

Приложение № 3
к бюллетеню для голосования на общем собрании собственников/владельцев
помещений в многофункциональном гостинично-офисном комплексе
с физкультурно-оздоровительным центром и апартамент-отелем,
расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург,
Средний пр. В.О., д. 87, корп. 3, стр. 1

Приложение № 1
к Протоколу № 1 от «30» 04 2021 г.

УТВЕРЖДЕНО

Общим собранием собственников/владельцев помещений
в здании многофункционального гостинично-офисного комплекса
с физкультурно-оздоровительным центром и апартамент-отелем,
расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург,
Средний пр. В.О., д. 87, корп. 3, стр. 1
Протокол № 1 от «30» 04 2020 г.

Председатель правления /Михайлов А.В./

Правила

**внутреннего распорядка, эксплуатации и использования общего имущества в
многофункциональном гостинично-офисном комплексе с физкультурно-оздоровительным центром
и апартамент-отелем, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 87, корп. 3,
стр. 1**

г. Санкт-Петербург
2021 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения
2. Соблюдение правил безопасности в Здании и на прилегающей территории
3. Въезд, выезд, погрузочно-разгрузочные работы и стоянка автотранспорта на придомовой территории
4. Права, обязанности и ответственность собственников помещений в Здании
5. Правила сбора и вывоза мусора
6. Правила пожарной безопасности
7. Домашние животные
8. Правила проживания и соблюдения общественного порядка
9. Ответственность за нарушение Правил
10. Правила пользования автостоянкой (подземным паркингом)
11. Справочная информация

1. Общие положения

1.1. Решением Общего собрания Собственников помещений в здании многофункционального гостинично-офисного комплекса с физкультурно-оздоровительным центром и апартамент-отелем, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 87, корп. 3, стр. 1 (далее – Здание) утверждены данные Правила внутреннего распорядка, эксплуатации и использования общего имущества (далее – Правила).

1.2. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 N 390 «О противопожарном режиме» иными положениями законодательства Российской Федерации.

1.3. **Собственник** – лицо, право собственности которого на Помещение зарегистрировано в установленном порядке или лицо, принявшее от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Здания в эксплуатацию помещения в данном Здании по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, или застройщик в отношении помещений, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче в соответствии с заключенными договорами участия в долевом строительстве Здания, с момента выдачи ему разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

1.4. **Помещение** – нежилое помещение (апартаменты, офисы, встроенные коммерческие помещения, физкультурно-оздоровительный центр, машино-места), принадлежащее Собственнику, входящее в состав Здания, не являющееся жилым помещением и не включенное в состав общего имущества Здания.

1.5. **Эксплуатирующая организация** - организация, осуществляющая техническую эксплуатацию и обслуживание в отношении общего имущества Здания.

1.6. **Общее имущество Здания** – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном Здании, не являющиеся частями Помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Здании в следующем составе: коридоры, лестничные пролеты, лифтовые холлы, неэксплуатируемая кровля, кабельные помещения, помещения электрощитовых, помещения ИТП, помещения водомерных узлов, насосные, инженерно-техническое оборудование, мусоросборные камеры, машинные помещения, инженерные системы и лифты, помещения ТСЖ, помещение консьержа, кладовая уборочного инвентаря и иное оборудование, находящееся в данном Здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположено данное Здание, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Здания объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.7. **Пользователь Помещения в Здании** – лицо, занимающее на законных основаниях помещение в Здании по договору найма, аренды или безвозмездного пользования.

1.8. **Управляющий** – лицо, которое участвует в организации работ и услуг по текущему ремонту, обслуживанию общего имущества Здания, организует и контролирует надлежащее санитарное содержание и благоустройство придомовой территории и мест общего пользования.

1.9. **Комфортность проживания** - показатель качества результата и процесса проектирования, строительства и содержания общего имущества, характеризующий уровень бытовых удобств и благоустроенности, уют жилого помещения.

1.10. **Безопасность проживания** - показатель качества результата и процесса содержания общего имущества, характеризующий степень опасности (риска) недопустимых изменений (в техническом, противопожарном, санитарно-эпидемиологическом состоянии, защищенности от несанкционированного доступа в жилое помещение) для жизни, здоровья, имущества граждан.

1.11. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит собранию членов Правления ТСН «Некст» (далее- Товарищество). В особо оговоренных данными Правилами случаях Правление имеет право выдавать от имени Товарищества временные разрешения на проведение каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам членов Товарищества.

1.12. В тексте данных Правил под «обязанностями Собственника помещений в Здании» понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником помещения лично, так и арендатором данного помещения, независимо от факта проживания их в данном помещении, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, их служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными. В тексте данных правил под «полномочиями Товарищества» понимаются полномочия общего собрания собственников помещений и членов Товарищества в Здании, Правления, Председателя правления и уполномоченных ими лиц.

1.13. Собственник помещения в Здании обязуется соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание общего имущества Здания.

1.14. **Собственнику помещения в Здании запрещается:**

1.14.1. устанавливать перегородки на лестничных площадках, закрывать двери на внешние балконы;

1.14.2. уменьшать размер общего имущества в Здании путем его реконструкции (возможно только с согласия

всех собственников помещений в данном доме);

1.14.3. нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;

1.14.4. перекрывать доступ к общедомовым и индивидуальным приборам учета оказываемых услуг;

1.14.5. использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы приборов отопления);

1.14.6. использовать теплоноситель в системах горячего водоснабжения не по прямому назначению (производить отопление полов в помещении);

1.14.7. Совершать иные действия, препятствующие другим собственникам свободно пользоваться местами общего пользования или ущемляющих их права и законные интересы.

2. Соблюдение правил безопасности в Здании и на прилегающей территории

2.1. Для Собственников на 1 этаже 2 корпуса, с противоположной от центрального входа стороны Здания, в помещении № 479 располагается Эксплуатирующая организация, где Вам помогут решить вопросы по эксплуатации, содержанию общего имущества, а также, аварийных, чрезвычайных и иных ситуаций. Телефон эксплуатирующей организации: **8-812-616-78-92**

2.2. В Здании работает круглосуточно диспетчерская служба. Телефон диспетчерской службы: **8-812-616-93-93**

2.3. На всех входных группах Здания установлены домофоны. Входные двери оборудованы доводчиками для удобного и безопасного закрывания дверей.

2.4. На 1-м этаже все лифты имеют табло индикации, показывающее положение кабины. Внутри кабины также находится информационное табло, показывающее направление движения кабины. Во всех лифтах есть вентиляционные отверстия.

2.5. На каждый этаж можно попасть, воспользовавшись лифтом или лестницей. Выход на лестницу осуществляется через лифтовой холл. Спуск в паркинг осуществляется на пассажирском лифте: «- 1 этаж»

2.6. В Здании организованы специальные места для сбора бытовых отходов.

2.7. Здание оснащено системой обеспечения пожарной безопасности для предотвращения пожара, безопасности людей и защиты имущества.

2.8. Для собственников въезд на территорию и выезд с нее осуществляется по картам допуска. Для гостей – по предварительной заявке, направленной Управляющему по номеру телефона: **+7-981-140-13-85**.

2.9. В целях соблюдения пожарной безопасности, курение внутри Здания запрещено.

2.10. Фасады Здания прошли согласование в КГА, все изменения необходимо проводить по согласованию с эксплуатирующей организацией посредством письменного обращения к Управляющему, помещение № 479.

2.11. Распитие алкогольных напитков в местах общего пользования, на дворовой территории и в паркинге Категорически Запрещено.

3. Въезд, выезд, погрузочно-разгрузочные работы и стоянка автотранспорта на придомовой территории

3.1. На всей придомовой территории водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения. Максимальная скорость движения на прилегающей территории Здания – 10 км/ч. Движение осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной разметкой и установленными указателями.

3.2. Время стоянки грузового транспорта на дворовой территории составляет не более 30 минут.

3.3. Не допускается стоянка транспортных средств с работающим двигателем.

3.4. Запрещено проводить мойку, чистку, ремонт, техническое обслуживание автомобилей (слив бензина, замена жидкостей и масел, регулировка сигналов, тормозов, двигателей, замена аккумуляторов, сезонная замена колес и др.) на придомовой территории Здания.

3.5. Завоз строительных материалов, оборудования, мебели, крупногабаритных предметов возможен с 09:00 до 21:00 по предварительной заявке, направленной Управляющему, не позднее, чем за 24 часа. Время разгрузки составляет 30 минут, далее – по согласованию с Управляющей. Машину доставки должен встретить у дома представитель Собственника, указанный в Заявке.

4. Права, обязанности и ответственность собственников помещений в Здании

4.1. **Собственник помещения в Здании имеет право:**

4.1.1. На своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей в местах общего пользования;

4.1.2. На информацию о своих правах по получению услуг по содержанию общего имущества и коммунальных

услуг и процедуре их защиты;

4.1.3. На возмещение затрат при нарушении параметров качества и объемов предоставляемых коммунальных услуг, согласно законодательства РФ;

4.1.4. Другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договорами.

4.2. Собственники помещений несут ответственность за содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и обязаны:

4.2.1. Обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических норм и соблюдать чистоту и порядок во всех помещениях Здания.

4.2.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение и коммунальные услуги;

4.2.3. Поддерживать общее имущество в исправном техническом состоянии.

4.2.4. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников исполнителя и должностных лиц контролирующей организации;

4.2.5. Незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;

4.2.6. Производить вынос мусора самостоятельно, если иное не предусмотрено договором с эксплуатирующей организацией, в места, предусмотренные для сбора мусора. Складирование мусора в других местах запрещено.

4.3. Собственники встроенных помещений обязаны содержать уличные подоконники, окна и крыльца в чистоте круглый год, регулярно производить очистку козырьков, расположенных над входом в помещение от снега. Предоставлять информацию Управляющему обо всех планируемых работах, связанных с шумом, затрагивающих инженерные коммуникации Здания и работы на фасаде.

4.4. Собственник помещения в Здании не вправе:

4.4.1. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4.4.2. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в Здании, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение, за исключением случаев, когда имеется согласие собственников помещений в доме;

4.4.3. Производить переустройство и (или) перепланировку мест общего пользования, общего имущества в Здании, а также совершать иные действия в указанных помещениях, за исключением случаев, когда имеется согласие собственников помещений в доме;

4.4.4. Производить переустройство и (или) перепланировку помещения с нарушением требований законодательства и без согласования с эксплуатирующей организацией, органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование);

4.5. Нарушать условия эксплуатации здания, включая размещение на фасаде внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования, а также, на входных дверях и стенах, относящихся к общему имуществу, табличек и вывесок без согласования с Эксплуатирующей организацией. Несоблюдение настоящего пункта Правил является нарушением дизайнерского решения и архитектурного облика Здания. Эксплуатирующая организация оставляет за собой право демонтажа самовольных установок. Стоимость демонтажа в данном случае производится за счет средств собственника помещения.

4.6. Размещать на входных дверях, на стенах в коридорах, лестничных клетках вывесок, табличек

4.7. Необходимо помнить, что лестничные клетки предназначены для эвакуации в случае пожара или ЧС, замена дверей, ведущих на лестничные клетки и/или установка запирающих устройств на данных дверях Запрещается.

4.8. Также владельцам и гостям апартаментов не рекомендуется нарушать общественный порядок (курить в неустановленных местах, распивать спиртные напитки вне зон ресторана и апартаментов, портить общедомовое имущество, выражаться нецензурными словами в общественных местах, тем самым мешая отдыху соседей).

5. Правила сбора и вывоза мусора

5.1. Контейнеры для отходов предназначены только для бытового мусора. Запрещается заполнять контейнеры крупногабаритным и строительным мусором.

5.2. Не допускается попадания в баки отходов I и II классов опасности, токсичных и взрывоопасных веществ, горящих, тлеющих предметов и иных опасных отходов. Сбор батарей и аккумуляторов, утративших потребительские свойства, кроме аккумуляторов для транспортных средств, осуществляется в помещении № 468 Н в специальном контейнере.

5.3. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а

также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки и другие места общего пользования.

5.4. Вывоз строительного и крупногабаритного мусора, осуществляется Собственником самостоятельно. Установка контейнера на территории Здания, без согласования с Управляющим Зданием, невозможно!

6. Правила пожарной безопасности

6.1. Все лица, находящиеся на территории, обязаны соблюдать правила пожарной безопасности, установленные Законодательством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами.

6.2. Запрещается использовать пиротехническую продукцию на придомовой территории.

6.3. Запрещается подключение к сетям электроснабжения общего пользования, а также производство ремонтных операций над ними.

6.4. Запрещается разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора в местах общего пользования.

6.5. В случаях возникновения пожарной опасности, сообщите по единому номеру экстренных служб: 112.

7. Домашние животные

7.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях Здания или местах общего пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также некоторых других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в Здании и не производят шума.

7.2. Содержание собственниками домашних животных в помещениях не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

7.3. На всей территории Здания животных необходимо держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним.

7.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними или дикими животными. Крупные собаки (высота в холке более 40см), а также собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования, обязаны находиться в намордниках.

7.5. Все животные, выводимые собственником за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

8. Правила проживания и соблюдения общественного порядка

8.1. Собственник помещения не должен производить повышенный уровень шума, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений в период с 22:00 до 09:00 следующего дня.

8.2. Запрещается проведение шумных увеселительных мероприятий и действий, нарушающих покой собственников помещений в Здании, в период с 13:00 до 15:00 часов.

8.3. Собственники и наниматели должны согласовать с Управляющим мероприятия, подразумевающие повышенный уровень шума в нерегламентированное время, за 1 (один) день до их проведения.

9. Правила пользования автостоянкой (подземным паркингом)

9.1. На территорию паркинга не допускаются:

9.1.1. транспортные средства, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) превышают 1,9 м по высоте и 2,0 м по ширине;

9.1.2. транспортные средства, максимальная разрешенная масса которых превышает 3 500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, превышает восемь.

9.2. Машино-место в паркинге может быть использовано исключительно для парковки и хранения транспортного средства. Использовать машино-место для складирования каких-либо материалов и предметов, в том числе шин и колес или в иных целях ЗАПРЕЩЕНО.

9.3. На территории Паркинга ЗАПРЕЩЕНО:

- курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;
- мойка транспортных средств;
- проезд под закрывающиеся ворота;
- парковка одного транспортного средства более чем на одном машино-месте;
- ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (в т.ч. замена жидкостей, масел; аккумуляторов, колёс и т.д.);
- заправка транспортных средств; - пользование открытым огнем, в т.ч. в качестве источника света или для

прогрева двигателя;

- вождение транспортных средств лицами, не имеющими документов о праве управления;
- стоянка автотранспортных средств с работающим двигателем;
- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке (в т.ч. внутри транспортных средств);
- выгул животных;
- складирование мусора в зонах паркинга.

9.4. Эксплуатирующая организация не несет ответственности за сохранность транспортных средств, личных вещей или иного имущества, размещенного на территории автостоянки, в том числе оставленного в транспортных средствах и на парковочных местах.

9.5. Не допускается перепланировок и переустройств машино-места без согласования с эксплуатирующей организации и без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Здании, в порядке, установленном законодательством.

9.6. Использование зарядных и пусковых электроприборов и устройств автономного и стационарного исполнения в помещении паркинга ЗАПРЕЩАЕТСЯ.

9.7. Контроль въезда на территорию паркинга осуществляется сотрудниками специализированного охранного предприятия, а также датчиками СКУД (система контроля управления доступом).

9.8. В случае наложения штрафа компетентными органами надзора на эксплуатирующую организацию за нарушения, совершенные Собственником/Пользователем машино-места, а также Посетителем подземной автостоянки, Собственник обязан произвести Управляющей организации оплату понесенных Управляющей организацией убытков в полном объеме.

9.9. Въезд/выезд автотранспорта на территорию паркинга осуществляется через въезды, оснащенные роллетами. Подъем роллеты производится при помощи пульта дистанционного управления.

9.10. Для въезда на территорию паркинга необходимо подъехать к пандусу, проверить, что спуск свободен и после этого начинать движение автотранспортного средства до роллеты. Затем воспользоваться пультом дистанционного управления для открытия ворот.

9.11. При выезде транспортного средства с территории паркинга сотрудники охранного предприятия для предотвращения возможного его хищения вправе попросить для ознакомления у водителя документы на транспортное средство и его водительское удостоверение, а также документы, подтверждающие правомочность владения транспортным средством.

9.12. **ВНИМАНИЕ:** На всей территории Паркинга водители транспортных средств обязаны соблюдать Правила дорожного движения Российской Федерации. Максимальная скорость движения на территории паркинга составляет 5 км/ч. Движение осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной разметкой и установленными указателями. Движение осуществляется с включенным ближним светом фар, подавать звуковые сигналы (допускается только в экстренных случаях необходимых для предотвращения совершения дорожно-транспортного происшествия).

9.13. В случае несоблюдения ограничений по габаритам транспортного средства (с учетом дополнительно установленных элементов или перевозимых грузов) и иных положений настоящих Правил, если это повлекло причинение вреда помещению паркинга, его конструкциям, инженерным системам, сетям или оборудованию, нарушитель несет ответственность в размере восстановительного ремонта помещения паркинга, в случае его проведения Управляющей компанией и/или привлеченных ею сторонних специализированных организаций.

9.14. В случае несанкционированного вмешательства в работу инженерного оборудования, систем и сетей паркинга нарушитель возмещает Управляющей компании ущерб, произошедший в результате таких действий.

9.15. Эксплуатирующая организация вправе устанавливать иную ответственность, не противоречащую законодательству РФ.

10. Ответственность за нарушение Правил

10.1. В случае проведения строительно-монтажных работ в помещении, собственник несет ответственность за своих подрядчиков, а также, за несоблюдение Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге».

10.2. Несоблюдение или нарушение настоящих Правил влечет административную ответственность в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях РФ и иными нормативными актами, регулирующими вопросы содержания и ремонта общего имущества дома, оказания коммунальных услуг.

10.3. Факт несоблюдения настоящих правил оформляется Актом регистрации нарушения Управляющим с указанием даты и времени совершения нарушения, а также подтверждением нарушения подписью свидетеля или ссылкой на данные видеонаблюдения, фотографии, показания очевидцев совершения нарушения.

11.Справочная информация

Телефон эксплуатирующей организации: 8-812-616-78-92

Телефон диспетчерской службы: 8-812-616-93-93

Телефон Управляющего Зданием: +7-981-140-13-85.

МЧС: 112 — единый номер службы спасения для звонков с сотовых телефонов в экстренных ситуациях