

LOFT
NA SREDNEM

Правила добрососедства

Настоящие Правила составлены в целях создания условий доброго соседствования и обеспечения сохранности общего имущества собственников апартаментов «Лофт на Среднем»

Приложение № 5
к протоколу № 2/2020 - ОСС
общего собрания собственников нежилых
помещений
от «02» июня 2020 г.



Общие понятия	3
Общие условия добрососедства	7
Правила пользования собственными нежилыми помещениями	9
Правила производства ремонтных работ и перепланировки	10
Правила пользования общим имуществом	13
Правила пользования паркингом	16
Правила пользования придомовой территорией	17
Правила содержания домашних животных	21
Правила доступа в помещения Собственников	22
Ответственность за нарушение Правил	23

1 Общие понятия

1.1 Объект

Объект – Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний проспект 83 строение 2;

Технико-экономические показания Объекта определены на основании Справки по данным обмерных работ от 30.01.2020г. №1-20 о технико-экономических показателях объекта, подготовленных ООО «ПИБ», для кадастрового учета:

Общая площадь здания – 16 403,6 кв.м.,

в т.ч.:

- площадь подземного паркинга – 3 945,0 кв.м.
- общая площадь в собственности (помещения и машиноместа) - 10 323,6 кв.м.

в т.ч.:

- Площадь 118 апартаментов – 5 430,6 кв.м.
- Площадь 8 коммерческих помещений – 913,1 кв.м.
- Площадь фитнес-центра – 2 941,9 кв.м.
- Площадь 71 машиноместа – 1038 кв.м.

1.2 Придомовая территория

- земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002089:21:3У2, частично огражденный по периметру. Основные показатели Земельного участка и расположенных на нем элементов благоустройства, определяются на основании Кадастрового паспорта на земельный участок и проекта строительства Здания, в том числе, но не исключая: Общая площадь земельного участка - 7 773 кв.м

в т.ч.:

- Площадь газонов - 2 416,6 кв. м
- Площадь клинкерной и гранитной брусчатки, гранитных плит мощения - 823,9 кв. м

Сведения о частях земельного участка и обременениях – на земельном участке расположены части охранной зоны тепловых сетей и единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Земельный участок является общей собственностью Собственников помещений Объекта с момента прекращения права собственности Застройщика после передачи всех помещений дольщикам.

1.3. Апартаменты

- Объект и Придомовая территория в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №78-02-09-2020 от 02.03.2020г. и справкой по данным обмерных работ №1-20 от 30.01.2020г. представляют собой многофункциональный комплекс (корпус № 2, 3), включающий в себя гостиничные номера (апартаменты), встроенные коммерческие помещения, четырехэтажное помещение фитнеса и подземный паркинг, а также общее имущество, необходимое в том числе для целей функционирования в качестве апартаментов.

Апарт-отель должен иметь 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)». Указанный Паспорт безопасности подлежит разработке компанией-оператором апартаментов (лицо, которому собственники передадут в управление свои апартаменты).

1.4. Собственники

- собственники нежилых помещений и машиномест Объекта (апартаментов, коммерческих помещений, машиномест), зарегистрировавшие свое право собственности в Росреестре.

1.5. Пользователи

- уполномоченные собственниками лица на пользование их помещениями и машиноместами, которые непосредственно используют помещения и/или машиноместа.

1.6. Посетители

- лица, являющиеся работниками или посетителями коммерческих помещений и фитнес-центра

17. ТСН «Лофт на Среднем»

- Товарищество собственников недвижимости «Лофт на Среднем», расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний проспект 83 строение 2, пом. 9Н, является добровольным объединением собственников недвижимого имущества, созданным ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами и иными нормативными актами.

17. Общее имущество

- состав общего имущества Объекта устанавливается законодательством.

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.

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 Объекта.

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 Объект (здание) либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.



2 Общие условия добрососедства

2.1. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми собственниками помещений и/или машиномест и лицами, которым собственники предоставили право пользования своими помещениями и машиноместами.

2.2. В Апарт-отеле устанавливается Режим тишины в виде полного соблюдения тишины или ограничения шума:

Режим полного соблюдения тишины:

- «ночное время» - с 22:00 часов до 8:00 часов,

Режим ограничения шума - уровень шума 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, в любом случае уровень шума днем не должен превышать 40 дБ:

- «вечернее и утреннее время» - с 19:00 часов до 22:00 и с 8:00 до 10:00 часов,
- «тихий час» - с 13:00 часов до 15:00 часов,
- выходные и праздничные дни.

2.3. Все Пользователи обязаны соблюдать:

- Режим тишины;
- правила пользования собственными нежилыми помещениями;
- правила производства ремонтных работ и перепланировки;
- правила пользования общим имуществом;
- правила пользования паркингом;
- правила пользования придомовой территорией;
- правила содержания домашних животных;
- правила доступа в помещения Собственников.

2.4. Собственники нежилых помещений и машиномест имеют равные права на использование общего имущества.

2.5. Посетители коммерческих помещений и фитнес-центра не имеют доступа в холлы апарт-отелей и на внутреннюю часть Придомовой территории. Организация доступа Посетителей в коммерческие помещения и в фитнес-центр осуществляется через собственные входы со стороны 25 линии.

2.6. Собственники обязаны бережно относиться к общему имуществу и нести ответственность за порчу общего имущества.

2.7. 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. Курение на придомовой территории разрешено только в специально отведенном для этого месте.

2.8. В случае обнаружения Пользователем неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу по телефону 22-22-083. В случае если в Нежилом помещении установлен отсекающий вентиль, закрыть его, отключить подачу электричества, воды.

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

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

3 Правила проживания и пользования общим имуществом

Пользование помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, находящихся в Апарта-отеле граждан.

3.1.
3.2. Пользование помещениями осуществляется с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3. Собственник обязан содержать в чистоте и порядке свои помещения.

3.4. Собственник обязан обеспечивать сохранность нежилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования и своевременно производить текущий ремонт помещений.

3.5. Запрещается хранить в помещении оружие, боеприпасы, взрывчатые, химические, радиоактивные, ядовитые вещества и легковоспламеняющиеся вещества, взрывные устройства, наркотические и психотропные вещества и иные предметы, угрожающие общественной безопасности и порядку.

3.6. Запрещается проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легко воспламеняющихся жидкостей и горючих жидкостей, а также использование паяльных ламп в помещениях и другое применение открытого огня.

4 Правила проживания и пользования общим имуществом

4.1. Пользователь не вправе менять назначение нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Любое переустройство и перепланировка Нежилых помещений должно производиться в соответствии с настоящими Правилами, а также другими нормативными актами и только после согласования проектной документации с ТСН «Лофт на Среднем».

4.3. Под Переустройством Нежилых помещений понимается: установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт нежилых помещений, в том числе, но не ограничиваясь:

- перенос нагревательных и сантехнических приборов;
- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов;
- прокладка новых или замена существующих, подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов.
- замена входных дверных конструкций и дверных полотен
- замена оконных конструкций и изменение технических характеристик остекления
- перенос или демонтаж линий и оборудования пожарной сигнализации и оповещения.

4.4. Под Перепланировкой Нежилых помещений понимается: изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт нежилого помещения, в том числе, но не ограничиваясь:

- перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение нежилых помещений;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение площади за счет вспомогательных помещений.

4.5. Для сотрудников подрядных организаций, производящих ремонтные и/или отделочные работы в помещениях собственников, а также для представителей Застройщика, производящим работы, в том числе согласно Гарантийным обязательствам, проход и нахождение на территории и в помещениях Апартаментов допускается при предоставлении Собственником в ТСН списка соответствующих лиц с указанием срока их работ.

4.6. Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производятся ремонтные/отделочные работы средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).

4.7. Допуск сотрудников ремонтных организаций, осуществляющих работы в помещениях собственников, в технические и служебные помещения Апартаментов осуществляется только в сопровождении представителя ТСН.

4.8. Запрещается производство ремонтных (отделочных) работ:

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;
2. с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня вибраций;
3. без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;
4. с осуществлением действий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических и эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий;
5. с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
6. со сливом в системы канализации жидких отходов, содержащих остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации;
7. с установкой дополнительных дверей или изменением направления открывания дверей, в результате ухудшаются условия безопасной эвакуации людей;
8. с устройством козырьков, эркеров, мансардных помещений;
9. с размещением наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, радио- и телевизионных антенн без согласования;
10. с изменением типа, увеличением мощности отопительных приборов, монтажом и заменой запорно-регулирующей арматуры;
11. с закрытием гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей;
12. с демонтажем, переносом из проектного положения и отключением датчиков пожарной сигнализации;
13. с проведением санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения;

- 4.9.** 14. с внесением изменений в сантехническую разводку без установки обратных клапанов;
 15. с изменением цвета, формы, объема, размера остекления окон;
 16. с изменением размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений, фасадов и других мероприятий, влияющих на архитектурный облик зданий комплекса;
 17. в отношении общего имущества, которые могут привести к нарушению целостности зданий или изменению их конструкции, а также реконструирование, перестраивание, достраивание или ликвидирование каких-либо частей элементов общего имущества комплекса без соответствующего утверждения такой реконструкции и получения всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.

4.9. ТСН оставляет за собой право контролировать производство работ в соответствии с проектной документацией, а Собственник обязан обеспечить доступ для контроля.

4.10. Занос/вынос материалов, мебели, оборудования и т.п. предметов в здание Апарта-отеля осуществляется через входные двери лестничной клетки со стороны 25 линии исключительно по лестнице.
 После погрузо-разгрузочных работ, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

4.11 Запрещено использование лифтов для транспортировки строительных материалов, строительного мусора, любых строительных материалов.

4.12. Вывоз строительного мусора производится собственником самостоятельно и за свой счет. Мусор должен быть упакован при выносе, так чтобы исключить загрязнение и повреждение общего имущества и мест общего пользования.
 После выноса/вывоза мусора, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены.

4.13. Во время производства ремонтно-строительных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей ТСН для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидро-изоляции, состояния элементов общих систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, электроснабжения, противопожарных систем.

4.14. Для целей защиты интересов собственников, продолжительность ремонта должна ограничиваться 4 месяцами.

5 Правила пользования Общим имуществом

Общее имущество и территория Объекта используются для обеспечения всех лиц, находящихся на территории Объекта теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях запрещается.

5.1.

5.2.

Пользователи обязаны бережно относиться к общему имуществу и не допускать его порчи или загрязнения. В случае нанесения ущерба общему имуществу на Объекте, виновный обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных Объектов общей собственности.

5.3.

Общее имущество используется ТСН «Лофт на Среднем» для целей управления Зданием, а также компанией-оператором Апарта-отеля для функционирования многофункционального комплекса по назначению - апарта-отель.

5.4.

Изменение размера общего имущества 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 «Лофт на Среднем», принятым в соответствии с настоящим Регламентом.

5.5.

Объекты общего имущества 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 «Лофт на Среднем».

5.6. Председатель Правления ТСН «Лофт на Среднем» уполномочен Собственниками заключать договора (в том числе, но не исключительно: аренда, размещение и эксплуатация оборудования) в целях получения доходов от эксплуатации Общего имущества. Договоры должны заключаться на наиболее выгодных для собственников условиях. Доход, полученный от эксплуатации Земельного участка, используется в соответствии с решениями Правления ТСН.

5.7. Запрещено размещать рекламные конструкции на фасаде Здания, за исключением мест с соответствующими закладными элементами, установленных проектной документацией на Объект, специально предназначенных для безвозмездного размещения вывесок собственников данных коммерческих помещений.

5.8. Порядок размещения вывесок и рекламной информации на объекте определяется Правлением ТСН «Лофт на Среднем» в соответствии с настоящим Регламентом и действующим законодательством.

5.9. Запрещается:

- устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на наружные стены или крышу Здания, в другие места относящиеся к общему имуществу Здания;
- нарушать работоспособность имеющихся приборов учета коммунальных услуг на территории Объекта;
- проникать в помещения используемые в целях обслуживания Объекта, в том числе на кровлю;
- нарушать правила пожарной безопасности на территории Объекта;
- загромождать лестничные клетки мебелью, вещами, мусором, горючими материалами, оборудованием и другими предметами;
- оставлять неубранным промасленный обтирочный материал;
- открывать окна на лестницах;
- нарушать нормативный уровень шума на территории Объекта;
- выбрасывать мусор вне специально отведенных мест на территории Объекта;
- вывешивать объявления в местах общего пользования;
- 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.

5.10. 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.

5.11. 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 организуется и оплачивается Пользователями самостоятельно.

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



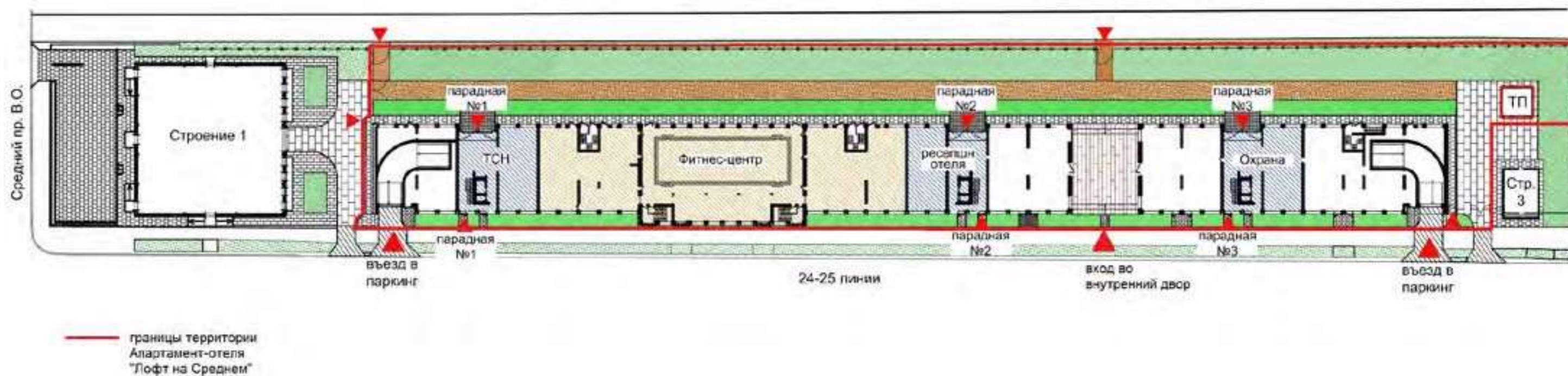
6 Правила пользования паркингом

- 6.1.** Помещения паркинга являются общим имуществом Объекта за исключением границ непосредственно машиномест, которые являются частной собственностью.
-
- 6.2.** В помещениях паркинга организован сбор мусора и отходов (установлены контейнеры).
-
- 6.3.** Пользование машиноместом осуществляется с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.
-
- 6.4.** Пользователь обязан содержать машиноместо в чистоте и порядке.
-
- 6.5.** Запрещено использовать помещение паркинга для производства ремонтных работ, складирования ГСМ, резины(колес) а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов личного пользования.
-
- 6.6.** В случае нанесения ущерба общему имуществу на Объекте транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных Объектов общей собственности.
-
- 6.7.** Запрещается установка ограждений машиномест, гаражей и любых построек в паркинге.

7 Правила пользования придомовой территорией

- 7.1.** Придомовая территория Апарта-отеля является закрытой.
-
- 7.2.** Все въезды/выезды на территорию Объекта оборудованы воротами и калитками, ограничивающими свободный въезд и передвижение по территории Апарта-отеля.
-
- 7.3.** Запрещается оставлять открытыми входные двери в парадные и калитки для прохода на территорию Объекта .
-
- 7.4.** Запрещается пропускать на территорию Объекта посторонних. Проход третьих лиц организован через службу охраны Объекта .
-
- 7.5.** Въезд/выезд на внутреннюю территорию Объекта запрещен, за исключением машин скорой помощи, а также автотранспорта аварийных, пожарных и прочих муниципальных служб в обязательном сопровождении представителя (лей) ТСН.
-
- 7.6.** Пользователи обязаны бережно относиться к элементам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать чистоту и порядок на территории Объекта, не допускать ее загрязнения.
-
- 7.7.** Запрещается самовольная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов и любые действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов; запрещается самовольная установка ограждений и любых построек на территории Объекта

Ситуационный план.
Апарт-отель «Лофт на Среднем»
Средний пр. 83, строение 2



7.8. Запрещается курение вне специально отведенных мест на территории Объекта.

7.9. Запрещается распитие спиртных напитков и нахождение на территории Объекта в состоянии наркотического опьянения.

7.10. Запрещается нарушать нормативный уровень шума на территории Объекта.

7.11. Запрещается выброс мусора вне специально отведенных мест на территории Объекта.

7.12. Председатель Правления ТСН «Лофт на Среднем» уполномочен Собственниками заключать договоры (в том числе, но не исключительно: аренда, размещение и эксплуатация оборудования) в целях получения доходов от использования земельного участка. Договоры должны заключаться на наиболее выгодных для собственников условиях. При этом размещение рекламных носителей во внутреннем дворе запрещено.



8 Правила содержания домашних животных

8.1. Содержание домашних животных в помещениях допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных, в том числе норм Федерального закона от 27.12.2018 N 498-ФЗ «Об ответственном обращении с животными ...»

8.2. Пользователь обязан вакцинировать домашних животных от инфекционных заболеваний и иметь сертификаты о прививках.

8.3. Запрещается выгул домашних животных в местах общего пользования и на территории Объекта.

8.4. Пользователь обязан самостоятельно убирать за домашними питомцами на всей территории Объекта.

8.5. Запрещается вести через территорию Объекта собак бойцовых пород и иных потенциально опасных пород без поводка и намордника.

9 Правила доступа в помещения Собственников

9.1 В целях проверки надлежащего содержания инженерных систем, расположенных в помещении собственника, неисправность которых может причинить ущерб другим собственникам или общему имуществу, а также для проверки показаний узлов учета электроэнергии представители ТСН имеют право на доступ в соответствии с настоящими Правилами.

9.2. Пользователи обязаны допускать в занимаемые Нежилые помещения по предварительному согласованию представителей ТСН 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.

9.3. Представители ТСН вправе требовать допуска в заранее согласованное время, но не чаще 1раза в 3 месяца, в занимаемые Пользователем Нежилые помещения представителей ТСН (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.

9.4. 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) ТСН направляет Пользователю не позднее, чем за 7 дней до начала проведения соответствующей проверки.

9.5. ТСН вправе требовать от Пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае отказа в допуске в занимаемые им Нежилые помещения представителей ТСН в случаях, предусмотренных настоящими Правилами и законодательством РФ.

10 Ответственность за несоблюдение Правил

10.1. 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 Добрососедства далее именуемый «Акт», составленный уполномоченным представителем ТСН в присутствии третьих лиц.

10.2. 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.

10.3. В целях надлежащей эксплуатации и содержания общего имущества Собственник обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта и коммунальные услуги. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы, ТСН вправе ограничить предоставление коммунальных услуг Пользователю, уведомив его об этом за 5 (пять) календарных дней.

10.4. Настоящие Правила устанавливают перечень штрафов за нарушения условий добрососедства на территории Апартаментов, который не является исчерпывающим и может быть расширен Правлением ТСН «Лофт на Среднем»:

№п/п	Вид нарушения	Ответственность	
		I нарушение	II нарушение
1	нарушение Режимы тишины	предупреждение	2000 Р
2	оставление мусора в коридорах	предупреждение	1000 Р
3	оставление личных предметов: велосипедов, самокатов, колясок и т.п. в коридорах и на лестницах	предупреждение	1000 Р

№п/п	Вид нарушения	Ответственность	
		I нарушение	II нарушение
4	захламление коридоров и лестниц мебелью	предупреждение	1000 ₺
5	курение в неустановленных местах	предупреждение	1000 ₺
6	умышленное повреждение общего имущества (графити, демонтаж, поломка...)		5000 ₺
7	парковка авто в зонах въезда в паркинг и проездах	предупреждение	2000 ₺
8	распитие спиртных напитков в местах общего пользования	предупреждение	1000 ₺
9	оставление мусора в местах общего пользования	предупреждение	1000 ₺
10	выгул собак на территории Объекта	предупреждение	2000 ₺
11	выход с собаками бойцовых пород и иных потенциально опасных пород без поводка и без намордника	предупреждение	2000 ₺
12	нарушение работы приборов учета коммунальных услуг		5000 ₺
13	самостоятельная несогласованная врезка вытяжки в систему вентиляции		5000 ₺
14	вмешательство в работу системы кондиционирования		5000 ₺
15	иные нарушения Режимы тишины; правил пользования собственными жилыми помещениями; правил производства ремонтных работ и перепланировки; правил пользования общим имуществом; правил пользования паркингом; правил пользования придомовой территорией; правил содержания домашних животных; правил доступа в помещения Собственников	предупреждение	500 ₺

10.5.

Пользователи несут ответственность за нарушение тишины и покоя в ночное время. 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».

10.6.

Порядок применения штрафов определяются Правлением ТСН «Лофт на Среднем». Взыскание штрафа производится путем оплаты Собственником суммы штрафа, указанной в очередной квитанции ТСН.



LOFT NA SREDNEM