

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ (ПРОЖИВАНИЯ) нежилыми помещениями

Настоящие правила составлены в целях обеспечения сохранности нежилых помещений по адресу: Санкт-Петербург, Набережная Макарова, д. 60, стр. 1 (апартаменты "Docklands"). Правила обязательны для исполнения всеми собственниками и арендаторами помещений.

Общие понятия

Объект- Нежилое здание, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Набережная Макарова, 60, строение 1

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 на Объекте).

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

ТСН «Докландс1» - Товарищество собственников недвижимости, расположенной по адресу: г.Санкт-Петербург, Набережная Макарова, 60, строение 1 (далее ТСН).

1. Общая информация.

1.1 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.

1.2 Пользование (проживание) нежилыми помещениями 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. Правила устанавливают порядок пользования (проживания) на Объекте, требования к пользованию нежилыми помещениями 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) нежилыми помещениями.

3.1. Пользование нежилыми помещениями 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, 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 в чистоте и порядке.

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

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

3.7. Переустройство и перепланировка нежилых помещений на Объекте.

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

3.7.1. Переустройство нежилых помещений представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт нежилых помещений, 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 внесения 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) ранее 10.00 и позднее 19.00 часов, с 13.00 до 15.00 часов, а также в выходные и праздничные дни.

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** 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.

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.

9. Внесение изменений в Правила.

Внесение изменений в настоящие Правила производится на основании решения Общего собрания Товарищества собственников недвижимости.

10. 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.