

**РЕГЛАМЕНТ
использования общего имущества здания
(общая собственность)**

Настоящий регламент составлен в целях обеспечения сохранности общего имущества зданий по адресу: Санкт-Петербург, Набережная Макарова, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Остров Декабристов, д. 58, стр. 1 и д. 58, стр. 2 (апартаменты "Docklands"). Регламент обязателен для исполнения всеми собственниками помещений.

1. Общие положения

- 1.1. Техничко-экономические показания Зданий определены согласно данных кадастрового учета на основании Справок по данным обмерных работ от 08.11.2021г. №100-21 и 101-21 о технико-экономических показателях объекта, поэтажным планам и Ведомости помещений и их площадей, подготовленных ООО "Первое кадастровое бюро"

Площадь участка с кадастровым номером 78:06:0206601:30 - 12 983 кв.м.

Здание по адресу: Санкт-Петербург, наб. Макарова, д. 58, стр. 1:
Количество этажей: надземных -12, подземных – 1, кроме того – мезонин.

ТЭП	Количество	Площадь
Гостиничный номер (Апартаменты)	565	17 858,4
Коммерческие помещения	15	2 892,9
Машино-места	89	1 258,3
Кладовые	23	101,3
Итого	686	22 110,9
Помещения вспомогательного назначения (МОП)		10 280,7
Общая площадь здания, с учетом МОП		32 391,6

Здание по адресу: Санкт-Петербург, наб. Макарова, д. 58, стр. 2:
Количество этажей: надземных -10, подземных – 1, кроме того – мезонин.

ТЭП	Количество	Площадь
Гостиничный номер (Апартаменты)	62	4 238,6
Коммерческие помещения	4	337,9
Машино-места	16	288,0
Итого	82	4 864,5
Помещения вспомогательного назначения (МОП)		4 958,0
Общая площадь здания, с учетом МОП		9 822,5

- 1.2. Состав общего имущества здания и порядок определения долей в праве общей собственности на него устанавливается законом.

В состав общего имущества входят:

- 1) Помещения в Здании, предназначенные для обслуживания более одного помещения (помещения общего пользования), в том числе: лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения, оборудование, включая ИТП,

- водомерные узлы, ГРЩ, насосные станции, помещение водоподготовки и другое инженерное оборудование.
- 2) Крыши, ограждающие несущие конструкции Зданий (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
 - 3) Ограждающие ненесущие конструкции Зданий, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).
 - 4) Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Зданиях и обслуживающее более одного помещения.
 - 5) Внутренние инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, и водоотведения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах разводки внутри помещений (апартаментов, офисов) от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
 - 6) Внутренняя система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
 - 7) Внутренняя система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей сетей (кабелей) до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
 - 8) Лифты и обеспечивающее их работу и безопасность оборудование и устройства.
 - 9) Внутреннее оборудование и сети систем приема телевизионного сигнала, телефонизации, радиовещания, противопожарной защиты, видеонаблюдения, контроля доступа, диспетчеризации и внутренней связи.
 - 10) Иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Здания.

Границы раздела инженерных сетей:

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетей ГО и ЧС информационных-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены Здания, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Здание либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.

- 1.3. Согласно проектному назначению – Здания представляют собой «Гостинично-офисный комплекс "Докландс", общее имущество которого, включает в себя помещения и оборудования, необходимые для целей функционирования отеля, а также земельный участок, как прилегающую территорию со всеми элементами благоустройства.
- 1.4. На Здание должен быть разработан Паспорт безопасности, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 25 марта 2015 г. N 272 "Об утверждении требований к антитеррористической защищенности мест массового пребывания людей и объектов (территорий), подлежащих обязательной охране войсками национальной гвардии Российской Федерации, и форм паспортов безопасности таких мест и объектов (территорий)"

2. Правила пользования общим имуществом

2.1. Собственники нежилых помещений (апартаментов и коммерческих помещений) и машино-мест имеют равные права на использование общего имущества Зданий.

2.2. Пользователям запрещается:

- использовать технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов личного пользования;
- производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей;
- загромождать лестничные клетки мебелью, вещами, горючими материалами, оборудованием и другими предметами;
- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легко воспламеняющихся жидкостей и горючих жидкостей, а также производить отопление замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- оставлять небрежно промасленный обтирочный материал;
- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из помещений в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних помещений;
- курить вне специально отведенных для этого мест.

2.3. Пользователи не вправе устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше здания, в других местах относящихся к общему имуществу в здании.

2.4. Не допускается использование лифтов для транспортировки строительных материалов и строительного мусора, отходов, газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей, крупногабаритных предметов и мебели, а также для производителей ремонтных работ в грязной спецодежде.

2.5. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества на Объекте используются для обеспечения Пользователей теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях запрещается.

2.6. Пользователи обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила:

- соблюдать правила пользования нежилыми помещениями;
- соблюдать чистоту и порядок в лобби и коридорах, кабинах лифтов, на лестницах, на прилегающей территории и объектах благоустройства, в других местах общественного пользования;
- бережно относиться к общему имуществу здания и нести ответственность за порчу общего имущества.
- вакцинировать животных от инфекционных заболеваний и иметь сертификаты о прививках;

2.7. Пользователям запрещается вывешивать объявления в местах общего пользования.

2.8. Пользователи обязаны бережно относиться к общему имуществу на Объекте и не допускать его порчи или загрязнения.

2.9. Строго запрещается сброс или складирование (в том числе временное) мусора где-либо (на лестничных площадках, в холлах, на прилегающей территории и т.д.), кроме специально установленных для этих целей, контейнеров или накопителей. Вывоз строительного мусора производится Пользователями самостоятельно и за свой счет. Место для установки контейнера определяет Эксплуатирующая Компания. Срок размещения такого контейнера – не более 48 часов.

3. Порядок использования общего имущества

3.1. Общее имущество здания используется:

- для целей эксплуатации здания - эксплуатирующей организацией, ТСН;
- для целей его функционирования по назначению (апартаменты со встроенными помещениями и подземной автостоянкой) – управляющей апартаментов компанией.

3.2. Уменьшение размера общего имущества Здания возможно путем его реконструкции (перепланировки и/или переустройства), согласованной в установленном порядке с внесением

соответствующих изменений в документы кадастрового учета здания и/или помещений, в том числе, если реконструкция, переустройство и/или перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в Здании. **Собственники Здания настоящим подтверждают свое Согласие на такую реконструкцию, переустройство и/или перепланировку Здания и (или) помещения**, что в каждом конкретном случае должно подтверждаться решением Правления ТСН «Докландс 2», принятым в соответствии с настоящим Регламентом.

- 3.3. Объекты общего имущества в здании могут быть переданы в пользование собственникам и/или иным лицам, в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, исключительно на основании заключаемых возмездных договоров (в том числе, но не исключительно, аренда, размещение вендинговых аппаратов, рекламных носителей, временных кафе) на наиболее выгодных для собственников условиях по решению Правления ТСН «Докландс 2»;
- 3.4. Размещать рекламные конструкции на фасаде Здания запрещено;
- 3.5. Порядок размещения вывесок и рекламной информации на объекте определяется Правлением ТСН «Докландс 2» в соответствии с настоящим регламентом и действующим законодательством.
- 3.6. Проведение публичных мероприятий, видео и фото съемок, в местах общего пользования возможно на возмездной основе при условии заблаговременного согласования даты и порядка их проведения с Правлением ТСН «Докландс 2» и заключения соответствующего соглашения.