

Общество с ограниченной ответственностью
«Риф Сервис»
354008, Россия, Краснодарский край, город Сочи,
улица Политехническая, дом 66 пом. -1.М4, -1.М5
ОГРН 1162301051439 ИНН 2301 092136 КПП 236601001
Код ОКВЭД 68.32
Наименование учреждения Банка: ПАО Сбербанк
БИК 0445 25 225 к/счет 301 018 104 000 000 002 25
р/счет 407 028 101 380 001 429 63

ПРАВИЛА
ПРОЖИВАНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ
REEF RESIDENCE

Сочи

2025

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. Термины и ответственность за нарушение Правил.

Раздел 2. Правила проведения ремонтных работ в апартаментах.

Раздел 3. Правила по охране и обеспечению пропускного внутриобъектного режима.

Раздел 4. Правила по сервису.

Раздел 5. Правила эксплуатации машино-мест и паркинга.

Раздел 6. Правила эксплуатации водно-спортивного комплекса.

Раздел 7. Правила эксплуатации пляжа.

Раздел 8. Правила уборки прилегающей территории и мест общего пользования.

Раздел 9. Правила эксплуатации Апартаментов.

Раздел 10. Правила организации электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, сбора, вывоза твердых коммунальных отходов и мусора, создания условий для обеспечения Собственников Апартаментов услугами связи.

Раздел 11. Правила приемки на ответственное хранение ключей от Апартаментов.

РАЗДЕЛ 1. ТЕРМИНЫ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ.

1. **Термины настоящего раздела применяются ко всем разделам Правил.**
- 1.1. **Апартамент** – нежилое помещение, предназначенное для временного проживания и не предназначенное для производственной деятельности в объекте недвижимости.
- 1.2. **Благоустройство** – ландшафтное озеленение, скамейки, урны, малые архитектурные формы и иные объекты, расположенные на земельном участке 23:49:0203004:153 в границах установленного наземного ограждения.
- 1.3. **Внутриобъектовый режим** - порядок, обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, выполняемых лицами, находящимися на охраняемом объекте, в соответствии с требованиями внутреннего распорядка и пожарной безопасности.
- 1.4. **Коммунальные услуги** – услуги, оказываемые Эксплуатирующей организацией Собственнику по договорам, заключенным с ресурсоснабжающими организациями на обеспечение Апартаментов электрической и тепловой энергией, холодоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, хозяйственно-бытовой канализацией, ливневой и дренажной канализацией, а также услуги по обработке твердых коммунальных отходов. В коммунальные услуги входят – электроснабжение, канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление, кондиционирование, обработка твердых коммунальных отходов.
- 1.5. **Машино-место** - часть Подземной автостоянки (ПА) Объекта, ограниченная линиями разметки и предназначенная для размещения одного авто- или мото- транспортных средств.
- 1.6. **Общее имущество** - нижеуказанное имущество, как то:

Места общего пользования - предназначенные для совместного использования площади и помещения Объекта с открытым доступом всех собственников помещений в Объекте и посетителей Объекта, в т.ч., но не ограничиваясь, входные группы, тамбуры, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные площадки и пролеты, лифтовые кабины, лифтовые холлы, пандусы, общественные уборные, проходы и проезды на территории подземного паркинга;

Инженерные системы Объекта - функционально законченный комплекс технических средств, охватывающий все внутреннее инженерное оборудование, подводящие коммуникации (сети), сооружения коммунального назначения, обеспечивающие подачу водо- и энергоресурсов, водоотведение, вертикальный транспорт (лифты), систему противопожарной безопасности, связь, видеонаблюдение, систему контроля доступа, охранную сигнализацию, систему вентиляции и кондиционирования, в т.ч. но не ограничиваясь:

электрическое, сантехническое, тепловое и холодильное (инженерное) оборудование, система отопления: трубопроводы, отопительные приборы, регулирующая и запорная арматура; система водоснабжения и канализации: вводные устройства, трубопроводы внутри здания, краны, смесители, сантехнические приборы (в границах эксплуатационной ответственности ЭО);

коммуникационные и электрические сети (инженерные системы), необходимые для эксплуатации Объекта (электрические сети: ГРЩ, кабельная проводка, шинопроводы, электрические щиты, защитные приборы, выключатели, общие приборы учета

коммунальных ресурсов, элементы системы освещения, системы приточной и вытяжной вентиляции (в границах эксплуатационной ответственности ЭО);

иные инженерные системы и оборудование (вертикальный транспорт, ливневая канализация (отвод воды с крыши Объекта), окна, двери, столярные изделия и др.), находящиеся в Объекте и необходимые для его функционирования, а также иные технические системы Объекта;

крыши, ограждающие несущие конструкции и элементы Объекта, помещения, имеющие техническое и/или вспомогательное назначение в т.ч. диспетчерские, шахты, машинные отделения, загрузочные помещения, места сбора и удаления отходов, электрощитовые, вентиляционные камеры, машинные помещения лифтов, технические этажи, пожаробезопасные зоны, насосные и т.д.

- 1.8. **Объект** – нежилое здание, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Политехническая, д. 66, - состоящее из нежилых помещений, предназначенных для временного проживания людей, нежилых помещений технического, эксплуатационного, обслуживающего и иного назначения общедомового использования, подземной автостоянки с машино-местами в нем.
- 1.9. **Подземная автостоянка (ПА)** - паркинг, предназначенный для парковки транспорта, расположенный на -2 этаже Объекта. В ПА находятся Машино-места Собственников.
- 1.10. **Пользователь** – Собственник или иное лицо, пользующееся Апартаментами, Машино-местами в Объекте и допущенное Собственником по разовому (гостевому) или постоянному пропуску на Территорию Объекта. Пользователем может быть как лицо, совместно проживающее с Собственником, лицо, относящееся к обслуживающему персоналу Собственника (Пользователя) (как-то: няни, гувернеры, личные водители, личная охрана и т.п.), так и лицо, осуществляющее ремонтные и иные работы по заказу Собственника (Пользователя).
- 1.11. **Правила проживания и эксплуатации REEF RESIDENCE** (далее по тексту «Правила») – совокупность правил, определяющих порядок проживания, пребывания, выполнения работ и оказания услуг в комплексе апартаментов REEF RESIDENCE, утверждаемые общим собранием собственников помещений в Объекте и обязательные к применению/соблюдению всеми Собственниками, Пользователями, посетителями комплекса апартаментов REEF RESIDENCE, включая Эксплуатирующую организацию.

Правила могут размещаться в мобильном приложении «Домопульт», быть опубликованными на сайте в сети Интернет www.reefsevice.ru.

Цель Правил - обеспечение соблюдения требований по охране жизни и здоровья людей, пожарной, экологической, санитарной безопасности имущества комплекса апартаментов REEF RESIDENCE.

Правила устанавливают обязательные для соблюдения нормы поведения, которые призваны обеспечить комфорт и безопасность всех лиц, находящихся на территории комплекса апартаментов REEF RESIDENCE.
- 1.12. **Пропускной режим** - порядок, обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, исключающих возможность бесконтрольного входа (выхода) лиц, въезда (выезда) транспортных средств, вноса (выноса) и ввоза (вывоза) имущества на Территорию Объекта и с его территории.
- 1.13. **Приложение** – мобильное приложение «Домопульт».

- 1.14. **Собственник** – лицо, владеющее апартаментами и/или Машино-местами в Объекте на праве собственности.
- 1.15. **Территория Объекта** – территория земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203004:153 в границах установленного наземного ограждения либо обозначенная периметром наземной застройки, а также территория нежилого здания комплекса апартаментов «REEF RESIDENCE».
- 1.16. **Эксплуатирующая организация (ЭО)** – ООО «Риф Сервис». Организация, обеспечивающая надлежащее содержание, техническое обслуживание здания Объекта и общего имущества Объекта, проведение текущего и капитального ремонта Объекта, оказывающая Собственнику (Пользователю) комплекс эксплуатационных, коммунальных и иных услуг.

2. Ответственность за нарушение Правил

- 2.1. В случае первичного нарушения Собственником (Пользователем) настоящих Правил, Эксплуатирующая организация выносит Собственнику (Пользователю) предупреждение.
- 2.2. Повторное нарушение настоящих Правил, совершенное Собственниками или Пользователями, а также привлеченными Собственниками персоналом/сотрудниками подрядных организаций, приведшее к возникновению аварийной ситуации, несчастному случаю, ущербу имуществу Собственников REEF RESIDENCE и имуществу третьих лиц, влечет привлечение к ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.3. В случае нарушения рабочим персоналом подрядных организаций Правил в части проведения ремонтных работ, поведения на территории Объекта и в Местах общего пользования, ЭО изымает у нарушителя пропуск для принятия решения об ограничении права пребывания нарушителя на Территории Объекта.
- 2.4. В случае нарушения правил нахождения на Территории Объекта автотранспорта, допущенного по разовым пропускам, заявки от Пользователей, допустивших нарушения, будут приниматься только после согласования с руководством ЭО.
- 2.5. Основанием для идентификации нарушителя Правил является, в том числе, запись с камер видеонаблюдения.
- 2.6. Сотрудники ЭО и привлеченные работники частных охранных организаций не несут ответственности за вещи и материальные ценности, оставленные Пользователями в местах общего пользования Объекта.