

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

*Настоящий регламент составлен в целях обеспечения сохранности общего имущества здания по адресу: Санкт-Петербург, Набережная Макарова, д. 60, стр. 1 (апартаменты "Docklands"). Регламент обязателен для исполнения всеми собственниками помещений.*

**1. Общие положения**

- 1.1. Техничко-экономические показания здания определены согласно данным кадастрового учета на основании Справки по данным обмерных работ от 23.11.2017г. №580/17-ДКР о технико-экономических показателях объекта, поэтажным планам и Ведомости помещений и их площадей от 22.11.2017г., подготовленных ООО "Первое кадастровое бюро"

Площадь участка - 1,5 га (14180+/-42 кв. м)

Общая площадь здания - 36 773,9 кв.м.

Количество блоков - 2

Количество апартаментов – 386

Количество коммерческих помещений - 84

Площадь апартаментов - 18 593 кв.м.

Площадь коммерческих помещений - 5 283,1 кв.м.

Количество машиномест - 141

Площадь помещения подземного паркинга - 5494,3 кв.м.

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

В состав общего имущества Здания 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, чердаки, 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, открытые площадки для автомобильного транспорта (за исключением пристроенной автостоянки).
- 2) Крыши, ограждающие несущие конструкции Здания (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
- 3) Ограждающие ненесущие конструкции Здания, 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 Здании 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 – здание представляет собой «Гостинично-офисный комплекс "Докландс" (апартаменты со встроенными помещениями и подземной автостоянкой), общее имущество которого, включает в себя помещения и оборудования, необходимые для целей функционирования отеля.

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 имеют равные права на использование общего имущества здания.

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 отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- оставлять неубранным промасленный обтирочный материал;
- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из Апартаментов в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних помещений;
- курить на лестничных площадках.

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

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 производства ремонтных работ в 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 придомовой 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 мусоросборников, контейнеров или накопителей. Вывоз строительного мусора оплачивается Пользователями дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам. Заказ мусорного контейнера производится Пользователем самостоятельно или через Эксплуатирующую компанию. Место для установки контейнера определяет Эксплуатирующая Компания.

### 3. Порядок использования общего имущества

3.1. Общее имущество здания используется для целей эксплуатации здания -эксплуатирующей организацией, ТСН и его функционирования по назначению (апартотель со встроенными помещениями и подземной автостоянкой) – управляющей апартотелем 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 1», 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) на наиболее выгодных для собственников условиях по решению Правления ТСН «Докландс 1»;
- 3.4. Размещать рекламные конструкции на фасаде Здания запрещено;
- 3.5. Установка вывесок на фасаде Здания разрешается исключительно в местах размещения Lightbox (специально предназначенных для этих целей) между 1 и 2 этажами здания при условии согласования их внешнего вида с Правлением ТСН «Докландс 1».
- Размещение (установка) обозначения, индивидуализирующего объект, крышной установки в виде букв «DOCKLANDS» (объекта для размещения информации), разрешается на крыше Здания, при этом ее внешний вид и место размещения утверждаются решением Правлением ТСН «Докландс 1».
- 3.6. Порядок размещения вывесок и рекламной информации на объекте определяется Правлением ТСН «Докландс 1» в соответствии с настоящим регламентом и действующим законодательством.
- 3.7. Проведение публичных мероприятий на территории апартотеля в местах общего пользования возможно при условии заблаговременного согласования даты и порядка их проведения с Правлением ТСН «Докландс 1».

В документе пронумеровано и прошито  
4 (четыре) листа

Секретарь собрания  Сердюкова С.Н.

Председатель Собрания  Запорожченко Е.С.