

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023г.

**ИВАНОВ Иван Иванович**, именуемый далее «Заказчик», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания САЛЮТ»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» (или - УК), в лице Генерального директора Бессера Виктора Эдуардовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**1.1.** В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая компания по заданию Заказчика за плату обязуется оказывать услуги по управлению, содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию объекта капитального строительства, расположенного по адресу: **Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, проспект Ленинский, дом 158** (далее - «Здание»<sup>1</sup>), и по надлежащему содержанию и текущему ремонту имущества, обслуживающего всех собственников Здания, согласно перечню **Приложения 1**, а также обеспечивать оказание охранных, коммунальных и любых иных услуг необходимых Заказчику для надлежащей эксплуатации Здания, кроме того осуществлять иную направленную на достижение целей надлежащей эксплуатации Здания деятельность<sup>2</sup>.

В случае заключения Заказчиком договора аренды (передачи в доверительное управление, по агентскому договору или договору поручения и т.п.) Помещения, оплата эксплуатационных услуг по содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию Здания, а также по надлежащему содержанию имущества, обслуживающего всех собственников Здания, по перечню согласно **Приложения 1**, охранные услуги, коммунальные услуги (холодное/горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, теплоснабжение) и иной направленной на достижение целей надлежащей эксплуатации Здания деятельности может производиться третьим лицом, в том числе Арендатором (доверительным управляющим, агентом, поверенным и т.п.). По заявке Заказчика, оформленной звонком по номеру телефона **+7 (966) 175-05-13** или по электронной почте: [owners.apart@hotelsalut.ru](mailto:owners.apart@hotelsalut.ru), Управляющая компания оказывает любые дополнительные работы, перечисленные в Приложении №7 в Апартаменте (помещении) Заказчика, в соответствии с регламентом и регламентными сроками, указанными в Приложении № 7 на возмездной основе (стоимость работ и порядок оплаты перечислены в Приложении № 1 к приложению № 7 «Прейскурант действующих цен» и могут быть изменены в одностороннем порядке по единоличному решению Управляющей компании без согласования с Заказчиком).

**1.2.** Общая площадь Здания составляет **67 439 кв. м**; при этом **общая площадь общих помещений Здания указана в Акте разграничения имущественной принадлежности общего имущества собственников с установлением порядка содержания, эксплуатации и финансирования надлежащего содержания**<sup>3</sup>.

## 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНОВ ДОГОВОРА

Во избежание двусмысленного толкования тех или иных положений Стороны договорились о единообразном понимании в контексте настоящего Договора следующих терминов и определений:

<sup>1</sup> До момента принятия настоящего Договора Общим собранием собственников (далее – ОСС) понятие Здание ограничено исключительно площадями, расположенными на 12 этаже Здания (а также на этажах переданных в собственность третьих лиц по договору купли – продажи после 21.12.2022 года и зарегистрированных за новыми, при этом не включающие в себя коридоры и лифтовые холлы, проданные совместно с нежилыми помещениями). Все иные площади Здания, которые в дальнейшем будут поименованы в Акте разграничения имущественной принадлежности общего имущества собственников с установлением порядка содержания, эксплуатации и финансирования надлежащего содержания, до момента подписания Акта не признаются в качестве общих и не порождают режим совместной собственности в их отношении.

<sup>2</sup> При этом до момента принятия Договора Управления Общим собранием собственников Управляющая компания оказывает перечисленные услуги исключительно на площадях, относящихся к собственности подписавшего настоящий Договор собственника (как индивидуальных так и общих (при этом, к понятию общих площадей относится понятие применяемое к понятию Здание) ее полномочия на все иные площади Здания не распространяются).

<sup>3</sup> До момента принятия Договора на ОСС, но после подписания сторонами настоящего Договора, Тариф, указанный в Приложении №2 к настоящему Договору, формируется исходя из стоимости работ и услуг по обслуживанию всех систем здания обслуживающих более одного собственника, а так же из стоимости обслуживания площадей, находящихся в общем пользовании всех собственников, расположенных на 12 этаже Здания (а также на этажах переданных в собственность третьих лиц по договору купли – продажи после 21.12.2022 года и регистрации их права собственности, за исключением коридоров и лифтовых холлов проданных совместно с нежилыми помещениями) и не включает в себя стоимость обслуживания иных площадей Здания и аналогично с порядком определения общего имущества всех собственников.

**2.1. Апартамент (Помещение) Заказчика** - это нежилое помещение, принадлежащее Заказчику на праве собственности, входящее в состав нежилых помещений, расположенных в Здании, расположенном по адресу: **Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, проспект Ленинский, дом 158** и имеющие следующие характеристики для каждого из нижеперечисленных апартаментов: нежилое помещение № **XXXX**, кадастровый номер: -, назначение: нежилое, площадь: общая **XXXX** кв. м, этаж: **12 (двенадцатый)**, - далее именуемый «Апартамент», «Помещение».

**2.2. Доля участия Заказчика в расходах** - доля участия Заказчика в расходах, которые несет Управляющая компания по техническому обслуживанию, в том числе по оплате за электроснабжение, освещение, вентиляцию и отопление мест общего пользования, пропорционально отношению площади Помещения Заказчика к суммарной общей площади всех общих площадей Здания.

**2.3. Здание<sup>4</sup>** – совокупность объектов недвижимого и движимого имущества, расположенных по адресу: **Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, проспект Ленинский, дом 158.**

а) Здание, с расположенными в нем местами общего пользования, техническими помещениями и сооружениями, инженерными системами, оборудованием и коммуникациями, объектами инфраструктуры и другие помещения;

б) земельный участок, на котором расположено Здание.

**2.4. Имущество, обслуживающее всех собственников Здания<sup>5</sup>** – имущество, перечисленное в Акте разграничения имущественной принадлежности общего имущества собственников с установлением порядка содержания, эксплуатации и финансирования надлежащего содержания (в том числе инженерные системы и коммуникации, и помещения в Здании, не являющиеся частями Помещений Заказчика, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Здание, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания объекты, расположенные на указанном земельном участке).

**2.5. Технические помещения** – помещения, в которых расположены инженерные системы Здания, оборудование и коммуникации.

**2.6. Места общего пользования** – помещения, используемые всеми собственниками, арендаторами, а также их посетителями для беспрепятственного прохода и проноса имущества: лестницы и лестничные площадки, лифтовые холлы, входные группы, вестибюли, прямо поименованные в Акте разграничения имущественной принадлежности общего имущества собственников с установлением порядка содержания, эксплуатации и финансирования надлежащего содержания.

**2.7. Инженерные системы, оборудование и коммуникации Здания** – холодное и горячее водоснабжение, хозяйственно-бытовая и ливневая канализации, дренаж, центральное отопление, электроснабжение, вентиляция, противопожарные системы, лифты, автоматика инженерных систем, оборудование для диспетчеризации, видеонаблюдение, система контроля доступа, система мониторинга учета энергоносителей, молниезащита и т.п., расположенные в Здании и обеспечивающие нормальную эксплуатацию и жизнедеятельность Здания и прямо поименованное в Акте разграничения имущественной принадлежности общего имущества собственников с установлением порядка содержания, эксплуатации и финансирования надлежащего содержания.

**2.8. Элементы благоустройства** – расположенные на прилегающей территории отмостки, тротуары, проезды и их покрытие, пандусы въезда на парковку, ограждение, место сбора мусора, скамейки, малые архитектурные формы, зелёные насаждения и газоны.

<sup>4</sup> См. определение – «Здание» в сноске 1.

<sup>5</sup> Независимо от момента принятия настоящего Договора ОСС, а также составления и подписания Акта разграничения имущественной принадлежности общего имущества собственников с установлением порядка содержания, эксплуатации и финансирования надлежащего содержания, обслуживание имущества, обслуживающего всех собственников Здания, включается в Тариф и подлежит безусловной оплате собственниками, подписавшими настоящий Договор, при этом понятие помещений, содержание которых подлежит оплате, используется в соответствии с понятием Здание, указанном в примечании 1.

**2.9. Прилегающая территория** – земельный участок, на котором расположен Здание, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположено Здание, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**2.10. Техническое обслуживание Здания** – комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и систем Здания, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

**2.11. Гостиница** - гостиничный оператор, с которым заключено соглашение об использовании Товарного знака и/или иных объектов интеллектуальной собственности.

**2.12. Коммунальные услуги** - услуги Коммунальных служб по обеспечению Апартаментов и/или Здания холодным водоснабжением, горячим водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, отоплением, вывозом ТКО/ТБО и иными РСО.

**2.13. Эксплуатационные услуги** - услуги, необходимые для обеспечения функционирования Помещений Заказчика, по содержанию имущества, обслуживающего всех собственников Здания и услуги по техническому обслуживанию мест общего пользования и Инженерно-технических систем.

**2.14. Охранные услуги** – комплекс услуг, направленных на охрану Здания.

**2.15. Услуги** – совокупность Эксплуатационных, Коммунальных и охранных услуг.

**2.16. Обеспечительный платеж** – денежные средства, перечисляемые Заказчиком Управляющей компании и гарантирующие своевременное исполнение Заказчиком обязанностей по оплате Услуг, предусмотренных настоящим Договором, а также штрафных санкций за ненадлежащее исполнение обязательств по своевременной оплате Услуг, предусмотренных настоящим Договором, а так же компенсацию вреда, причиненного Заказчиком имуществу Здания и/или Мест общего пользования или административной ответственности Управляющей компании в связи с осуществлением обязанностей предусмотренных настоящим Договором и не являющейся последствием виновных действий непосредственно самой Управляющей компании.

**2.17. Аварийно-восстановительные работы** - работы, обусловленные выявлением разрушения, неисправности, либо аварийными воздействиями стихийного или техногенного характера.

**2.18. Переустройство, перепланировка** — это установка, замена или перенос Инженерно-технических систем, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, а также изменение конфигурации Помещений, в т.ч. замена и/или перенос входной группы Апартамента.

**2.19. Дополнительные услуги** - перечень услуг, не входящих в состав Услуг, предусмотренных настоящим Договором и выполняемый Управляющей компанией за дополнительную плату.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Заказчик обязан:**

**3.1.1.** Своевременно и полностью вносить плату за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором в соответствии с выставленными платежными документами.

В случае сдачи Заказчиком Помещения в аренду (передачи в доверительное управление, по агентскому договору или договору поручения и т.п.), плату за услуги, предусмотренные п.1.1 настоящего договора, оплату за потреблённые коммунальные ресурсы, в соответствии с выставленными Управляющей компанией платежными документами, в праве производить Арендатор (доверительный управляющий, агент, поверенный и т.п.), владеющей и/или пользующийся Апартаментом на основании соответствующего договора. В данном случае (абз.2 п.1.1. настоящего договора), с даты подачи Заказчиком соответствующего заявления Управляющей компании о возложении исполнения обязанностей Заказчика по настоящему договору на Арендатора (доверительного управляющего, агента, поверенного и т.п.) и заключения дополнительного трехстороннего соглашения к настоящему Договору по передаче полномочий от Заказчика к третьему лицу, Управляющая компания не теряет права требования к Заказчику, в части его ответственности в качестве собственника имущества.

### **3.1.2. Соблюдать Правила пользования Зданием (Приложение № 5).**

**3.1.3.** Сообщать Управляющей компании в письменном виде свои актуальные контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Заказчика в случаях, не терпящих отлагательств.

**3.1.4.** Соблюдать следующие требования:

**а)** Не проводить любые работы, внутри и снаружи Здания, в том числе, которые затрагивают фасад и его элементы (в том числе любое ограждение или остекление лоджий и/или террас, установку снаружи и внутри Здания и Помещения любых устройств и сооружений), а также не производить замену входных дверей в Помещение, запорных механизмов, глазков и т.д. без письменного согласования с Управляющей компанией;

**б)** Не проводить любые работы внутри Апартаментов, в том числе, перепланировку и переустройство Апартаментов без согласования с Управляющей компанией, а также согласования, предусмотренного действующими нормативно-правовыми актами РФ, при этом Управляющая компания не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Апартамента, если Заказчиком в процессе эксплуатации Апартамента были изменены характеристики Апартамента/Здания на момент ввода Здания в эксплуатацию или его Реконструкции;

**в)** Не вести рекламную деятельность, связанную с Гостиницей, Апартамент-отелем, путём неправомерного использования объектов исключительных прав третьих лиц (товарных знаков, знаков обслуживания, обозначений, используемые в качестве товарного знака, но не имеющих правовой охраны и т.д.), в том числе путём использования и/или упоминания Заказчиком при владении, распоряжении и использовании Апартамента, Апартамент-отеля. в том числе, но не ограничиваясь перечисленным, путём вывешивания информационных баннеров (объявлений и т.п.) на наружных и/или внутренних поверхностях Здания и/или Апартамента (окнах, лоджиях, балконах, дверях, стенах и т.п.).

В связи с тем, что земельный участок, на котором располагается Здание, в соответствии с видом разрешенного использования является земельным участком, предназначенным для размещения Гостиниц, Заказчики обязуются использовать Нежилое помещение исключительно для цели временного проживания, регистрация в Нежилом помещении юридического лица любой формы собственности производится при наличии письменного согласования с УК.

Если нарушение данного условия повлекло для Продавца возникновение убытков, штрафов, увеличение расходов и/или налогов, то Покупатели обязуются возместить их Продавцу.

За нарушение данных требований Управляющая компания вправе взыскать с Заказчика штраф в размере 100 000,00 (сто тысяч) руб. за каждый выявленный случай такого нарушения, а также убытки в полной сумме сверх сумм уплаченных штрафов и неустоек;

**г)** Не производить перенос инженерных сетей Помещения и/или инженерного оборудования;

**д)** Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины с мощностью, в сумме, превышающей потребление электроэнергии более выделенной на Апартамент мощности, в частности, дополнительные секции приборов отопления;

**е)** Соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования водой, тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;

**ж)** Не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, не нарушать и не изменять установленный в Здании порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов, входящих на помещение Заказчика, и их оплаты без согласования с Управляющей компанией;

**з)** Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

**и)** Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещения или Здания, а также не вмешиваться в работу общедомового имущества Здания (в том числе в работу устройств и приборов);

**к)** Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

**л)** Согласовывать с УК вопрос доставки, проноса в Здание, поднятие на этаж, разгрузки/загрузки, перемещения внутри Здания и т.д. строительных материалов, мебели, любых крупногабаритных конструкций. Не допускать производства в Апартаментах (Помещениях) работ или совершения других действий, приводящих к порче имущества, обслуживающего всех собственников Здания;

**м)** Не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов;

**н)** В случае, если объём образуемого мусора (ТБО/ТКО) превышает 1 м<sup>3</sup> в месяц и/или его класс будет иным, нежели предусмотренный законодательством для нежилых помещений соответствующего класса (офисов или апартаментов (отходов 5 (пятого) класса) собственник, или

лицо им уполномоченное, обязан заключить отдельный договор на вывоз отходов с привлечением в качестве третьей стороны УК, так же как и в случае, если формируемые собственником отходы не являются отходами 5 (пятого) класса.

**о)** Не использовать канализацию для целей утилизации строительных или любых технических отходов. В случае, если контролирующими органами или ресурсоснабжающей организацией будет зафиксирован факт негативного воздействия на систему канализации и систему сбора сточных вод, в результате чего будет принято решение о начислении соответствующей платы и/или привлечении к административной ответственности, собственник, виновный в указанном воздействии будет обязан внести указанную плату и понести административную ответственность, в случае, если лицо, виновное в негативном воздействии на систему канализации, не будет установлено, Управляющая компания вправе распределить соответствующую плату соразмерно доле участия Заказчика в расходах.

**п)** Запрещается содержать в апартаменте любых животных (в том числе пресмыкающихся), птиц, рыб или насекомых, кроме того, запрещается находиться и перемещаться с указанными животными на территории Здания и зоны Паркинга.

**р)** Запрещается нахождение собственников на площадях Здания, не являющихся общей собственностью Здания или их личной собственностью (являющихся собственностью третьих лиц), без согласия собственника площади, на которой они находятся.

**3.1.5.** Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании и работников аварийных служб в Апартамент для осмотра технического и санитарного состояния, а также ремонта, в том числе аварийного, инженерных коммуникаций ( в том числе систем пожаротушения), санитарно-технического и иного оборудования в любое время, а для выполнения необходимых плановых ремонтных работ в заранее утвержденное УК время, согласованное с Заказчиком путем направления Уведомления по реквизитам Заказчика, указанным в настоящем Договоре, т.е. путем телефонной связи (в том числе путем направления SMS на любой доступный мессенджер) или путем направления электронных писем на электронный адрес Заказчика, внесенного в утвержденный УК график при условии извещения Заказчиков не менее чем за 15 календарных дней до дня проведения работ.

**3.1.6.** Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях имущества, обслуживающего всех собственников Здания, путем направления уведомления УК: телефон: **+7 (966) 175-05-13** или по электронной почте: [owners.apart@hotelsalut.ru](mailto:owners.apart@hotelsalut.ru)

**3.1.7.** Возмещать Управляющей компании расходы по восстановлению имущества в Здании (в том числе лифтов) и элементов благоустройства в случае его порчи, а в случае отсутствия лица, в установленном порядке признанного причинителем вреда, соразмерно доле участия Заказчика.

**3.1.8.** Нести ответственность за действия лиц, привлеченных Заказчиком для исполнения работ (в том числе ремонтных), а также за соблюдение ими требований действующего законодательства, СНиПов, правил по противопожарной безопасности, охране труда, Правил пользования Зданием, за причинённый ущерб общедомовому имуществу и имуществу третьих лиц. В случае причинения вреда, возмещать его, по требованию УК в течении 10 (десяти) дней.

**3.1.9.** В течение 10 (десяти) дней с момента получения выписки из ЕГРН на Апартамент (Помещение) (как объект недвижимости) передать в Управляющую компанию копию указанной выписки о произведённой регистрации перехода права собственности на Апартамент (Помещение).

## **3.2. Управляющая компания обязана:**

**3.2.1.** Оказывать услуги и выполнять работы по техническому обслуживанию Здания и по надлежащему содержанию и текущему ремонту имущества, обслуживающего всех собственников Здания, в соответствии с Перечнем работ и услуг, приведенных в Приложении №1 к настоящему Договору.

**3.2.2.** Предоставлять коммунальные услуги, в том числе в помещения Заказчика, в соответствии с установленным порядком:

**а)** холодное водоснабжение помещения Заказчика (применимо, если Заказчиком не заключен договор с ресурсоснабжающей организацией), холодное водоснабжение общедомового имущества;

**б)** горячее водоснабжение помещения Заказчика, горячее водоснабжение общедомового имущества;

**в)** водоотведение (канализирование) помещения Заказчика (применимо, если Заказчиком не заключен договор с ресурсоснабжающей организацией), водоотведение помещений общедомового имущества;

- г) электроснабжение мест общего пользования;
- д) электроснабжение Помещения Заказчика (применимо, если Заказчиком не заключен договор с ресурсоснабжающей организацией);
- е) отопление (по отопительному сезону, установленному в г. Москве) помещения Заказчика (применимо, если Заказчиком не заключен договор с ресурсоснабжающей организацией), отопление общедомового имущества);
- ж) вентиляция;
- з) субаренда земельного участка (до момента присоединения к Договору аренды земельного участка, заключенного с ДГИ и выставления персонального счета).

**3.2.3.** В целях предоставления коммунальных услуг заключать с организациями коммунального комплекса, а также с организациями, выполняющими работы по смежному предоставлению услуг (подогрев воды и т.д.) (ресурсоснабжающими организациями) договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием хозяйственно-бытовых и ливневых стоков, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, вести учет поставляемых коммунальных услуг.

**3.2.4.** Предоставлять иные услуги (охраны территории, видеонаблюдения, вывоза твердых бытовых отходов (ТБО), твердых крупногабаритных отходов (ТКО), содержание и обслуживание систем пожарной безопасности и т.п.).

**3.2.5.** Принимать от Заказчика плату за услуги, предусмотренные настоящим Договором.

**3.2.6.** В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги, если такой перерасчет произошел и с поставщиком услуг для Управляющей компании.

**3.2.7.** Своевременно информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим договором, при наличии об этом информации у УК.

**3.2.8.** Своевременно информировать Заказчика о плановых отключениях инженерных систем, по инициативе УК.

**3.2.9.** Своевременно и в полном объеме информировать Заказчика об изменении размера платы за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором.

**3.2.10.** Своевременно выставлять Заказчику счета за услуги и работы, выполняемые по настоящему Договору.

**3.2.11.** В случае проведения плановых работ в Помещении Заказчика направить ему письменное уведомление о проведении работ, и согласовать с Заказчиком время доступа в Помещение в соответствии с пунктом 3.1.5. В случае уклонения Заказчика от согласования сроков проведения работ, а равно от присутствия во время их согласованного проведения, Заказчик обязан уплатить на счет УК сумму проведения повторных работ в точении имущества, принадлежащего ему на праве собственности апартамент (помещения), а в случае уклонения от оплаты возместить УК стоимость проведения таких работ в отношении помещения, принадлежащего ему на праве собственности. Указанные оплаты Заказчик обязан выполнить в срок, не превышающий 5 (пяти) календарных дней с момента направления УК в его адрес счета.

**3.2.12.** Принимать участие в установке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг и их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

**3.2.13.** Представлять интересы Заказчика и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору перед третьими лицами в том числе, но не ограничиваясь при общении с ресурсоснабжающими компаниями, обслуживающими компаниями, государственными органами и учреждениями, страховыми компаниями и т.д., как в случае аварийных и чрезвычайных ситуациях, так и при любых иных ситуациях, требующих представления интересов собственников Здания.

**3.2.14.** Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Здания, (за счет собственных средств или путем заключения договора с организацией предоставляющей подобного рода услуги), устранять аварийные ситуации в работе инженерных систем в течение одного дня с момента обнаружения или получения уведомления от Заказчика об их наличии, а в случае отсутствия технических возможностей по устранению аварийной ситуации, принять решение о порядке и сроках ее устранения о чем оповестить Заказчика или Заказчиков.

**3.2.15.** Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как залив, засор общего стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

**3.2.16.** Вести техническую, бухгалтерскую, паспортную, статистическую и прочую документацию, обеспечивать ее учет и хранение.

## **4. ПРАВА СТОРОН**

### **4.1. Заказчик имеет право:**

**4.1.1.** Пользоваться общим имуществом всех собственников Здания, в соответствии с его назначением.

**4.1.2.** Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

### **4.2. Управляющая компания имеет право:**

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

**4.2.2.** Привлекать третьих лиц для исполнения обязательств по настоящему Договору.

**4.2.3.** Представлять интересы Заказчика, связанные с техническим обслуживанием Здания, в отношениях с третьими лицами, в пределах полномочий, предоставленных настоящим Договором.

**4.2.4.** Осуществлять контроль за целевым использованием Помещений Заказчиком и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования указанного помещения не по назначению.

**4.2.5.** В случаях возникновения аварийной ситуации в Помещении Заказчика, грозящей повреждением имуществу других собственников или арендаторов помещений Здания, а также имуществу, обслуживаемому всех собственников Здания, ликвидировать ее собственными силами (или при необходимости с привлечением специализированных организаций) и всеми возможными средствами.

**4.2.6.** Выставлять счета и взимать с Заказчика целевые сборы на оборудование и благоустройство Здания и прилегающей территории в соответствии с правилами, установленными настоящим договором.

**4.2.7.** В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать задолженность по любым платежам, а также убытки, в том числе причиненные несвоевременной и (или) неполной оплатой.

**4.2.8.** Представлять интересы собственников общего имущества Здания при взаимодействии с ресурсоснабжающими компаниями, обслуживающими компаниями, государственными органами и учреждениями, страховыми компаниями и т.д., в рамках согласования проектов договоров и соглашений, заключения договоров и соглашений, получения согласий от имени собственников Здания, подачи заявлений, требований и ходатайств, а так же при получении страховых выплат и присужденных сумм в интересах всех собственников Здания.

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**5.1.** Стоимость услуг по техническому обслуживанию Здания формируется исходя из того, что Управляющая компания несет следующие расходы, необходимые для надлежащего функционирования Здания, а именно:

- расходы необходимые для обслуживания Здания (отопление, вентиляция Здания в течение отопительного сезона, текущий ремонт инженерных сетей, уборка мест общего пользования, охрана периметра Здания и иные аналогичные расходы) и прилегающей к нему территории, расходы на диспетчеризацию, обеспечения круглосуточной охраны Здания и иные расходы необходимые для оказания услуг перечисленных в Приложении № 1 к настоящему договору в том числе, но не ограничиваясь перечисленным;
- расходы на обеспечение Здания коммунальными услугами, включая места общего пользования и общедомовое имущество (исчисление объема поставленных в помещение коммунальных услуг производится на основании показаний приборов учета, при их отсутствии, на основании показаний общедомовых приборов учета, при невозможности произвести исчисления исходя из их показаний в соответствии с нормативами предоставления коммунальных ресурсов из расчета занимаемой площади),
- административные расходы Управляющей компании, связанные с техническим обслуживанием Здания;
- расходы, связанные с содержанием инженерных систем оборудования и коммуникаций Здания, включая расходы на техническое сопровождение, исполнение обязательных норм и правил установленных действующим законодательством и предписаниями контрольных и надзорных органов, обслуживание сетей электроснабжения, содержание проходного канала для инженерных сетей, содержание интернет сети, содержание и обслуживание систем пожарной безопасности, иные услуги по содержанию и обслуживанию инфраструктуры Здания;
- расходы на проведение текущего ремонта Здания, инженерных сетей и оборудования.

При этом стоимость аренды земельного участка, на котором располагается Здание, а также взнос на капитальный ремонт Здания, в стоимость услуг по техническому обслуживанию Здания не входят и взимаются отдельно со всех собственников Здания пропорционально их доле собственности, на условиях договора аренды заключенного в соответствии с законодательством РФ с муниципальной властью.

**5.2.** Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ по технической эксплуатации Здания и по содержанию и текущему и капитальному ремонту имущества, обслуживающего всех собственников Здания, определяется в Расчете размера оплаты за работы и услуги и пропорционально доле участия Заказчика в расходах (**Приложение №2** к настоящему Договору) (в тариф не входит обслуживание коммуникаций, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Заказчика (в соответствии с Актом разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей компанией и Заказчиком **Приложение №3** (устранение аварийных ситуаций в зоне эксплуатационной ответственности заказчика происходит силами УК или привлечённых УК подрядчиков/ремонтных служб, но в любом случае за счет средств Заказчика путем дальнейшего перевыставления счета).

**5.3.** Стоимость отопления и электроснабжения мест общего пользования в Здании определяется фактическим количеством потреблённых ресурсов в соответствии с долей участия Заказчика в расходах, определенной в **Приложении №2** настоящего Договора по тарифам, поставщика ресурса с которым у Управляющей компании заключен договор на поставку вышеуказанных ресурсов.

**5.4.** Стоимость потребленной Заказчиком электроэнергии, холодной воды, горячей воды и водоотведения (канализации), определяется в соответствии с показаниями приборов учета, пропорционально занимаемой площади, на основании тарифов, организаций поставщиков вышеперечисленных ресурсов, а в случае поломки прибора учета, Управляющая компания вправе определить плату расчетным путем.

В случае, когда Управляющая компания обязана помимо тарифа нести дополнительные расходы по обеспечению вышеуказанными услугами (плата за субабонентство, негативное воздействие на систему водопровода, канализации и окружающую среду, ремонт узлов учета абонента, ремонт узлов учета, установленных в помещении Заказчика и т.д.) она вправе увеличить соответственно и стоимость своих услуг.

**5.5.** Стоимость вывоза отходов ТБО/ТКО определяется в соответствии фактическим количеством предоставленных услуг в соответствии с долей участия Заказчика в расходах, определенной в Приложении №2 настоящего Договора по тарифам, Регионального оператора с которым у Управляющей компанией заключен договор.

**5.6. Оплата работ и услуг, предусмотренных настоящим договором, производится Заказчиком в следующем порядке:**

**5.6.1.** Стоимость Эксплуатационных услуг, определяется Управляющей компанией исходя из расчета цены услуг за 1кв.м. общей площади Апартаментов (Помещений) Заказчика.



Налогообложение указанных сумм применяется Управляющей компанией в соответствии с используемой системой налогообложения, взимаемых в соответствии с требованиями законодательства РФ.

**5.6.2.** Заказчик оплачивает услуги по договору на расчетный счет Управляющей компании, на основании счета/квитанции выставленного Управляющей компанией, в течение 3 (трех) дней с момента отправки счета/квитанции или размещения платежного документа в личном кабинете Заказчика.

**5.6.3.** Оплата ремонта по ликвидации последствий сбоев в работе Инженерно-технических коммуникаций, аварий, ремонта по устранению повреждений, возникших по вине Заказчика, оплачивается им на основании счета, сформированного на основании утвержденных Управляющей компанией Единичных расценок на дополнительные работы, опубликованных на сайте Управляющей компании. Оплата должна производиться в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента направления Заказчику счета на оплату при условии наличия подписанного Сторонами Акта о проведении ремонта, составляемого по результатам приемки выполненных работ. В случае необоснованного отказа Заказчика от подписания акта работы оплачиваются на основании счета и Акта о проведении ремонта, подписанного в одностороннем порядке Управляющей компанией.

**5.6.4.** Услуги, предоставленные Управляющей компанией по настоящему Договору, оплачиваются Заказчиком независимо от фактического использования Апартаментов (Помещения), Здания, Мест общего пользования и Инженерно-технических систем.

**5.6.5.** Переход права собственности на Апартамент (Помещение) к третьему лицу не прекращает обязательств Заказчика по оплате задолженности по настоящему Договору.

**5.6.6.** Заказчик обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора уплатить Управляющей компании Обеспечительный платеж в размере месячной суммы оплаты за услуги, а также, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, вносить платежи для восстановления суммы Обеспечительного платежа.

В случае если настоящий договор утвержден Общим собранием собственников в качестве Договора Управления, период в 5 (пять) рабочих дней, отведенный на внесение Обеспечительного платежа, исчисляется с даты подписания Акта приема-передачи.

**5.6.7.** Сумма Обеспечительного платежа находится на персональном (лицевом) счете Заказчика в течение всего срока действия настоящего Договора, если настоящим Договором не предусмотрено иное, при этом проценты за распоряжение и пользование суммой Обеспечительного платежа в пользу Заказчика не начисляются, и Управляющая компания вправе не отделять сумму Обеспечительного платежа от других денежных средств Управляющей компании. Обеспечительный платеж является способом обеспечения исполнения Заказчиком своих обязательств по настоящему Договору, при этом Обеспечительный платеж не является задатком или авансом.

**5.6.8.** В случае увеличения стоимости Услуг более чем на 10 % (десять процентов) Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты такого увеличения вносит на свой персональный (лицевой) счет (на основании соответствующего счета Управляющей компании) дополнительную сумму Обеспечительного платежа, прямо пропорциональную такому увеличению.

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

(а) При условии нарушения Заказчиком обязательств по оплате Услуг полностью или в любой части на срок более 30 (тридцати) календарных дней, включая неустойки, штрафы, пени, предусмотренные настоящим Договором;

(б) При ликвидации аварийных ситуаций, возникших по вине Заказчика;

При этом, задолженность Заказчика по настоящему Договору, включая сумму штрафных санкций, не покрытая Обеспечительным платежом, взыскивается Управляющей компанией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Управляющая компания уведомляет Заказчика о вычете любой суммы из суммы Обеспечительного платежа. Такое уведомление (а также соответствующий счет) должно быть направлено Заказчику в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты осуществления вычета Управляющей компанией и должно содержать расчет суммы вычета, информацию о причине вычета и дате вычета.

Заказчик в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней после получения уведомления и соответствующего счета Управляющей компании, совершает платеж на указанную в счете сумму, необходимую для восстановления размера Обеспечительного платежа.

**5.6.10.** При систематических нарушениях (два и более раз) сроков оплаты Услуг Управляющая компания вправе потребовать увеличения Обеспечительного платежа Заказчиком в два раза от размера Обеспечительного платежа, указанного в п. 5.6.6. настоящего Договора.

Заказчик обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления и счета увеличить сумму Обеспечительного платежа.

**5.6.11.** Стороны договариваются, что внесение Заказчиком Обеспечительного платежа не влияет на право Управляющей компании предъявлять Заказчику требования в связи с нарушением какого-либо из его обязательств по настоящему Договору, а также не дает Заказчику право удерживать какие-либо суммы или не исполнять свои обязательства по настоящему Договору.

Обеспечительный платеж или его часть, оставшаяся после вычетов (в том числе за вычетом любого налога, удерживаемого с такой суммы), возвращается Заказчику на указанные последним реквизиты, в следующих случаях:

а) при отчуждении Помещения третьим лицам - в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты предоставления Заказчиком документов, подтверждающих переход права собственности.

**5.6.12.** Управляющая компания вправе в одностороннем порядке увеличить стоимость работ и услуг (провести индексацию тарифа на работы и услуги) по содержанию и ремонту, в том числе капитальному общему имуществу Здания, устанавливая его методом индексирования в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший период индексации. При этом оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов) не осуществляется. В случае, если инфляция будет существенно ниже указанного показателя, индексация может проводиться Управляющей компанией не более 1 (одного) раза в год и не более, чем на 10%.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.2.** Управляющая компания несет ответственность за состояние инженерных систем, архитектурно-строительных элементов Здания, элементов благоустройства в соответствии с Актом разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей компанией и Заказчиком (**Приложение №3** к настоящему Договору), актами разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и ресурсоснабжающими организациями, планами землеустройства.

**6.3.** В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты услуг, внесения обеспечительного платежа, предусмотренных настоящим Договором, Заказчик обязан уплатить Управляющей компании пени в размере 0,2% от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Заказчик обязан выплатить пени, предусмотренные данным пунктом договора в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования Управляющей компании.

В случае если задолженность Заказчика по выставленному счету за техническое обслуживание и коммунальные услуги, предоставленные поставщиками коммунальных ресурсов, составит более 30-ти дней, либо в случае выявления фактов описанных в п. 6.5. договора, Управляющая компания вправе приостановить снабжение помещения Заказчика услугами по настоящему договору, в т.ч. коммунальными ресурсами, до момента погашения задолженности или устранения выявленных нарушений, уведомив Заказчика не менее чем за три дня до прекращения снабжения Заказчика любым из видов услуг, предусмотренных настоящим договором, в т.ч. коммунальными ресурсами (электроснабжение, водоснабжение, канализирование и т.д.).

**6.4.** Заказчику запрещается:

- а)** изменение конструктивных элементов Здания и помещений;
- б)** переоборудование инженерных систем Здания и помещений;
- в)** установка, подключение и использование электроприборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Здания;
- г)** замена, установка, подключение приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры;

**д)** осуществлять на территории Здания какую-либо деятельность или проводить регистрацию юридических лиц (их адресов), противоречащую виду разрешенного использования земельного участка, при этом видом разрешенного использования признается вид указанный в Росреестре, а именно Земельный участок является Земельным участком предназначенным для размещения Гостиниц, без согласования с УК, в противном случае, лицо (Заказчик) нарушивший настоящий пункт будет обязан компенсировать всем собственникам Здания все издержки и расходы, которые повлечет данное действие, за исключением проживания, как допускаемого на ряду с прямо предусмотренным, вида использования. Кроме того, в случае прямого нарушения данного пункта Заказчик обязуется выплатить УК 300 000 (триста тысяч) рублей в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента нарушения или момента установления факта нарушения, в качестве компенсации неисполнения обязательства перед УК.

**6.4.1.** Собственник обязан соблюдать условия настоящего Договора и всех его приложения, кроме того, обеспечивать исполнение требований настоящего Договора и всех его приложений третьими лицами (пользователями помещений), оказавшимися по инициативе Заказчика на территории Здания и/или придомовой территории.

**6.5.** Управляющая компания не несет ответственности за перебои в снабжении Здания коммунальными ресурсами, поставляемыми организациями коммунального комплекса (ресурсоснабжающими и иными организациями), или действий третьих лиц вне разумного контроля со стороны Управляющей компании.

**6.6.** В случае если наложенные на Управляющую компанию штрафные санкции контролирующих органов явились следствием действия (бездействия) Заказчика, то Заказчик обязан перечислить Управляющей компании сумму предъявленного штрафа в течение 5 (пяти) дней с даты получения соответствующего требования от Управляющей компании.

**6.7.** Управляющая компания не несет ответственность за ущерб (убытки), причиненный Заказчику или имуществу Здания, местам общего пользования или инженерному оборудованию Здания, из-за отсутствия электроэнергии, отопления, водоснабжения, канализования и др. коммунальных услуг, если такие нарушения произошли по вине поставщиков коммунальных ресурсов и/или предприятий-транзитеров, обеспечивающих непрерывность предоставления коммунальных ресурсов.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

**7.1.** Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. Обстоятельствами непреодолимой силы признаются техногенные и природные катастрофы, военные действия, террористические акты, восстания, эпидемии, забастовки, землетрясения, пожары, наводнения, стихийные бедствия, правовые акты органов государственной власти и местного самоуправления, непосредственно затрагивающие предмет настоящего Договора, и другие события, которые компетентный орган признает и объявит случаями непреодолимой силы.

**7.2.** Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в кратчайший срок, но не позднее 5 (пяти) дней после наступления таких обстоятельств, уведомить в письменной форме о таких обстоятельствах другую Сторону.

**7.3.** Любая Сторона, не исполнившая вследствие обстоятельств непреодолимой силы какие-либо из своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, предпримет все разумные меры для преодоления последствий таких обстоятельств и по их окончании предпримет все разумные меры к возобновлению выполнения своих обязательств. Как только причина возникновения обстоятельств непреодолимой силы исчезнет или будут основания ожидать ее исчезновения, то Сторона, ссылающаяся на препятствующие обстоятельства, уведомит об этом другую Сторону.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

**8.1.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. Соблюдение досудебного претензионного порядка для Заказчика обязательно. Срок рассмотрения претензий – 30 (тридцать) календарных дней с даты получения претензии второй Стороной.

**8.2.** Жалобы, вопросы, разъяснения и т.п., относящиеся к порядку оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору, Стороны оформляют в письменной форме.

**8.3.** Споры между Сторонами, по которым не было достигнуто согласия, рассматриваются в установленном законом порядке в Арбитражном суде города Москвы.

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**9.1.** Приборы учета потребления коммунальных ресурсов являются собственностью Заказчика. Поверка в установленные изготовителем сроки, ремонт и замена вышедшего из строя прибора, установка пломб, осуществляется за счет Заказчика, но силами УК или путем привлечения ее надлежащего специалиста.

**9.2.** В случае, если прибор учета не прошел своевременную поверку либо неисправен, то оплата за холодную воду, горячую воду и водоотведение (канализацию), электроэнергию осуществляется расчетным методом, на основании норм, применяемых при начислении населению платежей за коммунальные услуги, утвержденных в установленном действующим законодательством порядке.

**9.3.** Стороны пришли к соглашению, что в случае необходимости проведения аварийного ремонта Управляющая компания предпримет все меры для его проведения, а Заказчик оплатит Управляющей компании расходы по его проведению соразмерно доле участия Заказчика в расходах определенной п.2.2 настоящего Договора.

**9.4.** В случаях, когда настоящий Договор предусматривает любое информирование Заказчика со стороны Управляющей компании, то подобное информирование или уведомление считается надлежащим образом, выполненным Управляющей компанией при доведении данной информации Управляющей компанией до сведения Заказчика любым из следующих способов:

- размещение соответствующей информации на информационных стендах Здания;
- размещение соответствующей информации на интернет-сайте Управляющей компании;
- доведение соответствующей информации путём направления Заказчику заказного (ценного) письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Заказчика, указанному в настоящем договоре;
- доведение соответствующей информации путём направления Заказчику электронного письма на адрес электронной почты Заказчика;
- доведение соответствующей информации путём направления Заказчику голосового сообщения, текстового сообщения, СМС-сообщения посредством телефонной связи;
- доведение соответствующей информации путём направления Заказчику голосового сообщения, текстового сообщения, посредством телефонных мессенджинговых сервисов (WhatsApp, Viber и иных).

В случае, когда Заказчиком направляется обращение, в любой форме, в адрес Управляющей компании, Управляющая компания обязуется направить ответ на такое обращение (заявление, жалобу, запрос) в адрес заявителя в срок не превышающий 30 (тридцати) календарных дней с момента получения, любым способом, позволяющим подтвердить факт направления такого заявления.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**10.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента утверждения его на Общем собрании собственников Здания или с момента его подписания Заказчиком и Управляющей компанией, в зависимости от того, что произойдет ранее и действует 5 (пять) лет.

В случае, если ни одна из Сторон не заявила о расторжении Договора за 30 (тридцать) дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на год, количество пролонгаций не ограничено.

**10.2.** Подписанием настоящего Договора, Стороны согласовывают, что после утверждения настоящего Договора, как единой формы договора Общим собранием собственников Здания, настоящий Договор является договором со множественностью лиц на стороне Заказчика – Договором Управления, способ и порядок его изменения и расторжения должен соответствовать способу и порядку его заключения. Что в свою очередь означает, что вопрос расторжения настоящего договора, а также любые вопросы его изменения решаются путем голосования на Общем собрании собственников Здания, в соответствии с Законодательством РФ. Принятые собранием решения, носят императивный характер и являются обязательными для всех собственников нежилых помещений, в том числе и уклонившихся от участия в собрании.

**10.3.** Форма настоящего Договора соответствует форме договора, утверждение которого включено в повестку дня Общего собрания собственников Здания. Настоящий Договор действителен и обязателен для всех собственников, в том числе новых, не принимавших участия в Общем собрании собственников, в силу закона. Настоящий договор не может быть персонифицирован или изменен по требованию одного собственника – условия настоящего Договора идентичны для всех собственников Здания. <sup>6</sup>

При передаче помещения Собственником третьим лицам, в том числе, но не ограничиваясь в аренду, пользование, распоряжение и пр., Собственник обязан включить обязанности, предусмотренные настоящим Договором и всеми его приложениями в Договор на основании которого происходит передача помещения, в случае передачи помещения в бездоговорном порядке уведомить лицо получающее помещение обо всех обязанностях, закрепленных в настоящем Договоре и его приложениях и распространяющих свое действие на всех собственников, гостей, пользователей и иных третьих лиц, в том числе о порядке пользования Зданием и помещениями в нем, в зависимости от целей эксплуатации.

#### **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

**Приложение №1** Перечень работ и услуг, выполняемых Управляющей компанией ООО «УК САЛЮТ»

**Приложение №2** Расчет размера оплаты за работы и услуги

**Приложение №3** Акт разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей компанией и Заказчиком

**Приложение №4** Памятка о порядке проведения ремонтно-строительных работ (переустройства и (или) перепланировки)

**Приложения №5** Правила пользования Зданием

**Приложение №6** Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.

#### **11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Реквизиты Заказчика, указываемые в настоящем пункте, Заказчик признает надлежащими для целей уведомления во всех случаях.

<b>Управляющая компания:</b> <b>ООО «УК САЛЮТ»</b>	<b>Заказчик:</b> <b>ИВАНОВ Иван Иванович</b>
Юридический адрес: 119571, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, Ленинский проспект, д.158, помещение: 173.	дата рождения: место рождения: пол:
Фактический (почтовый) адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, проспект Ленинский, дом 158, пом. 173.	Фактический (почтовый) адрес:
ОГРН: 1227700597410 ИНН: 9729330557 КПП: 772901001	СНИЛС: ИНН:
Наименование банка: ПАО Сбербанк, г. Москва БИК: 044525225 Расчетный счет: 40702810338000173088 Корр.счет: 30101810400000000225	гражданство: паспорт - серия: номер: кем выдан: дата выдачи: код подразделения:
e-mail: owners.apart@hotelsalut.ru тел.: +7 (966) 175-0513	e-mail: тел.:
<b>Генеральный директор:</b>  _____ /Бессер В. Э./	<b>Генеральный директор:</b>  _____ / Иванов И.И. /

<sup>6</sup> Данный пункт вступает в законную силу с момента принятия настоящего Договора в качестве Договора Управление на Общем собрании собственников.

**ПЕРЕЧЕНЬ<sup>7</sup>**

работ и услуг, выполняемых ООО «УК САЛЮТ»

По обслуживанию Здания до границы эксплуатационной ответственности, согласно Приложению №3

**1. Заключение договоров, а также их оплата и исполнение за счет средств собственников:**

- на предоставление коммунальных услуг (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация);
- подогрев воды;
- на техническое обслуживание слаботочных систем (видеонаблюдение, противопожарная сигнализация и оповещение о пожаре, охранная сигнализация, диспетчеризации, контроль доступа);
- на техническое обслуживание кабельных электрических сетей;
- на техническое обслуживание теплосетей;
- на техническое обслуживание сети водоснабжения и канализационных сетей;
- на поверку и наладку контрольно-измерительных приборов;
- на техническое обслуживание лифтового хозяйства;
- на утилизацию люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
- на дезинфекцию и дератизацию;
- на очистку и мытьё площадей общего пользования Здания, фасада, фасадного остекления мест общего пользования;
- на охрану периметра, площадей общего пользования Здания и территории, прилегающей к Зданию;
- на техническое обслуживание АППЗ;
- на мониторинг и соблюдение экологических требований Росприроднадзора;
- на техническое обслуживание систем автоматики инженерных систем здания;
- на вывоз и утилизацию ТБО, ТКО и снега;
- другие договоры, необходимые для жизнеобеспечения Здания.

**2. Системы холодного и горячего водоснабжения (ХВС и ГВС), включая водомерный узел.**

**Техническое обслуживание и текущий ремонт оборудования Здания:**

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов;
- замена отдельных водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры;
- замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки прилегающей территории;
- замена внутренних пожарных кранов;
- антикоррозийное покрытие, маркировка;
- ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
- ремонт и замена регулирующей арматуры;
- промывка систем водопровода;
- замена общедомовых контрольно-измерительных приборов;
- снятие данных и передача данных / обязательной информации в Департамент Природопользования, Мосводоканал и иные государственные учреждения с требуемой периодичностью.
- Контроль за работой артез. Скважины, периодическое техобслуживание и ремонт.
- иные виды технического обслуживания и ремонта.

**3. Системы канализации, дренажа, внутренних водостоков. Техническое обслуживание и текущий ремонт оборудования, обслуживающего всех собственников Здания:**

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, прочисток;
- ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации и дренажа;
- иные виды технического обслуживания и ремонта.

---

<sup>7</sup> Данное приложение вступает в полном объёме в законную силу после принятия Договора Общим собранием собственников (ОСС). До момента принятия Договора на ОСС, но после подписания сторонами общее имущество на которое распространяется настоящий перечень услуг включает в себя, все систем здания обслуживающих более одного собственника, а так же площади, находящиеся в общем пользовании всех собственников помещений, расположенных на 12 этаже Здания (а также на этажах переданных в собственность третьих лиц по договору купли – продажи после 21.12.2022 года и регистрации их права собственности, за исключением коридоров и лифтовых холлов проданных совместно с нежилыми помещениями) и не включает в себя стоимость обслуживания иных площадей Здания.

**4. Система центрального отопления, система теплоснабжения, включая прибор учета тепловой энергии, контрольно-измерительные приборы и автоматику. Техническое обслуживание и текущий ремонт оборудования, обслуживающего всех собственников Здания:**

- замена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры;
- установка воздушных кранов;
- утепление труб и приборов;
- замена отдельных электродвигателей и насосов малой мощности;
- восстановление разрушенной тепловой изоляции;
- гидравлическое испытание и промывка отопительных приборов по стояку и системы в целом;
- регулировка и наладка системы отопления;
- поверка ежегодная контрольно-измерительных приборов;
- поверка устройства учета тепловой энергии;
- ежегодная подготовка системы отопления и сдача её готовности с подписанием акта представителем теплоснабжающей организации;
- ежемесячное снятие показаний теплосчётчика и предоставление в теплоснабжающую организацию отчета о расходе тепловой энергии и теплоносителя;
- иные виды технического обслуживания и ремонта.

**5. Система электроснабжения. Техническое обслуживание и текущий ремонт оборудования обслуживающего всех собственников Здания:**

- замена неисправных участков электрической сети Здания и устройство новых;
- замена вышедших из строя выключателей и розеток;
- замена перегоревших ламп, вышедших из строя светильников, декоративного уличного освещения;
- замена предохранителей, автоматических выключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
- замена приборов учёта;
- восстановление цепей заземления;
- замер параметров электрооборудования: периодически не реже 1-го раза в год измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети; не реже 1-го раза в 3 года замер сопротивления петли «фаза-ноль»; не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи заземляемый элемент – заземлитель;
- периодически (не реже 1-го раза в год) протяжка резьбовых электрических соединений;
- периодически (не реже 1-го раза в год) измерение токов и фазных нагрузок;
- проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей электрооборудования;
- периодически (не реже 1-го раза в год) очистка от пыли электрических сборок в вводно-распределительном устройстве, этажных щитках;
- сбор и утилизация люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
- ежемесячное снятие показаний электросчётчиков и предоставление в уполномоченную организацию отчета о расходе электроэнергии;
- иные виды технического обслуживания и ремонта.

**6. Организация эксплуатации оборудования противопожарных систем, обслуживающего всех собственников Здания, путем привлечения для технического обслуживания специализированной организации:**

- техническое обслуживание и текущий ремонт автоматической пожарной сигнализации;
- техническое обслуживание и текущий ремонт системы подпора воздуха и дымоудаления;
- техническое обслуживание вентиляционного оборудования, клапанов, вентиляционных шахт и коробов, противопожарных дверей;
- техническое обслуживание систем пожаротушения;
- техническое обслуживание систем звукового и светового оповещения о пожаре;
- техническое обслуживание систем автоматического открывания дверей в случае возникновения сигнала «ПОЖАР», аварийного и эвакуационного освещения, управления лифтами для пожарных.

**7. Техническое обслуживание и текущий ремонт автоматики инженерных систем, обслуживающих всех собственников Здания:**

- тестирование контрольно-измерительных приборов, автоматики, проводки;
- замена вышедших из строя КИП, автоматики, проводки;
- проверка и настройка сбоев программного обеспечения;
- контроль исправности и корректности работы приборов КИП и автоматики;
- проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей оборудования.

**8. Диспетчеризация:**

- организация круглосуточного диспетчерского пункта;
- контроль и управление инженерным оборудованием здания;
- прием заявок Заказчика, контроль их выполнения (в случае если работы выполняются внутри помещения Заказчика, такие работы осуществляются по отдельному соглашению (с Заказчиком)).

#### **9. Система видеонаблюдения:**

- техническое обслуживание технологического оборудования;
- техническое обслуживание камер видеонаблюдения;
- контроль исправности мониторов системы, при необходимости ремонт или замена;
- ремонт или замена вышедшего из строя оборудования.

#### **10. Система контроля доступа:**

- контроль исправности системы контроля доступа;
- техническое обслуживание серверов и блоков резервного питания;
- программирование карт доступа заказчиков, их гостей, зоны парковки;
- ремонт и устранение неполадок в работе системы.

#### **11. Контроль узлов учета энергоносителей:**

- контроль исправности работы системы;
- внесение в базу исходных данных;
- контроль за показаниями узлов учета;
- ремонт, поверка, настройка, сдача энергоснабжающим организациям.

#### **12. Молниезащита:**

- периодически, не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи «заземляемый элемент – заземлитель»;
- окраска проводящих элементов.

#### **13. Кровля:**

- ремонт кровельного покрытия отдельными местами с частичной заменой покрова;
- укрепление, замена и окраска пожарных лестниц, гильз, устройств заземления, анкеров.

#### **14. Фасад, включая остекление помещений общего пользования:**

- восстановление небольших участков штукатурки и плиточной облицовки;
- укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей;
- восстановление знаков и уличных указателей;
- мытьё фасадов здания, в том числе фасадного остекления мест общего пользования.

#### **15. Фундаменты и стены подвальных помещений:**

- заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны цоколей;
- пробивка (заделка) отверстий, гнёзд, борозд;
- устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков;
- герметизация вводов инженерных коммуникаций;
- установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

#### **16. Стены и перегородки. Техническое обслуживание и текущий ремонт элементов стен и перегородок, обслуживающих всех собственников Здания:**

- заделка трещин, выбоин, расшивка швов, восстановление облицовки, восстановление отдельных участков перегородок площадью до 2 кв. м;
- пробивка (заделка) отверстий, гнёзд, борозд;
- улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями).

#### **17. Межэтажные перекрытия, полы, лестницы. Техническое обслуживание и текущий ремонт перекрытий, полов и лестниц, обслуживающих всех собственников Здания:**

- временное крепление перекрытий;
- заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
- заделка выбоин и трещин ступеней и площадок;
- замена отдельных керамических плиток;
- ремонт гидроизоляции пола в отдельных санитарных узлах;
- ремонт входной группы (входной блок, тамбур).



**18. Оконные и дверные заполнения. Техническое обслуживание и текущий ремонт элементов Здания, обслуживающих всех собственников Здания:**

- установка доводчиков, пружин, упоров, ограничителей и пр.;
- смена оконной и дверной фурнитуры, замков;
- замена разбитых стекол, стеклоблоков;
- регулировка дверных полотен.

**19. Внутренняя отделка. Техническое обслуживание и текущий ремонт элементов Здания, обслуживающих всех собственников Здания:**

- восстановление штукатурки стен и потолков местами;
- восстановление облицовки стен керамической плиткой отдельными местами;
- восстановление отделки стен с покраской и оклейкой обоями отдельными местами;
- ремонт подвесных потолков (локально в местах повреждений).

**20. Элементы внешнего благоустройства:**

- в летний период подметание и полив отмосток, проездов и тротуаров;
- в зимний период подметание, очистка от снега и наледи отмосток, стоянки, проездов и тротуаров, посыпка противогололедным реагентом;
- полив, посев и покос травы на газонах;
- мытье контейнеров для ТБО;
- подметание отмосток, стоянки, проездов и тротуаров земельного участка в летний период;
- уборка мусора с газона, очистка урн;
- уборка мусора на контейнерных площадках;
- сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов;
- сдвигка и подметание снега при снегопаде.

**21. Содержание мест общего пользования:**

- подметание и влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования;
- подметание полов кабины лифта и влажная уборка;
- хозяйственный расходы по содержанию мест общего пользования;
- эксплуатация ковров входной группы;
- удаление пыли, пятен, локальных загрязнений на поверхности стен, дверей, остекления, технических шкафов, плафонов и т.д.

**22. Организация эксплуатации лифтов, используемых всеми собственниками Здания:**

В соответствии с действующим Постановлением Правительства РФ от 24 июня 2017г. №743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах» и требованиями в области промышленной безопасности путем привлечения для технического обслуживания специализированной организации по лифтам (за исключением лифтов, полностью самостоятельно эксплуатируемых Заказчиком).

**23. Техническое обслуживание приточно-вытяжной вентиляции Здания:**

- ремонт и замена отдельных насосов и электродвигателей малой мощности;
- ремонт и замена обратных клапанов, фильтров и запорной арматуры;
- замена и очистка воздушных фильтров на приточной вентиляции;
- замена контрольно-измерительных приборов;
- ежегодная поверка контрольно-измерительных приборов;
- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, замена отдельных участков трубопроводов.

**24. Прочее:**

- охрана внешнего периметра и мест общего пользования Здания;
- в случае работы по ночам, Заказчиком заключается договор с охранной структурой, охраняющей внешний периметр Здания, в противном случае ночная работа невозможна;
- Управляющая компания не несет ответственность за сохранность имущества Заказчика внутри и за периметром Объекта Заказчика;
- если Заказчик самостоятельно вывозит мусор (ТБО), то он обязан использовать мусорные контейнеры объемом не более 0.75 м<sup>3</sup>.

## АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Управляющая компания:**  
**ООО «УК САЛЮТ»**

Юридический адрес: 119571, г.Москва, вн.тер.г.  
муниципальный округ Тропарево-Никулино,  
Ленинский проспект, д.158, помещение: 173.

Фактический (почтовый) адрес: Российская  
Федерация, город Москва, вн.тер.г.  
муниципальный округ Тропарево-Никулино,  
проспект Ленинский, дом 158, пом. 173.

ОГРН: 1227700597410  
ИНН: 9729330557  
КПП: 772901001

Наименование банка: ПАО Сбербанк, г. Москва  
БИК: 044525225  
Расчетный счет: 40702810338000173088  
Корр.счет: 30101810400000000225

e-mail: owners.apart@hotelsalut.ru  
тел.: +7 (966) 175-0513

**Генеральный директор:**

\_\_\_\_\_ /Бессер В. Э./

**Заказчик:**  
**ИВАНОВ Иван Иванович**

дата рождения:  
место рождения:  
пол:

Фактический (почтовый) адрес:

СНИЛС:  
ИНН:

гражданство:  
паспорт - серия: номер:  
кем выдан:  
дата выдачи:  
код подразделения:

e-mail:  
тел.:

\_\_\_\_\_ / Иванов И.И. /

**РАСЧЕТ<sup>8</sup>**

Размера ежемесячной оплаты за работы и услуги

**Доля участия Заказчика в расходах, которые несет Управляющая компания  
по техническому обслуживанию Здания**

№ п/п	Вид платежей	Ставка за кв.м (в рублях)	Итого за месяц (в рублях)
1	Работы и услуги, перечисленные в Приложении 1 к настоящему договору.	156.19 руб./кв.м.	--
2	Коммунальные платежи за места общего пользования: Теплоснабжение /Электроснабжение / ХВС / ГВС.	Согласно данным приборов учета, по тарифам, ресурсоснабжающих организаций, а также по тарифу организации обеспечивающей подогрев воды.	--
3	Тепловая энергия помещения Заказчика – пропорционально занимаемой площади, на основании показаний общедомовых приборов учета.	По тарифам, ресурсоснабжающей организации.	--
4	Водоснабжение и канализация помещения Заказчика – согласно данным приборов учета.	По тарифам, ресурсоснабжающей организации.	--
5	За электроснабжение помещения Заказчика – согласно данным прибора учета.	По тарифам, энергоснабжающей организации.	--
7	Вентилирование помещения Заказчика.	По тарифам, энергоснабжающей организации.	--
8	Плата за капитальный ремонт.	24.09 руб./кв.м.	--
9	Аренда земельного участка. (до момента выставления ДГИ индивидуального счета)		--
10	Страхование.		--
<b>ИТОГО</b>		<b>180.28 руб./кв.м.</b>	--

**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

<b>Управляющая компания:</b> <b>ООО «УК САЛЮТ»</b>	<b>Заказчик:</b> <b>ИВАНОВ Иван Иванович</b>
Юридический адрес: 119571, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, Ленинский проспект, д.158, помещение: 173.	дата рождения: место рождения: пол:
Фактический (почтовый) адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, проспект Ленинский, дом 158, пом. 173.	Фактический (почтовый) адрес:
ОГРН: 1227700597410 ИНН: 9729330557 КПП: 772901001	СНИЛС: ИНН:
Наименование банка: ПАО Сбербанк, г. Москва	гражданство:

<sup>8</sup> До момента принятия Договора на ОСС, но после подписания сторонами тариф, формируется исходя из стоимости работ и услуг по обслуживанию всех систем здания обслуживающих более одного собственника, а так же из стоимости обслуживания площадей, находящихся в общем пользовании всех собственников, расположенных на 12 этаже Здания (а также на этажах переданных в собственность третьих лиц по договору купли – продажи после 21.12.2022 года и регистрации их права собственности, за исключением коридоров и лифтовых холлов проданных совместно с нежилыми помещениями) и не включает в себя стоимость обслуживания иных площадей Здания, аналогично рассчитывается стоимость коммунальных услуг общих площадей.

БИК: 044525225  
Расчетный счет: 40702810338000173088  
Корр.счет: 30101810400000000225

e-mail: owners.apart@hotelsalut.ru  
тел.: +7 (966) 175-0513

**Генеральный директор:**

\_\_\_\_\_ /Бессер В. Э./

паспорт - серия: номер:  
кем выдан:  
дата выдачи:  
код подразделения:

e-mail:  
тел.:

\_\_\_\_\_ / Иванов И.И. /

**АКТ**

разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей компанией и Заказчиком по границе индивидуального помещения Заказчика

**Управляющая компания несет ответственность за:**

**1. Электрооборудование:**

за эксплуатацию и подачу напряжения – Границей балансовой принадлежности являются конечники питающей эл. линии, подключенной к автоматическому выключателю, установленному (перед электросчетчиком) в электрощите.

**2. Санитарно-технические системы:**

за эксплуатацию систем горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС) и подачу холодной и горячей воды в Помещение, Апартамент - до вводных кранов, установленных на стояках ГВС и ХВС в техническом шкафу до приборов учета.

За эксплуатацию системы канализации - до врезки в стояк.

За эксплуатацию системы центрального отопления (ЦО) – до врезки в стояк разводки отопительных приборов.

**3. Системы АППЗ:**

за эксплуатацию систем и слаботочной разводки – до ввода в Помещение, Апартамент по внешней поверхности стены.

**4. Система вентиляции:**

за эксплуатацию системы подачи воздуха – до врезки в лежак разводки внутренней системы подачи воздуха.

За эксплуатацию и подачу напряжения – границей балансовой принадлежности являются конечники питающей эл. линии, подключенной к автоматическому выключателю, установленному (перед электросчетчиком) в электрощите.

**Заказчик несет ответственность за:**

сохранность, работоспособность и обслуживание всех инженерных сетей и оборудования, смонтированного в его Помещении или Апартаменте.

Работу инженерных сетей и оборудования, в т.ч. за нарушение теплового режима, герметичность систем и других технических параметров, возникших в результате производства работ, не согласованных с Управляющей компанией (замена приборов отопления, а также установка дополнительных приборов; ремонт стояков и разводки, нарушение целостности вентиляционных коробов и т.п.).

Объём электричества, выделяемого на помещение в соответствии с Исполнительной документацией, составляет 3 кВт, вне зависимости от площади помещения.

**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Управляющая компания:**  
**ООО «УК САЛЮТ»**

Юридический адрес: 119571, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, Ленинский проспект, д.158, помещение: 173.

Фактический (почтовый) адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, проспект Ленинский, дом 158, пом. 173.

ОГРН: 1227700597410  
ИНН: 9729330557  
КПП: 772901001

**Заказчик:**  
**ИВАНОВ Иван Иванович**

дата рождения:  
место рождения:  
пол:

Фактический (почтовый) адрес:

СНИЛС:  
ИНН:

Наименование банка: ПАО Сбербанк, г. Москва  
БИК: 044525225  
Расчетный счет: 40702810338000173088  
Корр.счет: 30101810400000000225

e-mail: owners.apart@hotelsalut.ru  
тел.: +7 (966) 175-0513

**Генеральный директор:**

\_\_\_\_\_ /Бессер В. Э./

гражданство:  
паспорт - серия: номер:  
кем выдан:  
дата выдачи:  
код подразделения:

e-mail:  
тел.:

\_\_\_\_\_ /Иванов И.И. /

**ПАМЯТКА  
О ПОРЯДКЕ ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ  
(ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ)**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1.** Заказчик обязан производить ремонт и переустройство помещения с соблюдением требований действующего законодательства и в установленном на территории Здания порядке.

**1.2.** Общая продолжительность работ не может превышать 6 (шесть) месяцев.

**1.3.** Основанием для производства работ по ремонту и переустройству помещения является Согласованный проект перепланировки с Управляющей компанией. В случае отсутствия согласованного проекта Управляющая компания будет вынуждена принять меры к прекращению несогласованных действий, в том числе обратиться в уполномоченные органы и суд.

**1.4.** Запрещается проводить работы в воскресные и праздничные нерабочие дни; начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 10:00 и позднее 18:00 часов, а также с 13:00 до 15:00 часов (по причине дневного сна), а в выходные дни и дни общегосударственных праздников ранее 12:00 часов и позднее 18:00 часов, а также с 13:00 до 15:00 часов.

**1.5.** Запрещается устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей разрешенную нагрузку на помещение; подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта; нарушать имеющиеся системы учета поставки коммунальных услуг; использовать теплоноситель в системах отопления не по назначению; производить слив воды из систем и приборов отопления.

**1.6.** Для начала производства работ в помещении Заказчик предоставляет в Управляющую компанию:

- заявление на имя Генерального директора Управляющей компании;
- копию согласованного в установленном порядке проекта (эскиза) перепланировки помещения;
- копию согласованного в установленном порядке проекта электрооборудования помещения (если необходимо);
- проект кондиционирования (в отдельных случаях проект отопления, вентиляции, слаботочных систем и др.);
- копию договора с подрядной организацией;
- копию сертификата подрядной организации на право проведения работ;
- копию договора подрядной организации на страхование строительных рисков (гражданской ответственности перед третьими лицами);
- копии документов по аттестации персонала подрядной организации, выполняющего специальные работы (газо, электросварочные, электромонтажные работы и т.п.);
- копии протоколов испытания и сертификаты на используемый при ремонте инструмент и оборудование (газовые баллоны, электросварочные аппараты, тепловые пушки и т.п.);
- список сотрудников подрядной организации, выполняющих работы в помещении;
- копию приказа о назначении лица (сотрудника подрядной организации), ответственного за производство работ в помещении с указанием его контактов для связи.

**1.7.** После предоставления документации, оговоренной в п.1.6. и подписания руководителем Управляющей компании заявления на производство ремонтно-строительных работ в помещении, Заказчику необходимо оформить пропуска на сотрудников подрядной организации.

**1.8.** В ходе работ Заказчик обязан предъявлять Управляющей компании выполнение скрытых работ до закрытия их другими работами, в т.ч. гидроизоляцию санузлов, душевых и ваннных комнат; разводку электроснабжения, водоснабжения; устройство канализации, другие работы в зависимости от проектного решения.

**1.9.** По окончании работ подрядная организация обязана сдать Управляющей компании исполнительную документацию.

**1.10.** В случае, если Заказчик выполняет работы своими силами без привлечения подрядной организации, то он сам совершает все перечисленные выше действия вместо подрядной организации.

**1.11.** Запрещается проживание в Помещении рабочих.

**1.12.** В целях обеспечения чистоты и порядка в местах общего пользования Заказчик перед каждым завозом строительных материалов согласовывает время и дату их завоза с УК, так же как и любых крупногабаритных конструкций, а так же их погрузку – выгрузку, занос и поднятие на этаж в Здание, после каждого вывоза мусора Заказчик обязан провести влажную уборку в местах общего пользования. Любой вред причиненный Зданию (как внутри, так и снаружи) при завозе, погрузке/выгрузке, поднятию на этаж строительных материалов, крупногабаритных конструкций, мебели Заказчик обязан компенсировать в добровольном внесудебном порядке УК в течении 10 (десяти) календарных дней с момента причинения, на основании калькуляции, составленной УК, при этом не имеет значения кто был виновником причинившим ущерб – обязанность компенсировать лежит на Заказчике, как на инициаторе события.

**1.13.** Не допускается переустройство (перепланировка) Помещений, а также любые иные работы в Апартаментах (Помещениях), а также перенос и/или реконструкция инженерного оборудования и любого иного оборудования и приборов Апартаментов без согласования с Управляющей компанией.

**1.14.** Заказчик несёт ответственность за действия подрядной организации.

**1.15.** Подрядная организация отвечает за соблюдение требований действующего законодательства, СНиП, правил по противопожарной безопасности, охраны труда, за причинённый ущерб общедомовому имуществу и имуществу третьих лиц; за соблюдение чистоты и порядка в местах общего пользования.

**1.16.** В случае несоблюдения положений настоящей Памятки Управляющая компания вправе прекратить производство работ и доступ рабочих в Помещение, удалить инструменты, оборудование и строительные материалы с территории Здания до устранения выявленных нарушений.

#### АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>Управляющая компания:</b> <b>ООО «УК САЛЮТ»</b>	<b>Заказчик:</b> <b>ИВАНОВ Иван Иванович</b>
Юридический адрес: 119571, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, Ленинский проспект, д.158, помещение: 173.	дата рождения: место рождения: пол:
Фактический (почтовый) адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, проспект Ленинский, дом 158, пом. 173.	Фактический (почтовый) адрес:
ОГРН: 1227700597410 ИНН: 9729330557 КПП: 772901001	СНИЛС: ИНН:
Наименование банка: ПАО Сбербанк, г. Москва БИК: 044525225 Расчетный счет: 40702810338000173088 Корр.счет: 30101810400000000225	гражданство: паспорт - серия: номер: кем выдан: дата выдачи: код подразделения:
e-mail: owners.apart@hotelsalut.ru тел.: +7 (966) 175-0513	e-mail: тел.:
<b>Генеральный директор:</b> _____ /Бессер В. Э./	_____ /Иванов И.И. /



**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ ЗДАНИЯ И АПАРТАМЕНТАМИ**  
для Собственников, а также для пользования Апартаментами третьими лицами (Гостями).

**1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Здание** – Нежилое здание, расположенное по адресу:

Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, проспект Ленинский, дом 158.

**Владелец** – физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на помещение или владеющее апартаментами в Здании, на законном праве и являющийся **Заказчиком** по Договору управления.

**Апартаменты** – помещения в составе Здания.

**Пользователь (п. 6.4.1. Договора Управления)** – лицо, пользующееся апартаментами (помещениями) на законных основаниях (право собственности, договор аренды и прочее) для личных, семейных и иных нужд в том числе, но не ограничиваясь, **Заказчик** по Договору Управления.

**Общее имущество** – это имущество, обслуживающее всех собственников Здания, в том числе: оборудование, в том числе инженерные системы и коммуникации, помещения в Здании, не являющиеся частями апартамента и иных помещений, принадлежащих на праве собственности или владения Управляющей компании, третьим лицами, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное имущество обслуживающее более одного помещения в Здании, оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Здание, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания объекты, расположенные на указанном земельном участке, помещения, предназначенные для организации и проведения досуга, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения, и переданное УК по Акту разграничения имущественной принадлежности общего имущества собственников с установлением порядка содержания, эксплуатации и финансирования надлежащего содержания.

**Управляющая компания** – организация, осуществляющая техническую эксплуатацию Здания.

**2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Правила устанавливают порядок проживания, порядок пользования апартаментами, порядок использования и содержания общего имущества, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в Здании, а также ответственность за невыполнение настоящих Правил.

Правила распространяются на всех Заказчиков, а также иных Пользователей в Здании, гостей и родственников Пользователей, а также на сотрудников Управляющей компании.

**3. ПОЛЬЗОВАНИЕ АПАРТАМЕНТАМИ**

**Пользователь обязан:**

обеспечивать чистоту и сохранность занимаемых апартаментов; бережно относиться к оборудованию; в случае обнаружения неисправностей немедленно сообщать о них на стойку ресепшен;

не создавать условия и не допускать аварий электросетей, водо-теплоснабжающих сетей и иных инженерно-технических систем, и оборудования;

уходя из апартаментов, закрывать водозаборные краны, окна, выключать свет, телевизор и другие электроприборы;

по первому требованию допускать в занимаемые апартаменты представителей Управляющей компании для ликвидации аварий и осуществления экстренных мероприятий, направленных на

устранение причин, создающих угрозу аварии или препятствующих качественному и безопасному использованию оборудования;

по мере необходимости допускать в занимаемые апартаменты представителей Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния апартаментов и находящегося там оборудования, проверки показаний приборов учета и выполнения необходимых ремонтных и профилактических работ; Извещение о дате проведения проверки состояния приборов учета, их наличия, а также при проведении проверки достоверности предоставленных Пользователями сведений о показаниях приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют Пользователи) Управляющая компания направляет Пользователю не позднее, чем за 5 (пять) дней до начала проведения соответствующей проверки. Управляющая компания вправе требовать от Пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае отказа в допуске в занимаемые им апартаменты представителей Управляющей компании.

Любое переустройство и перепланировка апартаментов возможны только после письменного согласования с Управляющей компанией и строго в соответствии с нормами и требованиями законодательства РФ.

Содержание домашних животных в занимаемых апартаментах регламентируется Гражданским кодексом РФ, санитарно-гигиеническими нормами и локальными городскими нормативными документами. Пользователь обязан по требованию представителя Управляющей компании представить документы о прививках и вакцинациях животного. Запрещается содержание собак бойцовских пород.

Пользование музыкальными инструментами, телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии регулирования уровня звука в пределах установленных нормативных величин. Для обеспечения покоя других Пользователей с 23.00 до 9.00 часов необходимо соблюдать полную тишину.

Строго соблюдать санитарные нормы пользования апартаментами, установленные для помещений данного типа законодательством РФ. Не спускать в сливные отверстия (раковины, унитазы, стиральные машины и т.д.) для сбрасывания в канализацию ядовитые и вредные химические вещества, а также твердые предметы, из-за сброса которых может произойти нарушение работы канализации или произойдет превышение допустимых норм концентрации вредных веществ в канализационных стоках Здания. Пользователь апартаментов несет ответственность за нарушение вышеуказанных правил согласно действующему законодательству РФ.

Пользователю запрещается:

производить уборку апартаментов с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей;

производить шумные работы с применением специального оборудования и инструментов (перфораторы, отбойники, дрели, молотки, пр.) ранее 10:00, а в выходные и нерабочие общегосударственные праздничные дни ранее 12.00 и позднее 18:00 часов, а также с 13:00 до 15:00 часов;

производить работы с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и уровня вибраций;

производить работы без проведения специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных апартаментах, образование трещин и разрушений стен и потолков;

производить любые действия с оборудованием пожарной сигнализации, системой водяного пожаротушения и системой оповещения;

осуществлять на территории Здания какую-либо деятельность или проводить регистрацию юридических лиц (их адресов), противоречащую виду разрешенного использования земельного участка, при этом видом разрешенного использования признается вид указанный в Росреестре, а именно Земельный участок является Земельным участком предназначенным для размещения Гостиниц, без согласования с УК, в противном случае, лицо (Заказчик) нарушивший настоящий пункт будет обязан компенсировать всем собственникам Здания все издержки и расходы, которые повлечет данное действие, за исключением проживания, как допускаемого на ряду с прямо предусмотренным, вида использования. Кроме того, в случае прямого нарушения данного пункта Заказчик обязуется выплатить УК 300 000 (триста тысяч) рублей в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента нарушения или момента установления факта нарушения, в качестве компенсации неисполнения обязательства перед УК.

Третьим лицам (в том числе арендаторам) запрещается производить любые ремонтные работы без согласования с собственником помещения и Управляющей компанией.

#### **4. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ**

**Пользователь обязан:**

использовать объекты общего имущества только в тех целях, для которых они предназначены;

бережно относиться к общему имуществу и не допускать его порчи или загрязнения;  
бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, не допускать их загрязнения;  
следовать санитарно-гигиеническим нормам и правилам, соблюдать чистоту и порядок во всех помещениях и на территории Здания;  
при проведении Управляющей компанией работ по очистке территории обеспечить необходимое перемещение принадлежащего Пользователю транспортного средства с целью безопасного и беспрепятственного проведения этих работ;  
в случае утраты или повреждения общего имущества по вине Пользователя возместить ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Пользователю запрещается:

- устанавливать дополнительные двери (в отступлении от проекта);
- изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из апартаментов в общий коридор (на площадку лестничной клетки), так как это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних апартаментов, менять дверное полотно, устанавливать глазки и любое иное оборудование, изменяющее внешний вид двери в коридоре, внутренняя сторона двери может быть изменена собственником по собственному желанию;
- устанавливать глухие решетки на окнах и проемах в местах общего пользования;
- производить изменения объемно-планировочных решений мест общего пользования;
- загромождать лестничные клетки и другие места общего пользования мебелью, вещами, горючими материалами, оборудованием, велосипедами, детскими колясками и колясками для людей с ограниченными возможностями, мусорными пакетами и другими предметами;
- устанавливать телевизионные и иные антенны и другие устройства, прокладывая электрические и телефонные провода на стенах, крыше и других местах общего пользования;
- установка кондиционеров возможна только после получения письменного согласования от Управляющей компании;
- вывешивать объявления на лестничных клетках, лифтах, дверях, стенах и т.п.;
- распространять на территории Здания любую информационную и рекламную продукцию;
- сбрасывать или складировать (в т. ч. временно) мусор где-либо (в местах общего пользования, на территории Здания и т.д.), кроме специально установленных для этих целей мусоропроводов или мусоросборников;
- загромождать и загрязнять эвакуационные пути и другие места общего пользования строительными материалами и строительными отходами;
- парковать транспортные средства на газонах, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарных проездов, в зоне контейнерных площадок и иных местах, не предназначенных для этой цели;
- производить мойку транспортных средств и их ремонт на территории Здания и прилегающей территории;
- организовывать на территории Здания и прилегающей территории стоянку и (или) хранение ветхих и сломанных транспортных средств, стоянку грузовых и специальных автомобилей грузоподъемностью свыше 1,5 тонн, а также стоянку автобусов, вместимостью свыше 10 человек;
- самовольно вырубать кусты и деревья, срезать цветы и предпринимать любые действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов;
- самовольно устанавливать на территории Здания и прилегающей территории ограждения, гаражи и иные постройки.

Собственникам и гостям запрещается использовать для перемещения в Здании велосипеды, самокаты, гироскутеры, моноколеса, иные транспортные средства, в том числе механизированные, кроме инвалидных и детских колясок. Парковка вышеуказанных транспортных средств на территории отеля возможна исключительно в местах, специально оборудованных для парковки и при наличии таких мест на территории отеля.

Хранение любых транспортных средств в гардеробе Здания и Гостиницы Салют - не допускается. Лица, использующие технические средства для передвижения по состоянию здоровья (трости, костыли, коляски и т.д.), обязаны по требованию сотрудников Службы безопасности Здания (при исполнении ими своих обязанностей) предоставить данные изделия для осмотра.

## **5. ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ**

В целях обеспечения безопасности Пользователей и их гостей, настоящими правилами предусмотрена система мер по контролю доступа на территорию и в Здание:

Для организации безопасности проживания в Здании установлен пропускной режим - вход в зону Гостиницы и Апартаментов Здания осуществляется по карточкам гостя. вход в здание и выход из него осуществляется круглосуточно через Главный вход, остальные входы и выходы являются служебными;

сотрудник службы безопасности вправе потребовать удостоверение личности у любого Пользователя или его гостя;

доступ в апартаменты и места общего пользования осуществляется посредством использования карт: каждому зарегистрированному гостю выдается не более одной карты;

оплата карт производится гостями по действующему прейскуранту;

для приема посетителя Пользователю необходимо лично встретить посетителя в холле и проследовать вместе с ним в апартаменты;

вся полнота ответственности за нахождение гостей в апартаментах и местах общего пользования возлагается на пригласившего их Пользователя;

Пользователь уведомляет Управляющую компанию о нахождении гостей (более 1 (одного) дня) в апартаментах и производит их регистрацию у дежурного администратора по удостоверению личности и договору аренды\заявлению на подселение; вход и нахождение в номерном фонде гостей клиентов гостиницы осуществляется с 05:00 до 24:00 по едино разовым пропускам, оформленным на ресепшн. Время выдачи едино разовых пропусков осуществляется с 05:00 до 23:45 при предъявлении каждым гостем паспорта или документа его заменяющего.

запрещается передача ключей от апартамента посторонним лицам;

изготовление дополнительных ключей производится по личному письменному заявлению Пользователя в соответствии с Прейскурантом;

изготовленный ключ выдается Пользователю по предъявлении удостоверения личности;

входные двери апартаментов необходимо держать закрытыми;

Пользователь принимает к сведению и не возражает против факта применения в местах общего пользования (за исключением туалетных кабин) систем видеонаблюдения;

запрещается передача сотрудникам стойки ресепшена конвертов, свертков, сумок, коробок, пакетов и т.п., подлежащих хранению и/или передаче другим лицам;

Пользователь заранее уведомляет Управляющую компанию о предполагаемом длительном отсутствии (более 10 (десяти) дней) и информирует о телефонах доверенных лиц на случай непредвиденных ситуаций;

Пользователь обязан строго соблюдать правила пожарной безопасности, не допускать возникновения очагов пожара, не пользоваться открытым огнем;

в случае возникновения пожара необходимо немедленно сообщить администрации Здания и покинуть помещение по эвакуационным лестницам согласно плану эвакуации;

Пользователям запрещается хранить оружие, боеприпасы, взрывчатые, химические, радиоактивные, ядовитые вещества и легковоспламеняющиеся вещества, взрывные устройства, наркотические и психотропные вещества и иные предметы, угрожающие общественной безопасности и порядку;

Пользователи, имеющие по роду своей деятельности право на ношение и хранение оружия, обязаны по требованию представителя службы безопасности представить документы, удостоверяющие данное право;

Пользователям в любых случаях запрещается открыто носить любые виды оружия, а также специальные средства снаряжения, в том числе при исполнении служебных обязанностей;

Запрещается распивать спиртные напитки, а также находиться в местах общего пользования в состоянии сильного алкогольного или наркотического опьянения;

Запрещается находиться в местах общего пользования лицам с выявленными инфекционно-эпидемиологическими заболеваниями;

Запрещается находиться в местах общего пользования лицам, нарушающим общественный порядок и проявляющим по отношению к окружающим явные признаки агрессивности.

## **6. КУРЕНИЕ НА ТЕРРИТОРИИ ЗДАНИЯ**

На территории Здания, в том числе в лифтах, апартаментах, коридорах запрещено курение табака, курительных смесей, кальянов.

В соответствии с Федеральным законом от 23.02.2013 № 15-ФЗ "Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака" курение запрещено во всех местах общего пользования и во всех помещениях, относящихся к общему имуществу.

При обнаружении случаев курения, нарушители будут подвергнуты взысканию в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ**

Пользователь обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги, Управляющая компания вправе ограничить предоставление коммунальных услуг Пользователю, письменно уведомив его об этом, в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ

Пользователи несут ответственность за несоблюдение настоящих Правил в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Документом, подтверждающим факт нарушения Правил, является Акт, составленный уполномоченным представителем Управляющей компании в присутствии свидетелей.

В случае несоблюдения Пользователем настоящих Правил, Управляющая компания имеет право наложения штрафов в соответствии с действующим Прейскурантом, а также вправе требовать от Пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине.

## 9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

Споры и разногласия урегулируются путем переговоров или путем обращения в компетентные органы или Суд в соответствии с условиями Договора.

Нарушение настоящих Законодательства РФ, а так же настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации апартаментов, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка апартаментов, использование их не по назначению, порча апартаментов, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную и гражданскую ответственность в соответствии с законодательством РФ.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Управляющая компания заблаговременно уведомляет Пользователей о проведении проверки приборов учета, уборке мусора с территории и других мероприятиях путем размещения объявлений на стойке ресепшен или на информационных стендах.

Настоящие Правила, а также действующие Прейскуранты, информация об Управляющей компании, доступны круглосуточно на стойке ресепшен или на информационных стендах.

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Управляющая компания:

**ООО «УК САЛЮТ»**

Юридический адрес: 119571, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, Ленинский проспект, д.158, помещение: 173.

Фактический (почтовый) адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, проспект Ленинский, дом 158, пом. 173.

ОГРН: 1227700597410

ИНН: 9729330557

КПП: 772901001

Наименование банка: ПАО Сбербанк, г. Москва

БИК: 044525225

Расчетный счет: 40702810338000173088

Корр.счет: 30101810400000000225

e-mail: owners.apart@hotelsalut.ru

тел.: +7 (966) 175-0513

### Генеральный директор:

\_\_\_\_\_/Бессер В. Э./

### Заказчик:

**ИВАНОВ Иван Иванович**

дата рождения:

место рождения:

пол:

Фактический (почтовый) адрес:

СНИЛС:

ИНН:

гражданство:

паспорт - серия: номер:

кем выдан:

дата выдачи:

**код подразделения:**

e-mail:

тел.:

\_\_\_\_\_/Иванов И.И./

## **ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПАРКИНГОМ**

Настоящие правила определяют порядок оказания услуг по предоставлению парковочных мест для легкового автомобильного транспорта (далее - транспортных средств) на паркинге по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, проспект Ленинский, дом 158 (далее - Паркинг), стоимость и ответственность за нарушение настоящих Правил.

### **1. Порядок пользования внутренним паркингом**

#### **1.1. Режим работы Паркинга:**

Понедельник - воскресенье: круглосуточно

**1.2.** Факт въезда на территорию Паркинга подтверждает Ваше согласие с настоящими Правилами, со стоимостью услуг, определенных прейскурантом.

**1.3.** Оплата Паркинга осуществляется через автоматический терминал оплаты, который находится в лифтовом холле -1 этажа.

**1.4.** Въезд в Паркинг осуществляется только по парковочным талонам либо пластиковым парковочным картам, передача парковочного талона\карты для выезда других транспортных средств ЗАПРЕЩЕНА.

**1.5.** Пользователь (собственник, арендатор, гость) обязан осуществлять движение и Размещение Транспортного Средства на территории Парковки исключительно в соответствии с нанесенной дорожной разметкой и установленными указателями на строго закрепленных за пользователем местах или согласно указаниям Оператора Парковки, регулирующего движение.

**1.6.** Пользователь обязан обеспечивать чистоту занимаемого Парковочного места (отсутствие течи масла, бензина, других жидкостей).

**1.7.** Пользователь обязан обеспечивать чистоту Транспортного Средства, находящегося на территории Парковки.

**1.8.** Гужевой транспорт любого типа может находиться на паркинге не более 30 минут, лицо, осуществившее проезд гужевого транспорта на территорию паркинга обязано обеспечить чистоту в месте проезда и стоянки гужевого транспорта, в том числе и после покидания зоны Паркинга, связанную непосредственно с эксплуатацией данного вида транспорта. Оставление гужевого транспорта на Паркинге без присмотра недопустимо.

### **2. Пользователь обязан соблюдать запреты, установленные настоящими Правилами и рекомендации по безопасности на территории Парковки.**

#### **На территории Паркинга запрещено:**

**2.1.** Движение на Транспортном средстве со скоростью выше 5 км/час;

**2.2.** Въезд без предварительного согласования транспортных средств высотой более -2,00 м, длиной - более 6,00 м;

**2.3.** Стоянка Транспортного Средства с работающим двигателем;

**2.4.** Блокировка проездов, пешеходных дорожек;

**2.5.** Парковка Транспортного Средства на площадях, не обозначенных в качестве Парковочных мест;

**2.6.** Парковка одного Транспортного Средства более чем на одном парковочном месте;

**2.7.** Ремонт, техническое обслуживание транспортного Средства (замена и доливка жидкостей, масел; замена аккумуляторов; замена, подкачка колес и т.д.);

**2.8.** Мойка, протирка, чистка Транспортных средств;

**2.9.** Установка Транспортного средства на козелки и подставки;

**2.10.** Заправка Транспортного средства;

**2.11.** Хранение моторного топлива в дополнительных емкостях, кроме баков Транспортного средства;

**2.12.** Закрывание номерных знаков транспортных Средств чехлами;

**2.13.** Производство ремонтных работ, пролив горюче-смазочных материалов и применение открытого огня;

**2.14.** Курение и распитие спиртных напитков;

**2.15.** Использование любых звуковоспроизводящих и звукоусиливающих устройств, в том числе установленных на транспортных средствах, а также крики, пение, игра на музыкальных инструментах и другие действия, влекущие шум/ нарушение тишины;

**2.16.** Установка на Парковочном месте шкафов или ящиков для хранения инвентаря;

**2.17.** Нахождение Транспортного Средства, имеющего течь горючего, масла, охлаждающей, тормозной жидкости, в салоне которых находятся самовоспламеняющиеся или ядовитые вещества;

**2.18.** Оставление Транспортного Средства открытым;

**2.19.** Оставление Транспортного Средства на территории Парковки подвижным (оставлять с незапертым рулевым управлением, с не включенной скоростью коробки переключения передач и/или не на ручном тормозе).

### **3. Права и обязанности Управляющей Компании далее (УК):**

**3.1.** УК имеет право по собственному усмотрению, в интересах безопасности Пользователей, сохранности их имущества и во избежание конфликтных ситуаций проверить визуально транспортное Средство Пользователя или самого Пользователя, его пассажиров, вызвать уполномоченную организацию для эвакуации подозрительного транспортного средства (в том числе брошенного, припаркованного с нарушениями и т.д.)

**3.2.** УК не принимает транспортные средства на хранение и не несет ответственность за повреждение или кражу транспортного средства, а также за сохранность вещей, хранящихся в транспортном средстве УК ответственности, не несет.

### **4. Расценки на услуги Паркинга**

Для определения размера Платы за Право Размещения транспортного средства устанавливаются следующие ставки:

<b>4.1</b>	Ставка Платы за Право Размещения за первые <b>два часа</b>	
<b>4.2.</b>	Ставка Платы за Право Размещения за <b>третий и последующие часы</b> (в том числе с первой минуты часа)	_____ *
<b>4.3.</b>	Ставка Платы за Право Размещения свыше 10 часов, но не более 24 часов (в том числе с первой минуты часа)	_____ *
<b>4.4.</b>	Ставка ежемесячного абонемента составляет (при досрочном расторжении договора и возврате абонемента остаточная стоимость не возвращается)	_____ *

*\* - в соответствии с актуальным прейскурантом доп. услуг, оказываемых ООО «УК САЛЮТ».*

### **5. Ответственность за нарушение правил пользования Паркингом**

**5.1.** В случае повреждения/уничтожения имущества Паркинга, виновное лицо обязано возместить причиненный ущерб по требованию УК в полном объеме.

**5.2.** В случае нарушения владельцами транспортных средств настоящих Правил, УК оставляет за собой право на отказ в предоставлении услуг Паркинга и наложение на виновный компенсационного штрафа до 100 000 рублей.

**5.3.** Отдельно оплачивается Штраф за порчу или утерю парковочного талона согласно актуальному прейскуранту доп. услуг, оказываемых ООО «УК САЛЮТ».

Дополнительно оплачивается время нахождения транспортного средства на территории Паркинга, в соответствии с актуальным прейскурантом доп. услуг, оказываемых ООО «УК САЛЮТ».

**5.4.** Все расценки, установленные настоящими Правилами, включают налоги, установленные законодательством Российской Федерации.

**5.5.** Прочие отношения регулируются законодательством РФ.

### **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Управляющая компания:**  
**ООО «УК САЛЮТ»**

Юридический адрес: 119571, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, Ленинский проспект, д.158, помещение: 173.

Фактический (почтовый) адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, проспект Ленинский, дом 158, пом. 173.

ОГРН: 1227700597410  
ИНН: 9729330557  
КПП: 772901001

Наименование банка: ПАО Сбербанк, г. Москва  
БИК: 044525225  
Расчетный счет: 40702810338000173088

**Заказчик:**  
**ИВАНОВ Иван Иванович**

дата рождения:  
место рождения:  
пол:

Фактический (почтовый) адрес:

СНИЛС:  
ИНН:

гражданство:  
паспорт - серия: номер:  
кем выдан:

Корр.счет: 30101810400000000225

дата выдачи:  
код подразделения:

e-mail: owners.apart@hotelsalut.ru  
тел.: +7 (966) 175-0513

e-mail:  
тел.:

**Генеральный директор:**

\_\_\_\_\_ /Бессер В. Э./

\_\_\_\_\_ / **Иванов И.И.** /



## **ПОРЯДОК ОБРАБОТКИ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ ГРАЖДАН ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

### **1. ЦЕЛИ ОБРАБОТКИ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ ГРАЖДАН:**

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей компанией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - собственников Помещений (Апартаментов) и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой и доставкой платежных документов;
- приемом таких Заказчиков при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности Заказчиков за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей;
- информированием, уведомлением и опросом о составе и качестве оказываемых услуг, и пр.

### **2. ОПЕРАТОРЫ ПО ОБРАБОТКЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ:**

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая компания и Представитель Управляющей компании по расчетам с Заказчиками – физическими лицами.

### **3. ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ СОГЛАСИЯ ГРАЖДАН – СУБЪЕКТОВ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ НА ОБРАБОТКУ ИХ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ ПРЕДСТАВИТЕЛЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ:**

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей компанией с момента выставления Заказчику (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с Заказчиками, до момента получения Управляющей организацией письменного обращения Заказчика (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая компания обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

### **4. ПЕРЕЧЕНЬ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ (ДАЛЕЕ – ДАННЫХ), ОБРАБОТКА КОТОРЫХ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ, УКАЗАННЫХ В П.1 НАСТОЯЩЕГО ПРИЛОЖЕНИЯ:**

- 1) фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, арендатор);
- 5) паспортные данные собственников помещений;
- 6) номер мобильного телефона;
- 7) адрес электронной почты.

### **5. ПЕРЕЧЕНЬ ДЕЙСТВИЙ С ПЕРСОНАЛЬНЫМИ ДАННЫМИ:**

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями, организации, осуществляющей автодозвон в связи с задолженностью за услуги, а также лицам, осуществляющим действия по взысканию указанной задолженности;
- 4) передача данных контролирующим органам;
- 5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами законодательства и Договором.

### **6. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СПОСОБОВ ОБРАБОТКИ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ:**

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях;

2) без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека) в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 15.09.2008 № 687 «Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации».

#### **7. СРОК ХРАНЕНИЯ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ:**

Срок хранения персональных данных истекает через 3 года после истечения срока действия настоящего Договора.

#### **8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:**

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в Здании) ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате услуг, Управляющая компания вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п.1 настоящего Приложения, способами, указанными в п.6 настоящего Приложения.

#### **9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Управляющая компания:**  
**ООО «УК САЛЮТ»**

Юридический адрес: 119571, г.Москва, вн.тер.г.  
муниципальный округ Тропарево-Никулино,  
Ленинский проспект, д.158, помещение: 173.

Фактический (почтовый) адрес: Российская  
Федерация, город Москва, вн.тер.г.  
муниципальный округ Тропарево-Никулино,  
проспект Ленинский, дом 158, пом. 173.

ОГРН: 1227700597410  
ИНН: 9729330557  
КПП: 772901001

Наименование банка: ПАО Сбербанк, г. Москва  
БИК: 044525225  
Расчетный счет: 40702810338000173088  
Корр.счет: 30101810400000000225

e-mail: owners.apart@hotelsalut.ru  
тел.: +7 (966) 175-0513

**Генеральный директор:**

\_\_\_\_\_ /Бессер В. Э./

**Заказчик:**  
**ИВАНОВ Иван Иванович**

дата рождения:  
место рождения:  
пол:

Фактический (почтовый) адрес:

СНИЛС:  
ИНН:

гражданство:  
паспорт - серия: номер:  
кем выдан:  
дата выдачи:  
код подразделения:

e-mail:  
тел.:

\_\_\_\_\_ /Иванов И.И. /