

УТВЕРЖДЕНЫ ПРИКАЗОМ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА ООО «ВАЛО Сервис»

№ 01/10-04-23 от 10 апреля 2023 г.



Об утверждении внутренних правил проживания
Генеральный директор Сторожев К.В.

ВНУТРЕННИЕ ПРАВИЛА

поведения и проживания на территории многофункционального общественно-делового центра, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Салова, д. 61, строение 1.

Настоящие Внутренние правила (далее по тексту «Правила») определяют общие правила поведения (проживания) на территории Здания, а также пользования им, общим имуществом и апартаментами, и являются одинаковыми для всех собственников апартаментов, потребителей гостиничных услуг, арендаторов апартаментов и иных пользователей помещений, входящих в составе многофункционального общественно-делового центра, находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Салова, д. 61, литер А (далее «Здание»).

Правила разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 и иными требованиями законодательства Российской Федерации.

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

- 1.1. Управляющая компания – организация, осуществляющая на основании договоров, заключенных с собственниками апартаментов, управление и техническую эксплуатацию Здания.
- 1.2. Апартамент (далее по тексту «номер») – нежилое помещение в Здании, не являющееся общим имуществом собственников апартаментов и помещений, находящееся на праве частной собственности, либо пользования и (или) владения у потребителей гостиничных услуг, арендаторов.
- 1.3. Коммерческое помещение (далее по тексту «помещение») - нежилое помещение в Здании, не являющееся общим имуществом собственников апартаментов и помещений, находящееся на праве частной собственности, либо пользования и (или) владения арендаторов.
- 1.4. Пользователь – любое лицо, находящееся на территории Здания, в том числе лица, пользующиеся Апартаментами, коммерческими помещениями на праве собственности или ином законном основании.

1.5. Общее имущество (далее по тексту «общее имущество», «места общего пользования», «помещения общего пользования»):

- Земельный участок, на котором расположено Здание, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Здания и расположенные на указанном земельном участке иными объектами. Границы и размер земельного участка, на котором расположено Здание, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
- Помещения в Здании, предназначенные для обслуживания более одного Апартаментов (помещения общего пользования), в том числе: лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного Апартаментов, включая тепловые центры, водомерные узлы, ГРП, насосные станции и другое инженерное оборудование, открытые площадки для автомобильного транспорта (за исключением пристроенной автостоянки).
- Крыши, ограждающие несущие конструкции Здания, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.
- Ограждающие ненесущие конструкции Здания, обслуживающие более одного Апартаментов (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании и обслуживающее более одного Апартаментов.
- 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 внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- 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.
- 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.
- Лифты и обеспечивающее их работу и безопасность оборудование и устройства.

- Внутреннее оборудование и сети систем приема телевизионного сигнала, телефонизации, радиовещания, противопожарной защиты, видеонаблюдения, контроля доступа, диспетчеризации и внутренней связи.
- Иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Объекта.

2. СФЕРА ДЕЙСТВИЯ ПРАВИЛ

- 2.1. Настоящие Правила распространяются на всех Пользователей, а также на сотрудников Управляющей компании. Правила устанавливают порядок поведения, проживания в Здании, требования к пользованию Апартаментами и помещениями, порядок использования и содержания Общего имущества, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования, а также ответственность за невыполнение настоящих Правил.

3. ПОЛЬЗОВАНИЕ АПАРТАМЕНТАМИ

- 3.1. Пользование Апартаментами осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этих Апартаментах граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства Российской Федерации.
- 3.2. Пользователь не вправе менять назначение Апартаментов и помещений, принадлежащих им на праве собственности или ином законном основании, иначе, как в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.3. Пользователь обязан обеспечивать сохранность Апартаментов и помещения, содержать Апартаменты и помещения в чистоте и порядке, бережно относиться к занимаемым Апартаментам и всему оборудованию находящегося в нем.
- 3.4. 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 на территории Здания должен соблюдаться режим тишины.
- 3.5. Содержание домашних животных в Апартаментах допускается при условии выполнения требований к содержанию и использованию животных, установленных законодательством Российской Федерации, а также при условии соблюдения санитарно-эпидемиологических правил и нормативов.
- 3.6. Пользователю при проживании (пребывании) в Апартаментах и помещениях запрещается:
- хранить в Апартаментах и помещениях оружие, боеприпасы, взрывчатые, химические, радиоактивные, ядовитые вещества и легковоспламеняющиеся вещества, взрывные устройства, наркотические и психотропные вещества и иные предметы, угрожающие общественной безопасности и порядку, запрещенные к применению и распространению на территории РФ;
 - устраивать и оборудовать на лоджиях (балконах) места хранения вещей, материалов, оборудования и иного имущества, включая строительные материалы, автомобильные шины, спортивный инвентарь, мусор и т.д.

- содержание в Апартаментах и помещениях животных, включенных в перечень животных, запрещенных к содержанию, утвержденный Правительством Российской Федерации, потенциально опасных собак, включенных в перечень, утвержденный Правительством Российской Федерации, а также иных животных опасных для людей и способных нанести вред людям и причинить ущерб имуществу;
- проводить любые работы по переустройству и перепланировке Апартаментов и помещений с нарушением Правил и требований законодательства Российской Федерации;
- хранить, размещать любой строительный, бытовой мусор в местах общего пользования;
- нарушать требования по соблюдению тишины предусмотренные Правилами и требованиями законодательства Российской Федерации.

3.7. Любое переустройство и перепланировка Апартаментов и помещений должно производиться в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации Здания, а также иными требованиями законодательства Российской Федерации.

3.7.1. Переустройство Апартаментов и помещений представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт Апартаментов, в том числе:

- перенос нагревательных и сантехнических приборов;
- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ваннных комнат, вентиляционных каналов;
- прокладку новых и (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.

3.7.2. Перепланировка Апартаментов и помещений представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт Апартаментов, в том числе:

- перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение Апартаментов;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение площади за счет вспомогательных помещений;
- если произведенное переоборудование затрудняет доступ к месту ремонта или обслуживания инженерных систем, то Управляющая компания вправе провести демонтаж данных конструкций. Демонтаж и повторный монтаж производятся за счет Пользователя Апартаментов.

3.7.3. Запрещается производство работ:

- сопряженных с шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки) ранее 10.00 и позднее 18.00 часов в будние дни и в выходные и праздничные дни;
- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;

- без специальных мероприятий, исключая протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;
- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
- приводящих к порче общего имущества, в том числе фасада Здания, ведущего к изменению первоначального архитектурного решения.

3.7.4. Запрещается установка кондиционеров, телевизионных, спутниковых и иных антенн и устройств на фасаде и кровле Здание, на лоджиях (балконах) Апартаментов. Запрещается застекление лоджий (балконов) Апартаментов, не предусмотренного изначальными архитектурными решениями.

4. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

- 4.1. Пользователь обязан бережно относиться к общему имуществу, соблюдать чистоту и не допускать его порчи или загрязнения, а также при его использовании соблюдать противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования.
- 4.2. Пользователь обязан бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать чистоту и порядок на прилегающей территории, не допускать ее загрязнения.
- 4.3. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в Здании используются для обеспечения Пользователя теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях запрещается.
- 4.4. Пользователю в местах общего пользования запрещается:
 - использовать общее имущества не по его целевому назначению, в том числе для организации производственных участков, мастерских, мест хранения имущества;
 - загромождать места общего пользования (лестничные клетки, холлы, коридоры и иные места путей эвакуации) мебелью, вещами, горючими материалами, оборудованием и другими предметами;
 - производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых, в том числе ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, в частности устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей и вносить иные изменения с отступлением от изначальных проектных решений;
 - без разрешения Управляющей компании осуществлять самовольную вырубку кустов и деревьев, срезку цветов и любые иные действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов; запрещается самовольная установка ограждений, гаражей и любых построек;
 - парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарных проездов, в зоне контейнерных площадок и иных местах, не предназначенных для этой цели. В случае причинения ущерба общему имуществу транспортным средством, владелец транспортного средства (виновник) обязан возместить ущерб, компенсировать за свой счет ремонт поврежденного имущества и объектов общей собственности.
 - мойка транспортных средств и их ремонт на придомовой территории, за исключением чрезвычайных ситуаций;

- стоянка и хранение ветхих и сломанных транспортных средств, а также стоянка грузовых и специальных автомобилей грузоподъемностью свыше 1,5 тонн и автобусов, вместимостью свыше 10 человек;
 - 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 Здания;
 - распивать спиртные напитки, а также находиться в местах общественного пользования в состоянии сильного алкогольного опьянения или в состоянии наркотического опьянения;
 - находиться в местах общего пользования лицам, нарушающим общественный порядок и проявляющим по отношению к окружающим явные признаки агрессивности.
 - вывешивать в местах общего пользования объявления о продаже имущества, выполнении работ и оказания иного рода услуг, предложения иных сделок.
- 4.5. При получении информации от Управляющей компании о проведении работ по содержанию и уборке придомовой территории Пользователь, имеющий транспортное средство, обязан обеспечить его перемещение для беспрепятственного и безопасного проведения этих работ. О дате проведения работ Управляющая компания информирует Пользователя заблаговременно путем вывешивания объявлений на информационных стендах.
- 4.6. Строго запрещается сброс или складирование (в том числе временное) мусора где-либо в местах общего пользования, кроме специально установленных для этих целей мусоросборников, контейнеров или накопителей. Бытовой мусор, в том числе крупногабаритный (мебель, бытовая техника и пр.) допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг, оплачиваемых Пользователями.

Вывоз строительного мусора оплачивается Пользователями дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам. Заказ мусорного контейнера производится Пользователем самостоятельно или через Управляющую компанию. Место для установки контейнера определяет Управляющая Компания.

5. РАЗРЕШЕНИЕ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ И ИНЫХ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

- 5.1. В случае обнаружения Пользователем неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании. В случае если в Апартаментах установлен отсекающий вентиль, закрыть его, отключить подачу электричества, воды.
- 5.2. В чрезвычайных ситуациях для ликвидации аварии, последствий аварий Пользователи обязаны допустить в занимаемые Апартаменты представителей Управляющей компании, работников аварийных служб в любое время.
- 5.3. Управляющая компания вправе требовать допуска в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, а Пользователи обязаны допускать в занимаемые Апартаменты представителей Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, проверки приборов учета, выполнения необходимых

ремонтных, профилактических работ, устранения недостатков предоставления коммунальных услуг.

- 5.4. 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) Управляющая компания направляет Пользователю не позднее, чем за 7 дней до начала проведения соответствующей проверки.
- 5.5. Управляющая компания вправе требовать от Пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае отказа в допуске в занимаемые им Апартаменты представителей Управляющей компании, работников аварийных служб в случаях, предусмотренных Правилами и законодательством Российской Федерации.

6. СОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ БЕЗОПАСНОСТИ И ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА

6.1. Пользователям для соблюдения правил безопасности рекомендуется:

- не оставлять дверь Апартаментов открытой;
- не хранить ценные вещи на лоджии (балконе);
- в случае предполагаемого длительного отсутствия (более 10 дней) Пользователь должен уведомить Управляющую компанию и сообщить телефоны доверенных лиц на случай непредвиденных ситуаций;
- Пользователь принимает к сведению и не возражает против факта применения в местах общего пользования (за исключением туалетных комнат) систем видеонаблюдения в целях обеспечения безопасности на территории Здания;
- прием и передача корреспонденции, посылок, бандеролей и т.п. осуществляется Пользователями только через службу администраторов;
- Пользователь, имеющий по роду своей деятельности право на ношение и хранение оружия, в любых случаях запрещается открыто носить любые виды оружия, а также специальные средства снаряжения, в том числе при исполнении служебных обязанностей.

7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

7.1. Пользователь обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание Апартаментов (плата за услуги и работы по управлению, за обеспечение безопасности, содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества) и за коммунальные услуги. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание Апартаментов, Управляющая компания вправе ограничить предоставление коммунальных услуг Пользователю, письменно уведомив его об этом, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮЖДЕНИЕ 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 (далее по тексту «Акт»), составленный представителем Управляющей компании в присутствии третьих лиц по форме, приведенной в приложении № 1 к настоящим Правилам.

- 8.2. В случае нарушения Пользователем любого положения настоящих Правил, Управляющая компания в каждом случае имеет право потребовать, а Пользователь обязуется выплатить по такому требованию Управляющей компании одновременно штраф в размере 20 000 (двадцати тысяч) рублей за каждый выявленный случай нарушений, либо пени в размере 1 000 (одна тысяча) рублей за каждый день длящегося нарушения. Указанные суммы являются компенсацией затрат/убытков Управляющей компании, связанными с устранением последствий выявленного нарушения.
- 8.3. За нарушение требований п.3.7.4. Правил виновное лицо за свой счет устраняет нарушение в течение 5 (пяти) дней с момента предъявления претензии Управляющей компанией. Управляющая компания имеет право взыскать с виновной стороны штраф в размере 20 000 (двадцати тысяч) рублей. В случае не устранения нарушений в установленный срок Управляющая компания имеет право за свой счет устранить выявленные нарушения с возложением на виновное лицо своих расходов по устранению нарушений помимо штрафа.
- 8.4. Несоблюдение любого из требований, перечисленных в пунктах 3.6, 3.7., 4.4, 5.2, 5.3 Правил будет считаться существенным нарушением Правил.
- 8.5. В случае несоблюдения настоящих Правил Пользователем, не являющимся собственником или арендатором Апартаментов, и уклонения его от ответственности за нарушение положений настоящих Правил, ответственность за такое нарушение на условиях настоящих Правил возлагается на собственника или арендатора Апартаментов, которые несут по отношению к такому Пользователю Апартаментов солидарную ответственность за соблюдение требований Правил. В случае выявления нарушений настоящих Правил и применения мер ответственности, все предъявленные суммы штрафов и компенсаций, согласно разделу 8 настоящих Правил, включаются в квитанцию, выставляемую согласно п.7.1. настоящих Правил собственнику Апартаментов, Пользователем которых были совершены соответствующие нарушения.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 9.1. Настоящие Правила, а также действующие Прейскуранты, информация об Управляющей компании, доступны круглосуточно на сайте Управляющей компании <https://valohotelcity.ru/dokumenty/>, информационной системе <https://lk.valoservice.ru/>, на стойке администратора или на информационных стендах.

Приложение: Приложение № 1 Форма акта фиксации нарушений Внутренних правил

Приложение № 1 к Внутренним правилам поведения и проживания на территории многофункционального общественно-делового центра, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Салова, д. 61, литер А, утвержденным приказом № __ от ____ года

ФОРМА АКТА ФИКСАЦИИ НАРУШЕНИЯ ВНУТРЕННИХ ПРАВИЛ

=====НАЧАЛО ФОРМЫ=====

Акт фиксации нарушения Внутренних правил

г. Санкт-Петербург «__» _____ 202__ г.

Мы, нижеподписавшиеся: представитель охранного предприятия ООО « _____ »

и представители ООО «ВАЛО Сервис»: _____,

Ведущий специалист по экономической безопасности _____,

руководствуясь Внутренними правилами поведения и проживания на территории многофункционального общественно-делового центра, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Салова, д. 61, строение 1 (далее – Здание), утвержденными приказом ООО «ВАЛО Сервис» № __ от ____ года (далее – Правила),

составили настоящий Акт о нижеследующем:

С учетом вышеизложенного, зафиксировано нарушение Правил, обязанность по соблюдению которых предусмотрена п.п. 1.1., 2.1.8. и 3.1.11. агентского договора № У- ____ от ____ . ____ .20 ____ г. (далее - Договор)

Согласно Договору собственник Апартаментов предупрежден об ответственности в связи с нарушением условий Договора и требований Правил, в том числе, но не исключая, о праве Управляющей компании произвести удержания, согласно п.8.2. Правил.

Пояснения Пользователя Апартаментов, нарушившего Правила (при наличии):

_____ 20__ г. _____ / _____ /

Представитель Охранного предприятия

_____ / _____ /

Представители ООО «ВАЛО Сервис»

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Примечание (заполняется в случае отказа Пользователя Апартаментов, нарушившего Правила, от подписания настоящего Акта):

Приложения: материалы фото- и видео-фиксации (при наличии)

=====ОКОНЧАНИЕ ФОРМЫ=====