояния дымоходов.	шт.	3 раза в год
3.14. Ремонтные работы (п.3.1.- п.3.13.), в том числе восстановление работоспособности оборудования, приборов.	шт./ м ² /пог.м.	по результатам сезонных, текущих, внеочередных осмотров
3.15. Съем показаний и фиксация в журнале учета показаний коллективных приборов учета коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС, теплоснабжение).	шт.	12 раз в год
3.16. Съем показаний индивидуальных приборов учета тепловой энергии.	шт.	12 раз в год
3.17. Съем показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии.	шт.	12 раз в год
3.18. Съем показаний индивидуальных приборов учета ХВС.	шт.	12 раз в год

3.19. Съем показаний индивидуальных приборов учета ГВС.	шт.	12 раз в год	
Итого по разделу III: Техническое сопровождение объекта. Текущий ремонт (кроме капитального ремонта).			83639,21
Раздел IV. Управление комплексом апартамент-отелей «Мечта»			6,00
4.1. Организация работ по содержанию, управлению и ремонту общего имущества собственников в комплексе апартамент-отелей «Мечта». Организация работ по предоставлению коммунальных услуг потребителям. Организация работ по расчету платы за ХВС, ГВС, электрическую энергию – потребляемые при содержании общего имущества собственников.		постоянно	
Итого по разделу IV: Управление комплексом апартамент-отелей «Мечта»			47976,60
Стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в апартамент-отеле на момент заключения настоящего Договора			34,89

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:
ООО «УКК «Солнечный»



С.Г. Лозовик

Собственник:

**Планово – договорная стоимость работ, услуг по управлению комплексом апартамент-отелей
«Мечта», содержанию и ремонту общего имущества
(расчетная площадь - 7996,1 кв.м.)**

Наименование работ, услуг	Объем	Периодичность	Стоимость руб. / кв.м/ мес.
Раздел I. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования. Благоустройство территории.			9,12
1. Работы по содержанию помещений общего пользования и территории:	в соответствии с технической и проектной документацией	постоянно	
1.1. Влажное подметание тамбуров, лифтовых холлов, лестничных площадок, маршей, общих коридоров, балконов, крылец:	м ² /шт.	-	
1.1.1. первый этаж, второй этаж: тамбуры, лифтовой холл, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балкон, крыльцо.		5 раз в неделю	
1.1.2. выше второго этажа: тамбуры, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балконы		1 раз в неделю	
1.2. Влажная уборка тамбуров, лифтовых холлов, лестничных площадок, маршей, общих коридоров, балконов, крылец:		-	
1.2.1. первый этаж, второй этаж: тамбуры, лифтовой холл, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балкон, крыльцо.		5 раз в неделю	
1.2.2. выше второго этажа: тамбуры, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балконы.		1 раз в неделю	
1.3. Влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабин лифтов.		4 раза в месяц	
1.4. Влажное подметание и влажная уборка пола лифтов.		5 раз в неделю	
1.5. Влажное подметание пола в помещениях, входящих в состав общего имущества: тех.помещения, электрощитовая.		1 раз в год	
1.6. Влажная уборка пола в помещениях, входящих в состав общего имущества: тех.помещения, электрощитовая.		1 раз в год	
1.7. Мытье окон в помещениях, входящих в состав общего имущества.		1 раз в год	
1.8. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств,		1 раз в месяц	

коммуникационных шкафов			
1.9. Обметание пыли с потолков.		1 раз в год	
1.10. Влажная протирка подоконников, оконных ограждений, перил, отопительных приборов.		1 раз в неделю	
1.11. Влажная протирка информационных знаков на здании (адресная табличка).		1 раз в год	
1.12. Сбор мусора, рекламных материалов и вынос их в установленное место.		5 раз в неделю	
1.13. Подметание площадки перед входом в подъезд, проезжей части и тротуаров обслуживаемой территории, уборка газонов от случайного мусора. В холодный период: Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см), сдвигание свежесвалившегося снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см., очистка территории от снега наносного происхождения, посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами.		5 раз в неделю	
1.14. Мойка площадки перед входом в подъезд.		2 раза в год	
1.15. Рыхление, прополка клумб, полив зеленых насаждений (в теплый период).		1 раз в неделю, по необходимости	
1.16. Покос газонов (в теплый период).		1 раз в неделю	
1.17. Очистка урн от мусора.		2 раза в день (теплый период) 1 раз в день (холодный период)	
1.18. Мойка урн с дезинфицирующим средством.		3 раза в неделю (теплый период), по необходимости 1 раз в квартал (холодный период), по необходимости	
1.19. Контроль за санитарным состоянием обслуживаемой территории.		5 раз в неделю	
1.20. Дезинсекция МОП.		1 раз в квартал	
1.21. Дератизация МОП.		1 раз в квартал	
1.22. Дезинсекция от клещей придомовой территории.	м ²	2 раза в год	
1.23. Работы по организации и содержанию мест накопления ТКО и отходов I-IV классов опасности.	шт.	постоянно	
1.23.1. Санитарное содержание мусороприемных контейнеров и площадки ТКО (подметание, мойка площадки ТКО и мусороприёмных контейнеров с	шт./м ²	в соответствии с планом работ	

дезинфицирующими средствами).			
1.23.2. Организация мест накопления отходов I-II классов опасности (отработанных ртутьсодержащих, энергосберегающих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию таких отходов	кг.	постоянно	
1.27. Обследование объектов внешнего благоустройства.	шт./ м ²	5 раз в неделю	
1.28. Озеленение территории. Обрезка кустарников.	шт.	1 раз в год по необходимости	
1.29. Ремонт малых архитектурных форм.	шт.	по результатам сезонных, текущих, внеочередных осмотров	
Итого по разделу I: стоимость работ по санитарному содержанию мест общего пользования, благоустройству придомовой территории, включая ремонтные работы.			72924,43
Раздел II. Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов здания (кроме капитального ремонта)			9,31
2. Контроль за состоянием здания:	в соответствии с технической и проектной документацией	постоянно	
2.1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, обследование цоколя, отмостки, стен, перекрытий, ограждений, покрытий, лестниц, перегородок, внутренней отделки, полов.	м ²	сезонные, текущие, внеочередные осмотры	
2.2. Проверка элементов крылец, козырьков над входами в здание.	в соответствии с технической и проектной документацией	сезонные, текущие, внеочередные осмотры	
2.3. Проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ).	в соответствии с технической и проектной документацией	сезонные, текущие, внеочередные осмотры	
2.4. Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, водоприемных воронок водостока.	в соответствии с технической и проектной документацией	2 раза в год	
2.5. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых вод.	в соответствии с технической и проектной документацией	1 раз в квартал	

2.6. Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в апартамент-отеле (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ.	в соответствии с технической и проектной документацией	1 раз в квартал	
2.7. Ремонтные работы (2.1.- 2.4.,2.6.).	шт./ м²/пог.м.	по результатам сезонных, текущих, внеочередных осмотров	
Итого по разделу II: стоимость работ по содержанию и ремонту конструктивных элементов здания (кроме капитального ремонта)			74443,69
Раздел III. Техническое сопровождение объекта. Текущий ремонт (кроме капитального ремонта).			10,46
3. Работы, выполняемые в целях содержания лифта (лифтов) в здании:	шт.	постоянно	
3.1. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	шт.	круглосуточно	
3.1.2. Обеспечение проведения осмотров и технического обслуживания лифта (лифтов).	шт.	ежемесячно	
3.1.3. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	шт.	круглосуточно	
3.1.4. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов).	шт.	1 раз в год	
3.1.5. Обеспечение страхования лифта (лифтов)	шт.	1 раз в год	
3.2. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в здании.			
3.2.1.Регистрация и контроль выполнения заявок собственников и пользователей помещений в комплексе , принятие оперативных мер по устранению аварийных ситуаций, обеспечение безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.		круглосуточно	
3.3. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.			
3.3.1. Осмотры состояния проходов, выходов.	в соответствии с технической и проектной документацией	ежемесячно	
3.3.2. Техническое обслуживание систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств пожаротушения	в соответствии с технической и проектной документацией	ежемесячно	
3.4. Обследование технического состояния вентиляционных каналов.	в соответствии с технической и	1 раз в год	

	проектной документацией		
3.5. Контроль состояния коллективных приборов учета и оборудования (контрольно-измерительных приборов и автоматики).	в соответствии с технической и проектной документацией	ежемесячно	
3.6. Работы по содержанию систем водоснабжения (ХВС, ГВС), водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения:			
3.6.1 Проверка работоспособности оборудования, запорной арматуры, насосов. 3.6.2. Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.). 3.6.3. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу собственников. 3.6.4. Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов; 3.6.5. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	пог.м./шт.	ежемесячно	
3.7. Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) герметичности систем.	в соответствии с технической документацией	1 раз в сутки, по заявкам	
3.8. Гидравлические испытания оборудования индивидуального теплового пункта.	пог.м.	1 раз в год	
3.9. Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	пог.м.	1 раз в год	
3.10. Техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	пог.м./шт.	2 раза в год	
3.10.1. Наладка электрооборудования, ремонт розеток, замена осветительных приборов, ремонт плафонов.	пог.м./шт.	постоянно	
3.11. Обслуживание системы эфирного телевидения	пог.м.	2 раза в год, по заявкам	
3.12. Техническое обслуживание газового оборудования.	шт.	1 раз в год	
3.13. Обследование технического состояния дымоходов.	шт.	3 раза в год	
3.14. Ремонтные работы (п.3.1.- п.3.13.), в том числе восстановление работоспособности оборудования, приборов.	шт./ м ² /пог.м.	по результатам сезонных, текущих, внеочередных осмотров	
3.15. Съем показаний и фиксация в журнале	шт.	12 раз в год	

учета показаний коллективных приборов учета коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС, теплоснабжение).			
3.16. Съем показаний индивидуальных приборов учета тепловой энергии.	шт.	12 раз в год	
3.17. Съем показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии.	шт.	12 раз в год	
3.18. Съем показаний индивидуальных приборов учета ХВС.	шт.	12 раз в год	
3.19. Съем показаний индивидуальных приборов учета ГВС.	шт.	12 раз в год	
Итого по разделу III: Техническое сопровождение объекта. Текущий ремонт (кроме капитального ремонта).			83639,21
Раздел IV. Управление комплексом апартмент-отелей «Мечта»			6,00
4.1. Организация работ по содержанию, управлению и ремонту общего имущества собственников в комплексе апартмент-отелей «Мечта». Организация работ по предоставлению коммунальных услуг потребителям. Организация работ по расчету платы за ХВС, ГВС, электрическую энергию – потребляемые при содержании общего имущества собственников.		постоянно	
Итого по разделу IV: Управление комплексом апартмент-отелей «Мечта»			47976,60
Стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в апартмент-отеле на момент заключения настоящего Договора			34,89

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:
ООО «УКК «Солнечный»



С.Г. Лозовик

Собственник:

к договору управления
 комплексом апартмент-отелей «Мечта»,
 расположенным по
 адресу: Краснодарский край, р-н Анапский,
 г. Анапа, ул. Северная, д. 9б, корп. 2
 от «___» _____ 2025

Ежегодный отчет
 управляющей организации перед собственниками помещений
 в Комплексе апартмент-отелей «Мечта» по адресу: г. Анапа, ул. Северная, 9б, корп. 2
 о выполнении договора управления за 20__ год

Информация о деятельности управляющей организации ООО «УКК «Солнечный» за отчетный период
 по управлению комплексом апартмент-отелей «Мечта» за период:
 с 01 января 20__ г. по 31 декабря 20__ г.
 Место нахождения управляющей организации: _____
 Руководитель управляющей организации: _____
 (указывается должность, фамилия, имя, отчество)

Телефон: _____
 Адрес электронной почты: _____
 Адрес страницы в сети Интернет, используемой для раскрытия информации: _____

1. Техническое состояние здания

№		Наименование конструктивного элемента	техническое состояние по итогам последнего осмотра
1		Фундамент	
2		Фасад	
3		Стены:	
4		Перегородки	
5		Перекрытия:	
6		чердачные	
7		междуэтажные	
8		подвальные	
9		Крыша, кровля	
10		Полы	
11		Дверь входная (подъездная)	
12		Другие двери	
13		Крыльцо, пандус	
14		Ограждения	
15		Лифт	
16		Подъемная платформа для групп населения с ограниченными возможностями передвижения	
17		Система ХВС	
18		Система водоотведения	
19		Система ГВС	
20		Система теплоснабжения	
21		Система электроснабжения	
22		Сети связи	
23		Пожарная сигнализация	
24		Средства пожаротушения	
25		Система дымоудаления	
26		Вентиляция	
27		Иное	

2. Сведения о движении денежных средств за отчетный период

№	Наименование	Единица измерения	Сумма
1	Задолженность потребителей на начало периода	руб.	

2	Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома	руб.	
3	в т.ч. содержание многоквартирного дома	руб.	
4	в т.ч. текущий ремонт многоквартирного дома	руб.	
5	в т.ч. услуги управления	руб.	
6	Получено денежных средств	руб.	
7	в т.ч. денежных средств от собственников/нанимателей помещений	руб.	
8	в т.ч. целевых взносов от собственников/нанимателей помещений	руб.	
9	в т.ч. денежных средств от использования общего имущества	руб.	
10	в т.ч. прочие поступления	руб.	
11	Задолженность потребителей на конец периода	руб.	

3. Работы (оказанные услуги) по содержанию общего имущества и текущему ремонту

Наименование работ/услуг Наименование работы (услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ (услуг)	Периодичность выполнения работ(оказания услуг)	Годовая стоимость работ (оказанных услуг) (руб.)	Годовая оплата потребителями работы (оказанных услуг) (руб.)
Содержание и текущий ремонт ОИ	Ежемесячно		
Эл.энергия в целях содержания ОИ	Ежемесячно		
ХВС в целях содержания ОИ	Ежемесячно		
Отведение сточных вод в целях содержания ОИ	Ежемесячно		
Прочие дополнительные услуги:			

4. Общая информация по предоставленным коммунальным услугам

Наименование	Годовая оплата (руб.)
Задолженность потребителей за предоставленные коммунальные услуги (на начало периода):	
Холодное водоснабжение	
Горячее водоснабжение	
Водоотведение	
Теплоснабжение	
Электроснабжение	
Обращение с ТКО	
Начислено потребителям за предоставленные коммунальные услуги в отчетный период:	
Холодное водоснабжение	
Горячее водоснабжение	
Водоотведение	
Теплоснабжение	
Электроснабжение	
Обращение с ТКО	
Задолженность потребителей за предоставленные коммунальные услуги (на конец периода):	
Холодное водоснабжение	
Горячее водоснабжение	
Водоотведение	
Теплоснабжение	
Электроснабжение	
Обращение с ТКО	

Директор ООО «УКК «Солнечный»



Лозовик С.Г.