



## ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

### I. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. **Комплекс/Отель** – согласно п.1.1. Договора на оказание услуг по техническому обслуживанию нежилых помещений и мест общего пользования (МОП) в Отеле.
- 1.2. **Владелец** – физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на Нежилое помещение или владеющее Нежилым помещением в Комплексе на праве аренды.
- 1.3. **Нежилые помещения** – нежилое помещение в Отеле, предназначенное для временного пребывания (размещения) туристов в Отеле (Номер) или для оказания туристам комплекса услуг Отеля, в том числе точки общественного питания, зоны отдыха, досуга и развлечений (Инфраструктура). Нежилое помещение принадлежит Заказчику на праве собственности.
- 1.4. **Пользователь** – гражданин, пользующийся Нежилым помещением на законных основаниях.
- 1.5. **Общее имущество** – согласно п.1.5. Договора на оказание услуг по техническому обслуживанию нежилых помещений и мест общего пользования (МОП) в Отеле.

### II. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Правила устанавливают порядок пользования Нежилыми помещениями и порядок использования и содержания общего имущества, а также ответственность за невыполнение настоящих Правил.
- 2.2. Правила распространяются на всех Пользователей в Комплексе, собственников Нежилых помещений, их родственников, гостей, арендаторов и субарендаторов, а также на сотрудников Эксплуатирующей компании.
- 2.3. Нежилое помещение является коммерческой недвижимостью, предназначенной для временного пребывания (размещения) туристов в Отеле. Отель представляет собой гостиничный комплекс, управляемый под Брендом. В связи с изложенным собственник дает согласие на то, что Номер Нежилое помещение приобретен им для вышеуказанного целевого использования, для которого устанавливаются определенные правила и ограничения согласно настоящему договору. Пользователь вправе осуществлять пользование нежилым помещением не ранее открытия отеля Гостиничным оператором. Доступ в нежилое помещение до даты открытия не допускается.

### III. ПОЛЬЗОВАНИЕ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ:

- 3.1. Пользователь обязан:
  - 3.1.1. Обеспечивать чистоту и сохранность занимаемых Нежилых помещений; бережно относиться к оборудованию; в случае обнаружения неисправностей немедленно сообщать о них в Эксплуатирующую компанию.
  - 3.1.2. Не создавать условия и не допускать аварий электросетей, водо-теплоснабжающих сетей и иных инженерно-технических систем, и оборудования.
  - 3.1.3. Уходя из Нежилого помещения, закрывать водозaborные краны, окна, выключать свет, телевизор и другие электроприборы.
  - 3.1.4. По первому требованию допускать в занимаемые Нежилые помещения представителей Эксплуатирующей компании для ликвидации аварий и осуществления экстренных мероприятий, направленных на устранение причин, создающих угрозу аварии или препятствующих качественному и безопасному использованию оборудования.
  - 3.1.5. По мере необходимости допускать в занимаемые Нежилые помещения представителей Эксплуатирующей компании для осмотра технического и санитарного состояния Нежилых помещений и находящегося там оборудования, проверки показаний приборов учета и выполнения необходимых ремонтных и профилактических работ; Извещение о дате проведения проверки состояния приборов учета, их наличия, а также при проведении проверки достоверности представленных Пользователями сведений о



показаниях приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют Пользователи) Эксплуатирующая компания направляет Пользователю не позднее, чем за 5 дней до начала проведения соответствующей проверки. Эксплуатирующая компания вправе требовать от Пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае отказа в допуске в занимаемые им Нежилые помещения представителей Эксплуатирующей компании.

- 3.1.6. Согласовать любое переустройство и перепланировку Нежилых помещений с Эксплуатирующей компанией.
  - 3.1.7. Пользование музыкальными инструментами, телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии регулирования уровня звука в пределах установленных нормативных величин. Для обеспечения покоя других Пользователей с 23.00 до 9.00 часов необходимо соблюдать полную тишину.
  - 3.1.8. Строго соблюдать санитарные нормы пользования Нежилыми помещениями, установленные для помещений данного типа законодательством РФ. Не спускать в сливные отверстия (раковины, унитазы, стиральные машины и т.д.) для сбрасывания в канализацию ядовитые и вредные химические вещества, а также твердые предметы, из-за сброса которых может произойти нарушение работы канализации или произойдет превышение допустимых норм концентрации вредных веществ в канализационных стоках Комплекса. Пользователь Нежилых помещений несет ответственность за нарушение вышеуказанных правил согласно действующему законодательству РФ.
- 3.2. Пользователю запрещается:
- 3.2.1. Производить уборку Нежилых помещений с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей.
  - 3.2.2. Производить шумные работы в том числе с применением специального оборудования и инструментов.
  - 3.2.3. Содержать животных в нежилых помещениях и допускать их нахождение на территории Отеля с нарушением правил пребывания с животными, утвержденных в Комплексе;
  - 3.2.4. Производить работы без проведения специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных Нежилых помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков.
  - 3.2.5. Проводить любые работы, внутри и снаружи Комплекса, в том числе, которые затрагивают фасад и его элементы (в том числе любое ограждение или остекление лоджий и/или террас, установку снаружи и внутри Комплекса и Нежилых помещений любых устройств и сооружений), а также не производить замену входных дверей в Нежилое помещение;
  - 3.2.6. Проводить любые работы, внутри Нежилых помещений, в том числе, перепланировку и переустройство Нежилых помещений, перестановку мебели и бытовой техники без согласования с Эксплуатирующей компанией, а также согласования, предусмотренного действующими нормативно-правовыми актами РФ, при этом Эксплуатирующая компания не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Нежилого помещения, если Заказчиком в процессе эксплуатации Нежилого помещения были изменены существующие на момент ввода Комплекса характеристики;
  - 3.2.7. Использовать информационные баннеры (объявления и т.п.), путем вывешивания на наружных и/или внутренних поверхностях Комплекса и/или Нежилого помещения (окна, лоджии, балконы, двери, стены и т.п.). За нарушение данного запрета Эксплуатирующая компания вправе взыскать с Заказчика штраф в размере 100 000,00 (сто тысяч) руб. за каждый выявленный случай такого нарушения, а также убытки в полной сумме сверх сумм уплаченных штрафов и неустоек;
  - 3.2.8. производить перенос инженерных сетей и/или оборудования Нежилого помещения;
  - 3.2.9. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины с мощностью, в сумме, превышающей потребление электроэнергии более выделенной мощности, в частности, дополнительные секции приборов отопления;
  - 3.2.10. Допускать перегрузки электросетей;
  - 3.2.11. Осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, нарушать установленный в Комплексе порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов;



- 3.2.12. Использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 3.2.13. Допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче Нежилых помещений или конструкций Комплекса, не производить переустройства или перепланировки Нежилого помещения без согласования в установленном порядке и без разрешения других собственников в случаях, предусмотренных законами;
- 3.2.14. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- 3.2.15. Допускать производство в Нежилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче имущества, обслуживающего всех собственников Комплекса;
- 3.2.16. использовать пассажирский лифт для транспортировки строительных материалов и отходов.

#### **IV. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ**

##### **4.1. Пользователь обязан:**

- 4.1.1. Использовать объекты общего имущества только в тех целях, для которых они предназначены.
- 4.1.2. Бережно относиться к общему имуществу и не допускать его порчи или загрязнения; бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, не допускать их загрязнения и/или порчи.
- 4.1.3. Следовать санитарно-гигиеническим нормам и правилам, соблюдать чистоту и порядок во всех помещениях и на территории комплекса.
- 4.1.4. При проведении Эксплуатирующей компанией работ по зачистке территории обеспечить необходимое перемещение принадлежащего Пользователю транспортного средства с целью безопасного и беспрепятственного проведения этих работ.
- 4.1.5. В случае утраты или повреждения общего имущества возместить ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

##### **4.2. Пользователю запрещается:**

- 4.2.1. Замена и/или установка дополнительных дверей;
- 4.2.2. Изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из Нежилых помещений в общий коридор (на площадку лестничной клетки), так как это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних Нежилых помещений;
- 4.2.3. Загромождать и загрязнять эвакуационные пути и другие места общего пользования строительными материалами и строительными отходами;
- 4.2.4. Загромождать лестничные клетки и другие места общего пользования мебелью, вещами, материалами, оборудованием и другими предметами;
- 4.2.5. Устанавливать решетки на окнах и проемах в Нежилых помещениях и местах общего пользования;
- 4.2.6. Производить изменения объемно-планировочных решений мест общего пользования;
- 4.2.7. Устанавливать телевизионные и иные антенны и другие устройства, прокладывать электрические и телефонные провода на стенах, крыше и других местах общего пользования;
- 4.2.8. Устанавливать дополнительные системы кондиционирования;
- 4.2.9. Вывешивать объявления на лестничных клетках, лифтах, дверях, стенах, окнах, поджиях, фасадах и т.п.;
- 4.2.10. Сбрасывать или складировать (в т. ч. временно) мусор где-либо (в местах общественного пользования, на территории Комплекса и т.д.), кроме специально установленных для этих целей мусоросборников;
- 4.2.11. Парковать транспортные средства на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарных проездов, в зоне контейнерных площадок и иных местах, не предназначенных для этой цели;
- 4.2.12. Производить мойку транспортных средств и их ремонт на территории Комплекса;



- 4.2.13. Организовывать на территории Комплекса стоянку и (или) хранение транспортных средств;
- 4.2.14. Самовольно вырубать кусты и деревья, срезать цветы и предпринимать любые действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов;
- 4.2.15. Самовольно устанавливать на территории Комплекса ограждения, гаражи и иные постройки;
- 4.2.16. В местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую, рекламную или религиозную деятельность;
- 4.2.17. Развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов (одежды, ковров, вывесок и пр.) за пределами лоджий и балконов и в элементах совместного пользования;
- 4.2.18. За исключением специально определенных мест, оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в элементах совместного пользования зданий, лестничных клетках, подъездах, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других элементах совместного пользования;
- 4.2.19. Посадка растений - цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений —в местах совместного пользования.
- 4.2.20. Места общего пользования и Вспомогательные помещения передаются в пользование Эксплуатирующей компании.

## **V. ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ**

В целях обеспечения безопасности Пользователей и их гостей настоящими правилами предусмотрена система мер по контролю доступа на территорию и в здание Комплекса:

- 5.1. Вход в здание и выход из него осуществляется круглосуточно через Главный вход.
- 5.2. Окна и двери на балкон, наружные двери Нежилого помещения и калитки ограды территории должны быть всегда закрыты, а в отсутствие собственника или арендатора заперты.
- 5.3. При входе на территорию двора/подъезда собственник должен исключать проникновение с/за собой посторонних лиц, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и пр.
- 5.4. В случае, если такое лицо проникло или обратилось к Владельцу или Пользователю Нежилого помещения последний должен незамедлительно сообщить об этом охране.
- 5.5. Сотрудник службы безопасности вправе потребовать удостоверение личности у любого Пользователя или его гостя;
- 5.6. Доступ в Нежилые помещения и места общего пользования осуществляется посредством использования индивидуально кодируемых электронных ключей; передача ключей от калиток / ворот периметра ограждения территории третьим лицам запрещена.
- 5.7. Для приема посетителя у себя в Нежилом помещении, а также для предоставления права использования Нежилым помещением третьим лицам Владелец должен сообщить Эксплуатирующей компании данные лица, которому будет предоставлен пропуск на территорию Отелья.
- 5.8. Вся полнота ответственности за нахождение гостей в Нежилых помещениях и местах общего пользования возлагается на пригласившего их Пользователя;
- 5.9. Пользователь заранее уведомляет Эксплуатирующую компанию о предполагаемом длительном отсутствии (более 10 дней) и информирует о телефонах доверенных лиц на случай непредвиденных ситуаций.
- 5.10. Пользователь обязан строго соблюдать правила пожарной безопасности, не допускать возникновения очагов пожара.
- 5.11. Пользователям запрещается хранить оружие, боеприпасы, взрывчатые, химические, радиоактивные, ядовитые вещества и легковоспламеняющиеся вещества, взрывные устройства, наркотические и психотропные вещества и иные предметы, угрожающие общественной безопасности и порядку.
- 5.12. Пользователи, имеющие по роду своей деятельности право на ношение и хранение оружия, обязаны по требованию представителя службы безопасности представить документы, удостоверяющие данное право. Пользователям в любых случаях запрещается



открыто носить любые виды оружия, а также специальные средства снаряжения, в том числе при исполнении служебных обязанностей.

- 5.13. Запрещается распивать спиртные напитки в местах общего пользования, а также находиться в местах общественного пользования в состоянии алкогольного или наркотического опьянения.
- 5.14. Запрещается находиться в местах общего пользования лицам, нарушающим общественный порядок и проявляющим по отношению к окружающим явные признаки агрессии.
- 5.15. Курение на территории комплекса разрешено строго в специально отведенных и оборудованных для курения местах. На остальной территории комплекса, 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 общественного пользования и во всех помещениях, относящихся к общему имуществу.

## **VI.. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ**

- 6.1. Пользователи несут ответственность за несоблюдение настоящих Правил в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.2. Документом, подтверждающим факт нарушения Правил, является Акт, составленный уполномоченным представителем Эксплуатирующей компании в присутствии свидетелей.
- 6.3. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации Нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка Нежилых помещений, использование их не по назначению, порча Нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.
- 6.4. Настоящие Правила, а также действующие Прейскиртанты, информация об Эксплуатирующей компании, доступны круглосуточно на информационных стенах или на сайте Эксплуатирующей компании.