

Приложение № 6
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в здании
«Жилой комплекс Breeze Home»
от «28» февраля 2025 г.

**ПРАВИЛА
ПРОЖИВАНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ
BREEZE HOME**

Сочи
2025

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. Термины и ответственность за нарушение Правил.

Раздел 2. Правила проведения ремонтных работ в Помещениях.

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

Раздел 4. Правила по сервису.

Раздел 5. Правила эксплуатации бассейна.

Раздел 6. Правила посещения пляжа.

Раздел 7. Правила уборки прилегающей территории и мест общего пользования.

Раздел 8. Правила эксплуатации Помещений.

Раздел 9. Правила организации электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, сбора, вывоза твердых коммунальных отходов и мусора, создания условий для обеспечения Собственников Помещений услугами связи.

Раздел 10. Правила приемки на ответственное хранение ключей от Помещений.

РАЗДЕЛ 1. ТЕРМИНЫ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ.

1. **Термины настоящего раздела применяются ко всем разделам Правил.**
- 1.1. **Помещение** – жилое (предназначенное для постоянного или временного проживания) или нежилое (предназначенное для деятельности, допустимой в жилых зданиях) помещение, расположенное в жилом здании по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, ул. Политехническая 66Б.
- 1.2. **Объект** – жилое здание, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Политехническая, д. 66 Б, - состоящее из жилых и нежилых помещений, помещений технического, эксплуатационного, обслуживающего и иного назначения общедомового использования.
- 1.3. **Территория Объекта** – территория земельного участка с кадастровым номером 23:49:0203004:8 в границах установленного наземного ограждения либо обозначенная периметром наземной застройки, а также территория жилого здания «Breeze Home».
- 1.4. **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.
- 1.5. **Благоустройство** – ландшафтное озеленение, скамейки, урны, малые архитектурные формы и иные объекты, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203004:8.
- 1.6. **Внутриобъектовый режим** - порядок, обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, выполняемых лицами, находящимися на охраняемом объекте, в соответствии с требованиями внутреннего распорядка и пожарной безопасности.
- 1.7. **Коммунальные услуги** – услуги, оказываемые Эксплуатирующей организацией Собственнику Помещений по договорам, заключенным с ресурсоснабжающими организациями на обеспечение Помещений электрической и тепловой энергией, 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, обращение с твердыми коммунальными отходами.
- 1.8. **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;

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, систему вентиляции, в т.ч. но не ограничиваясь:

электрическое, сантехническое, тепловое 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 Эксплуатирующей организации);

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 Эксплуатирующей организации);

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. шахты, машинные отделения, электрощитовые, вентиляционные камеры, машинные помещения лифтов, технические этажи и т.д.

1.9. Пользователь – Собственник или иное лицо, пользующееся Помещениям в Объекте и допущенное Собственником по разовому (гостевому) или постоянному пропуску на Территорию Объекта.

1.10. Правила проживания и эксплуатации Breeze Home (далее по тексту «Правила») – совокупность правил, определяющих порядок проживания, пребывания, выполнения работ и оказания услуг в жилом здании Breeze Home, утверждаемые общим собранием собственников помещений в Объекте и обязательные к применению/соблюдению всеми Собственниками, Пользователями, посетителями Объекта, 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 Объекта.

Правила устанавливают обязательные для соблюдения нормы поведения, которые призваны обеспечить комфорт и безопасность всех лиц, находящихся на территории Объекта. Если иное не оговорено в отдельных положениях Правил, настоящие Правила распространяются одинаково на собственников (Пользователей) как жилых, так и не жилых помещений Объекта

1.11. 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.

1.12. Приложение – мобильное приложение «Домопульт».

1.13. Собственник – лицо, владеющее Помещением в Объекте на праве собственности.

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 Объекта 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.