

Приложение № 4
к протоколу №1 общего собрания
собственников помещений
от 29 августа 2022г.

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ (ПРОЖИВАНИЯ)

Настоящие правила составлены в целях обеспечения сохранности нежилых помещений и машино-мест по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Остров Декабристов Набережная Макарова, д. 58, стр. 1 и д. 58, стр. 2 (апартаменты "Docklands"). Правила обязательны для исполнения всеми собственниками и арендаторами помещений и машино-мест.

Общие понятия

Объект- Нежилое здание, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Остров Декабристов Набережная Макарова, дом 58, строение 1 и Нежилое здание, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Остров Декабристов Набережная Макарова, дом 58, строение 2.

Эксплуатирующая компания – организация, осуществляющая техническую эксплуатацию и обслуживание в отношении Объекта

Пользователь – любое лицо, находящееся на территории Объекта (в том числе лица, пользующиеся на праве собственности или ином основании Нежилыми помещениями, Машино-местами на Объекте).

Нежилое помещение/Машино-место – нежилое помещение/машино-место, не являющееся общим имуществом собственников на Объекте, находящееся на праве частной собственности, либо пользования и (или) владения у Пользователей.

ТСН «Докландс 2» - Товарищество собственников недвижимости, расположенной по адресу: г.Санкт-Петербург, Нежилое здание, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Остров Декабристов Набережная Макарова, дом 58, строение 1 и дом 58, строение 2. (далее ТСН).

1. Общая информация.

1.1 Согласно проектному назначению – здание представляет собой «Гостинично-офисный комплекс "Докландс", общее имущество которого, включает в себя помещения и оборудования, необходимые для целей функционирования отеля.

1.2 Пользование (проживание) нежилыми помещениями и машино-местами собственники обязаны обеспечить в соответствии с Паспортом 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. Сфера действия настоящих Правил.

2.1. Правила распространяются на всех Пользователей на Объекте.

2.2. Правила устанавливают порядок пользования (проживания) на Объекте, требования к пользованию нежилыми помещениями и машино-местами на Объекте, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования на Объекте, порядок производства ремонтных (отделочных) работ, а также ответственность за невыполнение настоящих Правил.

3. Пользование (проживание).

3.1. Пользование нежилыми помещениями и машино-местами осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, находящихся в этих помещениях граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.2. Пользователь не вправе менять назначение нежилых помещений и машино-мест, принадлежащих ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Содержание домашних животных в нежилых помещениях Объекта допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных. Запрещается разводить животных в местах общего пользования Объекта.

3.4. Пользователь обязан содержать принадлежащие ему нежилые помещения и машино-места в чистоте и порядке.

3.5. Пользователь обязан обеспечивать сохранность нежилого помещения и машино-места, бережно относиться к занимаемым нежилым помещениям и машино-местам, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования нежилыми помещениями и машино-местами, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

3.6. Запрещается хранение в нежилых помещениях, на машино-местах и местах общего пользования взрывчатых, горючих, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

3.7. Переустройство и перепланировка нежилых помещений и машино-мест на Объекте.

Любые переустройство и перепланировка должны производиться в соответствии с утвержденными Правилами пользования (проживания), а также другими нормативными актами и только после согласования с ТСН.

3.7.1. Переустройство представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт, включает в себя:

3.7.1.1. перенос нагревательных и сантехнических приборов;

3.7.1.2. устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов;

3.7.1.3. прокладку новых или замену существующих, подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов;

3.7.1.4. замену входных дверных конструкций и дверных полотен;

3.7.1.5. замену оконных конструкций и изменение технических характеристик остекления;

3.7.1.6. перенос или демонтаж линий и оборудования пожарной сигнализации и оповещения.

3.7.2. Перепланировка нежилых помещений представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесение изменения в технический паспорт нежилого помещения, в том числе:

3.7.2.1. перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов;

3.7.2.2. разукрупнение нежилых помещений;

3.7.2.3. устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение площади за счет вспомогательных помещений;

3.7.3. Запрещается производство ремонтных (отделочных) работ:

3.7.3.1. сопряженных с шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.п.) ранее 10.00 и позднее 19.00 часов, с 13.00 до 15.00 часов, а также в выходные и праздничные дни.

Режим тишины может не применяться на период отделочных работ в помещениях до момента заселения первого помещения в соответствующем здании.

3.7.3.2. с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;

3.7.3.3. без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;

3.7.3.4. с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;

3.7.3.5. при проведении ремонтных/строительных работ не допускается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации.

3.7.4. Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Объекта, а также фасада Объекта, ведущего к изменению первоначального архитектурного решения.

3.7.5. Уровень шума на Объекте не должен превышать установленных законодательством РФ величин. Пользование музыкальными инструментами, телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения громкости до степени, не нарушающей покоя других Пользователей. С 22.00 до 10.00 часов должна соблюдаться тишина.

3.8. Пользователи обязаны допускать в занимаемые нежилые помещения по предварительному согласованию представителей Эксплуатирующей компании для осмотра санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, для проверки показаний приборов учета, а также для выполнения необходимых ремонтных и профилактических работ.

3.9. Эксплуатирующая компания вправе требовать допуска в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемые Пользователем нежилые помещения представителей Эксплуатирующей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.10. Извещение о дате проведения проверки состояния приборов учета, их наличия, а также при проведении проверки достоверности представленных Пользователями сведений о показаниях индивидуальных, общих 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) Эксплуатирующая компания направляет Пользователю не позднее, чем за 7 дней до начала проведения соответствующей проверки.

3.11. Эксплуатирующая компания вправе требовать от Пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае отказа в допуске в занимаемые им нежилые помещения представителей Эксплуатирующей компании в случаях, предусмотренных настоящими Правилами и законодательством РФ.

4. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования.

4.1. В случае обнаружения Пользователем неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу Эксплуатирующей Компании по телефону **697-77-92**.

4.2. В случае если в нежилом помещении установлен отсекающий вентиль, закрыть его, отключить подачу электричества, воды.

5. Соблюдение правил безопасности.

5.1. Пользователям для соблюдения правил безопасности рекомендуется:

5.1.1. Не оставлять входную дверь в нежилые помещения открытой.

5.1.2. Не оставлять ключи от запорного устройства посторонним лицам.

5.1.3. В случае предполагаемого длительного отсутствия (более 10 дней) Пользователю рекомендуется уведомить Эксплуатирующую Компанию и сообщить телефоны доверенных лиц на случай непредвиденных ситуаций.

5.1.4. Прием и передача корреспонденции, посылок, бандеролей, личных вещей и т.п. осуществляется Пользователем только самостоятельно.

5.1.5. 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.

6. Курение на территории Объекта

6.1. 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.

7. Порядок внесения обязательных платежей

7.1. Пользователь обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги и услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию Объекта.

7.2. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за коммунальные услуги и/или услуг по содержанию общего имущества в здании, Эксплуатирующая Компания вправе ограничить предоставление коммунальных услуг Пользователю, предварительно уведомив его об этом.

7.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить ТСН пени в размере 0,2% от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты (с 1 по 10 число месяца), по день фактической оплаты.

8. Ответственность за несоблюдение Правил

8.1. При несоблюдении настоящих Правил, Пользователи несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (пользования) далее именуемый «Акт», составленный уполномоченным представителем Эксплуатирующей Компании в присутствии третьих лиц.

8.2. В случае несоблюдения настоящих Правил Пользователем, не являющимся собственником или арендатором нежилого помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник или арендатор нежилого помещения.

8.3. Настоящие Правила устанавливают перечень мер ответственности (компенсации ущерба) за нарушения, который не является исчерпывающим и может быть расширен Правлением ТСН «Докландс 2»:

№ п/п	Вид нарушения	Ответственность	
		за первое нарушение	при повторном и последующем нарушении

1	Нарушение режима тишины ¹	предупреждение	2000 руб.
2	Оставление в коридорах и местах общего пользования: мусора, личных предметов: велосипедов, самокатов, колясок и т.п, включая захламление коридоров и лестниц мебелью или иными предметами	предупреждение	1000 руб.
3	Курение вне специально отведенных на территории мест	предупреждение	1000 руб.
4	Распитие спиртных напитков в местах общего пользования	предупреждение	1000 руб.
5	Выгул собак и иных домашних животных в местах общего пользования и на территории земельного участка ² , нахождение собаки или иных домашних животных в местах общего пользования и на территории земельного участка без владельца, Нахождение в местах общего пользования с собаками без поводка, а с собаками бойцовых пород и иных потенциально опасных пород дополнительно без намордника Повреждение, порча, загрязнение общего имущества собственников собакой или иным домашним животным	предупреждение	2000 руб.
6	Нарушение работы приборов учета коммунальных услуг, в т.ч. их самовольное подключение	5000 руб.	
7	Самовольная врезка вытяжки в систему вентиляции, вмешательство в работу системы кондиционирования	5000 руб. и компенсация реального ущерба	
8	Иные нарушения Правил пользования (проживания) нежилыми помещениями и Регламентов использования общего имущества здания и пользования земельным участком	предупреждение	1000 руб. и компенсация реального ущерба

8.4. ТСН вправе устанавливать размер штрафа за иные нарушения.

8.5. Взыскание компенсации ответственности производится путем оплаты Собственником/Арендатором/Пользователем суммы компенсации (размер ответственности), указанной в квитанции ТСН/счете.

8.6. В случае не согласия Пользователя с принятыми в отношении него мерами ответственности за совершенное нарушение, Пользователь вправе направить Председателю ТСН письменную жалобу, включающую объяснения по факту нарушения

9. Заключительные положения.

Настоящие Правила, информация об Эксплуатирующей Компании, информация о ТСН доступны круглосуточно на сайте этолофт.com, в холлах первых этажей Объекта и на информационных стендах.

¹ Пользователи несут ответственность за нарушение тишины и покоя в ночное время (с 22.00 до 10.00). К таким действиям относятся нарушения, попадающие под определение административных правонарушений, а именно:

- использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, в том числе установленных на транспортных средствах и временных объектах;
- крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах;
- использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и др.);
- производство ремонтных, разгрузочно-погрузочных и строительных работ.

Административная ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на территории Санкт-Петербурга определяется Законом Санкт-Петербурга от 31.05.2010г. №273-70 "Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге".

² При нахождении домашнего животного на территории Объекта, владелец обязан соблюдать нормы Федерального закона от 27.12.2018 N 498-ФЗ "Об ответственном обращении с животными и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".