

УТВЕРЖДЕНО

Решением Общего собрания собственников помещений «Лофт Гарден», расположенного по адресу: г. Москва, 2-я Рыбинская, дом 13
Протокол № 7 от «20» февраля 2019 г.

Правила пребывания на территории Комплекса «Лофт Гарден», расположенного по адресу: г. Москва, 2-я Рыбинская, дом 13.

(Сокращенное наименование: «Правила пребывания в Комплексе «Лофт Гарден»)

Настоящие Правила пребывания в комплексе «Лофт Гарден» разработаны с целью обеспечения безопасности и комфорта собственников, арендаторов и гостей комплекса, отвечающих стандартам качества современного здания бизнес – класса.

Порядок, соблюдаемый каждым, является основой для функциональности Вашего бизнеса, комфортного и безопасного пребывания для всех!

Комплекс «Лофт Гарден» - многофункциональный современный лофт-комплекс.

В состав Комплекса входят: здание, в котором находятся помещения собственников, примыкающие и вспомогательные строения, сооружения и иные объекты, сети, забор, наземная парковка, расположенный под ними земельный участок.

Целевое назначение – апартаменты, гостиничный бизнес, офисные помещения (в том числе для организаций, оказывающих банковские и страховые услуги), предприятия торговли (в том числе магазины, бутики, галереи, шоу-румы), предприятия общественного питания, предприятия сферы бытовых услуг, медицинские центры.

Территория комплекса оборудована местами для отдыха.

Выделено место под наземную открытую парковку/стоянку автомобилей.

1. Общие положения

1.1. Настоящие правила пребывания в Комплексе «Лофт Гарден» (далее по тексту "Правила") являются официальным внутренним документом Комплекса «Лофт Гарден», расположенного по адресу: г. Москва, 2-я Рыбинская, дом 13 (далее по тексту - «Комплекс»).

Настоящие правила регулируют порядок содержания и использования мест общего пользования Комплекса и общего имущества, основываются на строгом соблюдении прав

граждан, безопасности и законности. Комфортное и безопасное сосуществование и нахождение на территории Комплекса возможно при внимательном и уважительном отношении друг к другу и строгом соблюдении настоящих правил.

Правила обязательны для соблюдения всеми собственниками, арендаторами помещений на его территории, сотрудниками Управляющей организации, сотрудниками Службы охраны, а также любыми другими лицами, постоянно либо временно использующими недвижимое имущество на территории Комплекса для целей проживания, работы, предпринимательства, иных целей, включая гостей, посетителей и приглашенных лиц, в том числе, обслуживающий персонал, курьеров, вне зависимости от факта личного голосования и его результатов. Каждый из вышеуказанных лиц принимает на себя обязательство по исполнению настоящих правил. Нарушение правил может привести к применению правовых мер, в том числе к наложению штрафных санкций согласно Приложению №1 и в установленном законодательством РФ порядке.

1.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять настоящие правила принадлежит Общему собранию собственников помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул.2-я Рыбинская, дом 13.

1.3. Настоящие правила разработаны в целях:

- обеспечения высоких стандартов проживания и пребывания, ведения предпринимательской деятельности на территории Комплекса на основе принципов самоорганизации собственников;
- обеспечения сохранности общего имущества и возможности его использования по назначению;
- создания комфортных и безопасных условий нахождения физических и юридических лиц на территории Комплекса и в зданиях, защиты их прав, жизни, здоровья и других законных интересов;
- защиты имущества собственников;
- повышения ответственности за сохранность и надлежащее содержание помещений;
- соблюдения требований пожарной безопасности,
- положений о соблюдении тишины,
- правил содержания домашних животных.

1.4. Понятия и определения, используемые для настоящих правил:

- *Собственники, арендаторы и иные лица* — собственники и иные лица, пользующиеся, владеющие и распоряжающиеся в установленных законодательством РФ пределах, в том числе арендующие, осуществляющие предпринимательскую деятельность, работающие в помещениях Комплекса и на его территории. Соответственно, под обязанностями собственника, арендатора и иных лиц, находящихся в помещениях и на территории Комплекса, понимаются правила, обязательные к выполнению как собственниками помещений лично, так и иными лицами, которые пользуются, владеют и распоряжаются в установленных законодательством РФ пределах, в том числе арендующими, осуществляющими предпринимательскую деятельность, работающими в помещениях Комплекса и на

его территории, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, их работниками, временно находящимися лицами, гостями или приглашенными, в том числе обслуживающим персоналом, курьерами;

- *Здание* – нежилое здание, помещения в котором принадлежат Собственникам, расположенное по адресу г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д.13.
- *Комплекс* – здание, в котором находятся помещения собственников, примыкающие и вспомогательные строения, сооружения и иные объекты, сети, забор, наземная парковка, расположенный под ними земельный участок.
- *Товарищество собственников недвижимости «Лофт Гарден» (ТСН «Лофт Гарден»)* – добровольное объединение собственников – граждан и юридических лиц, недвижимого имущества, а именно: нежилых помещений в строениях и зданиях, находящихся по адресу: 107113, Россия, г. Москва, 2-я Рыбинская, дом 13, и расположенных на земельном участке, имеющем адресные ориентиры: Россия, г. Москва, 2-я Рыбинская, вл. 13, стр.1-6, созданное ими для совместного владения, пользования и, в установленных законом пределах, распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящегося в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

На момент принятия настоящих правил в соответствии с решением общего собрания собственников помещений ТСН «Лофт Гарден» является организацией, осуществляющей управление комплексом.

- *Эксплуатирующая компания* – организация, осуществляющая эксплуатацию инженерных систем и иных объектов Комплекса, по договору заключенному с организацией, осуществляющей управление комплексом (ТСН «Лофт Гарден»). При отсутствии такого договора функции эксплуатирующей компании возлагаются на организацию, осуществляющую управление комплексом.
- *Проект* – комплекс проектной, исполнительной и разрешительной документации, включающей архитектурную концепцию Здания, в соответствии с которыми построено и отремонтировано здание Комплекса.
- *Придомовая территория Комплекса* – территория, расположенная за периметром Здания, вокруг Здания, предназначенная для его обслуживания.
- *Внутренняя территория Комплекса* – территория, ограниченная по периметру Зданием и забором, и расположенная в границах земельного участка, имеющего адресные ориентиры: Россия, г. Москва, ул.2-я Рыбинская, вл.13, стр. 1-6.

1.5. Правила утверждены общим собранием Собственников, являются общедоступным документом и размещены на сайте: <https://tsn-lgarden.ru/documents/general-information/>

С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо.

1.6. Каждый собственник, арендатор и иные лица обязаны прикладывать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем всяческого влияния на любых лиц, в том числе: арендаторов, членов своей семьи, соседей, лиц, временно находящихся на территории Комплекса.

1.7. Собственники, арендаторы и иные лица должны прилагать максимум усилий для предотвращения возникновения и скорейшего разрешения конфликтных ситуаций. В любом случае действия собственников, арендаторов и иных лиц не должны нарушать законных прав и интересов иных собственников помещений Комплекса.

1.8. Каждый Собственник помещений несет ответственность перед организацией, осуществляющей управление комплексом (ТСН «Лофт Гарден»), за свои действия, действия своих арендаторов, гостей, посетителей своих помещений, находящихся на территории Комплекса.

1.9. Собственник помещения в Комплексе обязан уведомить своих арендаторов, гостей, посетителей о действии на территории Комплекса настоящих Правил и ознакомить с ними.

2. Внешний вид Комплекса, мест общего пользования, территории.

2.1. Каждый собственник, арендатор и иные лица обязаны обеспечивать пристойный внешний вид своего помещения таким образом, чтобы он не диссонировал с общим дизайном и оформлением окружающей застройки и соответствовал архитектурному проекту.

2.2. ТСН «Лофт Гарден» несет ответственность за общее имущество. К общему имуществу относятся помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, качели, игровые комплексы, скамейки, фонари, зеленые насаждения, металлические ограждения, световые и декоративные элементы, оборудование видеонаблюдения.

2.3. Собственники, арендаторы и иные лица обязаны согласовывать письменно с организацией, осуществляющей управление комплексом (ТСН «Лофт Гарден»), все планируемые работы на территории Комплекса, связанные с перепланировкой, размещением вывесок, рекламных щитов, не предусмотренных Проектом. Процедура согласования преследует исключительно цели соблюдения общей концепции застройки, интересов собственников, а также правил пожарной безопасности.

Собственники нежилых помещений первого этажа в соответствии с законом о рекламе вправе размещать на фасаде своего помещения, на уровне не выше первого этажа, вывески, информирующие о месте нахождения объекта. Внешний вид, конструкция, размер таких вывесок должен соответствовать требованиям к информационно-рекламным вывескам и концепции размещения в городе Москве, как то, нельзя размещать вывески с пульсирующей подсветкой, исключено рекламными щитами загораживать дверные или оконные проемы, запрещено перекрывать рекламными конструкциями фасад здания с декоративными и художественными элементами. При этом конструкция вывески и способ монтажа должны быть согласованы с организацией, осуществляющей управление комплексом. Собственник, разместивший вывеску, несёт ответственность перед

компетентными органами за надлежащее оформление, а также несет имущественную ответственность перед организацией, осуществляющей управление комплексом (ТСН «Лофт Гарден»), за сохранность части фасада, занятой такой вывеской.

2.4. На всех открытых частях стен зданий Комплекса категорически запрещается устанавливать антенны и иные устройства и конструкции, изменяющие фасад здания.

2.5. Запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в кабинах лифтов, на любых иных поверхностях мест общего пользования, включая фасады кроме определенных для этого мест – специально оборудованной доске объявлений. Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства РФ.

2.6. Запрещается оставлять надписи и рисовать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых других, не предназначенных для этого, поверхностях.

2.7. Устанавливать дополнительные двери в местах общего пользования возможно только с согласия собственников иных помещений и с обязательным согласованием с организацией, осуществляющей управление комплексом (ТСН «Лофт Гарден»), на соблюдение правил пожарной безопасности.

2.8. Запрещается использовать места общего пользования и общую собственность в целях, не соответствующих целевому назначению земельного участка, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

2.9. Собственники, арендаторы и иные лица могут находиться на территории Комплекса без ограничения времени вместе со своими гостями (посетителями), соблюдая настоящие Правила, а также нормы поведения, обязательные для всех лиц на территории РФ.

2.10. Запрещается производить в помещениях или элементах общего имущества какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества без соответствующего утверждения такой перестройки решением Общего собрания собственников и с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм.

2.11. Запрещается самостоятельная вырубка зеленых насаждений, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.

2.12. Запрещается размещать в местах общего пользования личные вещи, оборудование, строительные материалы, иное имущество, строительный и бытовой мусор, создающие препятствия для прохода людей и проезда автотранспорта.

3. Правила доступа на территорию Комплекса и пользование дорогами на территории Комплекса.

3.1. Внутренняя территория Комплекса является охраняемой территорией.

Все входные двери на территорию Комплекса оборудованы считывающими устройствами, и используются для входа/выхода.

3.2. Вход на территорию Комплекса для собственников и арендаторов осуществляется по именованным электронным ключам доступа либо по временным пропускам для посетителей.

3.3. Проход посетителей на территорию комплекса возможен только через проходную Центрального входа с 1-ой Рыбинской улицы через круглосуточный пост охраны.

Проход через калитку со стороны ТТК осуществляется тогда, когда работает пост охраны возле въездных ворот.

3.4. Постоянные именные электронные ключи доступа выдаются собственникам, арендаторам Комплекса по заявкам в Эксплуатирующую компанию. Выдача ключей платная.

3.5. Служба охраны Комплекса, действует в соответствии с договором с организацией, осуществляющей управление комплексом (ТСН «Лофт Гарден») и обязана обеспечивать пропускной режим на территории Комплекса.

3.6. Собственники и арендаторы обязаны заблаговременно подавать заявки в Службу охраны Комплекса о предстоящих визитах гостей с целью своевременного оформления пропуска. Заявки подаются по телефону Службы охраны Комплекса или письменно. Рекомендуются подавать заявки Собственниками и арендаторами в Службу охраны Комплекса не позднее, чем за 15 минут до посещения Комплекса посетителем, гостем.

3.7. Временные пропуска выдаются Службой охраны Комплекса с внесением информации о выдаче временного пропуска в Журнал регистрации посетителей.

3.8. В Журнале указываются данные, удостоверяющие личность посетителя (ФИО, номер документа, удостоверяющего личность), а также номер помещения, в который он намеревается пройти. Предоставляя свои данные посетитель выражает согласие на обработку своих персональных данных, в противном случае он отказывается от посещения территории Комплекса.

3.9. Без уведомления Собственника или арендатора Службы охраны Комплекса посетитель не может по собственной инициативе вносить записи в Журнал.

Вся информация о гражданах, записанная в Журнал не может предоставляться посторонним лицам, за исключением случаев, предусмотренных законодательством, представителям государственных органов, в том числе в случаях противоправных действий граждан.

3.10. По умолчанию срок действия каждого временного пропуска ограничен 12 (двенадцатью) часами. В случае необходимости, Собственником может быть подана заявка на оформление временного пропуска гостя на больший срок.

3.11. Каждый собственник и арендатор не может подать одновременно заявок больше, чем позволяет площадь его помещения. (Рекомендуемая максимальная норма одновременного нахождения посетителей на территории Комплекса – не более чем 1 заявка на 3 квадратных метра площади).

3.12. Контроль за соблюдением пропускного режима на территории Комплекса возлагается на Службу охраны Комплекса.

3.13. Проезды на Внутренней территории Комплекса предназначены исключительно для легкового автотранспорта, а также автотранспорта служб доставки и такси.

3.14 Доступ автотранспорта на Внутреннюю территорию осуществляется через ворота, расположенные при въезде во внутреннюю территорию Комплекса, только при наличии пропуска – постоянного или временного, либо заявки от Собственника в Службу охраны Комплекса.

3.15. Движение по Внутренней территории осуществляется со скоростью не более 5 км/час. Передвижение на автотранспорте по Внутренней территории Комплекса может осуществляться только при наличии пропуска и с целью въезда – выезда.

3.16. Запрещается проезд, остановка, парковка транспортных средств на территории Комплекса, по уложенной брусчатке, предназначенной для пешеходной зоны, кроме случаев, связанных с работой автомобилей технических служб, автовышек и для вывоза снега в зимний период.

3.17. По согласованию с ответственным сотрудником Эксплуатирующей компании (комендантом) возможен разовый проезд и недолгое нахождение на территории Комплекса грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества собственников Комплекса, а также для обеспечения процесса строительства. Автотранспорт служб доставки (крупногабаритные и тяжелые грузы) и такси (с лицензией) допускаются на Внутреннюю территорию комплекса, при этом стоянка такого транспорта на внутренней территории Комплекса не должна превышать 15 минут, за исключением доставки строительных и иных материалов, требующих более длительного времени разгрузки. В последнем случае стоянка транспорта разрешается в течение разумного времени по согласованию с Эксплуатирующей компанией.

3.18. В случае, если для какого-либо собственника или арендатора необходим регулярный въезд автомобилей на Внутреннюю территорию Комплекса, например с целью доставки товара, то собственник или арендатор оплачивает проезд такого транспорта по дополнительному тарифу, согласованному с организацией, осуществляющей управление комплексом. Собранные средства должны быть потрачены строго на благоустройство Комплекса.

3.19. Регулированием режима въезда и нахождения транспорта на территории занимается Служба охраны Комплекса с целью исключения занятия таким транспортом мест парковки собственников, и чтобы въезжающий и находящийся на внутренней территории транспорт не мешал проезду и парковке.

3.20. Регулярный проезд по территории Комплекса грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий.

3.21. Автотранспорт специальных служб (скорая помощь, полиция, пожарная охрана и т. п.), а также машины частных охранных предприятий, приезжающие в помещения, расположенные в зданиях Комплекса, в случае срабатывания охранной сигнализации, установленной в таком помещении, допускаются на Внутреннюю территорию Комплекса беспрепятственно и в любое время.

3.22. Водители, паркующие автомобили на территории Комплекса, не должны загоразивать пути проезда автотранспорта, аварийный въезд и площадки для пожарной техники. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах и в местах, не отведенных для парковки.

3.23. Проезд и нахождение большегрузного и длинномерного транспорта на территории Комплекса осуществляется только в рабочие дни в период с 9.00 до 19.00 по пропуску, выдаваемому ответственным сотрудником Эксплуатирующей компании (комендантом).

3.24. Въезд на территорию комплекса разрешен только при наличии постоянного или временного пропуска. Без пропуска допускается въезд машин экстренных служб. Остальным автомобилям въезд на территорию комплекса запрещен.

3.25. В случае наличия у собственника, арендатора парковочных мест, используемых для парковки гостей/посетителей, не допускается пропуск по временным пропускам большего количества автомобилей, чем доступно свободных парковочных мест. Учет занятых парковочных мест ведет Служба охраны Комплекса.

3.26. Автомобили нарушителей скоростного режима и правил парковки на территории Комплекса вносятся в «Черный список» и на Внутреннюю территорию Комплекса в дальнейшем не допускаются.

3.27. Ведение «Черного списка» осуществляется Службой охраны Комплекса.

4. Правила обеспечения безопасности в Комплексе.

Система безопасности в Комплексе включает в себя:

4.1. Видеокамеры (в лифтах и на подъездах), информация с видеокамер поступает на регистрирующее устройство и сохраняется в течение 10 дней. Видеоинформация может быть получена Собственником только по письменному заявлению в Службу охраны Комплекса с указанием даты, времени и интересующего события. Видеоинформация также может предоставляться в случаях, предусмотренных законодательством, представителям государственных органов, в том числе в случаях противоправных действий граждан, выраженных в порче общего и частного имущества, угрозе жизни и здоровью людей.

4.2. Именные магнитные ключи для прохождения на дворовую территорию и в подъезды Комплекса выдаются только Службой охраны Комплекса Собственникам и арендаторам помещений Комплекса. Иным лицам запрещается выдавать и копировать ключи для распространения их, как среди сотрудников, так и среди посетителей. Служба охраны Комплекса вправе изымать, блокировать дубликаты ключей, производить перекодировку магнитных ключей.

4.3. Запрещается разводить костры, мангалы, грили и прочие приспособления для приготовления пищи на открытом огне на территории Комплекса, кроме специально оборудованных для этих целей мест (с обязательными средствами противопожарной безопасности)

4.4. Запрещается использовать все виды пиротехники на территории комплекса.

4.5. Курение на территории Комплекса разрешено только в специально отведенных местах. Категорически запрещено курить в подъездах и у входа в них, в коридорах, лестничных клетках, лифтах, на территории детской площадки.

4.6. На общедомовой территории не разрешается употреблять спиртные напитки

5. Мусор и отходы

5.1. Вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Эксплуатирующая компания заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

5.2. На территории Комплекса запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, захламлять места общего пользования, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально.

5.3. Запрещается размещать в местах общего пользования строительный и бытовой мусор.

5.4. Весь мусор и бытовые отходы должны собираться в специальные контейнеры, а крупногабаритный мусор – в соответствующие контейнерные площадки для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и бытовые отходы в иных частях элементов общего имущества.

5.5. Отходы перед сбросом подлежат упаковке таким образом, чтобы при его уборке была исключена возможность разрыва упаковочного материала.

5.6. Запрещается переполнение контейнера мусором. Сброс мусора должен производиться таким образом, чтобы крышка мусорного бака могла свободно его закрывать. Мусорные баки должны храниться закрытыми.

5.7. Запрещается сброс в контейнеры для бытовых отходов крупногабаритного мусора и строительных материалов.

5.8. Контейнеры для мусора закупаются и устанавливаются Эксплуатирующей компанией централизованно.

5.9. При проведении ремонта в помещении его собственник обязан собрать и вывезти весь строительный мусор за пределы территории Комплекса в специально отведенные места своими силами и за свой счет.

5.10. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки, остатки пищи, предметы гигиены и другие подобные предметы. Ремонтные работы по устранению засора и любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования оборудования, производятся за счет владельца помещения в Комплексе, по вине которого произошло это повреждение (засор).

5.11. Накопление крупногабаритных отходов осуществляется на специально огороженной для этих целей площадке. КГО включают в себя: упаковка от техники и мебели, габаритные свертки бумаги и полиэтилена, завязанные мешки с сыпучими материалами (не более 15 кг), стекла, зеркала, бытовая техника, разобранная мебель, оконные и дверные блоки, елки после новогодних праздников и т.д. Все должно быть связано скотчем не более 15 кг.

5.12. Вывоз КГО осуществляет собственник самостоятельно за свой счет

5.13. Запрещается сброс в контейнер и складирование на контейнерной площадке любого строительного мусора. Вывоз строительного мусора производится собственником самостоятельно и за свой счет.

5.14. Запрещается сброс в контейнер отходов 1,2,3 классов опасности. Утилизация ртутьсодержащих лампочек и батареек производится в местах приобретения данного товара и в иных специально отведенных для этого местах.

5.15. Все иные виды мусора, не указанные выше в настоящих Правилах, также должны быть вывезены и утилизированы с территории Комплекса за счет собственника помещения.

5.16. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, террас, на лестничные проёмы, а также на тротуары и газоны внутреннего двора комплекса.

6. Уборка территории Комплекса

6.1. Механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега, мытье и подметание) осуществляется Эксплуатирующей компанией, либо специализированной организацией, с которой Эксплуатирующая компания заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

6.2. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений общественных зон, тротуаров, мест общего пользования осуществляется дворниками, уборщиками, привлекаемыми Эксплуатирующей компанией, согласно установленному графику.

7. Домашние животные

7.1. Собственник, арендатор и иные лица, в помещении которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья собственников, арендаторов, а также иных лиц, находящихся на территории Комплекса и их имущества, а также тишину и порядок.

7.2. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.).

7.3. Разрешается осуществлять выгул домашних животных только на поводке. Владелец домашнего животного обязан не допускать случаев нахождения своих питомцев на общественных территориях без присмотра.

7.4. Владелец домашнего животного обязан незамедлительно убрать экскременты своего питомца с общественной, придомовой и внутренней территорий Комплекса.

7.5. Запрещается разводить животных в коммерческих целях на территории комплекса, организовывать пункты передержки (гостиницы для животных) и оказания ветеринарных услуг.

7.6. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за ущерб, который может быть причинен их животными другим собственникам, а также территории и имуществу комплекса в целом.

8. Контроль тишины в помещениях и на территории Комплекса.

8.1. На территории Комплекса все Собственники, арендаторы, посетители обязаны соблюдать тишину и избегать проникновения звука за пределы своих помещений, особенно в вечернее и ночное (с 23-00 до 7-00) время.

8.2. Контроль за шумом осуществляется Службой охраны Комплекса (по звонку Собственника либо арендатора, плановый обход осуществляется 1 раз в час).

8.3. Производство шумных работ с 22 до 9 часов, а также в нерабочие и праздничные дни в помещениях и на территории Комплекса запрещено, за исключением работ, вызванных аварийной ситуацией.

8.4. На территории и в помещениях Комплекса должна соблюдаться спокойная обстановка, где запрещены:

- включенные на превышающий предусмотренный законодательством РФ, г. Москвы уровень шума источники звука, в том числе с использованием звукоусилительной аппаратуры: радиоприемники, телевизоры, акустические системы и иные. При этом противоправным считается нахождение такого источника звука в помещениях, на улице, в транспортных средствах
- включение сигнализаций, действие которых основано на звуковом оповещении;
- фейерверки и другая пиротехника.

9. Противопожарные меры.

9.1. Запрещается устанавливать камины в помещениях Комплекса.

9.2. Запрещается разведение открытого огня в Комплексе и на придомовой территории Комплекса.

9.3. Запрещается использование пиротехники в Комплексе и на придомовой территории Комплекса.

9.4. Запрещается загромождать проходы, коридоры в Здании, выходы, дверные проемы посторонними предметами.

10. Соблюдение Правил и ответственность за нарушение Правил.

10.1. Данные Правила обязательны для соблюдения всеми без исключения лицами, находящимися на территории Комплекса – как посетителями, гостями, так и Собственниками или Арендаторами. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, проживающими либо временно находящимися на территории Комплекса в помещении собственника, лежит на собственнике.

10.2. Несоблюдение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ. Документом, подтверждающим факт нарушения Правил является Акт о нарушении, составленный уполномоченными представителями, Эксплуатирующей компании или организации, осуществляющей управление комплексом (ТСН «Лофт Гарден»).

10.3. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой и внутренней территориях Комплекса, нарушение правил эксплуатации нежилых помещений, инженерного оборудования, их бесхозы ответственное содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка нежилых помещений, использования их не по назначению, порча нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

В случае несоблюдения настоящих Правил иным лицом, не являющимся собственником данного помещения, но являющимся посетителем помещения, гостем Собственника и уклонения его от ответственности, ответственность за действия его посетителя, гостя несет Собственник данного помещения.

10.4. В случае если на придомовой или внутренней территориях Комплекса, в подъездах возникает шум от каких-либо граждан или любых лиц, в результате их нахождения на придомовой или внутренней территориях Комплекса, в том числе в нарушение положений о допуске на территорию Комплекса, Служба охраны Комплекса обязана предпринять все необходимые меры для того, чтобы указанные лица покинули территорию Комплекса (в т.ч. вызывает наряд полиции).

10.5. В случае нарушения настоящих Правил Посетителями Комплекса, Нарушители должны быть незамедлительно удалены с территории Комплекса силами Службы охраны Комплекса. В случае невозможности удаления Нарушителей с территории Служба охраны Комплекса обязана вызвать службы правопорядка (Полиция и прочие службы) для урегулирования инцидента, приведшего к нарушению Правил.

10.6. Собственники или Арендаторы обязаны незамедлительно сообщать о выявленных нарушениях Правил в Эксплуатирующую организацию и Службу охраны Комплекса, для фиксации нарушений и принятия соответствующих устранению нарушений мер.

10.7. Собственники или Арендаторы могут сообщать о выявленных нарушениях посредством телефонной связи, электронной почты, заявлений на бумажных носителях.

10.8. Эксплуатирующая организация обязана отреагировать на поступившую информацию о факте нарушения Правил:

- в рабочий день - не позднее 24 часов с момента ее получения;

- в выходной либо праздничный день - не позднее 4 часов с момента получения информации о факте нарушения в рабочий день, следующий за выходным/праздничным.

10.9. В отношении собственников, арендаторов, гостей комплекса, допускающих нарушения данных Правил, могут быть применены следующие ограничения: прекращение действия пропусков и в дальнейшем недопуск нарушителей, не являющихся собственниками помещений, на территорию комплекса; ограничение пользования гостями и арендаторами общей территории комплекса; отказать собственникам в предоставлении дополнительных услуг.

10.10. Контроль за соблюдением настоящих Правил осуществляется организацией, осуществляющей управление комплексом (ТСН «Лофт Гарден»), Эксплуатирующей компанией и Службой охраны Комплекса.

10.11. Убытки, нанесённые Комплексу и другим собственникам, вследствие таких нарушений как то:

- порча имущества, коммуникаций, оборудования, конструкций;
- пользование инженерными коммуникациями в обход установленных приборов учета, загрязнение мест общего пользования и складирование мусора в неустановленных для этого местах, захламление проходов в местах общего пользования, нарушение норм пожарной безопасности, приведшие к санкциям от проверяющих компетентных органов; компенсируются собственником, виновным в нарушениях, или если виновны его арендаторы, посетители, гости, находящиеся на территории Комплекса.

11. Правила пользования парковочными местами на наземном паркинге Комплекса.

11.1. Парковочные места на территории Комплекса предоставляются в платное пользование только Собственникам помещений.

11.2. Срок предоставления парковочного места в платное пользование 3 (три) месяца с автоматической пролонгацией на тот же срок, при условии своевременной оплаты парковки Собственником.

11.3. Все машины, находящиеся на парковке Комплекса Лофт Гарден должны быть внесены в общую базу данных Службы охраны Комплекса.

11.4. Заезд на территорию осуществляется по пропускам.

11.5. Допускается передача парковочного места в субаренду другому собственнику или арендатору комплекса ЛофтГарден только с письменным уведомлением Коменданта комплекса, с указанием марки машины и государственного регистрационного знака.

11.6. Собственник вправе отказаться от парковки, письменно предупредив об этом Эксплуатирующую компанию и Службу охраны Комплекса. Собственнику может быть отказано в предоставлении парковочного места при задержке в оплате парковки или неоднократном (более двух раз) нарушении настоящих Правил. В указанных в настоящем пункте случаях парковочное место за Собственником не сохраняется.

12. Собственникам, арендаторам и иным лицам, пользующимся парковочными местами на открытой стоянке/ паркинге Комплекса, запрещается:

12.1. Стоянка автотранспорта с работающим двигателем более 10 минут.

- 12.2. Курение, распитие спиртных напитков.
- 12.3. Мойка автотранспорта.
- 12.4. Слив бензина, масел, регулировка сигналов, тормозных систем и любой другой ремонт автомобилей.
- 12.5. Складирование автопокрышек, канистр и других хозяйственно-бытовых предметов.
- 12.6. Парковка автотранспорта на местах, не предназначенных для парковки (например, в проездах между рядами и т. д.).

13. Пользование инженерными коммуникациями комплекса

- 13.1. Запрещается пользование инженерными коммуникациями комплекса без активирования ввода, опломбирования, учета и регистрации указанных приборов учета.
- 13.2. В случае пользования водой, электроэнергией без счетчиков или в обход показаний счётчиков учета Эксплуатирующей компанией может быть произведён перерасчет коммунальных оплат по нормативным показателям.

14. Время и условия действия Правил пребывания на территории Комплекса «Лофт Гарден»

- 14.1. Настоящие правила вступают в силу с момента принятия их общим собранием собственников.
- 14.2. Изменение или отмена какой-либо части настоящих Правил не влечет отмены или недействительности других его положений.
- 14.3. Организация, осуществляющая управление комплексом (ТСН «Лофт Гарден»), имеет право вносить изменения в настоящие правила, при этом изменения вступают в силу только после их одобрения большинством собственников помещений в здании.