

Правила эксплуатации инженерной и дорожной инфраструктуры на территории инновационного центра «Сколково» от 3 июня 2015 года

(утверждены Советом Фонда «Сколково» 18 декабря 2014 года, согласованы Попечительским Советом Фонда «Сколково» 3 июня 2015 года; в редакции изменений, утвержденных Советом Фонда «Сколково» 15 июня 2017 года, согласованных Попечительским Советом Фонда «Сколково» 2 августа 2017 года; изменений, утвержденных Советом Директоров Фонда «Сколково» 2 июля 2020 года, согласованных Попечительским Советом Фонда «Сколково» 3 июня 2020 года, опубликованных на сайте Фонда «Сколково» 2 сентября 2020 года)

Статья 1. Общие положения

1. Настоящие правила эксплуатации инженерной и дорожной инфраструктуры на территории инновационного центра «Сколково» (далее – Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково» (далее – Закон), Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о техническом регулировании и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Правила определяют совокупность прав и обязанностей лиц, участвующих в реализации проекта создания и обеспечения функционирования инновационного центра «Сколково», в сфере отношений по эксплуатации инженерной и дорожной инфраструктуры инновационного центра «Сколково» (далее – центр), включая отношения по предоставлению объектов инженерной и дорожной инфраструктуры, находящихся в собственности управляющей компании или дочернего общества управляющей компании, для использования в целях обеспечения функционирования центра и отношения по созданию объектов инженерной и дорожной инфраструктуры для использования в целях обеспечения функционирования центра.

Правила применяются также к отношениям по эксплуатации систем инженерно-технического обеспечения в составе сооружений, предназначенных специально для предоставления коммунальных услуг, осуществления холодоснабжения и предоставления услуг связи, в том числе являющихся элементами инженерной или дорожной инфраструктуры.

3. Для целей Правил используются следующие понятия:

аварийно-восстановительный ремонт – комплекс мероприятий по устранению аварий (неисправностей, повреждений) объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, выполняемый по мере необходимости в соответствии с изменениями условий и внешними (негативными) воздействиями;

вид инженерной инфраструктуры - система коммуникаций и объектов, предназначенных для предоставления одной из коммунальных услуг, услуг связи, либо другой услуги, предоставляемой посредством инженерной инфраструктуры;

владелец (пользователь) объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры – лицо, которое в силу предоставления ему управляющей компанией на основе договора земельного участка для строительства объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, либо в силу передачи ему в собственность или на иных основаниях, предусматривающих возможность владения и (или) пользования, объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, осуществляет такое владение и (или) пользование;

дорожная инфраструктура центра – совокупность объектов дорожного хозяйства, обеспечивающих надежное и устойчивое транспортное обслуживание территории центра, в том числе проезжая часть автомобильных дорог, защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные неровности, элементы обустройства автомобильных дорог, включая дорожные знаки, дорожные ограждения, светофоры, знаки переменной информации, динамические табло, другие элементы регулирования дорожного движения и информирования, павильоны остановочных пунктов, объекты малой архитектуры, освещения, пункты контроля доступа на улично-дорожную сеть центра, стоянки (парковки) транспортных средств, посадочные площадки остановок городского пассажирского транспорта, сооружения, оборудование дорог, велосипедные, вело-пешеходные, пешеходные дорожки, тротуары, а также другие объекты, предназначенные для обеспечения дорожного движения и его безопасности;

управляющая компания — российское юридическое лицо, на которое в установленном порядке возложена реализация проекта;

дочернее общество управляющей компании — хозяйственное общество, созданное управляющей компанией в том числе в целях осуществления части функций управляющей компании;

инженерная инфраструктура центра – система коммуникаций и объектов водоснабжения (хозяйственно-питьевого и технического), водоотведения (хозяйственно-бытовой и ливневой канализации), тепло-, холодо-, электроснабжения, связи, в том числе телекоммуникации, включая оборудование, являющееся частью

этих коммуникаций, а также сооружения, специально предназначенные для размещения этих коммуникаций и оборудования, в том числе кабельные коллекторы;

инновационный центр «Сколково», центр – инновационный центр «Сколково» в значении Закона;

коммуникации и объекты связи – объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для предоставления доступа к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», телефонной связи, радиовещания, телевизионного вещания, иных услуг, связанных с передачей информации;

объект инженерной или дорожной инфраструктуры – часть инженерной или дорожной инфраструктуры центра, с которой можно совершать мероприятия (реализовывать меры) по эксплуатации, не затрагивающие другие элементы инженерной или дорожной инфраструктуры, и (или) которая (или работы и услуги, связанные с которой) может выступать самостоятельными объектами гражданско-правовых сделок;

объект недвижимости - здание, сооружение, входящее в состав объектов инфраструктуры территории центра, в котором используются или предполагается использовать коммунальные услуги, услуги связи, другие услуги, предоставляемые посредством инженерной инфраструктуры;

планово-предупредительный ремонт - комплекс организационных и технических мероприятий по обслуживанию и ремонту технологического оборудования, направленных на предупреждение преждевременного износа деталей, узлов и механизмов и содержание их в работоспособном состоянии;

проект – проект создания и обеспечения функционирования центра в значении Закона;

профилактические работы - предупредительные меры для поддержания технического объекта и оборудования в исправном или работоспособном состоянии;

регламентированное техническое обслуживание - техническое обслуживание, предусмотренное в нормативно-технической или эксплуатационной документации и выполняемое с периодичностью и в объеме, установленными в ней, независимо от технического состояния изделия в момент начала технического обслуживания;

текущий ремонт — комплекс систематически и своевременно проводимых строительных и организационно-технических операций по восстановлению исправности или работоспособности объектов инженерной и дорожной инфраструктуры, частичному восстановлению ресурса объектов инженерной и дорожной инфраструктуры или его составных частей, не связанных с изменением его технико-экономических показателей, а также по

поддержанию эксплуатационных показателей объектов инженерной и дорожной инфраструктуры, установленных нормативной и технической документацией;

территория центра – территория центра в значении Закона;

техническая эксплуатация инженерной и (или) дорожной инфраструктуры – часть эксплуатации, включающая комплекс работ по техническому обслуживанию, эксплуатационному контролю и текущему ремонту;

техническое обслуживание инженерной и (или) дорожной инфраструктуры – комплекс операций по поддержанию работоспособности и исправности инженерной и (или) дорожной инфраструктуры при использовании, а также в период времени от ввода объекта в эксплуатацию до начала использования;

эксплуатационная ответственность – обязанность лица осуществлять эксплуатацию коммуникаций, объектов, сооружений, оборудования инженерной и (или) дорожной инфраструктуры центра или систем инженерно-технического обеспечения объектов недвижимости;

эксплуатационный контроль - проводимые в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности, а также безопасности объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации в период эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, включая периодические осмотры, контрольные проверки и (или) мониторинг состояния оснований, строительных конструкций, сетей, систем инженерно-технического обеспечения и объектов дорожного хозяйства;

эксплуатационный надзор – деятельность управляющей компании, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений собственниками объектов капитального строительства, размещенных на территории центра, и (или) лицами, ответственными за эксплуатацию таких объектов, требований по эксплуатации объектов капитального строительства, размещенных на территории центра, и (или) требований к осуществлению эксплуатационного контроля, установленных законодательством Российской Федерации, правилами проекта и принимаемыми в соответствии с ними иными приказами управляющей компании, осуществляемая посредством организации и проведения проверок указанных лиц и (или) объектов, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации и правилами проекта мер по пресечению, предупреждению и (или) устранению выявленных нарушений, а также деятельность управляющей компании по систематическому наблюдению за исполнением

обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения указанных требований при осуществлении указанными лицами своей деятельности. Эксплуатационный надзор осуществляется уполномоченными лицами управляющей компании в порядке, установленном управляющей компанией. Предметом проверки является соблюдение собственниками объектов капитального строительства, размещенных на территории центра, и (или) лицами, ответственными за эксплуатацию таких объектов, в процессе осуществления деятельности по эксплуатации таких объектов вышеуказанных обязательных требований, а также соответствие указанным требованиям зданий, помещений, сооружений, технических устройств, оборудования и материалов, осуществляемых технологических процессов;

эксплуатация инженерной и (или) дорожной инфраструктуры – стадия жизненного цикла инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, на которой используется, поддерживается и восстанавливается его качество, включающая, в том числе, использование инженерной и (или) дорожной инфраструктуры для предоставления услуг (передачи ресурсов, транспортного обслуживания), осуществление технической эксплуатации инженерной и (или) дорожной инфраструктуры и аварийно-восстановительного ремонта объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры;

эксплуатирующая организация - управляющая компания, либо дочернее общество управляющей компании, которому управляющей компанией переданы соответствующие функции, либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, которого (которое) управляющая компания или дочернее общество управляющей компании привлекает на основании договора для эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, либо владелец (пользователь) объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, которого (которое) владелец (пользователь) объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры привлекает на основании договора для эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, если это допускается законодательством Российской Федерации и Правилами.

4. Правила распространяются на эксплуатацию объектов инженерной и дорожной инфраструктуры, расположенных на территории центра, а также объектов инженерной инфраструктуры, расположенных не на территории центра, но созданных в рамках реализации проекта и предназначенных исключительно для нужд центра.

5. Правила не распространяются на регулирование эксплуатации систем инженерно-технического обеспечения, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов, осуществления холодоснабжения и передачи сигналов электросвязи от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения (коммуникаций инженерной инфраструктуры) до оборудования отдельных помещений в составе объекта недвижимости, для водоотведения - от отдельных помещений в составе объекта недвижимости до централизованной сети водоотведения).

Определение эксплуатационной ответственности эксплуатирующих организаций, осуществляющих эксплуатацию инженерной и (или) дорожной инфраструктуры в соответствии с Правилами, и лиц, осуществляющих эксплуатацию объектов недвижимости в соответствии с иными правилами проекта, осуществляется договорами управляющей компании с эксплуатируемыми организациями и с указанными лицами.

6. Правила становятся условиями сделок, заключаемых управляющей компанией с иными лицами, участвующими в реализации проекта, в целях обеспечения его реализации.

7. Контроль за соблюдением Правил осуществляется управляющей компанией в соответствии с законодательством Российской Федерации, Правилами и иными правилами проекта.

8. С лицом, нарушившим Правила, в том числе неоднократно или грубо нарушающим требования к эксплуатации, устанавливаемые в соответствии со статьей 2 Правил, управляющая компания вправе расторгнуть договор, в соответствии с которым данное лицо участвует в реализации проекта, и (или) применить иные меры ответственности, предусмотренные соответствующим договором или законодательством Российской Федерации. Если данное лицо является собственником объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, управляющая компания вправе выкупить эти объекты у данного лица, если это предусмотрено договором.

9. Управляющая компания организует эксплуатацию инженерной и дорожной инфраструктуры, включающую:

1) создание системы эксплуатации инженерной и (или) дорожной инфраструктуры;

2) установление, при необходимости, требований к порядку использования, поддержания в работоспособном состоянии, контроля состояния объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры;

2.1) установление требований к системе ценообразования услуг, работ в сфере эксплуатации, а также осуществление

контроля за достоверностью определения расходов в случае передачи управляющей компанией отдельных функций по осуществлению эксплуатации (включая эксплуатационный контроль) дочернему обществу или привлекаемым на основании договора индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу;

3) анализ и прогнозирование потребности в объектах инженерной и дорожной инфраструктуры для реализации проекта;

4) в части объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, находящихся в собственности управляющей компании - принятие решения о технической эксплуатации данных объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры управляющей компанией, либо об определении лиц, непосредственно осуществляющих техническую эксплуатацию таких объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, либо о передаче таких объектов в соответствии с Правилами во владение и (или) пользование или на иных правах лицам, полностью осуществляющим эксплуатацию таких объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры;

5) иные функции, необходимые для обеспечения использования инженерной и (или) дорожной инфраструктуры в целях реализации проекта, если они могут или должны быть реализованы управляющей компанией в силу требований законодательства, в том числе в случаях, когда на территории центра в соответствии с федеральным законодательством не осуществляются соответствующие полномочия органов местного самоуправления.

10. В договоры, в соответствии с которыми определяются функции эксплуатирующей организации, а также иные договоры с эксплуатирующими организациями, заключаемые в соответствии с Правилами, могут включаться следующие положения:

1) о предварительном согласовании с управляющей компанией предложений эксплуатирующей организации по утверждаемому органами государственной власти с учетом правового регулирования в соответствующей сфере документу, содержащему предпроектные материалы по обоснованию эффективного и безопасного функционирования соответствующей инженерной и (или) дорожной инфраструктуры и ее развития (в том числе схемы электроснабжения, теплоснабжения, организации дорожного движения и транспортного обслуживания) в части, относящейся к инженерной и (или) дорожной инфраструктуре центра;

2) о предварительном согласовании с управляющей компанией подлежащих утверждению органами государственной власти инвестиционных программ эксплуатирующих организаций в части, относящейся к инженерной и дорожной инфраструктуре центра;

3) об обязанности эксплуатирующей организации обеспечить собственникам объектов недвижимости на территории центра, лицам, участвующим в реализации проекта, подключение (присоединение) к коммуникациям соответствующего вида инженерной инфраструктуры, объектам дорожной инфраструктуры;

4) об обязанности эксплуатирующей организации предоставлять управляющей компании отчетные и статистические данные на регулярной основе;

5) иные положения, обеспечивающие лицам, участвующим в реализации проекта, наиболее комфортные в организационном и финансовом аспекте условия взаимодействия с эксплуатирующей организацией. Лица, участвующие в реализации проекта, могут предлагать такие положения к включению в договоры в порядке, установленном пунктом 5 статьи 6 Правил.

11. Управляющая компания осуществляет организацию эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры самостоятельно либо путем поручения или передачи иным способом осуществления этих функций дочерним обществам управляющей компании. В случае передачи дочернему обществу управляющей компании отдельных функций по организации эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры к деятельности этого общества применяются положения Правил, регулирующие деятельность управляющей компании по осуществлению соответствующих функций.

В случае передачи управляющей компанией отдельных функций по осуществлению эксплуатации (включая эксплуатационный контроль) дочернему обществу или привлекаемым на основании договора индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу управляющая компания осуществляет эксплуатационный надзор деятельности таких лиц в процессе эксплуатации объектов капитального строительства, размещенных на территории центра, а также контроль соблюдения такими лицами правил эксплуатации, контроль формирования порядка определения стоимости работ, услуг.

12. Единоличный исполнительный орган управляющей компании или уполномоченное им лицо в целях применения Правил вправе при необходимости издавать приказы (далее – приказы управляющей компании), содержащие дальнейшую конкретизацию положений, предусмотренных Правилами, утверждать формы документов, используемых при реализации положений Правил, в том числе типовые или примерные формы документов, в том числе договоров, которые не могут противоречить Правилам.

13. Единоличный исполнительный орган управляющей компании или уполномоченное им лицо своим приказом может

распространить действие Правил на эксплуатацию других коммуникаций и объектов, помимо коммуникаций и объектов водоснабжения (хозяйственно-питьевого и технического), водоотведения (хозяйственно-бытовой и ливневой канализации), тепло-, холодо-, электроснабжения, связи, дорожного хозяйства, в частности, для обеспечения предоставления коммунальных услуг в объектах недвижимости путем эксплуатации котельных, локальных генерирующих мощностей, резервуаров повторного использования воды, внутреннего (за счет эксплуатации объекта недвижимости) производства энергии, иных инновационных технологий, при условии, что предоставление соответствующих коммунальных услуг осуществляется через коммуникации, общие более чем для одного объекта недвижимости.

Статья 2. Требования к эксплуатации инженерной и дорожной инфраструктуры

1. Эксплуатация инженерной и дорожной инфраструктуры осуществляется с соблюдением требований к соответствующим видам и объектам инженерной и дорожной инфраструктуры, процессам их эксплуатации, объектам недвижимости и процессам их эксплуатации в части соблюдения:

1) требований соответствующих технических регламентов, положений стандартов, сводов правил, или до их вступления в силу - нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных документов федеральных органов исполнительной власти;

2) требований, установленных санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, в том числе требований, не включенных в технические регламенты;

3) требований экологической безопасности;

4) требований пожарной безопасности;

5) требований безопасности дорожного движения;

6) требований энергетической эффективности;

7) иных требований, связанных с эксплуатацией инженерной и дорожной инфраструктуры, входящих в их состав коммуникаций, оборудования, сооружений и элементов обустройства автомобильных дорог.

2. Исполнители транспортных и коммунальных услуг, услуг холодоснабжения, услуг связи, прочих услуг, предоставляемых посредством инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, обеспечивают безопасность данных услуг и условий их предоставления для жизни, здоровья, имущества потребителей, окружающей среды.

3. Изделия, вещества и материалы, используемые для оказания услуг по эксплуатации инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, должны соответствовать требованиям технических регламентов, стандартов, норм и правил пожарной безопасности, санитарных правил и норм, а также другой нормативной и технической документации.

Изделия, вещества и материалы, подлежащие обязательному подтверждению соответствия и используемые исполнителем для оказания услуг, должны иметь сертификат соответствия или сведения о подтверждении соответствия посредством принятия декларации о соответствии.

4. При эксплуатации инженерной и дорожной инфраструктуры эксплуатирующие организации должны минимизировать, а по возможности – исключать вредные воздействия на окружающую среду.

5. Эксплуатирующие организации должны осуществлять эксплуатацию инженерной и дорожной инфраструктуры исключительно силами квалифицированного персонала, прошедшего необходимое обучение, аттестацию, и имеющих соответствующие допуски к производству работ по обслуживанию инженерной и (или) дорожной инфраструктуры.

6. Установленные Правилами условия и порядок эксплуатации инженерной и дорожной инфраструктуры, требования, указанные в пункте 1 статьи 2 Правил, а также технические регламенты, иные документы государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития, в случаях, если правовыми актами Российской Федерации их применение будет определено как обязательное или если будет принято решение управляющей компании об их применении в соответствии с Федеральным законом от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково», являются обязательными для всех лиц, участвующих в реализации проекта, если иное не будет предусмотрено соответствующим правовым актом Российской Федерации или решением управляющей компании.

7. Вместо отдельных требований безопасности, содержащихся в технических регламентах, положений стандартов, сводов правил или до их вступления в силу нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных документов федеральных органов исполнительной власти либо в случае отсутствия указанных требований и положений управляющая компания вправе принять решение о применении к эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры:

1) в отношении продукции (изделий, веществ и материалов, используемых для оказания услуг по эксплуатации объектов

инженерной и (или) дорожной инфраструктуры) и (или) процессов эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры – технических регламентов, или отдельных требований, содержащихся в технических регламентах, иных документах государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития;

2) в отношении обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия - санитарно-эпидемиологических правил и нормативов или требований, содержащихся в санитарно-эпидемиологических регламентах или документах государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития.

8. Применение санитарно-эпидемиологических правил и нормативов или требований, указанных в абзаце втором пункта 7 статьи 2 Правил, должно обеспечивать отсутствие вредного воздействия факторов среды обитания на территории центра и прилегающих к ней территориях. Критерии безопасности, установленные указанными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами или требованиями, должны быть не ниже критериев, установленных законодательством Российской Федерации и (или) международными стандартами.

9. Решение о применении требований безопасности, указанных в перечисленных в пункте 7 статьи 2 Правил регламентах и иных документах государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития, может быть принято управляющей компанией по собственной инициативе или на основании обращения лица, участвующего в реализации проекта и заинтересованного в принятии данного решения.

10. Несоблюдение установленных требований к эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, в том числе требований, указанных в пункте 7 статьи 2 Правил, влечет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 3. Создание и предоставление объектов инженерной и дорожной инфраструктуры для эксплуатации в целях обеспечения функционирования центра

1. Управляющая компания осуществляет анализ потребности в объектах инженерной и дорожной инфраструктуры, в том числе по видам инженерной инфраструктуры, для целей реализации проекта, планирование создания новых объектов инженерной и дорожной инфраструктуры, капитального ремонта, реконструкции и вывода из эксплуатации действующих объектов инженерной и дорожной

инфраструктуры, находящихся в собственности управляющей компании.

2. При принятии решения о создании новых объектов инженерной и дорожной инфраструктуры управляющая компания определяет, осуществляется ли финансовое обеспечение создания данного объекта инженерной и (или) дорожной инфраструктуры управляющей компанией либо другим лицом на основании договора управляющей компании с ним.

3. Финансовое обеспечение создания объекта инженерной и (или) дорожной инфраструктуры другим лицом на основании договора управляющей компании с ним возможно в следующих формах:

1) на основании договора, предусматривающего, что это лицо обязуется за свой счет создать объекты инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, право собственности на который (которые) будет принадлежать управляющей компании, осуществлять деятельность по эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры в соответствии с договором в целях реализации проекта, а управляющая компания обязуется предоставить этому лицу на срок, установленный договором, права владения и (или) пользования объектами инженерной и (или) дорожной инфраструктуры для осуществления указанной деятельности. Предоставление права владения и (или) пользования объектом инженерной и (или) дорожной инфраструктуры для осуществления указанной деятельности как правило осуществляется безвозмездно;

2) на основании договора, предусматривающего, что управляющая компания обеспечивает предоставление в аренду земельного участка для целей строительства, а лицо обязуется за свой счет создать объекты инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, право собственности на который (которые) или часть которых будет принадлежать данному лицу, и за свой счет осуществлять деятельность по эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры в соответствии с договором, требованиями, указанными в пункте 1 статьи 2 Правил, и Правилами, в том числе передать функции по эксплуатации этих объектов другому лицу при условии сохранения договорных обязательств перед управляющей компанией по использованию объектов инженерной инфраструктуры в целях реализации проекта.

4. По решению управляющей компании, дочернего общества управляющей компании допускается предоставление объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, находящихся в собственности управляющей компании или дочернего общества управляющей компании, во владение и (или) пользование лицам,

принимающим на себя обязательства по их эксплуатации в целях обеспечения функционирования центра.

Предоставление объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры во владение и (или) пользование может быть осуществлено в форме договоров аренды или безвозмездного пользования, заключаемых целевым образом или посредством проведения конкурса.

5. Решения о применении форм финансового обеспечения создания объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, указанных в пункте 3 статьи 3 Правил, о предоставлении объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры на основании договора аренды или договора безвозмездного пользования, о проведении конкурса при предоставлении объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры во владение и (или) пользование или о предоставлении указанных объектов целевым образом принимаются коллегиальным исполнительным органом управления управляющей компании.

6. В случае проведения конкурса при предоставлении объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры во владение и (или) пользование критериями конкурса могут являться, в частности: качество и стоимость предоставляемых посредством указанных объектов услуг; условия технической эксплуатации и аварийно-восстановительного ремонта; в случае предоставления объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры во владение или пользование в форме договора аренды – предложение о размере арендной платы; иные критерии, определенные управляющей компанией.

7. Управляющая компания, дочернее общество управляющей компании определяет находящиеся в ее (его) собственности объекты недвижимости и их конструктивные элементы, на или в которых могут быть размещены коммуникации и оборудование связи, предназначенные для предоставления доступа к информационно-телекоммуникационной сети Интернет, телефонной связи, иных услуг, связанных с передачей информации посредством беспроводных сетей связи. При наличии двух и более заявок на заключение договора о предоставлении в пользование соответствующих конструктивных элементов объекта недвижимости решение о заключении договора принимается управляющей компанией (дочерним обществом управляющей компании) на основании конкурса.

8. В договорах, заключенных в соответствии с настоящей статьей Правил, может быть включено условие о праве управляющей компании на односторонний отказ от их исполнения в случае нарушения договора другой стороной, в том числе в случае

нарушения другой стороной договора требований к эксплуатации инженерной и дорожной инфраструктуры.

Статья 4. Условия использования объектов инженерной и дорожной инфраструктуры

1. Эксплуатацию объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры для предоставления одной из коммунальных услуг, услуг транспортного обслуживания, услуг связи, либо другой услуги осуществляют эксплуатирующие организации, которыми могут являться:

1) управляющая компания;

2) дочерние общества управляющей компании, которым управляющей компанией переданы соответствующие функции;

3) юридические лица или индивидуальные предприниматели, которых управляющая компания или дочернее общество управляющей компании привлекает на основании договора, предполагающего выполнение им работ (оказание услуг) по эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры без передачи им объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры в собственность или на иных основаниях, предусматривающих возможность владения и (или) пользования объектом инженерной и (или) дорожной инфраструктуры;

4) юридические лица или индивидуальные предприниматели, которые в силу предоставления им управляющей компанией на основе договора аренды земельного участка для строительства объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры либо в силу передачи им в собственность или на иных основаниях, предусматривающих возможность владения и (или) пользования, объектов инженерной и дорожной инфраструктуры, осуществляют такое владение и (или) пользование;

5) юридические лица или индивидуальные предприниматели, осуществляющие на основании договора с лицами, указанными в подпункте 4 настоящего пункта, эксплуатацию объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, если это допускается законодательством Российской Федерации и Правилами.

2. Использование объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры допускается только в соответствии с их целевым назначением и исключительно в целях реализации проекта. Использование объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры в целях оказания услуг лицам, не участвующим в реализации проекта, допускается, если это способствует реализации проекта и если соблюдается требование о

приоритетном оказании услуг с использованием такого имущества лицам, участвующим в реализации проекта.

Использование объектов инженерной инфраструктуры в целях технологического присоединения объектов капитального строительства, расположенных вне территории центра, допускается по согласованию с управляющей компанией, если это способствует целям реализации проекта, при наличии соответствующей технической возможности и свободной мощности, которая может быть обеспечена по сети инженерно-технического обеспечения соответствующим ресурсом. Порядок согласования управляющей компанией подключения (технологического присоединения) к объектам инженерной инфраструктуры объектов капитального строительства, расположенных вне территории центра, устанавливается приказом управляющей компании.

3. Использование инженерной и (или) дорожной инфраструктуры осуществляется в соответствии с установленными законодательством Российской Федерации правовыми нормами о виде деятельности, соответствующем виду инженерной инфраструктуры и дорожной инфраструктуры, используемому при предоставлении соответствующих услуг.

В случае, если соответствующий вид деятельности не подлежит нормативному регулированию, в том числе в случае, предусмотренном пунктом 14 статьи 1 Правил, либо регулируется в недостаточном объеме, порядок осуществления этой деятельности и, соответственно, порядок использования соответствующего вида инженерной инфраструктуры и дорожной инфраструктуры может определяться договорами с эксплуатирующими организациями.

4. В договоре, которым в соответствии с пунктом 1 статьи 4 Правил определяется эксплуатирующая организация, устанавливается, осуществляет ли эксплуатирующая организация помимо транспортировки (передачи) соответствующего вида коммунального ресурса посредством инженерной инфраструктуры, также его производство, если в силу требований законодательства это допускается. В случае, если производство соответствующего вида коммунального ресурса осуществляется иным, чем эксплуатирующая организация, лицом, в договоре, которым в соответствии с пунктом 1 статьи 4 Правил определяется эксплуатирующая организация, может предусматриваться обязательность вступления эксплуатирующей организации в договорные отношения с определенным в договоре лицом, осуществляющим производство соответствующего коммунального ресурса, либо лицом по последующему решению управляющей компании, а также обязательность согласования с управляющей

компанией замены производителя коммунального ресурса, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

5. Управляющая компания при заключении договоров, предусмотренных пунктом 1 статьи 4 Правил, может предлагать к включению в договор с эксплуатирующей организацией регламенты технического обслуживания инженерных систем в дополнение к регламентам, определяющим объем и состав технического обслуживания согласно нормативным документам и руководствам по эксплуатации, обязанности эксплуатирующей организации, связанные с эксплуатацией инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, в том числе обязанности, предусмотренные пунктом 10 статьи 1 Правил.

6. Кабельные коллекторы используются на основании договоров аренды, заключаемых между их собственником (или уполномоченным им лицом) и собственниками (владельцами) кабелей, прокладываемых в коллекторе. Если количество заявок на использование кабельного коллектора для прокладки кабеля превышает технические возможности размещения кабеля, решение о заключении договора принимается на основании процедуры отбора. Критериями выбора лица для предоставления ему возможности размещения кабеля в кабельном коллекторе могут являться, в частности, значимость деятельности, осуществляемой (предполагаемой к осуществлению) собственником (владельцем) кабеля, для функционирования инфраструктуры центра, а также предложение о размере арендной платы.

7. Обязанности по содержанию систем инженерно-технического обеспечения, указанных в абзаце первом пункта 5 статьи 1 Правил, определяются в соответствии с правилами проекта, регулирующими вопросы эксплуатации объектов недвижимости и помещений в них.

Обязанности по содержанию пользовательского оборудования (оконечного оборудования) при предоставлении коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, предоставляемых с помощью инженерной инфраструктуры, возлагаются на получателя услуг.

8. Вывод в ремонт и из эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом функции по согласованию вывода в ремонт и из эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры на территории центра, возложенные нормативными правовыми актами на органы местного самоуправления поселений и городских округов, выполняет управляющая компания.

Если порядок вывода в ремонт и из эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, эксплуатирующая

организация по которым определена в соответствии с подпунктами 4 и 5 пункта 1 статьи 4 Правил, не предусмотрен законодательством Российской Федерации, то в соответствии с частью 7 статьи 4 Федерального закона от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково» в договоре с эксплуатирующей организацией предусматриваются условия и порядок вывода в ремонт и из эксплуатации этих объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры.

Если порядок вывода в ремонт и из эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, эксплуатирующая организация по которым определена в соответствии с подпунктами 1-3 пункта 1 статьи 4 Правил, не предусмотрен законодательством Российской Федерации, порядок вывода в ремонт и из эксплуатации по каждому из этих объектов определяется управляющей компанией при возникновении необходимости его вывода в ремонт или из эксплуатации.

9. Управляющая компания вправе осуществлять эксплуатационный надзор за выполнением работ по аварийно-восстановительному, текущему и капитальному ремонту объекта.

Статья 5. Техническая эксплуатация и аварийно-восстановительный ремонт инженерной и дорожной инфраструктуры. Диспетчерское обслуживание

1. Техническую эксплуатацию и аварийно-восстановительный ремонт инженерной и (или) дорожной инфраструктуры осуществляют эксплуатирующие организации, определяемые в соответствии с пунктом 1 статьи 4 Правил.

Права, обязанности эксплуатирующей организации, условия осуществления деятельности эксплуатирующей организации, порядок финансирования данной деятельности, если она осуществляется на основе договора, закрепляются в соответствующем договоре.

Эксплуатирующая организация является лицом, ответственным за эксплуатацию объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, выполняет соответствующие обязанности и несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

2. Выполнение отдельных работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры может осуществляться юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями на основании договора эксплуатирующей организации с ними. Выполнение работ, связанных с обеспечением пожарной безопасности должно

выполняться только специализированными организациями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

3. Эксплуатирующие организации обязаны соблюдать в своей деятельности Правила и иные правила проекта, получать необходимые разрешительные документы, предоставлять статистическую и иную отчетность в надзорные органы, осуществлять плату за негативное воздействие на окружающую среду, оказываемое при осуществлении деятельности эксплуатирующей организации. Перед началом осуществления деятельности по обслуживанию инженерных систем и инженерной и дорожной инфраструктуры центра в соответствии с договором, заключенным между управляющей компанией и такой эксплуатирующей организацией, эксплуатирующая организация разрабатывает и согласовывает с управляющей компанией план-график проведения технического обслуживания и планово-предупредительного ремонта на период обслуживания, предусмотренный договором.

Эксплуатирующие организации независимо от передачи выполнения отдельных работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту инженерной и (или) дорожной инфраструктуры юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям на основании договора, в случае ненадлежащего осуществления эксплуатации несут ответственность в соответствии с действующим законодательством, в том числе, в соответствии с Правилами и договорами - перед управляющей компанией. Если из-за действий или бездействия эксплуатирующей организации управляющая компания будет привлечена к гражданско-правовой или административной ответственности, эксплуатирующая организация возмещает ей ущерб, возникший в связи с привлечением ее к ответственности.

4. Эксплуатирующей организации передаются результаты инженерных изысканий, проектная и исполнительная документация, акты освидетельствования работ, строительных конструкций, иная необходимая для эксплуатации объекта инженерной и (или) дорожной инфраструктуры документация.

В случае замены эксплуатирующей организации, лицо, которое ранее являлось эксплуатирующей организацией, обязано передать новой эксплуатирующей организации в течение десяти дней документы, необходимые для эксплуатации объекта: журнал эксплуатации объекта инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, выданные уполномоченными органами

предписания об устранении выявленных в процессе эксплуатации объекта инженерной и (или) дорожной инфраструктуры нарушений, акты проверки выполнения уполномоченными органами указанных предписаний, рекомендации органа местного самоуправления об устранении нарушений требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений, иные документы, подтверждающие выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатационному контролю, текущему ремонту объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, а также иные документы, ранее переданные данному лицу в соответствии с частью первой настоящего пункта.

5. Основными задачами технического обслуживания инженерной и (или) дорожной инфраструктуры являются обеспечение технически исправного состояния инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, безотказной работы всех ее элементов и систем не менее нормативного срока их службы, безопасности лиц, находящихся на территории центра, экономного использования потребляемых ресурсов, обеспечение бесперебойной и надежной работы оборудования, обеспечение экологической безопасности объекта, использование новейших передовых технологий и разработок при эксплуатации инженерной и (или) дорожной инфраструктуры.

6. Техническое обслуживание инженерной и (или) дорожной инфраструктуры включает комплекс мероприятий по поддержанию работоспособности и исправности инженерной и (или) дорожной инфраструктуры при использовании по назначению, созданию условий для ее текущего функционирования, в том числе:

1) планово-предупредительные работы по сохранению конструкций, инженерного оборудования, предотвращающие преждевременный износ;

2) санитарное содержание, в том числе уборка, очистка, мойка объекта и его отдельных элементов и систем, удаление отходов, дератизация и дезинфекция и т.п.;

3) устранение мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации;

4) проведение профилактических работ;

5) капитальный ремонт, либо полную замену неисправного оборудования инженерной и дорожной инфраструктуры (проезжая часть, оборудование парковок, средства организации дорожного движения и т.п.);

6) наладка и регулирование оборудования коммуникаций инженерной инфраструктуры и (или) дорожной инфраструктуры;

7) подготовка к сезонной эксплуатации инженерной и (или) дорожной инфраструктуры;

8) проведение специализированных мероприятий в рамках сезонной эксплуатации инженерной и (или) дорожной инфраструктуры;

9) проведение систематических плановых и внеплановых осмотров объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры;

10) диагностика – проведение исследований, направленных на установление технического состояния объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, степени и причин отклонений от стандарта;

11) контроль технического состояния инженерной и (или) дорожной инфраструктуры;

12) проверку соответствия объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры и их параметров проектной и технической документации;

13) ликвидацию последствий воздействия на объекты инженерной и (или) дорожной инфраструктуры неблагоприятных климатических, производственных и иных условий;

14) выявление и устранение причин ложных срабатываний и дефектов в работе объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры;

15) определение предельного состояния объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры при которых их дальнейшая эксплуатация становится невозможной или нецелесообразной, путем проведения технического освидетельствования;

16) анализ и обобщение информации о техническом состоянии объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры и надежности при эксплуатации;

17) разработку мероприятий по совершенствованию форм и методов технического обслуживания и профилактических работ;

18) иные мероприятия, обеспечивающие надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию инженерной и (или) дорожной инфраструктуры.

7. При эксплуатации инженерной и (или) дорожной инфраструктуры должна быть обеспечена техническая и информационная совместимость инженерной и (или) дорожной инфраструктуры с системами инженерно-технического обеспечения и приборами учета объектов недвижимости, а также системами сбора, обработки и передачи данных о потреблении ресурсов.

8. Эксплуатационный контроль инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, состоящий из периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, коммуникаций, оборудования осуществляется эксплуатирующей организацией.

9. Осмотры проводятся с периодичностью, установленной эксплуатирующей организацией. Периодичность проведения осмотров может быть установлена индивидуально по объектам (в том числе отдельным объектам) инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, исходя из условий строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации этих объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, результатов предыдущего контроля за техническим состоянием объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, но не реже двух раз в год.

10. Контрольные проверки проводятся после устранения технических неисправностей и (или) проведения работ по текущему ремонту, устранения аварий, устранения выявленных в процессе эксплуатации объекта нарушений в соответствии с предписаниями уполномоченных органов исполнительной власти, а также после стихийных бедствий или иных воздействий на инженерную и (или) дорожную инфраструктуру негативных факторов внешней среды.

11. Мониторинг технического состояния инженерной и (или) дорожной инфраструктуры проводится в целях контроля ее технического состояния и своевременного принятия мер по устранению возникающих негативных факторов, ведущих к ухудшению этого состояния, в том числе для своевременного обнаружения на ранней стадии негативного изменения напряженно-деформированного состояния конструкций и грунтов оснований, которые могут повлечь переход объектов в ограниченно работоспособное или в аварийное состояние, принятия в случае необходимости экстренных мер по предотвращению обрушения объектов.

12. Эксплуатирующая организация, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, ведет журнал эксплуатации, в который вносятся сведения о датах и результатах проведенных осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга технического состояния, о выполненных работах по техническому обслуживанию объекта, о проведении текущего ремонта, о датах и содержании выданных уполномоченными органами исполнительной власти предписаний об устранении выявленных в процессе эксплуатации объекта нарушений, сведения об устранении этих нарушений.

Журнал эксплуатации по первому требованию представляется для ознакомления управляющей компании.

13. Текущий ремонт проводится для восстановления исправности и работоспособности инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, частичного восстановления ресурса инженерной и (или) дорожной инфраструктуры или ее объектов, не связанных с

изменением технико-экономических показателей инженерной и (или) дорожной инфраструктуры.

14. Проведение текущего ремонта инженерной и (или) дорожной инфраструктуры организуется эксплуатирующей организацией. Эксплуатирующая организация, исходя из нормативных сроков проведения ремонта, результатов эксплуатационного контроля, имеющихся ресурсов осуществляет краткосрочное (на следующий календарный год) и перспективное планирование текущего ремонта инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, организует разработку необходимой проектной и технической документации на проведение соответствующих работ.

Конкретный перечень работ по текущему ремонту инженерной и (или) дорожной инфраструктуры на следующий календарный год с указанием объектов недвижимости, которые могут быть затронуты текущим ремонтом инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, утверждается эксплуатирующей организацией после предварительного согласования с управляющей компанией.

Сведения о перспективных планах текущего ремонта инженерной и (или) дорожной инфраструктуры предоставляются эксплуатирующими организациями управляющей компании по ее требованию. Эксплуатирующая организация обязана не реже одного раза в квартал предоставлять управляющей компании информацию о техническом состоянии эксплуатируемых ею объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры.

15. Непосредственное выполнение работ по текущему ремонту может осуществляться юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, с которым эксплуатирующая организация заключила договор на выполнение соответствующих работ, либо самой эксплуатирующей организацией.

16. В случае намерения осуществить перепланировку или переоборудование объекта инженерной и (или) дорожной инфраструктуры владелец (пользователь) объекта инженерной и (или) дорожной инфраструктуры обязан запросить письменное согласие собственника данного объекта.

Согласие на перепланировку или переоборудование не может быть дано собственником в том случае, если такая перепланировка (переоборудование) приведет к невозможности использования объекта инженерной и (или) дорожной инфраструктуры по целевому назначению и в целях реализации проекта. Собственник может отказать в даче согласия и по иным основаниям по своему усмотрению.

17. При возникновении аварий, неисправностей, повреждений объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры или отдельных элементов эксплуатирующей организацией

незамедлительно проводится аварийно-восстановительный ремонт, а также осуществляются предусмотренные законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами меры по устранению последствий аварий.

18. Эксплуатирующая организация обязана обеспечить при эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, в отношении которых имеются архитектурно-планировочные решения, установленные проектной документацией сохранение данных решений.

19. В случае организации управляющей компанией на территории центра аварийно-диспетчерской службы на указанную службу, с согласия соответствующей эксплуатирующей организации и в случае, если это допускается законодательством, может быть возложен мониторинг состояния объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, в том числе коммуникаций в составе инженерной инфраструктуры.

При осуществлении мониторинга состояния объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры аварийно-диспетчерская служба:

1) вправе применять технические средства диспетчерского контроля и управления инженерным оборудованием, обеспечивающие создание и функционирование систем диспетчеризации и связи на базе объединенного диспетчерского пульта;

2) отражает сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, в соответствующих журналах.

20. В случае возникновения аварии, неисправности или повреждения в инженерной инфраструктуре любое лицо, которому стало известно об этом, может обратиться в аварийно-диспетчерскую службу. В этом случае такое обращение фиксируется лицом, его принявшим, в журнале телефонограмм.

21. При поступлении сообщений, предполагающих возможность наличия аварии, неисправности или повреждения объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, аварийно-диспетчерская служба:

1) незамедлительно осуществляет проверку сообщения;

2) при подтверждении информации о наличии аварии, неисправности или повреждения незамедлительно сообщает об этом в аварийную службу или иную службу соответствующей эксплуатирующей организации, отвечающую за аварийно-восстановительный ремонт, а также в управляющую компанию; осуществляет оповещение лиц, которых может затронуть соответствующая авария, неисправность или повреждение; при

наличии технической возможности осуществляет или организует прекращение подачи соответствующего ресурса к аварийному (неисправному, поврежденному) участку сети инженерной инфраструктуры, ограничивает транспортную доступность поврежденного участка дорожной инфраструктуры;

3) контролирует и хронометрирует действия эксплуатирующей организации по осуществлению аварийно-восстановительного ремонта, оказывает эксплуатирующей организации содействие при проведении аварийно-восстановительного ремонта.

Эксплуатирующая организация обязана согласовать с аварийно-диспетчерской службой, созданной управляющей компанией, регламент взаимодействия на случай аварии, неисправности, повреждения инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, определяющий содержание, последовательность и сроки действий и ответственных за их совершение лиц.

Статья 6. Сопутствующие условия эксплуатации инженерной и дорожной инфраструктуры

1. На территории, на которой на поверхности земли расположены сооружения, специально предназначенные для размещения коммуникаций и оборудования инженерной или дорожной инфраструктуры, осуществляется благоустройство – комплекс мероприятий по инженерной подготовке и обеспечению безопасности, озеленению, устройству покрытий, освещению, размещению малых архитектурных форм и объектов монументального искусства. Задачами благоустройства являются создание благоприятных условий работы и пребывания, обеспечение безопасности, удобства и художественной выразительности среды обитания, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории. Территорией, на которой расположено такое сооружение, является земельный участок, предоставленный для строительства и размещения соответствующего объекта.

Благоустройство в соответствии с настоящим пунктом, в том числе его планирование и согласование плана благоустройства с управляющей компанией, осуществляется эксплуатирующей организацией либо привлекаемыми ею по договору для целей осуществления благоустройства индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом.

Благоустройство осуществляется с использованием ландшафтной организации территории центра, средств пластической организации рельефа, инженерной подготовки и защиты территории, покрытия поверхности земли, декоративного озеленения и обводнения, некапитальных сооружений, малых

архитектурных форм, наружного освещения, визуальной информации и иных средств и включает, в частности, комплекс работ по организации рельефа, наружному освещению, посев газонов, обустройство цветников, дерновку цветников, дорожек и площадок, посадку и уход за деревьями и кустарниками.

В случае, если управляющей компанией утверждены решения в сфере благоустройства, их применение обязательно при проведении работ по благоустройству в соответствии с настоящим пунктом.

Управляющая компания вправе осуществлять эксплуатационный надзор за выполнением работ по благоустройству.

2. Сбор, вывоз твердых бытовых отходов и мусора, образованных при эксплуатации инженерной и (или) дорожной инфраструктуры центра, обеспечивается лицами, осуществляющими эксплуатацию зданий, строений, сооружений и иных объектов на территории центра, посредством заключения соответствующего договора с организацией-оператором, действующей на территории центра в порядке и на условиях, определяемых управляющей компанией.

К обращению с отходами, образованными при эксплуатации инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, применяются нормы законодательства Российской Федерации об обращении с отходами, а также правил проекта в той мере, в какой эти нормы применимы к данным отношениям.

3. Управляющая компания может закрепить за отдельно стоящим сооружением, специально предназначенным для размещения коммуникаций и оборудования инженерной инфраструктуры центра, территорию, предназначенную для автостоянки.

Созданная на указанной территории автостоянка считается закрепленной за соответствующим сооружением и эксплуатируется в рамках эксплуатации соответствующего сооружения эксплуатирующей организацией. При эксплуатации автостоянок эксплуатирующая организация должна обеспечить их безопасное состояние, в числе прочего - освещение, уборку от снега и льда, четкую визуальную идентификацию ограждений и иных выступающих конструкций, предметов.

Плата за техническую эксплуатацию парковочных мест или предоставление парковочных мест на автостоянке не взимается.

4. На территории центра обеспечиваются условия для свободного проезда специального транспорта (аварийно-ремонтная техника, пожарная техника, снегоуборочная техника и так далее) к сооружениям, специально предназначенным для размещения

коммуникаций и оборудования инженерной инфраструктуры, и колодцам коммуникаций инженерной инфраструктуры центра.

Статья 7. Контроль в сфере эксплуатации инженерной и дорожной инфраструктуры

1. Контроль в сфере эксплуатации инженерной и дорожной инфраструктуры включает:

1) контроль соблюдения обязательств по договорам, заключенным иными лицами с управляющей компанией, о предоставлении им объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры для эксплуатации (в том числе исполнения договорных обязательств лиц, которым предоставлены земельные участки для строительства объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры), о выполнении ими отдельных действий по эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры. В соответствующие договоры включаются положения о контроле;

2) контроль за соблюдением Правил;

3) контроль соблюдения требований к эксплуатации инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, определяемых в соответствии со статьей 2 Правил;

4) контроль за состоянием инженерной и (или) дорожной инфраструктуры.

2. Контроль в сфере эксплуатации инженерной и (или) дорожной инфраструктуры включает в себя право управляющей компании на проведение следующих мероприятий, осуществляемых в различных сочетаниях:

1) проверка эксплуатации объектов инженерной и (или) дорожной инфраструктуры (осмотр, инспекция объекта). Данное мероприятие применяется в случае, когда законодательство Российской Федерации допускает допуск (доступ) посторонних лиц на соответствующий объект инженерной и (или) дорожной инфраструктуры;

2) запрос у лиц, использующих объекты недвижимости, документов (информации), касающихся предоставляемых с помощью инженерной и (или) дорожной инфраструктуры коммунальных услуг, транспортных услуг, услуг связи, иных услуг;

3) анализ документации (содержания договоров, актов проверки на прочность и герметичность коммуникаций, актов сдачи-приемки ремонтных работ, журналов эксплуатации, журналов диспетчерских служб и других документов). Участники договорных отношений в сфере эксплуатации инженерной и (или) дорожной инфраструктуры направляют копии соответствующих договоров в управляющую компанию. Эксплуатирующие организации должны

предоставлять управляющей компании копии всех документов, кроме содержащих информацию, относящуюся к государственной тайне, предоставляемых в государственные органы, органы местного самоуправления, в том числе документов статистической отчетности, а также ежеквартальные отчеты о деятельности в форме, утвержденной управляющей компанией;

4) социологический опрос или интервьюирование потребителей предоставляемых с помощью инженерной и (или) дорожной инфраструктуры коммунальных и (или) транспортных услуг, услуг связи, иных услуг;

5) инструментальный контроль в конечной точке исполнения услуги (проверка режимов работы оборудования, показателей температурного и влажностного режима, анализ проб отбора воды и т.д.).

3. Осмотр, инспекция объекта проводится либо уполномоченным работником управляющей компании единолично либо, по решению уполномоченного лица управляющей компании, комиссией.

Эксплуатирующая организация должна быть предварительно уведомлена о предстоящем осмотре, инспекции объекта инженерной и (или) дорожной инфраструктуры не менее чем за один рабочий день и вправе присутствовать в ходе проведения инспекции.

По итогам инспекции составляется протокол (акт), фиксируются все выявленные в ходе инспекции нарушения.

4. Управляющая компания может заключать договоры со специализированными экспертными организациями на проведение инструментального контроля в конечной точке исполнения услуги, предоставляемой с помощью инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, иные договоры, необходимые для осуществления контроля.

5. Контроль в сфере инженерной и (или) дорожной инфраструктуры осуществляется таким образом, чтобы на участников проекта, других участников соответствующих правоотношений при отсутствии объективной необходимости не возлагались дополнительные обязательства по предоставлению информации и по осуществлению каких-либо действий; не нарушался режим коммерческой и иной охраняемой законом тайны.

6. Осуществление мероприятий по контролю в сфере эксплуатации инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, связанных с взаимодействием с эксплуатирующими организациями, может быть плановым (очередным) и внеплановым (внеочередным).

Плановые мероприятия проводятся с периодичностью и в сроки, утверждаемые управляющей компанией на полугодие

(январь – июнь; июль – декабрь) не позднее, чем за пятнадцать календарных дней до начала соответствующего полугодия, и доводимые до сведения лиц, которых он затрагивает.

Внеплановые мероприятия проводятся на основании сообщения юридических лиц, индивидуальных предпринимателей или граждан о возникновении угрозы жизни или здоровью граждан или имуществу, о нарушении правил эксплуатации, требований к эксплуатации, условий договоров, касающихся эксплуатации, или на основании вступивших в законную силу судебных актов.

7. В договоры, заключаемые управляющей компанией, эксплуатирующей организацией между собой и с другими лицами в связи с эксплуатацией инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, включаются условия о праве, если это не противоречит законодательству, управляющей компании, эксплуатирующей организации (в договорах, где другой стороной не является управляющая компания) на односторонний отказ от исполнения этого договора в случае несоблюдения другой стороной условий договора, либо Правил, либо требований к эксплуатации инженерной и (или) дорожной инфраструктуры, определяемых в соответствии со статьей 2 Правил.