

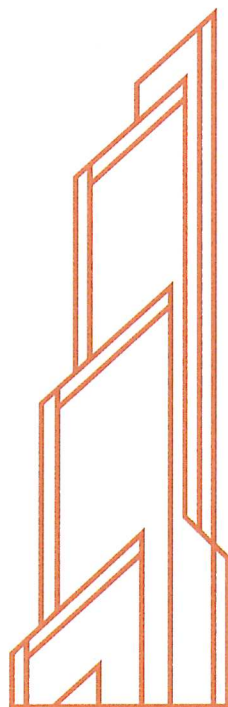
«Утверждено»

Решением общего собрания  
собственников нежилых  
помещений

МДК «Меркурий Тауэр»

Протокол № 1 от «19» апреля  
2021 г.

**ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ  
И  
ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ЗДАНИИ МДК  
«МЕРКУРИЙ ТАУЭР»**



**MERCURY**  
TOWER

Москва

2021

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящие правила проведения строительно-монтажных и отделочных работ в здании Многофункционального делового комплекса «Меркурий Тауэр» (далее – «Правила») распространяют свое действие на Собственников, Арендаторов, Пользователей и иных лиц, на законных основаниях пребывающих в Здании, выполняющих ремонтные или отделочные работы, а также содержат общую информацию, описание процедур и требований, установленных Управляющей Организацией в целях содействия Собственникам, Арендаторам, Пользователям и иным лицам, на законных основаниях пребывающим в Здании, в проектировании и выполнении строительно-монтажных и отделочных работ в Здании.
- 1.2. Настоящие Правила обязательны для соблюдения всеми Пользователями Здания, а также любыми иными лицами, которые получили фактический доступ в Здание.
- 1.3. Обязательство Пользователей Здания не совершать какие-либо действия или бездействия включает обязательство не допускать совершения таких действий (бездействий) со стороны их посетителей, гостей, сотрудников и подрядчиков, которым по просьбе Пользователя был предоставлен доступ в Здание.
- 1.4. Контроль выполнения настоящих Правил возложен на Управляющую Организацию Здания.

## 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Акт Завершения Работ** - акт, подписываемый Пользователем, Подрядчиком и Управляющей Организацией, подтверждающий завершение Работ в Здании, подписываемый по форме Приложения №2 к настоящим Правилам;

**Акт Начала Работ** – акт, подписываемый Пользователем, Подрядчиком и Управляющей Организацией, подтверждающий предоставление Подрядчику доступа в Здание для производства Работ, согласованных с Управляющей Организацией, подписываемый по форме Приложения №1 к настоящим Правилам;

**Апартаменты** - нежилые помещения, расположенные на этажах Здания: с 42 по 58, с 60 по 65 этаж, с 69 по 75;

**Арендатор** - юридическое или физическое лицо, указанное в договоре аренды, принимающее в аренду нежилое помещение в Здании на основании договора аренды, заключенного с Собственником, и несущее права и обязанности, предусмотренные договором аренды, а также действующим законодательством РФ;

**Внутриобъектовый режим** - порядок, устанавливаемый в Здании, не противоречащий законодательству РФ, доведенный до сведения Пользователей Здания и обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, выполняемых уполномоченными лицами, находящимися в Здании. Комплекс правил о внутриобъектовом и пропускном режимах установлен в положении о внутриобъектовом и пропускном режимах в Здании, утвержденном общим собранием собственников нежилых помещений Здания (далее – «Положение о внутриобъектовом и пропускном режимах»);

**Государственные Органы** - означает любой государственный, местный или иной орган власти, любой суд, любое государственное учреждение или иным должным образом уполномоченное должностное лицо;

**Здание** – означает 80-ти этажное (в том числе 5 (пять) подземных этажей) нежилое здание - «Многофункциональный Деловой Комплекс «Меркурий Тауэр» (МДК «Меркурий Тауэр») класса «А», кадастровый номер 77:00:0000000:16207, расположенное по адресу: г. Москва, Центральный административный округ, 1-й Красногвардейский проезд, дом 15, с внутренней и наружной отделкой, наружными и внутренними инженерными системами, оборудованием, коммуникациями, остеклением, фасадами, кровлей, иной отделкой и оборудованием;

**Координатор Работ** – лицо, назначенное Управляющей Организацией для контроля Работ, а также для координации взаимодействия между Управляющей Организацией и Пользователями в рамках производства Работ в Здании;

**Объект защиты** - имущество граждан или юридических лиц (Здание, Помещения, транспортные средства, технологические установки, оборудование, агрегаты, изделия и иное имущество), к которому установлены или должны быть установлены требования пожарной безопасности для предотвращения пожара и защиты людей при пожаре.

**Охранная Организация** - частная охранная организация, привлеченная Управляющей Организацией в качестве организации, которая оказывает охранные услуги (согласно лицензии) по охране Здания;

**Подрядчик** – лицо, привлекаемое Собственником или Арендатором для производства строительно-монтажных и отделочных работ в Здании, имеющее все необходимые в соответствии с законодательством РФ лицензии (в том числе СРО) и разрешения на выполнение проектных и строительных работ. В том случае, если Собственник или Арендатор выполняют Работы своими силами без привлечения третьих лиц, настоящие Правила применяются к Собственнику или Арендатору в том числе как к Подрядчику (если применимо и без ограничения прав Собственника/Арендатора на пользование принадлежащими им помещениями в Здании);

**Пользователь** - означает Собственника, Арендатора (пользователя) и иных лиц, на законных основаниях пребывающих в Здании и использующих Помещения;

**Помещение** – нежилое помещение, расположенное в Здании, в котором производятся Работы;

**Проектная Документация** - означает планы, спецификации и другую проектную документацию, необходимую для производства строительно-монтажных и отделочных работ в Здании, подготовленную Пользователем за свой счёт в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, включающую в себя все разделы (с текстовой и графической частью), предусмотренные Постановлением Правительства РФ № 87 от 16.02.2008;

**Проектная Организация** - лицо, привлекаемое Пользователем для разработки Проектной Документации, имеющее все необходимые в соответствии с законодательством РФ лицензии (в том числе СРО) и разрешения на выполнение проектных работ;

**Работы** – комплекс строительно-монтажных и отделочных работ в Здании, производимый по инициативе Пользователя Здания;



**Собственник** - означает юридическое или физическое лицо, которое обладает правом собственности на нежилое помещение в Здании, зарегистрированным в установленном законодательством РФ порядке, что подтверждается соответствующей регистрационной записью в ЕГРН;

**Управляющая Организация** - организация, выбранная собственниками нежилых помещений в Здании на общем собрании в качестве управляющей организации Здания, что подтверждается протоколом общего собрания собственников нежилых помещений Здания, и осуществляющая функции по управлению, эксплуатации и содержанию общего имущества Здания;

### **3. ДОСТУП ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ**

- 3.1 Допуск Пользователя и Подрядчика в Здание для производства Работ и его пребывание в Здании осуществляется в порядке, предусмотренном Положением о внутриобъектовом и пропускном режимах Здания.
- 3.2 Маршрут и порядок движения сотрудников Подрядчика и Пользователя по территории Здания определяет Управляющая Организация. Сотрудники Подрядчика и/или Пользователя могут передвигаться только по определенному Управляющей Организацией маршруту, передвижение по какому-либо другому маршруту до места проведения Работ запрещено. В случае нарушения установленного маршрута передвижения Управляющая Организация выносит Подрядчику и/или Пользователю предупреждение, а при повторном нарушении – изымает пропуск у нарушителя, после чего такой сотрудник утрачивает право доступа на территорию Здания.
- 3.3 Подрядчик и Пользователь имеет доступ для проведения Работ только в Помещения, в которых он производит Работы.
- 3.4 Работы, а также складирование материалов, инструмента, тары и т.д. должны производиться строго в пределах Помещения. Скопление строительного мусора и ТБО за границами Помещения запрещено.
- 3.5 Разрешенное время проведения Работ – время, согласованное с Управляющей Организацией.
- 3.6 Проживание сотрудников Подрядчика в Здании категорически запрещено.

### **4. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ, СОГЛАСОВАНИЯ И ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ**

- 4.1. Пользователь Здания, инициирующий производство Работ, должен до начала их производства представить Управляющей Организации на рассмотрение и согласование:
  - (А) Проектную Документацию в составе следующих разделов:
    - Раздел «Архитектурные решения»;
    - Раздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
    - Раздел «Водоснабжение и канализация»;
    - Раздел «Система внутреннего электрооборудования и электроосвещения»;
    - Раздел «Системы внутреннего противопожарного водопровода и автоматического пожаротушения»;



- Раздел «Автоматическая пожарная сигнализация, системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре»;
  - Разделы по прочим инженерным системам (холодоснабжение серверной, пожаротушение серверной, сети связи, безопасность (СКД и видеонаблюдение) и прочие инженерные проекты).
- (В) Документы, подтверждающие согласование Проектной Документации со всеми уполномоченными Государственными Органами;
- (С) спецификации Работ и график производства Работ;
- (D) сертификаты соответствия всех материалов и оборудования, используемых при производстве Работ;
- (Е) перечень Подрядчиков и поставщиков на производство Работ и копии их лицензий, свидетельств о допуске и разрешений, которые требуются в соответствии с действующим законодательством РФ;
- (F) копии полисов страхования рисков нанесения ущерба Помещению и Зданиям при производстве строительно-монтажных работ (страхование строительно-монтажных рисков), а также гражданской ответственности перед третьими лицами, оформленных на непосредственного исполнителя строительных работ.
- (G) иную документацию, запрошенную Управляющей Организацией.
- 4.2.** Информация и документация, в том числе сертификаты, лицензии, спецификации оборудования, требующие рассмотрения и согласования Управляющей Организацией, должны представляться Управляющей Организации на русском языке.
- 4.3.** В течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты предоставления Пользователем полного комплекта документации, указанной в п. 4.1 настоящих Правил, Управляющая Организация рассматривает полученную документацию и по итогам ее рассмотрения согласовывает производство Работ в Здании и направляет в адрес Пользователя уведомление о готовности подписания Акта Начала Работ, либо направляет в адрес Пользователя мотивированные возражения относительно согласования полученной документации с указанием перечня недостатков, подлежащих корректировке и исправлению, либо вправе запросить у Пользователя дополнительные документы, необходимые для согласования производства Работ.
- 4.4.** Срок рассмотрения Управляющей Организацией документации после ее корректировки и исправления, а также после предоставления Пользователем дополнительной документации по запросу Управляющей Организации составляет 20 (двадцать) рабочих дней.
- 4.5.** Пользователь самостоятельно за свой счет получает согласования, заключения и разрешения Государственных Органов, а также (в случае необходимости) по требованию Управляющей Организации - генерального проектировщика Здания (ГУП «Моспроект-2» им. М.В. Посохина или иной Проектной Организации, осуществляющей авторский надзор) в отношении Проектной Документации и выполняемых Работ. Согласование Проектной Документации с компетентными Государственными Органами и генеральным проектировщиком осуществляется Пользователями после ее согласования Управляющей Организацией.
- 4.6.** Управляющая Организация не несет ответственности в случае, если документация, представленная Пользователем и согласованная Управляющей Организацией для производства Работ, не соответствует требованиям, предъявляемым к ней законодательством РФ.
- 4.7.** Согласование Управляющей Организацией документации для производства Работ оформляется Актом Начала Работ, подписываемым Пользователем, Подрядчиком и

Управляющей Организацией. До подписания Акта Начала Работ Пользователи и Подрядчики не вправе приступать к выполнению Работ.

**4.8.** Управляющая Организация вправе отказать Пользователю в согласовании выполнения Работ, а начатые Работы приостановить полностью или в части, и ограничить Подрядчику и/или Пользователю доступ в Здание для производства Работ до устранения выявленных нарушений в случае, если:

- Пользователем не получены необходимые для выполнения Работ одобрения и согласования, в том числе от Управляющей Организации;
- Требования Управляющей Организации и Охранной Организации Здания, предъявляемые к Работам, не соблюдены Пользователем или Подрядчиком;
- Пользователь или Подрядчик при выполнении Работ нарушает требования настоящих Правил, иных правил, утвержденных Собственниками Здания, требований законодательства РФ, предъявляемым к производству Работ;
- Подрядчик или Пользователь не имеют необходимые свидетельства о допуске, разрешения на осуществление соответствующей деятельности в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

**4.9.** Работы должны производиться в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. Пользователь обязуется возместить любой ущерб и убытки, причиненные Помещению и Зданию в результате проведения Работ, за вред, причиненный здоровью или жизни третьих лиц, а также в случае, если такие Работы не были согласованы в установленном настоящими Правилами порядке.

**4.10.** Управляющая Организация вправе назначить Координатора Работ, уведомив об этом Пользователя и Подрядчика.

Пользователь и Подрядчик обязаны следовать всем указаниям Координатора Работ, в том числе его замечаниям о выявленных при производстве Работ нарушениях требований технических регламентов, СНиП, Сводов Правил, СанПиНов, ГОСТов, правил техники безопасности, требований пожарных норм, иных нормативных документов, а также замечаний о том, что Работы производятся методом или способом, которые могут причинить ущерб Зданию или его частям.

**4.11.** Пользователь и Подрядчик обязуются немедленно сообщать Управляющей Организации о любых повреждениях внутри Здания или несчастных случаях, произошедших в процессе выполнения Работ.

**4.12.** Пользователь несет ответственность за ущерб, причиненный его Подрядчиком Зданию, или другому имуществу, а также за вред, причиненный здоровью или жизни третьих лиц.

В частности, Пользователь несет полную ответственность в связи с производством Работ за:

- Утрату или повреждение имущества (включая, но не ограничиваясь Зданием/Помещением);
- Причинение ущерба/вреда, включая смерть или убытки или повреждение, нанесенные любому третьему лицу, включая сотрудников, или иному лицу, нанятому Пользователем, и/или его агентам/подрядчикам;
- Потерю и хищение имущества, материалов или оборудования, установленного Пользователем или Подрядчиком в Помещении или используемого с целью выполнения Работ; причинение ущерба имуществу Пользователя, сотрудникам Пользователя, Подрядчика и их сотрудникам, который является результатом действия или бездействия Пользователя, его сотрудников, Подрядчика.

**4.13.** Пользователь не вправе производить какие-либо Работы, которые:



- превышает допустимые нагрузки на перекрытия, инженерные системы Здания;
- присоединяют Помещение к прилегающим помещениям;
- затрагивают внешний вид Здания;
- создают угрозу безопасности Здания и физических лиц, находящихся в нем.

**4.14.** Пользователь обязуется не производить какие-либо Работы в Помещении или в отношении инженерных систем Здания, в том числе обслуживающих исключительно Помещения, без согласия Управляющей Организации.

**4.15.** Точку подключения щита механизации к источнику электроснабжения определяет Управляющая Организация. Пользоваться другими точками подключения строго запрещено. Пользователь и Подрядчик за свой счёт осуществляет установку приборов учета, поставку всех материалов и установку оборудования, наём и оплату труда работников, подключение и отключение необходимых электрических магистралей для временного электроснабжения. Выделяемая мощность на Пользователя и Подрядчика на время проведения Работ составляет до 15 Вт/м<sup>2</sup>, но не менее 4 кВт.

**4.16.** Пользователь обязуется обеспечить проведение и завершение Работ добросовестно и удовлетворительно, используя только подходящие качественные материалы и проводя Работы в соответствии с:

- полученными согласованиями Управляющей Организации и иных лиц в отношении всех предоставленных документов в соответствии с п. 4 настоящих Правил;
- графиком производства Работ, согласованным с Управляющей Организацией;
- спецификациями Работ;
- действующим законодательством РФ и разрешениями Государственных Органов, полученными на проведение Работ;
- настоящими Правилами, Положением о внутриобъектовом и пропускном режимах Здания и иными правилами, утвержденными в Здании.

**4.17.** Работы должны быть произведены в соответствии с критериями добросовестного дизайна, применимыми к типу Здания и назначению его как офисного здания класса А, расположенного в городе Москве.

**4.18.** Работы в Здании производятся Пользователями и Подрядчиками при обязательном соблюдении технических условий, установленных Управляющей Организацией в Здании, которые Пользователь и Подрядчик обязаны запросить у Управляющей организации до начала производства Работ.

**4.19.** В связи с проведением Работ Пользователь обязуется:

- все время за свой счет принимать меры предосторожности, которые могут быть разумным образом запрошены Управляющей Организацией и/или ее страховщиками с целью защиты Здания;
- при разумном требовании Управляющей Организации возводить и поддерживать временные заграждения указанного Управляющей Организацией типа для отгораживания Помещения от соседних помещений, технических помещений или зон общего пользования в Здании;
- не причинять Собственникам, Арендаторам или иным Пользователям Здания вреда, неудобств или помех;
- предоставлять Управляющей Организации и ее уполномоченным представителям доступ к Помещению в любое время с целью проверки проведения Работ, либо с целью выполнения подрядчиком (-ами) Управляющей Организации любых Работ в



Помещения, которые могут производиться с целью проведения испытаний инженерных систем Здания, находящихся в границах Помещения, а также иных необходимых случаях.

- 4.20. Пользователь по согласованию с Управляющей Организацией обязаны заключить договор уборку Зон Общего Пользования, предназначенных для завоза строительных материалов и вывоза мусора.
- 4.21. Управляющая Организация вправе вводить дополнительные ограничения по проведению Работ (в том числе по времени проведения шумных работ или работ с использованием материалов и веществ, имеющих сильный запах) в интересах иных Пользователей Здания.
- 4.22. Работы должны быть завершены в течение срока, согласованного в графике производства Работ.
- 4.23. Документом, подтверждающим факт завершения выполнения Работ является Акт Завершения Работ, подписанный Пользователем, Подрядчиком и Управляющей Организацией. Акт Завершения Работ должен содержать информацию о соответствии выполненных Работ согласованной Проектной Документации, включать в себя окончательный перечень произведенных Работ.
- 4.24. По Завершении Работ Пользователь также должен предоставить Управляющей Организации на электронном носителе и в бумажном виде исполнительную документацию в отношении выполненных Работ, а также копии актов скрытых работ, паспортов, инструкций по эксплуатации, сертификатов соответствия качества на всё смонтированное электро- и иное оборудование, акты по разграничению эксплуатационной ответственности электроустановок, акты и/или технические отчёты о проведении пусконаладочных работ, тестов и проверок, в том числе акт комплексного испытания противопожарных систем в Помещении, иные документы, подтверждающие, что Работы произведены в соответствии с согласованной Проектной Документацией. Исполнительная документация ведется и оформляется Подрядчиком в соответствии с требованиями законодательства РФ, применяемыми в строительстве и проектировании.
- 4.25. Акты на индивидуальные и комплексные испытания инженерных систем и оборудования должны быть подписаны с участием представителей инженерной технической службы Управляющей Организации
- 4.26. Для целей подписания Акта Завершения Работ Пользователь направляет Управляющей Организации письменное уведомление о завершении Работ, и в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Управляющей Организации такого уведомления Стороны проводят совместный осмотр Помещения на предмет выполненных Работ и их соответствия согласованной Проектной Документации. Управляющая Организация имеет право не подписывать Акт Завершения Работ в случае, если производство Работ не закончено, а также пока оборудование и/или материалы для отделки не вывезены из Помещения. Управляющая Организация также вправе не подписывать Акт Завершения Работ в случае, если выполненные Работы не соответствуют согласованной Проектной Документации.
- 4.27. Выполнение обмеров Помещения после завершения Работ, а также подготовка технических планов и экспликаций, государственный кадастровый учет перепланировок, произведенных в Помещении, осуществляется Пользователем самостоятельно и за свой счет.
- 4.28. Управляющая Организация не несет ответственности за работу любого оборудования и/или принадлежностей, установленных Пользователем или Подрядчиками в Помещении. Любые Работы и улучшения, первоначально выполненные Пользователем или Подрядчиком, должны ремонтироваться и обслуживаться Пользователем за свой счет, и никакие дефекты, неправильное функционирование или нефункционирование, соответственно, таких указанных выше Работ, улучшений и оборудования не должны составлять нарушение обязанностей Управляющей Организации по эксплуатационному и техническому обслуживанию Здания.

4.29. Управляющая Организация не несет ответственности за охрану Помещения Пользователя и сохранность оборудования Пользователя и Подрядчика.

## 5. ТРЕБОВАНИЯ К ПОДРЯДЧИКАМ

- 5.1. Подрядчики, осуществляющие Работы в Здании, обязаны соблюдать правила, установленные в Здании, в том числе, но не ограничиваясь: настоящие Правила, Положение о внутриобъектовом и пропускном режимах в Здании, Специальные правила пожарной безопасности в Здании, правила доступа в Здание в период пандемии коронавирусной инфекции COVID-19.
- 5.2. Подрядчики допускаются в Здание только на основании Пропусков, надлежащим образом оформленных в порядке, установленном Положением о внутриобъектовом и пропускном режимах в Здании.
- 5.3. Проживание сотрудников Подрядчиков в Здании категорически запрещено.
- 5.4. Подрядчики в рамках производства Работ обязаны иметь необходимые свидетельства о допуске (подтверждающие членство в соответствующих СРО)/разрешения на осуществление соответствующей деятельности в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.
- 5.5. Подрядчики допускаются к проведению Работ в Помещениях только при условии предоставления Управляющей Организации копий документов, указанных в п.4.1 Правил, заверенных подписью и печатью Подрядчика.
- 5.6. Подрядчик обязан предоставить в Управляющую Организацию копию приказа о назначении сотрудников, ответственных за производство Работ, технику безопасности при проведении Работ, электробезопасность, охрану труда (ОТ) и пожарную безопасность (ПБ), а также копии удостоверений, подтверждающих необходимые допуски и квалификации сотрудников такого Подрядчика. Все сотрудники Подрядчика обязаны пройти внутренний инструктаж по технике безопасности (ТБ), ОТ и ПБ с отметкой в соответствующем журнале. Подрядчик обязан предоставить Управляющей Организации копию страницы из журнала с соответствующей записью.
- 5.7. Пользователь и Подрядчик обязаны организовать производство Работ без нарушения внутреннего режима работы Здания и режима работы других Пользователей Здания. Подрядчик и Пользователь обязаны соблюдать чистоту, как в Помещении, так и в зонах общего пользования Здания.
- 5.8. При производстве Работ и пребывании на территории Здания Подрядчики обязаны выполнять все требования, установленные законодательством РФ, а также требования настоящих Правил и иных правил, утвержденных в Здании.
- 5.9. Управляющая Организация оставляет за собой абсолютное право вывода с территории Здания и недопущения в Здание лиц, которые не выполняют требования настоящих Правил.

## 6. ТРЕБОВАНИЯ К РАБОТАМ

- 6.1. Пользователи и Подрядчики при производстве Работ обязаны:
  - использовать только негорючие материалы. Иные материалы могут быть использованы только после получения дополнительного письменного согласия Управляющей Организации;
  - использовать только материалы и компоненты отделки (лаки, краски, ДСП, напольные покрытия, потолочную плитку, деревянные панели и напольное покрытие, обои, виниловые покрытия, клеи для напольных покрытий) с низким содержанием летучих органических веществ и имеющие соответствующие сертификаты о тестировании, не представляющие вреда для здоровья и безопасности людей, а также выполнять все требования, установленные законодательством РФ в отношении производства Работ.



- 6.2.** Устройство в границах Помещений перегородок и внутренних стен допустимо только по согласованному с Управляющей Организацией проекту внутренней планировки Помещений.
- 6.3.** Горизонтальная разводка инженерных коммуникаций и слаботочных систем по Помещениям над подвесным потолком, в фальшполе или в стяжке (в каналах) выполняется в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в соответствии со СНиП и техническими регламентами. В случае устройства разводки в каналах, в полах необходимо предусматривать «лючки». Конструкции подвесного потолка должны быть разборными, обеспечивающими доступ для ремонта и обслуживания инженерных систем и коммуникаций.
- 6.4.** Пользователю запрещено закрывать доступ:
- к поэтажным эвакуационным лестницам;
  - к извещателям пожарной сигнализации;
  - к местам установки пожарных кранов и ручных средств пожаротушения;
  - к местам установки приборов учета;
  - к местам размещения запорно-регулирующей арматуры инженерных систем;
  - к системам мониторинга и индивидуальным приборам учёта (ИПУ).
- 6.5.** Ситуации, в которых Пользователь или его Подрядчики обязаны направлять соответствующее уведомление в адрес Управляющей Организации:
- 6.6.** если необходимо выполнить отверстие в плитах перекрытия или несущих стенах;
- 6.7.** если необходимо выполнить работы по системам общей и пожарной безопасности (спринклерная система, система пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, система контроля доступа);
- 6.8.** если необходимо провести работы с применением красок, клеев, лаков и т.п. эти работы должны выполняться в согласованное время при соблюдении надлежащих требований по вентиляции;
- 6.9.** проведение испытаний гидроизоляции;
- 6.10.** необходимость производства работ в помещениях других пользователей здания;
- 6.11.** необходимость поставки нестандартного оборудования и материалов (крупногабаритных, тяжелых предметов и т.п.);
- 6.12.** приглашение сотрудников инженерной технической службы Управляющей Организации на испытания и согласования.
- 6.13.** Каждое подключение к центральным инженерным системам (постоянное или временное, первичное или повторное), осуществляемое Пользователем или его Подрядчиком, допускается исключительно по письменному разрешению инженерной технической службы Управляющей Организации. В случае нарушения данного требования Управляющая Организация имеет право остановить производство Работ до получения Пользователем или Подрядчиком официального разрешения на подключение.
- 6.14.** При производстве работ персонал Пользователя и Подрядчика обязан иметь чистый и опрятный вид, в случае необходимости носить средства индивидуальной защиты в местах общего пользования и в лифтах.
- 6.15.** При установке любого кондиционирующего оборудования запрещается выбирать оборудование, содержащее озоноразрушающие хладагенты (R-22, R-123, R-124, R-32, R-134, R-141, R-142, R-502).



- 6.16.** Вода: Пользователь и Подрядчик обязаны пользоваться исключительно своими, проверенными шлангами и оборудованием для временного подключения к существующим точкам присоединения к водопроводу. Пользователь и Подрядчик также несёт ответственность за повреждения водой существующей отделки и наличие протечек в другие помещения Здания.
- 6.17.** Запрещается использовать асбестосодержащие материалы для производства любых видов Работ.
- 6.18.** Требования к освещению: не допускается применять ртутьсодержащие и галогеновые лампы.
- 6.19.** Не допускается установка на остекление фасада каких-либо защитных устройств (ставен, жалюзи, фасады и т.п.), наклейка пленок, замена стекол, окраска или любое другое декорирование импостов остекления. Сверление импостов наружного остекления для крепления к ним конструкций потолков, перегородок, солнцезащиты и т.п. не допускается.
- 6.20.** Зона контроля дизайна составляет 0,5 м. на отступе от фасадного остекления Здания.
- 6.21.** Разгрузка и доставка строительных и отделочных материалов в Помещения осуществляется в строгом соответствии с Внутриобъектовым режимом, с подземной парковки Здания через сервисные лифты и зоны, указанные Управляющей Организацией.

## **7. ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

- 7.1.** Рекомендованные отделочные материалы, используемые при производстве Работ в Здании:
- Камень: твердый облицовочный камень, такой как мрамор, гранит, сланец или подобные им;
  - Высококачественная керамическая плитка;
  - Древесина твердых пород: дуб, клен, груша и т.д. Вся древесина твердых пород должна быть хорошо высушена (влажность не более 8%). Ее поверхность должна быть соответствующим образом обработана для достижения необходимого уровня огнестойкости;
  - Стекло (только для внутренних Работ, внесение изменений во внешнее остекление Здания запрещено): остекление с использованием закаленного или многослойного безопасного стекла со шлифованной кромкой (если торец открыт), прозрачного или с рисунком на поверхности. Используемое стекло должно соответствовать всем действующим на момент проведения Работ законодательным нормам;
  - Металлы: нержавеющая сталь и хром, используемые для выполнения отделки в виде деталей с матовой или текстурованной поверхностью. Все рамы из незащищенного алюминия должны иметь качественно выполненное электростатическое цветное покрытие, вписывающееся в дизайн Помещения, и подлежат утверждению Управляющей Организации.
- 7.2.** Запрещенные отделочные материалы.
- Если иное не согласовано с Управляющей Организацией, применение нижеперечисленных материалов при отделке не допускается:
- Неструганый пиломатериал и деревянная обшивка;
  - Виниловые обои или стеновая облицовка;
  - Плитка из прессованной пробки и другие изделия из пробки (как материал финишной отделки);
  - Органическое стекло (плексиглас);
  - Фанера;

- Полупрозрачные фиброглассовые листы;
- Необработанный алюминий с поверхностью после прокатки;
- Металлический или пластмассовый ламинат;
- Асбестосодержащие материалы;
- Линолеум (за исключением стационарных мест установки оргтехники).

## **8. ТРЕБОВАНИЯ В ИНЖЕНЕРНОЙ ЧАСТИ**

- 8.1.** Горизонтальная разводка всех инженерных коммуникаций осуществляется в запотолочном пространстве или, при необходимости, в каналах, устроенных в стяжке, или под фальшполами, если это предусмотрено, в соответствии с нормами, за исключением выполненных трубопроводов центральной отопительной системы. Горизонтальная разводка инженерных систем осуществляется на основании окончательного разработанного Пользователем и согласованного проекта внутреннего зонирования Помещений.
- 8.2.** Для окончательного оснащения Помещений инженерными и слаботочными системами, на основании окончательного проекта внутреннего зонирования Помещений, согласованного Пользователем с Управляющей Организацией, Пользователю необходимо выполнить следующее:
- Доработка спринклерной системы пожаротушения в части горизонтальной разводки с учётом согласованной планировки Помещения (кроме Апартаментов);
  - Доработка системы пожарной сигнализации с учетом внутреннего зонирования путем добавления необходимого количества извещателей в существующие шлейфы;
  - Радиотрансляционная сеть (система оповещения и управления эвакуацией) выполняется в части горизонтальных разводов с установкой динамиков и прокладкой необходимых коммуникаций для подключения их к точкам присоединения в единую систему радиотрансляции и оповещения Здания;
  - Монтаж системы водопровода и канализации в части горизонтальной разводки и установки санитарно-технических приборов;
  - Установка фэнкойлов и подключение их к магистральным сетям холодо- и теплоснабжения устраивается в запотолочном пространстве. Установка приборов учета холодо- и теплоносителя и прокладка необходимых коммуникаций для подключения к точкам присоединения в общую систему учета Здания;
  - Монтаж системы приточно-вытяжной вентиляции в части горизонтальной разводки воздуховодов с установкой огнезадерживающих клапанов (если это необходимо по требованию нормативных документов) и вентиляционных решеток. Прокладка необходимых коммуникаций для подключения органов управления огнезадерживающими клапанами к точкам присоединения в систему диспетчеризации Здания;
  - Монтаж системы дымоудаления в части горизонтальных разводов воздуховодов с установкой клапанов дымоудаления. Прокладка необходимых коммуникаций для подключения органов управления клапанов дымоудаления к точкам присоединения в систему диспетчеризации Здания;
  - Монтаж системы электроосвещения и силового электрооборудования в части горизонтальной разводки, установки светильников и электрической арматуры. Установка приборов учета электроэнергии и подключение их к точкам присоединения общей системы учета Здания;



- Монтаж системы аварийного и эвакуационного освещения. Прокладка необходимых коммуникаций для подключения их к точкам присоединения в единую систему Здания;
  - Монтаж телефонной и компьютерной сетей в части горизонтальной и вертикальной (в пределах офисных Помещений) разводки и установки розеток и оконечного оборудования. Прокладка необходимых коммуникаций для подключения их к точкам присоединения в каналы связи, предоставляемые операторами/провайдерами связи;
  - Монтаж системы охранной сигнализации;
  - Монтаж системы контроля и управления доступом;
  - Монтаж системы теленаблюдения;
  - Монтаж системы автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования в части горизонтальной разводки с установкой датчиков (за исключением Апартаментов). Прокладка необходимых коммуникаций для подключения к точкам присоединения в единую систему диспетчеризации Здания.
- 8.3. Все Работы по горизонтальной и вертикальной разводке инженерных коммуникаций производятся при согласовании и под надзором Управляющей Организации, либо Координатора Работ, назначенного Управляющей Организацией.
- 8.4. Непосредственное подключение к точкам присоединения общих систем Здания выполняются Подрядчиком в заранее согласованное время в присутствии Управляющей Организации или его уполномоченных представителей.
- 8.5. Все возможные изменения в проектах инженерных систем должны согласовываться с Управляющей Организацией.
- 8.6. Для окончательного проектирования инженерных систем в части горизонтальной разводки Управляющей Организацией будут переданы Собственнику и/или Пользователю исходные данные по лимитным нагрузкам и мощностям для Помещений.
- 8.7. В случае необходимости оснащения Помещения дополнительными системами, не вошедшими в приведенный выше перечень, Управляющая Организация с Собственником и/или Пользователем определяют такую возможность на этапе разработки и согласования Проектной Документации.
- 8.8. Оборудование, рекомендуемое Управляющей Организацией для установки в Помещениях Пользователем или Подрядчиком:
- Кондиционеры, фэнкойлы: «Carrier», «YORK», «Airwell (Wesper)».
- Приводные устройства воздушных клапанов «Belimo», «Siemens».
- Регулирующие клапаны на воде 2-х ходовые.
- Балансировочные краны «Danfoss», тип MSV-S.
- Автоматические выключатели, контакторы: «ABB», «Schneider Electric».

## **9. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ**

- 9.1. При проведении Работ Подрядчики и Пользователи, а также их сотрудники должны осуществлять свою деятельность в строгом соответствии со Специальными правилами пожарной безопасности, утвержденными в Здании, а также требованиями законодательства РФ в сфере пожарной безопасности, в том числе, но не ограничиваясь, требованиями Федерального закона от 21.12.1994 N 69-ФЗ, Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ, Постановления Правительства РФ от № 1479 от 16 сентября 2020 года.
- 9.2. Размещение в Здании административно-бытовых помещений допускается при условии, что такие помещения выделены глухими противопожарными перегородками 1-го типа и



перекрытиями 3-го типа. При этом не должны нарушаться условия безопасной эвакуации людей из частей Здания и установленный режим эксплуатации Здания.

- 9.3. Временные складские (кладовые), мастерские и административно-бытовые помещения в строящихся Помещениях Здания (этажа) обеспечиваются огнетушителями по нормам в соответствии с требованиями пункта 397 и приложения № 1 Правил противопожарного режима в РФ, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 1479 от 16 сентября 2020 года.
- 9.4. При проведении огневых Работ в Здании должно быть исключено воздействие открытого огня на горючие материалы, если это не предусмотрено технологией производства Работ. После завершения Работ должен быть обеспечен контроль места производства Работ в течение не менее 4 часов, а рабочее место должно быть обеспечено огнетушителем.
- 9.5. Работы по огнезащите металлоконструкций проводятся одновременно с возведением объекта защиты, если иное не предусмотрено Проектной Документацией.
- 9.6. При наличии горючих материалов на объектах защиты принимаются меры по предотвращению распространения пожара через проемы в стенах и перекрытиях (герметизация стыков внутренних и наружных стен и междуэтажных перекрытий, уплотнение в местах прохода инженерных коммуникаций с обеспечением требуемых пределов огнестойкости).
- 9.7. Внутренний противопожарный водопровод и автоматические системы пожаротушения, предусмотренные Проектной Документацией, необходимо монтировать одновременно с возведением объекта защиты. Противопожарный водопровод вводится в действие до начала отделочных Работ, а автоматические системы пожаротушения и сигнализации - к моменту завершения пусконаладочных Работ инженерных систем.
- 9.8. На объектах защиты запрещается:
  - хранить и применять легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порох, взрывчатые вещества, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке, отходы любых классов опасности и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы;
  - снимать предусмотренные Проектной Документацией двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей, тамбуров, тамбур-шлюзов и лестничных клеток, а также другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;
  - проводить изменение объемно-планировочных решений и размещение инженерных коммуникаций и оборудования, в результате которых ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения или уменьшается зона действия систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, автоматических установок пожаротушения, противодымной защиты, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, внутреннего противопожарного водопровода);
  - размещать мебель, оборудование и другие предметы на путях эвакуации, у дверей эвакуационных выходов и в лифтовых холлах;
  - проводить уборку Помещений и чистку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей;
  - проводить изменения, связанные с устройством систем противопожарной защиты, без разработки Проектной Документации, выполненной в соответствии с действующими на момент таких изменений нормативными документами по пожарной безопасности.

## 10. ПОЖАРООПАСНЫЕ РАБОТЫ

- 10.1.** В Помещении не допускается применение горючих веществ (приготовление состава и нанесение его на изделия), выделяющие пожаровзрывоопасные пары.
- 10.2.** Запрещается внутри Помещения применять открытый огонь для подогрева битумных составов.
- 10.3.** Доставку горячей битумной мастики на рабочие места разрешается осуществлять в металлических бачках, имеющих форму усеченного конуса, обращенного широкой стороной вниз, с плотно закрывающимися крышками. Крышки должны иметь запорные устройства, исключающие открывание при падении бачка.
- 10.4.** При проведении огневых Работ необходимо:
- перед проведением огневых Работ проветрить Помещения, в которых возможно скопление паров легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также горючих газов;
  - обеспечить место производства Работ не менее чем 2 огнетушителями с минимальным рангом модельного очага пожара 2А, 55В и покрывалом для изоляции очага возгорания;
  - плотно закрыть все двери, соединяющие Помещения, в которых проводятся огневые Работы, с другими помещениями, в том числе двери тамбур-шлюзов, открыть окна;
  - осуществлять контроль состояния парогазовоздушной среды в технологическом оборудовании, на котором проводятся огневые Работы, и в опасной зоне;
  - прекратить огневые Работы в случае повышения содержания горючих веществ или снижения концентрации флегматизатора в опасной зоне или технологическом оборудовании до значений предельно допустимых взрывобезопасных концентраций паров (газов).
- 10.5.** Технологическое оборудование, на котором будут проводиться огневые Работы, необходимо пропарить, промыть, очистить, освободить от пожаровзрывоопасных веществ и отключить от действующих коммуникаций (за исключением коммуникаций, используемых для подготовки к проведению огневых Работ).
- 10.6.** При пропарке внутреннего объема технологического оборудования температура подаваемого водяного пара не должна превышать значение, равное 80 процентам температуры самовоспламенения горючего пара (газа).
- 10.7.** Промывать технологическое оборудование следует при концентрации в нем паров (газов), находящейся вне пределов их воспламенения, и в электростатически безопасном режиме.
- 10.8.** Способы очистки Помещений, а также оборудования и коммуникаций, в которых проводятся огневые Работы, не должны приводить к образованию взрывоопасных паро- и пылевоздушных смесей и появлению источников загорания.
- 10.9.** Для исключения попадания раскаленных частиц металла в смежные помещения, соседние этажи и другие помещения все смотровые, технологические и другие люки (лючки), вентиляционные, монтажные и другие проемы (отверстия) в перекрытиях, стенах и перегородках Помещений, где проводятся огневые Работы, закрываются негорючими материалами.
- 10.10.** Место проведения огневых Работ очищается от горючих веществ и материалов в радиусе очистки территории от горючих материалов, использование которых не предусмотрено технологией производства Работ, согласно приложению № 5 к Правилам противопожарного режима в РФ, утверждённым Постановлением Правительства РФ №1479 от 16 сентября 2020 года.
- 10.11.** Находящиеся в радиусе очистки территории строительные конструкции, настилы полов, отделка и облицовка, а также изоляция и части оборудования, выполненные из горючих



материалов, должны быть защищены от попадания на них искр металлическим экраном, покрывалами для изоляции очага возгорания или другими негорючими материалами и, при необходимости, политы водой.

- 10.12.** Место для проведения сварочных и резательных Работ на объектах защиты, в конструкциях которых использованы горючие материалы, ограждается сплошной перегородкой из негорючего материала. При этом высота перегородки должна быть не менее 1,8 метра, а зазор между перегородкой и полом - не более 5 сантиметров. Для предотвращения разлета раскаленных частиц указанный зазор должен быть огражден сеткой из негорючего материала с размером ячеек не более 1x1 миллиметр.
- 10.13.** Не разрешается вскрывать люки и крышки технологического оборудования, выгружать, перегружать и сливать продукты, загружать их через открытые люки, а также выполнять другие операции, которые могут привести к возникновению пожаров и взрывов из-за загазованности и запыленности мест, в которых проводятся огневые Работы.
- 10.14.** При перерывах в Работе, а также в конце рабочей смены сварочную аппаратуру необходимо отключать (в том числе от электросети), шланги отсоединять и освобождать от горючих жидкостей и газов, а в паяльных лампах давление полностью стравливать.
- 10.15.** По окончании Работ всю аппаратуру и оборудование необходимо убирать в специально отведенные помещения (места).
- 10.16.** При проведении огневых Работ запрещается:
- приступать к Работе при неисправной аппаратуре;
  - проводить огневые Работы на свежеекрашенных горючими красками (лаками) конструкциях и изделиях;
  - использовать одежду и рукавицы со следами масел, жиров, бензина, керосина и других горючих жидкостей;
  - допускать к самостоятельной Работе лиц, не имеющих квалификационного удостоверения.
- 10.17.** После завершения огневых Работ должно быть обеспечено наблюдение за местом проведения Работ в течение не менее 4 часов.
- 10.18.** При проведении электросварочных Работ:
- запрещается использовать провода без изоляции или с поврежденной изоляцией, а также применять нестандартные автоматические выключатели;
  - следует соединять сварочные провода при помощи опрессования, сварки, пайки или специальных зажимов. Подключение электропроводов к электрододержателю, свариваемому изделию и сварочному аппарату выполняется при помощи медных кабельных наконечников, скрепленных болтами с шайбами;
  - следует надежно изолировать и в необходимых местах защищать от действия высокой температуры, механических повреждений или химических воздействий провода, подключенные к сварочным аппаратам, распределительным щитам и другому оборудованию, а также к местам сварочных Работ;
  - необходимо располагать кабели (провода) электросварочных машин от трубопроводов с кислородом на расстоянии не менее 0,5 метра, а от трубопроводов и баллонов с ацетиленом и других горючих газов – на расстоянии не менее 1 метра;
  - в качестве обратного проводника, соединяющего свариваемое изделие с источником тока, могут использоваться стальные или алюминиевые шины любого профиля, сварочные плиты, стеллажи и сама свариваемая конструкция при условии, если их сечение обеспечивает безопасное по условиям нагрева протекание тока. Соединение



между собой отдельных элементов, используемых в качестве обратного проводника, должно выполняться с помощью болтов, струбцин или зажимов;

- запрещается использование в качестве обратного проводника сети заземления или зануления, а также металлических конструкций Здания, коммуникаций и технологического оборудования. В этих случаях сварка производится с применением 2 проводов;
- в пожаровзрывоопасных и пожароопасных помещениях обратный проводник от свариваемого изделия до источника тока выполняется только изолированным проводом, причем по качеству изоляции он не должен уступать прямому проводнику, присоединяемому к электрододержателю;
- конструкция электрододержателя для ручной сварки должна обеспечивать надежное зажатие и быструю смену электродов, а также исключать возможность короткого замыкания его корпуса на свариваемую деталь при временных перерывах в Работе или при случайном его падении на металлические предметы. Рукоятка электрододержателя делается из негорючего диэлектрического и теплоизолирующего материала;
- следует применять электроды, изготовленные в заводских условиях, соответствующие номинальной величине сварочного тока. При смене электродов их остатки (огарки) следует помещать в металлический ящик, устанавливаемый у места сварочных Работ;
- необходимо заземлять электросварочную установку на время Работы. Помимо заземления основного электросварочного оборудования в сварочных установках следует непосредственно заземлять тот зажим вторичной обмотки сварочного трансформатора, к которому присоединяется проводник, идущий к изделию (обратный проводник);
- чистку агрегата и пусковой аппаратуры следует проводить ежедневно после окончания Работы. Техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт сварочного оборудования проводится в соответствии с установленным графиком.

**10.19.** На проведение огневых Работ (электросварочные Работы, газо- и электрорезательные Работы, Работы с паяльной лампой, резка металла механизированным инструментом с образованием искр) руководителем организации или лицом, ответственным за пожарную безопасность, оформляется наряд-допуск на выполнение огневых Работ.

**10.20.** Наряд-допуск выдается руководителю Работ и утверждается руководителем организации или иным должностным лицом, уполномоченным руководителем организации.

**10.21.** Наряд-допуск должен содержать сведения о фамилии, имени, отчестве (при наличии) руководителя Работ, месте и характере проводимой Работы, требования безопасности при подготовке, проведении и окончании Работ, состав исполнителей с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии), профессии, сведения о проведенном инструктаже по пожарной безопасности каждому исполнителю, планируемое время начала и окончания Работ.

**10.22.** В наряд-допуск вносятся сведения о готовности рабочего места к проведению Работ (дата, подпись лица, ответственного за подготовку рабочего места), отметка ответственного лица о возможности проведения Работ, сведения о ежедневном допуске к проведению Работ, а также информация о завершении Работы в полном объеме с указанием даты и времени.

## **11. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЛИФТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ**

**11.1.** Лифты Здания являются опасными объектами. Пассажирские лифты разрешается использовать только для перевозки людей. Запрещается перевозить в кабинах пассажирских лифтов различного рода грузы, в том числе тележки, большие упаковки и прочие предметы без предварительного разрешения Управляющей Организации и

предварительного проведения Работ по защите внутренней отделки кабины лифта. Данные Работы по защите внутренней отделки кабины лифта должны быть проведены Пользователем за свой счет перед началом перевозки грузов.

- 11.2. Использование лифтов при проведении Работ в Здании должно производиться Пользователем и Подрядчиком в строгом соответствии с Положением о внутриобъектовом и пропускном режимах Здания.
- 11.3. В целях недопущения травматизма, причинения вреда здоровью, а также исключения случаев поломки лифтов все Пользователи и Подрядчики обязаны соблюдать Правила пользования пассажирским лифтом с автоматическим приводом дверей, являющиеся Приложением №4 к настоящим Правилам.

## 12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 12.1. Собственники, утвердившие настоящие Правила на общем собрании собственников Здания, уполномочивает Управляющую Организацию:
- выдавать Пользователям и Подрядчикам предписания об устранении выявленных Управляющей Организацией нарушений правил, действующих в Здании, обязательные для исполнения Пользователями;
  - взимать в их интересах штрафы и компенсации, предусмотренные настоящими Правилами.
- 12.2. Средства, полученные от уплаты штрафов, подлежат зачислению на счет Управляющей Организации. В случае необходимости компенсации расходов на устранение нарушений, средства, полученные в качестве компенсации расходов (в том числе, предстоящих расходов) также подлежат зачислению на счет Управляющей Организации.
- 12.3. Средства, зачисленные на счет Управляющей Организации, расходуются Управляющей Организацией в целях устранения последствий нарушений Правил (выполнение ремонтных работ в целях устранения повреждений Зон Общего Пользования, изготовление Пропусков (в случае утери и повреждения), проведение мероприятий по технической поддержке инженерных систем в связи с увеличением нагрузки по вине Собственника и иные подобные мероприятия). При этом полученные от уплаты штрафов или компенсаций средства могут быть направлены по решению Управляющей Организации на устранение последствий иного нарушения правил, утвержденных в Здании.
- 12.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Правил Пользователем или Подрядчиком, за действия (бездействие) которого Пользователь несет ответственность, Управляющая Организация направляет Пользователю уведомление о нарушении с приложением счета на уплату штрафа и (или) компенсацию расходов. Собственник обязан уплатить штраф и (или) компенсировать расходы в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления и счета.
- 12.5. В случае наличия у Пользователя неоплаченных штрафов, а также иных финансовых требований Управляющей Организации, возникших по причине несоблюдения Пользователем или Подрядчиком, либо лицами, за которых он ответственен, правил Здания, утвержденных решением общего собрания, или по причине причинения Пользователем или Подрядчиком ущерба Управляющей Организации, при производстве Пользователем оплаты услуг Управляющей Организации Управляющая Организация принимает полученные денежные средства в счёт исполнения обязательств Пользователя в следующем порядке:



- в счет уплаты каких-либо штрафов или неустоек, суммы возмещения ущерба, а также иных финансовых требований, налагаемых Управляющей Организацией, возникших по причине нарушения правил Здания, утвержденных решением общего собрания;
- в счет оплаты услуг, оказанных Управляющей Организацией по Договору Управления.

**12.6.** Подрядчик, нарушивший правила Здания, утвержденные решением общего собрания, вправе уплатить штраф и (или компенсировать расходы) вместо Пользователя.

**12.7.** Порядок возмещения вреда:

- Вред, причиненный Пользователю неисполнением или ненадлежащим исполнением Правил, подлежит возмещению виновным лицом в полном объеме сверх неустойки. Вред взыскивается Пользователем самостоятельно с виновного лица.
- Вред, причиненный Управляющей Организацией неисполнением или ненадлежащим исполнением правил Здания, утвержденных решением общего собрания, подлежит возмещению виновным лицом в полном объеме независимо от уплаты штрафов и возмещения вреда Пользователю. Виновное лицо обязано возместить вред в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления и счета. Пользователь, ответственный за действия (бездействие) Подрядчиков, причинивших вред, и причинитель вреда несут солидарную ответственность перед Управляющей Организацией. Управляющая Организация вправе требовать возмещения вреда по своему усмотрению, как от Пользователя, так и от причинителя вреда. В целях возмещения вреда Управляющая Организация направляет Пользователю, причинившему вред (ответственному за действия (бездействие) Подрядчиков, причинивших вред) и (или) непосредственно причинителю вреда уведомление о нарушении с приложением счета на возмещение вреда.

**12.8.** Штраф:

- В случае курения вне специально оборудованных для этого Управляющей Организацией мест виновное лицо обязано уплатить штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждое выявленное нарушение. В случае срабатывания в результате курения пожарной сигнализации и выезда МЧС Пользователь или Подрядчик уплачивает штраф в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей за каждое выявленное нарушение. Пользователь, по инициативе которого Подрядчик получил доступ в Здание, несет солидарную ответственность по уплате штрафа с лицом, нарушившим правила курения.
- В случае нарушения правил пользования Подземным Паркингом (включая размещение нескольких автомобилей на одном Машино-месте, размещение автомобиля за пределами Машино-места, иное нарушение), блокировки пандусов, подъездных путей, въездов в Подземный Паркинг, проездов на Подземном Паркинге и т.д. с Пользователя Машино-места взимается штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждое выявленное нарушение. Управляющая Организация вправе применить в отношении автомобиля, владелец которого нарушил Правила, блокировку Пропуска в Подземный Паркинг.
- В случае ненадлежащего поведения любого лица, за действия которого в соответствии с Правилами Пользователь несет ответственность, в Зонах Общего Пользования (нецензурной речи, плевков, оскорбительного поведения, драку, угроз), с Пользователя или Подрядчика взимается штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждое выявленное нарушение.
- В случае причинения вреда Зонам Общего Пользования Пользователь или Подрядчик обязан в полном объеме возместить все расходы Управляющей Организации по приведению Зон Общего Пользования в надлежащее состояние. За указанное

нарушение Правил с Пользователя или Подрядчика дополнительно также взимается штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждое выявленное нарушение.

- В случае нарушения настоящих Правил с Пользователя или Подрядчика взимается штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждое выявленное нарушение.
- В случае нарушения правил Положения о внутриобъектовом и пропускном режимах Пользователя или Подрядчика взимается штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждое выявленное нарушение.
- В случае нарушения правил Положения о внутриобъектовом и пропускном режимах в Здании с Пользователя или Подрядчика взимается штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждое выявленное нарушение.
- В случае нарушения правил сбора и утилизации мусора с Пользователя или Подрядчика взимается штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждое нарушение. Кроме того, Пользователь или Подрядчик обязан в полном объеме возместить все расходы Управляющей Организации в связи с нарушением правил сбора и утилизации мусора.

Указанные нарушения подлежат фиксации Охранной Организацией Здания.

**12.9.** Посетителям Здания, допустившим в Здании нецензурную речь, плевки, оскорбительное поведение, драку, угрозы или иное общественно опасное поведение, в том числе нахождение без средств индивидуальной защиты, если этого требует закон, запрещается доступ в Здание в течение 1 (одного) месяца с момента такого нарушения, но до момента уплаты неустойки. После уплаты неустойки доступ в Здание может быть снова предоставлен в порядке, предусмотренном Правилами.

**12.10.** В случае, если Государственные Органы и прочие третьи лица, имеющие необходимые полномочия, будут предъявлять Управляющей Организации претензии, налагать штрафы и совершать прочие действия, вызванные неисполнением/ ненадлежащим исполнением Пользователем или его подрядчиками требований действующего законодательства, а также отсутствием у них соответствующих лицензий, свидетельств о допуске и необходимых разрешений, то Управляющая Организация предъявит такие обращения, претензии, штрафы Пользователю, а Пользователь обязуется в полном объеме компенсировать соответствующие суммы Управляющей Организации в срок, не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты получения соответствующего требования Управляющей Организацией.

### **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**13.1.** Настоящие Правила вступают в силу и становятся обязательными для всех Пользователей и Подрядчиков Здания с даты их утверждения общим собранием собственников нежилых помещений Здания.

**13.2.** Управляющая Организация согласно решению собственников помещений в Здании наделяется правом самостоятельно вносить изменения в настоящие Правила, которые не нарушают права Собственников, о чем Управляющая Организация уведомляет Пользователей Здания путем размещения соответствующего сообщения об этом на сайте <http://www.mercury-city.com/> или у администратора ресепшен.

**13.3.** Собственник обязан ознакомить Пользователей и Подрядчиков с Правилами, а Пользователи и Подрядчики обязаны соблюдать Правила. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Правил Собственник несет полную ответственность за действия (бездействие) Пользователей и Подрядчиков, как за свои собственные.

**13.4.** О каждом нарушении настоящих Правил Собственниками, Пользователями или Подрядчиками Управляющей Организацией составляется Акт о нарушении по форме, являющейся Приложением № 3 к настоящим Правилам.



**13.5.** Собственники, Пользователи и Подрядчики вправе ознакомиться с настоящими Правилами на сайте: <http://www.mercury-city.com/> или у администратора ресепшен (по запросу). Правила предоставляются Пользователям для ознакомления по запросу в печатном виде. Пользователь и Подрядчик обязаны расписаться в листе ознакомления об ознакомлении с Правилами.

**АКТ НАЧАЛА РАБОТ**

город Москва

«\_\_» \_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт Начала Работ (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. Управляющая Организация, Собственник/Арендатор и Подрядчик настоящим подтверждают предоставление Подрядчику доступа в Помещения, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., находящиеся на \_\_\_\_\_ этаже Здания, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, для производства в Помещениях Работ.
2. Датой доступа Арендатора в Помещения является \_\_\_\_\_ года.
3. Помещения пригодны к началу производства Работ, Проектная Документация для производства Работ согласована Управляющей Организацией.

**Представитель Управляющей Организации:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Представитель Подрядчика**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Собственник (представитель)/Пользователь**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Иные лица:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



### АКТ ЗАВЕРШЕНИЯ РАБОТ

город Москва

«\_\_» \_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт Завершения Работ (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Датой завершения Работ является: \_\_\_\_\_.
2. Стороны подтверждают, что Работы произведены в соответствии с утвержденной Проектной Документацией и Помещения готовы к пользованию согласно их разрешённому использованию.
3. Существенные недостатки в Помещениях отсутствуют.
4. Перечень мелких недостатков указан в Приложении \_\_ к настоящему Акту.

**Представитель Управляющей Организации:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Представитель Подрядчика**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Собственник (представитель)/Пользователь**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Иные лица:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**АКТ О НАРУШЕНИИ ПРАВИЛ  
МДК «МЕРКУРИЙ ТАУЭР»**

Дата и время: В \_\_\_\_\_ час. \_\_\_\_\_ мин. \_\_\_\_\_ г.

Место: \_\_\_\_\_

Описание происшествия: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Приняты следующие меры: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Примечания: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Представитель Управляющей Организации:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Представитель Охранной Организации

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Собственник (представитель)/Пользователь

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Иные лица:


\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



**Информация о пассажирских лифтах, используемых для доступа в зону апартаментов МДК «Меркурий Тауэр»:**

№ п/п	Номер лифта	Тип лифта	Этажи остановок
1.	R 21	SC	1, 42-58
2.	R 22	SC	1, 42-58
3.	P 25	SC	5-1 (подвал) <b>паркинг</b>
4.	P 26	SC	5-1 (подвал) <b>паркинг</b>
5.	A 24	SC	1, 42-65
6.	S3	Грузопассажирский	-2,-1,1,41-67

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПАССАЖИРСКИМ ЛИФТОМ С АВТОМАТИЧЕСКИМ ПРИВОДОМ ДВЕРЕЙ**

1. Для вызова кабины нажмите кнопку вызывного аппарата. Если вызов принят, на кнопке загорается индикатор.
2. После автоматического открывания дверей убедитесь, что кабина находится перед Вами.
3. Войдя в кабину, нажмите кнопку нужного Вам этажа, двери закроются автоматически и кабина придет в движение. Если кабина не пришла в движение, нажмите кнопку с символом «< | >» двери автоматически откроются для выхода. После нажатия кнопки нужного этажа для ускорения закрытия дверей нажмите «> | <».
4. Заданный номер этажа невозможно отменить нажатием других кнопок.
5. При перевозке ребенка в коляске необходимо перед входом в кабину обязательно взять ребенка на руки и войти с ним в кабину, после чего везти за собой пустую коляску. При выходе из кабины вначале вывезите пустую коляску, а затем выходите сами с ребенком на руках.
6. При поездке взрослых с детьми дошкольного возраста первыми в кабину должны входить взрослые, затем дети, при выходе – первыми должны выходить дети.
7. При движении вниз кабина может остановиться на промежуточных этажах для посадки других пассажиров.
8. Перевозка крупногабаритных грузов на пассажирских лифтах не допускается.
9. Перевозка крупногабаритных грузов на грузопассажирском лифте допускается только в присутствии обслуживающего персонала.
10. При остановке кабины между этажами нажмите и удерживайте 2-3 секунды кнопку «Вызов диспетчера» или «Колокольчик» , сообщите о случившемся диспетчеру и выполняйте его указания.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- при остановке кабины между этажами пытаться самостоятельно выйти из нее – **ЭТО ОПАСНО!!!**
- курить и бросать мусор в кабине лифта, перевозить взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и ядовитые грузы;
- открывать ручную двери шахты лифта;
- задерживать закрытие дверей кабины лифта;
- ввозить в кабину и вывозить из нее коляску с находящимся в ней ребенком;
- пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых;
- проникать в шахту и приямок лифта.

**Диспетчер лифтов (круглосуточно): 8 (495) 730-54-37**

**Аварийная служба (круглосуточно): 8 800 700 0 222**