

**ПРАВИЛА
ПОЛЬЗОВАНИЯ (ПРОЖИВАНИЯ)
нежилыми помещениями и местами общего пользования**

Настоящие правила составлены в целях обеспечения сохранности помещений по адресу: Санкт-Петербург, улица Варфоломеевская, д. 6 (апарт-отель «Начало»). Правила обязательны для исполнения всеми собственниками и арендаторами помещений.

Общие понятия

Объект - Нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Варфоломеевская, д. 6
Управляющая Компания – организация (в лице ООО «Начало.Сервис»), осуществляющая функции гостиничного оператора и службы размещения, администрирующего органа на объекте, предоставления дополнительных услуг, управления персоналом, контроля сервисных служб и Эксплуатирующей Компании на Объекте

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.

Места общего пользования – нежилые помещения, являющиеся общим имуществом собственников на Объекте на праве общедолевой собственности и используемое Пользователями в иных, не связанных с проживанием целях, выполняющие технические, транзитные и прочие функции, включающие, (но не ограничивающиеся): коридоры, лифтовые холлы, лифты, лестницы, выходные группы, крыльцо, оборудование, технические помещения, а также придомовая территория.

ТСН «Начало» - Товарищество собственников недвижимости, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, улица Варфоломеевская, д. 6.

1. Общая информация.

1.1 Согласно проектному назначению – здание представляет собой торгово-офисный гостиничный комплекс «Начало» (апарт-отель со встроенными помещениями), 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 и местами общего пользования 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-эпидемиологических, экологических, гигиенических 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 разведение и содержание животных в местах общего пользования Объекта.

3.4. Пользователь обязан содержать принадлежащие ему нежилые помещения в чистоте и порядке, соблюдать санитарно-эпидемиологические нормы, гигиенические и технические требования к Помещениям и оборудованию.

3.5. Запрещается использование нежилых помещений, находящихся выше первого этажа Объекта под цели торговли, предоставления услуг или сервисов, в качестве офисных помещений или в качестве помещений магазинов, складов, организаций общественного питания.

3.6. Запрещается организация Пользователем неконтролируемого доступа иных лиц к нежилым помещениям, находящихся выше первого этажа Объекта без сопровождения Пользователя, находящегося на Объекте на праве частной собственности нежилого помещения, либо на праве пользования нежилым помещениям на документальных основаниях.

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

3.8. Запрещается хранение в нежилых помещениях и местах общего пользования взрывчатых, горючих, токсичных и иных опасных веществ, и предметов, а также веществ и предметов, угрожающих общественному порядку, здоровью и безопасности других Пользователей и иных лиц на Объекте.

3.9. Запрещается переоборудование, перепланировка, внесение конструктивных, визуальных, технических и прочих изменений в места общего пользования Объекта, возведение ограждений, перегородок и прочих конструкций, ограничивающих доступ к местам общего пользования или препятствующих полноценному использованию мест общего пользования.

3.10. Переустройство и перепланировка нежилых помещений на Объекте.

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

3.10.1. 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:

3.10.1.1. перенос нагревательных и сантехнических приборов;

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

3.10.1.3. 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.

3.10.1.4. замену входных дверных конструкций и дверных полотен

3.10.1.5. замену оконных конструкций и изменение технических характеристик остекления

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

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

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

3.10.2.2. разукрупнение нежилых помещений;

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

3.10.3. Запрещается производство ремонтных (отделочных) работ:

3.10.3.1. сопряженных с шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки) ранее 10:00 и позднее 20:00 часов, с 13:00 до 15:00 часов, а также в выходные и праздничные дни.

3.10.3.2. с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативнодопустимого уровня шума и вибраций;

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

3.10.3.4. с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами

эвакуационных путей и других мест общего пользования;

3.10.3.5. при проведении работ запрещается выносить образующийся строительный мусор в общедомовые системы сбора мусора, без организации отдельного специализированного вывоза строительного мусора собственными силами или через обращение в ТСН.

3.10.3.6. 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.

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

3.10.5. Уровень шума на Объекте не должен превышать установленных законодательством РФ и региональными законами субъектов федерации величин. Предельный уровень шума установлен Федеральным Законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и составляет в дневное время — 55 дБА, в ночное — 45 дБА. Пользование музыкальными инструментами, телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения громкости до степени, не нарушающей покоя других Пользователей. Часы, в которые обязана соблюдаться тишина в соответствии с настоящими Правилами установлены Законом Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях» и делятся с 22:00 до 08:00 в рабочие дни и с 22:00 до 12:00 в выходные и нерабочие дни. Пользователи, чей покой был нарушен, а также Управляющая Компания вправе требовать Пользователей, нарушающих покой снизить уровень шума до допустимого или привлечь к решению данного вопроса государственные органы и органы правопорядка.

3.11. Пользователи обязаны допускать в занимаемые нежилые помещения по предварительному согласованию представителей Эксплуатирующей Компании или Управляющей Компанией 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.

3.12. Эксплуатирующая Компания или Управляющая Компания вправе требовать допуска в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемые Пользователем нежилые помещения представителей Эксплуатирующей Компании или Управляющей 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.

3.13. 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 или Управляющая Компания направляет Пользователю не позднее, чем за 7 (семь) дней до начала проведения соответствующей проверки путем извещения на электронную почту, или путем отправки мгновенного сообщения через сеть Интернет или посредством размещения данной информации на информационных стендах и/или стойке ресепшн на Объекте.

3.14. Эксплуатирующая Компания или Управляющая 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 или Управляющей Компании в случаях, предусмотренных настоящими Правилами и законодательством РФ.

3.15. Не допускается подключение бытовых и кухонных вытяжек к вентиляционным каналам, имеющимся в Помещении и/или местах общего пользования во избежание распространения запахов, а также снижения уровня обмена воздуха в помещении. В Помещениях на Объекте разрешено использование бытовых и кухонных вытяжек только в режиме рециркуляции воздуха, с применением угольных фильтров и жируловителей.

3.16. Не допускается установка мобильных систем кондиционирования с выводом выходной трубы в вентиляционные каналы в Помещении или в места общего пользования.

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 _____. 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 Управляющую Компанию и сообщить телефоны доверенных лиц на случай непредвиденных ситуаций, чрезвычайных ситуаций или неисправностей, требующих оперативного вмешательства.

5.1.4. Прием и передача, посылки, бандеролей (за исключением корреспонденции и простых писем), личных вещей и т.п. осуществляется Пользователем только самостоятельно.

5.1.5. Пользователям запрещается хранить и/или распространять оружие, боеприпасы, взрывчатые, химические, радиоактивные, ядовитые вещества и легковоспламеняющиеся вещества, взрывные устройства, наркотические и психотропные вещества и иные предметы, угрожающие общественной безопасности и порядку.

5.1.6. Пользователям необходимо соблюдать все правила и требования санитарно-эпидемиологических, гигиенических и прочих норм, связанных с противодействием распространению инфекционных и вирусных заболеваний.

6. Курение и распитие алкогольных напитков 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.

6.2. 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 Нежилых помещениях.

6.3. В соответствии с Федеральным законом от 22.11.1995 №171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции» реализация, продажа, распространение и употребление алкогольной продукции запрещено во всех местах общего пользования и во всех помещениях, относящихся к общему имуществу.

7. Использование прилегающей территории

7.1. Пользователи обязаны соблюдать все законодательные нормы, правила и требования к безопасности, санитарно-эпидемиологические нормы, гигиенические нормы и требования при нахождении на прилегающей территории Объекта.

7.2. Пользователям запрещено хранение и распространение взрывчатых, горючих, токсичных и иных опасных веществ, и предметов, а также веществ и предметов, угрожающих общественному порядку, здоровью и безопасности других Пользователей и иных лиц.

7.3. Пользователям запрещено самостоятельно менять ландшафт, дизайн, наполнение, оформление, визуальные и конструктивные особенности прилегающей территории Объекта, разведение и рассадка растений, земельные работы, возведение ограждений, перегородок и прочих конструкций, ограничивающих доступ к местам общего пользования или препятствующих полноценному использованию прилегающей территории.

7.4. Въезд на прилегающую территорию Объекта осуществляется по предварительной подаче в Управляющую Компанию информации от Пользователя нежилого помещения о въезжающем транспортном средстве, включая номера регистрационных знаков транспортного средства.

7.5. Нахождение транспортных средств на прилегающей территории Объекта допускается сроком не более чем на 20 минут для осуществления погрузочно-выгрузочных работ.

7.6. На прилегающей территории Объекта запрещено нахождение стоящих транспортных средств и стоянка транспортных средств с работающим двигателем внутреннего сгорания.

7.7. При движении на прилегающей территории Объекта скорость движения транспортных средств не должна превышать 20 км/ч, в соответствии с требованиями Правил Дорожного Движения в жилых зонах.

7.8. Запрещено содержание домашних животных на прилегающей к Объекту территории.

7.9. При выгуле домашних животных Пользователей на прилегающей к Объекту территории,

пользователи обязаны самостоятельно осуществлять сбор и уборку отходов жизнедеятельности домашних животных используя одноразовые емкости и утилизировать собранные отходы в одноразовых емкостях в места сбора мусора и бытовых отходов.

8. Порядок внесения обязательных платежей

8.1. Пользователь обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, за содержание мест общего пользования и общедомовые нужды, за потребленные энергоресурсы (водоснабжение, электроснабжение, водоотведение) и услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию Объекта.

8.2. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за коммунальные услуги, за содержание мест общего пользования и общедомовые нужды, за потребленные энергоресурсы (водоснабжение, электроснабжение, водоотведение) и услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию, Управляющая Компания и Эксплуатирующая Компания вправе ограничить предоставление коммунальных услуг Пользователю и ограничить поступление энергоресурсов в нежилое помещение, предварительно уведомив Пользователя об этом путем извещения на электронную почту, или путем отправки мгновенного сообщения через сеть Интернет или посредством размещения данной информации на информационных стендах и/или стойке ресепшн на Объекте.

9. Ответственность за несоблюдение Правил.

9.1. 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 Управляющей Компании в присутствии третьих лиц. При несоблюдении настоящих Правил Управляющая Компания оставляет за собой право привлечь органы правопорядка в законном порядке.

9.2. 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, Пользователем которого было совершено несоблюдение настоящих Правил.

9.3. В случае неоднократного несоблюдения настоящих Правил Пользователем, являющимся арендатором нежилого помещения, Управляющая Компания оставляет за собой право расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке и ограничить доступ Пользователя, являющегося арендатором в нежилое помещение, а также на Объект, предварительно уведомив о принимаемых мерах путем извещения на электронную почту, или путем отправки мгновенного сообщения через сеть Интернет или посредством размещения данной информации на информационных стендах и/или стойке ресепшн на Объекте.

10. Внесение изменений в Правила.

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

11. Заключительные положения.

11.1. Настоящие Правила, информация об Управляющей Компании и Эксплуатирующей Компании, информация о ТСН доступны круглосуточно на сайте <https://nachalo.services>, <https://nachalo-apart.ru>, в холлах первых этажей Объекта, на стойке ресепшн и на информационных стендах.