

Правила эксплуатации нежилых зданий и помещений, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», от 3 июня 2015 года

(утверждены Советом Фонда «Сколково» 25 сентября 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)

1. Общие положения

1.1. Настоящие правила эксплуатации нежилых зданий и помещений, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково» (далее – Правила эксплуатации) 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.

1.2. Правила эксплуатации определяют совокупность прав и обязанностей лиц, участвующих в реализации проекта создания и обеспечения функционирования инновационного центра «Сколково», в сфере отношений по эксплуатации объектов нежилого фонда, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», за исключением отношений по предоставлению данных объектов в аренду или безвозмездное пользование, которые регулируются Правилами предоставления нежилых зданий и помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково».

1.3. Для целей Правил эксплуатации используются следующие основные понятия:

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

автостоянка — специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, предназначенное для обеспечения организованной стоянки транспортных средств на

платной основе или без взимания платы в связи с использованием их владельцами инфраструктурой территории центра;

благоустройство – комплекс мероприятий по инженерной подготовке и обеспечению безопасности, озеленению, устройству покрытий, освещению, размещению малых архитектурных форм и объектов монументального искусства, осуществляемых на территории, определенной в соответствии с пунктом 1.6 Правил эксплуатации;

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

центр – инновационный центр «Сколково» в значении Закона;

коммунальная услуга - электро-, тепло-, водоснабжение объектов нежилого фонда, водоотведение. Для целей Правил эксплуатации к коммунальным услугам относятся также услуги холодоснабжения и обращение с отходами, возникающими в ходе использования объектов нежилого фонда, в части их сбора и вывоза;

лицо, участвующее в реализации проекта, – лицо, участвующее в реализации проекта в значении Закона;

надлежащее техническое состояние - поддержание параметров устойчивости, надежности объектов нежилого фонда, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации;

назначение объекта нежилого фонда - это устанавливаемые и изменяемые управляющей компанией с учетом потребности в помещениях различного целевого назначения, исходя из необходимости соблюдения санитарных норм, обеспечения охраны окружающей среды, соблюдения иных требований действующего законодательства, а также документов градостроительного зонирования виды деятельности, допустимые при использовании объекта нежилого фонда;

нежилой фонд - недвижимое имущество, принадлежащее управляющей компании, дочерним обществам, иным лицам, входящее в состав объектов инфраструктуры территории центра, не предназначенное для постоянного или временного проживания (пребывания), в частности, здания, сооружения и нежилые помещения;

объект нежилого фонда - здание, сооружение или помещение, входящее в состав объектов инфраструктуры территории центра и не предназначенное для постоянного или временного проживания (пребывания), включая системы инженерно-технического

обеспечения, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов, осуществления холодоснабжения и передачи сигнала связи от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до оборудования отдельных помещений в здании, сооружении, для водоотведения до централизованной сети водоотведения, а также системы инженерно-технического обеспечения, не имеющие входа (выхода) в централизованные сети инженерно-технического обеспечения;

парковочное место – место на автостоянке, предназначенное для стоянки одного транспортного средства.

прилегающая территория – земельный участок, предоставленный для строительства и размещения объекта нежилого фонда; на прилегающей территории могут располагаться элементы озеленения и благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекта нежилого фонда;

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

система инженерно-технического обеспечения – одна из систем объекта нежилого фонда, предназначенная для выполнения функций горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, холодоснабжения, вентиляции, кондиционирования воздуха, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусоро- (отхода-) удаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности;

система эксплуатации объектов нежилого фонда – совокупность необходимых и достаточных для выполнения задач использования входящих в состав объектов инфраструктуры территории центра объектов нежилого фонда: эксплуатируемых объектов, средств эксплуатации, документации (включая нормативные документы), устанавливающей правила взаимодействия элементов системы эксплуатации, а также субъектов, организующих и (или) осуществляющих эксплуатацию объектов нежилого фонда, включая арендаторов (ссудополучателей);

стандарты центра – документы в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований принятых технических регламентов, стандарты саморегулируемых организаций, а также правила и иная нормативно - техническая документация в области безопасности технологических процессов, утвержденная федеральными органами исполнительной власти, решение о

применении которых при эксплуатации объектов нежилого фонда принято управляющей компанией;

текущий ремонт — комплекс систематически и своевременно проводимых строительных и организационно-технических операций по восстановлению исправности или работоспособности объекта, частичному восстановлению ресурса объекта или его составных частей, не связанных с изменением технико-экономических показателей объектов нежилого фонда, а также по поддержанию эксплуатационных показателей объекта, установленных нормативной и технической документацией;

территория центра — территория центра в значении Закона;

техническая эксплуатация объектов нежилого фонда — часть эксплуатации, включающая комплекс работ по техническому обслуживанию, эксплуатационному контролю и текущему ремонту объектов, в т.ч. систем инженерно-технического обеспечения;

техническое обслуживание объектов нежилого фонда — комплекс операций по поддержанию работоспособности и исправности объектов нежилого фонда при использовании по назначению, а также в период времени от ввода объекта в эксплуатацию до начала использования по назначению;

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

услуги связи — услуги связи по передаче данных, услуги телефонной связи (кроме сотовой и спутниковой), радиовещания, телевизионного вещания, иные услуги, связанные с передачей информации с использованием кабеля или его аналога;

участник проекта — участник проекта в значении Закона;

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 объекта нежилого фонда – стадия жизненного цикла объекта нежилого фонда, на которой используется, поддерживается и восстанавливается его качество, включающая осуществление технического обслуживания, эксплуатационного контроля, текущего ремонта объектов нежилого фонда, аварийно-восстановительного ремонта, надлежащего электро-, тепло-, холодо-, водоснабжения объектов нежилого фонда, водоотведения, обращения с отходами, возникающими в ходе использования объекта нежилого фонда, в части их сбора и вывоза, благоустройства и озеленения прилегающих территорий, обеспечение объектов нежилого фонда услугами связи;

эксплуатационный контроль - периодические осмотры, контрольные проверки и (или) мониторинг состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения, проводимые в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации; эксплуатационный контроль проводится в период эксплуатации помещений и объектов общего пользования;

эксплуатирующая организация - дочернее общество, которому управляющая компания поручает или иным образом передает функции по организации эксплуатации объектов нежилого фонда, в том числе по организации надлежащего электро-, тепло-, холодо-водоснабжения объектов нежилого фонда, водоотведения, обращения с отходами в части их сбора и вывоза, организации благоустройства и озеленения прилегающих к объектам нежилого фонда территорий, по созданию условий для обеспечения объектов нежилого фонда услугами связи, либо юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которых управляющая компания

или дочернее общество, собственник или иной законный владелец объекта нежилого фонда привлекает на основании договора для эксплуатации объектов нежилого фонда; эксплуатирующая организация отчитывается перед управляющей компанией по параметрам, определенным управляющей компанией в соответствии с законодательством Российской Федерации, с периодичностью согласно требованиям регламента контроля качества оказываемых услуг, утвержденного управляющей компанией, и/или договора на выполнение работ (оказание услуг).

1.4. Правила эксплуатации становятся условиями сделок, заключенных управляющей компанией с лицами, участвующими в реализации проекта, в целях обеспечения его реализации.

1.5. Правила эксплуатации не применяются к отношениям, возникающим в связи с эксплуатацией апартаментов. К данным отношениям применяются Правила эксплуатации помещений, входящих в состав инфраструктуры территории центра, предоставленных для проживания и (или) пребывания.

Правила эксплуатации не применяются к отношениям по эксплуатации инженерной инфраструктуры, в том числе систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав сооружений, предназначенных специально для предоставления коммунальных услуг, осуществления холодоснабжения и предоставления услуг связи.

1.6. Правила эксплуатации распространяются на эксплуатацию систем инженерно-технического обеспечения, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов, осуществления холодоснабжения и передачи сигналов связи от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения (инженерной инфраструктуры) до оборудования отдельных помещений, для водоотведения из помещений до централизованной сети водоотведения, а также на эксплуатацию систем инженерно-технического обеспечения, не имеющих входа (выхода) в предназначенные больше чем для одного здания сети инженерно-технического обеспечения (сети инженерной инфраструктуры);

1.7. Правила эксплуатации применяются к отношениям по благоустройству территории, на которой расположен объект нежилого фонда. Территорией, на которой расположен объект нежилого фонда, является земельный участок, предоставленный для строительства и размещения соответствующего объекта нежилого фонда. Отношения по поводу благоустройства, не урегулированные Правилами эксплуатации, регулируются:

1) в части благоустройства на территории, на которой расположен объект, предназначенный для предоставления для проживания и (или) пребывания - Правилами эксплуатации

помещений, входящих в состав инфраструктуры территории центра, предоставленных для проживания и (или) пребывания;

2) на иной части территории центра – нормативными актами управляющей компании, устанавливающими права и обязанности в сфере благоустройства.

1.8. Эксплуатация объектов нежилого фонда осуществляется в соответствии с их разрешенным использованием (назначением). Порядок и условия использования объектов нежилого фонда, входящих в состав объектов инфраструктуры территории центра, устанавливаются правилами проекта.

1.9. Контроль за соблюдением Правил эксплуатации осуществляется управляющей компанией в соответствии с законодательством, Правилами эксплуатации и иными правилами проекта.

1.10. Лица, нарушившие Правила эксплуатации, в том числе неоднократно или грубо нарушающие требования к эксплуатации, устанавливаемые в соответствии с разделом 2 Правил эксплуатации, утрачивают право на участие в реализации проекта в соответствии с порядком, установленным управляющей компанией.

1.11. Управляющая компания осуществляет организацию эксплуатации объектов нежилого фонда, в том числе систем инженерно-технического обеспечения, находящихся в здании, включающую:

1) создание системы эксплуатации объектов;

2) установление при необходимости требований к порядку использования, сохранения в работоспособном состоянии, контролю состояния объектов;

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 нежилого фонда для реализации проекта;

4) планирование (использования объектов, текущего ремонта, финансовое и т.п.);

5) в части объектов нежилого фонда, находящихся в собственности управляющей компании - принятие решения о технической эксплуатации данных объектов нежилого фонда управляющей компанией или об определении лиц, непосредственно осуществляющих техническую эксплуатацию таких объектов нежилого фонда;

6) в части объектов нежилого фонда, находящихся в собственности иных лиц - по предложению собственника и на основании договора с ним осуществление технической эксплуатации принадлежащих данному собственнику объектов нежилого фонда или выбор эксплуатирующей организации и заключение с ней договора об оказании услуг по эксплуатации объекта нежилого фонда от имени и за счет собственника, или от своего имени и за счет собственника такого объекта;

7) координацию деятельности лиц, участвующих в реализации проекта, при эксплуатации нежилого фонда;

8) контроль и мониторинг состояния объектов, в том числе пригодности для использования;

9) обеспечение соблюдения требований законодательства и иных нормативных актов по эксплуатации объектов;

10) организацию системы управления качеством;

11) иные функции, необходимые для обеспечения использования объектов нежилого фонда в целях реализации проекта.

1.12. Управляющая компания осуществляет указанную в пункте 1.11 Правил эксплуатации деятельность самостоятельно либо путем передачи права осуществления этих функций (или некоторых из них) дочерним обществам. В случаях, когда в силу пункта 1.11 Правил эксплуатации управляющая компания вправе сама осуществлять техническую эксплуатацию объектов нежилого фонда, она также может определить в качестве эксплуатирующей организации дочернее общество или привлекаемых на основании договора индивидуального предпринимателя или юридическое лицо.

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.

1.13. Управляющая компания в рамках организации системы управления качеством (оказания услуг) на территории центра определяет порядок управления качеством, параметры контроля качества услуг, работ, выполняемых эксплуатирующими организациями на территории центра.

1.14. В случае передачи дочернему обществу отдельных функций по организации эксплуатации объектов нежилого фонда к

деятельности этого общества применяются положения Правил эксплуатации, регулирующие деятельность управляющей компании по осуществлению соответствующих функций, если иное прямо не установлено Правилами эксплуатации.

В случае передачи дочернему обществу отдельных функций по осуществлению эксплуатации объектов нежилого фонда к деятельности этого общества применяются положения Правил эксплуатации, регулирующие деятельность эксплуатирующей организации по осуществлению соответствующих функций.

1.15. Финансовое обеспечение деятельности, указанной в пункте 1.11 Правил эксплуатации, осуществляется за счет средств управляющей компании, средств дочерних обществ, средств арендаторов, полученных в форме арендной платы, а также за счет иных источников в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.16. Единоличный исполнительный орган управляющей компании или уполномоченное им лицо в целях применения Правил эксплуатации вправе при необходимости издавать приказы, содержащие конкретизацию положений, предусмотренных Правилами эксплуатации, утверждать формы документов, используемых при реализации положений Правил эксплуатации, в том числе типовые или примерные документы, которые не могут противоречить Правилам эксплуатации.

2. Требования к эксплуатации объектов нежилого фонда

2.1. Эксплуатация объектов нежилого фонда, в том числе систем инженерно-технического обеспечения, находящихся в здании (далее – объекты нежилого фонда) осуществляется с соблюдением установленных законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами органов государственной власти требований к объектам нежилого фонда, процессам их использования с учетом их назначения, включая, в том числе обеспечение предоставления коммунальных услуг, услуг связи и иных определенных Правилами эксплуатации услуг по эксплуатации, в том числе, с соблюдением:

1) требований соответствующих технических регламентов, включая технические регламенты Евразийского экономического союза, положений стандартов, сводов правил, или до их вступления в силу - иных нормативных документов федеральных органов государственной власти, требований специальных технических условий в случае их установления при проектировании и строительстве здания;

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

3) требований по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной инфраструктуры;

4) требований экологической безопасности;

5) требований пожарной безопасности;

6) требований энергетической эффективности;

7) иных требований, связанных с эксплуатацией объектов нежилого фонда, систем инженерно-технического обеспечения, иного оборудования, в том числе требований нормативно-технических документов федеральных органов исполнительной власти, обязательных к применению до вступления в силу технических регламентов в отдельных сферах технического регулирования, требований в области охраны труда, а также в случаях, если в процессе эксплуатации здания используются технологические процессы или оборудование, подпадающие под действие законодательства о промышленной безопасности – требований к технологическим процессам на опасных производственных объектах.

2.2. Если федеральным законом или в соответствии с ним установлены особенности эксплуатации отдельных видов зданий, сооружений, эксплуатация таких зданий, сооружений, относящихся к нежилому фонду, осуществляется собственниками, арендаторами, ссудополучателями, эксплуатирующими организациями с соблюдением указанных особенностей.

2.3. Управляющая компания может принять решение о применении при эксплуатации объектов нежилого фонда, в том числе систем инженерно-технического обеспечения, находящихся в здании, документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований принятых технических регламентов; о применении стандартов саморегулируемых организаций, а также правил и иной нормативно - технической документации в области безопасности технологических процессов, утвержденной федеральными органами исполнительной власти (далее – стандарты центра).

В случае принятия решения о применении при эксплуатации объектов нежилого фонда, в том числе систем инженерно-технического обеспечения, находящихся в здании, указанных документов:

1) информация о данном решении размещается на сайте управляющей компании в сети Интернет;

2) положения указанных документов подлежат обязательному применению в деятельности эксплуатирующих организаций и исполнителей услуг, связанных с обеспечением эксплуатации объектов нежилого фонда, с момента вступления в силу решения управляющей компании.

Положение о применении при эксплуатации объектов нежилого фонда утвержденных стандартов центра включается в договоры с эксплуатирующими организациями и исполнителями услуг, связанных с обеспечением эксплуатации объектов нежилого фонда.

2.4. При эксплуатации объектов нежилого фонда, помещений, оборудования лицом, их эксплуатирующим, должны осуществляться санитарно-противоэпидемические (профилактические) мероприятия и обеспечиваться безопасные для человека условия труда, быта и отдыха в соответствии с санитарными правилами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.5. Эксплуатация объектов нежилого фонда должна быть организована эксплуатирующей организацией таким образом, чтобы обеспечивалось соответствие зданий и сооружений требованиям энергетической эффективности, требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов в течение всего срока эксплуатации.

2.6. Исполнители коммунальных услуг, услуг холодоснабжения, услуг связи обеспечивают безопасность данных услуг и условий их предоставления для жизни, здоровья, имущества потребителей, окружающей среды. Соответствующая обязанность включается в договоры с исполнителями коммунальных услуг.

При заключении договоров на оказание коммунальных услуг, услуг холодоснабжения, услуг связи заключающие данные договоры собственники объектов нежилого фонда, арендаторы (ссудополучатели) или эксплуатирующие организации должны проверить наличие у исполнителей необходимых лицензий, сертификатов и (или) иных документов, подтверждающих безопасность предоставляемых услуг, если наличие таких лицензий, сертификатов или иных документов предусмотрено законодательством Российской Федерации как обязательное при предоставлении соответствующих услуг.

2.7. Изделия, вещества и материалы, используемые для оказания услуг по эксплуатации нежилого фонда, должны соответствовать требованиям 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 и знак

соответствия в сопроводительной технической документации или сведения о подтверждении соответствия посредством принятия декларации о соответствии.

2.8. Лица, осуществляющие эксплуатацию объектов нежилого фонда, обязаны обеспечить благоустройство территории, на которой расположен объект нежилого фонда, таким образом, чтобы в процессе эксплуатации объекта нежилого фонда не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, взрыва.

2.9. При эксплуатации объектов нежилого фонда лица, его использующие, эксплуатирующие организации должны минимизировать, а по возможности – исключать вредные воздействия на окружающую среду.

2.10. Установленные Правилами эксплуатации условия и порядок эксплуатации объектов нежилого фонда, требования, указанные в пункте 2.1 Правил эксплуатации, а также технические регламенты, иные документы государств-членов Евразийского экономического союза либо 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, являются обязательными для всех лиц, участвующих в реализации проекта, включая иных, помимо управляющей компании, собственников объектов нежилого фонда, если иное не будет предусмотрено соответствующим решением управляющей компании.

2.11. Несоблюдение установленных требований к эксплуатации объектов нежилого фонда влечет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Условия использования объектов нежилого фонда

3.1. Использование объекта нежилого фонда допускается исключительно в целях реализации проекта и только в соответствии с его целевым назначением, определенным документами градостроительного зонирования, решениями управляющей компании, и закрепленным для собственника объектов нежилого фонда в договоре о предоставлении земельного участка для строительства (эксплуатации) объекта, для арендатора (ссудополучателя) - в договоре аренды (безвозмездного пользования).

3.2. При использовании объекта нежилого фонда арендатор (ссудополучатель) вправе осуществлять только разрешенные арендатору (ссудополучателю) виды деятельности в рамках

установленного назначения объекта нежилого фонда, определенные договором.

В случае использования участником проекта или иным лицом объекта нежилого фонда в нарушение установленного целевого назначения управляющая компания вправе применить санкции, предусмотренные договором аренды (безвозмездного пользования), и (или) принять меры по досрочному расторжению договора.

Пользователи объектов нежилого фонда обязаны информировать управляющую компанию по утвержденной ею форме о проведении ими на территории центра мероприятий с участием детей (лиц, не достигших возраста 18 лет).

3.3. В случае привлечения для эксплуатации объекта нежилого фонда эксплуатирующей организации, в договоре на осуществление ею услуг по эксплуатации, а также в договорах аренды и безвозмездного пользования объектами нежилого фонда может быть предусмотрено, что эксплуатирующая организация при проведении эксплуатационного контроля (периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния объекта нежилого фонда) осуществляет также контроль соблюдения арендатором (ссудополучателем) порядка и условий использования предоставленного ему объекта нежилого фонда.

О результатах контроля эксплуатирующая организация информирует собственника объекта в сроки и в порядке, определенном в договоре на осуществление услуг по его эксплуатации.

3.4. Управляющая компания осуществляет анализ потребности в объектах нежилого фонда для целей реализации проекта, в том числе по их целевому назначению, планирование использования объектов, находящихся в собственности управляющей компании (дочерних обществ), предоставляет объекты нежилого фонда, находящиеся в собственности управляющей компании, в аренду, безвозмездное пользование, создает систему эксплуатации объектов нежилого фонда, осуществляет контроль соблюдения Правил эксплуатации, контроль использования арендаторами (ссудополучателями) объектов нежилого фонда, контроль соблюдения собственниками зданий, сооружений разрешенного использования объектов нежилого фонда, осуществляет иные меры, обеспечивающие эффективное использование объектов нежилого фонда для целей реализации проекта.

3.5. Если иное не предусмотрено федеральным законом, лицом, ответственным за эксплуатацию объектов нежилого фонда является собственник здания или лицо, которое владеет зданием на ином законном основании, если соответствующим договором установлена ответственность такого лица за эксплуатацию здания,

либо привлекаемая управляющей компанией или таким лицом эксплуатирующая организация.

3.6. Обязанности эксплуатирующей организации как лица, ответственного за эксплуатацию объекта нежилого фонда, определяются договором с ней.

3.7. Собственник, иное лицо, владеющее зданием на ином законном основании, обязаны содержать объект нежилого фонда в полной исправности и надлежащем санитарно-техническом и противопожарном состоянии, не допуская его порчи, соблюдая установленные требования, правила и нормы, относящиеся к эксплуатации объектов подобного вида.

3.8. Размер арендной платы за использование объекта нежилого фонда, предоставляемого управляющей компанией (дочерним обществом), определяется договором аренды в соответствии с Правилами предоставления нежилых зданий и помещений, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково» и включает плату за услуги по эксплуатации объекта нежилого фонда. Арендатор объекта нежилого фонда также обязан оплачивать коммунальные услуги; услуги холодоснабжения; услуги связи; вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду.

3.9. Пользователи объектов нежилого фонда по договору безвозмездного пользования обязаны оплачивать коммунальные услуги; услуги холодоснабжения; услуги связи, иные услуги; вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду.

3.10. Порядок предоставления коммунальных услуг пользователям объектов нежилого фонда, принадлежащим управляющей компании, утверждается приказом единоличного исполнительного органа управляющей компании или уполномоченного им лица.

3.11. Управляющая компания (а в случае привлечения эксплуатирующей организации – эксплуатирующая организация) организует учет потребления арендаторами (ссудополучателями) коммунальных услуг, услуг холодоснабжения, услуг связи, формирует счета, направляет их для оплаты арендаторам (ссудополучателям) объектов нежилого фонда.

Управляющая компания вправе вводить, в том числе на отдельных объектах нежилого фонда, компьютерный учет потребления арендаторами (ссудополучателями) коммунальных услуг, а также использовать электронную систему для формирования счетов, направления их для оплаты арендаторам (ссудополучателям) объектов нежилого фонда, в том числе путем размещения в личном кабинете пользователя, открытом на едином информационном портале центра (далее – личный кабинет).

3.12. Основными функциями личного кабинета являются:

- 1) формирование единого счета арендатора (ссудополучателя);
- 2) предоставление арендатору (ссудополучателю) детализированной информации об оказанных услугах, в том числе об объемах потребленных коммунальных ресурсов, о величине и статьях расходов на содержание и эксплуатацию общего имущества нежилого здания и т.д.;
- 3) взаимодействие арендатора (ссудополучателя) с управляющей компанией.

3.13. Арендатор (ссудополучатель) обязан не допускать порчи объекта нежилого фонда и соблюдать установленные требования и правила эксплуатации объекта нежилого фонда.

Собственник, арендатор, ссудополучатель, обязаны обеспечить при использовании объектов нежилого фонда сохранение архитектурно-планировочных решений, установленных проектной документацией.

3.14. В случае намерения осуществить перепланировку или переоборудование объекта нежилого фонда и (или) расположенных в нем систем инженерно-технического обеспечения, арендатор (ссудополучатель) объекта нежилого фонда обязан запросить письменное согласие собственника данного объекта.

Согласие на перепланировку или переоборудование не может быть дано собственником в том случае, если в результате такой перепланировки (переоборудования):

- 1) объект не может быть использован по целевому назначению и в целях реализации проекта, или
- 2) будет ухудшено состояние объекта, или
- 3) будут нарушены требования к эксплуатации здания, помещений в нем.

Собственник может отказать в даче согласия и по иным основаниям по своему усмотрению.

Стоимость неотделимых улучшений объекта нежилого фонда, находящегося в собственности (владении и пользовании) управляющей компании (дочернего общества), произведенных в результате согласованных перепланировки (переоборудования) объекта нежилого фонда, арендатору, ссудополучателю не возмещается. Арендатор (ссудополучатель) самостоятельно несет обусловленные перепланировкой (переоборудованием) расходы, в том числе расходы по изготовлению новых документов технического и кадастрового учета объекта нежилого фонда.

3.15. Управляющая компания и иные собственники объектов нежилого фонда на территории центра обеспечивают наличие и сохранность документации, необходимой для эксплуатации объекта нежилого фонда, в том числе:

- 1) паспорта здания;
- 2) проектной документации;
- 3) документов технического учета здания;
- 4) инструкции (инструкций) по эксплуатации помещений и объектов общего пользования, объектов инженерно-технического обеспечения, оборудования.

Эксплуатирующая организация обеспечивает наличие и ведение необходимой для эксплуатации здания документации, в том числе:

- а) журнала учета документов;
- б) журнала эксплуатации здания, в том числе учета технического обслуживания оборудования;
- в) технологических карт проведения технического обслуживания здания, инженерно-технических систем, оборудования;
- г) документов (актов) о приемке результатов работ;
- д) актов осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, конструктивных частей здания (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций, объектов, расположенных на земельном участке) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
- е) актов готовности к сезонной эксплуатации;
- ж) актов проведения работ;
- з) рабочих программ производственного контроля за соблюдением противоэпидемических требований и выполнением санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий при выполнении работ по эксплуатации помещений и объектов общего пользования;
- и) плана эвакуации при возникновении нештатных ситуаций;
- к) инструкций по технике безопасности;
- л) инструкций по эксплуатации оборудования;
- м) журнала проведения инструктажа по технике безопасности;
- н памятки для лиц, использующих помещения и работников эксплуатирующей организации, по действиям в нештатных ситуациях;
- о) инструкций по мерам пожарной безопасности;
- п) иной документации в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, иных документов, указанных в пунктах 2.1, 2.2 Правил эксплуатации.

3.16. Управляющая компания вправе вводить на территории центра карту резидента – пластиковую карту, объединяющую в себе электронный пропуск, дисконтную карту, идентификационное и

платёжное средство. Карта резидента является собственностью управляющей компании и выдается пользователям объектов нежилого фонда. Пользователь объекта нежилого фонда дает согласие на использование персональных данных для получения карты резидента. Пользователи не имеют права передавать карту резидента другому лицу, а также пользоваться чужой картой резидента. В случае нарушения этого правила, пользователи несут ответственность в порядке, установленном управляющей компанией. Держатель карты несет единоличную ответственность за все финансовые операции, совершаемые по его карте.

4. Техническое обслуживание объектов нежилого фонда. Эксплуатационный контроль. Текущий ремонт

4.1. Организацию текущего обслуживания объектов нежилого фонда и создание системы их эксплуатации в целях обеспечения их надлежащего технического состояния осуществляет управляющая компания, иные собственники объектов нежилого фонда самостоятельно или через привлекаемые эксплуатирующие организации.

4.2. Условия и порядок принятия решения о передаче соответствующих функций в отношении конкретного объекта нежилого фонда или группы таких объектов эксплуатирующей организации, требования, которым должна отвечать такая организация, порядок выбора эксплуатирующей организации, в том числе на конкурсной основе или на основании иной процедуры отбора, определяет, в части объектов нежилого фонда, находящихся в собственности (владении и пользовании) управляющей компании, управляющая компания.

Иные, помимо управляющих компаний, собственники объектов нежилого фонда самостоятельно принимают решение о необходимости и порядке привлечения для эксплуатации принадлежащего им объекта нежилого фонда эксплуатирующей организации и информируют о привлеченной эксплуатирующей организации управляющую компанию. По предложению собственника и на основании договора с ним выбор эксплуатирующей организации может осуществлять управляющая компания.

4.3. Права, обязанности управляющей компании и эксплуатирующей организации, условия осуществления деятельности эксплуатирующей организации, порядок финансирования данной деятельности закрепляются в соответствующем договоре.

4.4. Эксплуатирующие организации обязаны соблюдать в своей деятельности Правила эксплуатации и иные правила проекта,

получать необходимые разрешительные документы, предоставлять статистическую и иную отчетность в управляющую компанию и надзорные органы, осуществлять плату за негативное воздействие на окружающую среду, оказываемое при осуществлении деятельности эксплуатирующей организации.

4.5. Выполнение отдельных работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту объектов нежилого фонда может осуществляться юридическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями на основании договора с управляющей компанией или, в случае привлечения к эксплуатации объектов эксплуатирующей организации, – договора с эксплуатирующей организацией.

4.6. Собственник объекта нежилого фонда (за исключением отдельных нежилых помещений) при привлечении эксплуатирующей организации передает эксплуатирующей организации результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, иную необходимую для эксплуатации объекта документацию.

В случае перемены лица, ответственного за эксплуатацию объекта, лицо, которое ранее являлось ответственным, обязано передать новому ответственному лицу в течение 10 дней документы, необходимые для эксплуатации объекта: журнал эксплуатации здания, сооружения, выданные уполномоченными органами предписания об устранении выявленных в процессе эксплуатации здания, сооружения 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 здания, сооружения.

4.7. Основными задачами технического обслуживания объектов нежилого фонда являются обеспечение технически исправного состояния объекта, безотказной работы всех его элементов и систем не менее нормативного срока их службы, безопасности пользователей и иных 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 объектов нежилого фонда.

4.8. Техническое обслуживание объектов нежилого фонда включает комплекс мероприятий по поддержанию работоспособности и исправности объекта при использовании по назначению, созданию условий для его текущего функционирования, в том числе:

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

2) санитарное содержание, в том числе уборка, очистка 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) наладку и регулирование оборудования и систем объекта,

5) подготовку к сезонной эксплуатации объекта в целом и его элементов и систем,

6) проведение систематических плановых и внеплановых осмотров объекта и его систем,

7) диагностику – проведение исследований, направленных на установление технического состояния объекта, степени и причин отклонений от стандарта;

8) контроль технического состояния объекта,

9) иные мероприятия, обеспечивающие надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию объектов нежилого фонда.

4.9. При эксплуатации систем инженерно-технического обеспечения должна быть обеспечена информационная совместимость данных сетей и систем и приборов учета с соответствующими наружными системами, а также системами сбора, обработки и передачи данных о потреблении ресурсов (при их использовании). В частности, при эксплуатации систем инженерно-технического обеспечения должно использоваться программное обеспечение, совместимое с программным обеспечением систем сбора, обработки и передачи данных о потреблении ресурсов.

4.10. Эксплуатирующие организации, лица, осуществляющие по договорам с эксплуатирующими организациями работы по технической эксплуатации, текущему ремонту объектов нежилого фонда, исполнители коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием объектов нежилого фонда, выполняют комплекс организационных и технических мероприятий по поддержанию безопасности для здоровья человека выполняемых работ, оказываемых услуг, инженерно-технических систем и иного оборудования, в том числе обеспечивают установленное

требованиями технических регламентов, сводов правил, санитарно-гигиенических нормативов и правил:

- 1) качество воздуха в здании, включая отдельные помещения;
- 2) качество питьевой воды и воды, используемой для хозяйственно-бытовых нужд;
- 3) инсоляцию и солнцезащиту в здании;
- 4) естественное и искусственное освещение;
- 5) защиту от шума;
- 6) микроклимат помещений;
- 7) регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций;
- 8) уровень вибрации в помещениях, в которых находятся люди, а также в рабочих зонах систем инженерно-технического обеспечения;
- 9) уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях, используемых для пребывания людей и в рабочих зонах систем инженерно-технического обеспечения;
- 10) уровень ионизирующего излучения в помещениях, используемых для пребывания людей и в рабочих зонах систем инженерно-технического обеспечения.

Организационные мероприятия в числе прочего включают:

- а) планирование и финансирование работ, связанных с обеспечением безопасности для здоровья людей выполняемых работ, оказываемых услуг, инженерно-технических систем и иного оборудования;
- б) разработку и организацию проведения санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий;
- в) осуществление контроля за условиями труда своих работников;
- г) разработку рабочих программ производственного контроля за соблюдением противоэпидемических требований и выполнением санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий при выполнении работ и оказании услуг;
- д) своевременное информирование арендаторов, пользователей, управляющей компании об аварийных ситуациях, нарушениях технологических процессов, создающих угрозу санитарно-эпидемическому благополучию;
- е) осуществление гигиенического обучения работников;
- ж) организацию в случаях, установленных законодательством, проведения лабораторных исследований и испытаний, обеспечивающих установление санитарно-эпидемического состояния объектов нежилого фонда, инженерно-технических систем и иного оборудования, результатов выполнения работ, оказания услуг;

з) контроль за наличием сертификатов, санитарно-эпидемиологических заключений, личных медицинских книжек, санитарных паспортов, иных документов, подтверждающих качество, безопасность используемого оборудования, технологических процессов, оказываемых услуг, выполняемых работ в случаях, если наличие таких документов является обязательным при использовании оборудования, выполнении работ, оказании услуг;

и) организацию в случаях, установленных законодательством, медицинских осмотров работников, выполняющих работы, оказывающих услуги, связанные с эксплуатацией объектов нежилого фонда;

к) ведение учета и отчетности, установленной законодательством Российской Федерации, в том числе связанной с осуществлением производственного контроля;

л) предоставление отчетных и статистических данных на регулярной основе управляющей компании;

м) иные мероприятия, обеспечивающие поддержание надлежащего санитарно-эпидемического состояния объектов нежилого фонда, а также условий производства работ, оказания услуг, связанных с эксплуатацией вышеназванных объектов.

Технические мероприятия проводятся на основании утвержденных в соответствии с осуществляемыми видами деятельности и требованиями законодательства, стандартов центра руководителями эксплуатирующей организации, организации (лица) – исполнителя коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, перечней, включающих в том числе:

- планово-предупредительные работы по обеспечению безопасности для здоровья человека помещений, оборудования, выполняемых работ, оказываемых услуг;

- санитарное содержание, удаление отходов, а также дератизацию и дезинфекцию объектов нежилого фонда и т.п.;

- диагностику – проведение в установленных случаях лабораторных исследований и испытаний, направленных на установление санитарно-эпидемического состояния объектов нежилого фонда, инженерно-технических систем и иного оборудования, результатов выполнения работ, оказания услуг;

- осуществление производственного контроля за соблюдением противоэпидемических требований и выполнением санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий при выполнении работ и оказании услуг;

- устранение неисправностей, дефектов, аварий, которые вызывают или могут привести к нарушению требований санитарно-эпидемической безопасности;

- иные мероприятия, обеспечивающие надлежащее санитарно-эпидемическое состояние объектов нежилого фонда, а также условий производства работ, оказания услуг, связанных с эксплуатацией вышеназванных объектов.

4.11. Лица, осуществляющие производственный контроль, несут ответственность за своевременность, полноту и достоверность его осуществления.

Лица, осуществляющее эксплуатацию объектов нежилого фонда, включая системы инженерно-технического обеспечения, исполнители коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием объекта, обязаны своевременно принимать меры по устранению неисправностей оборудования, нарушающих санитарно-гигиенические условия использования помещений, проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных и иных заболеваний, связанных с санитарным состоянием здания, по дезинсекции и дератизации.

Если при выполнении отдельных видов работ и оказании услуг нарушаются санитарные правила, лица, осуществляющее эксплуатацию объектов нежилого фонда, включая системы инженерно-технического обеспечения, обязаны приостановить либо прекратить эксплуатацию здания, помещений, объектов общего пользования, оборудования.

4.12. Эксплуатирующие организации, лица, осуществляющие по договорам с эксплуатирующими организациями работы по технической эксплуатации, текущему ремонту объектов нежилого фонда, исполнители коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, а также пользователи помещений обязаны соблюдать установленные техническими регламентами, национальными стандартами, сводами правил требования пожарной безопасности.

Управляющая компания, иной собственник объектов нежилого фонда, либо на основании договора с ними эксплуатирующая организация в рамках реализации мер пожарной безопасности разрабатывают и представляют в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти в уведомительном порядке декларацию пожарной безопасности. Составной частью декларации пожарной безопасности являются расчеты по оценке пожарного риска.

Эксплуатирующие организации, лица, осуществляющие по договорам с эксплуатирующими организациями работы по

технической эксплуатации, текущему ремонту объектов нежилого фонда, исполнители коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, проводят необходимые организационные мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, включающие в том числе:

- 1) планирование и финансирование работ, связанных с обеспечением противопожарной безопасности;
- 2) назначение лиц, ответственных за пожарную безопасность;
- 3) организацию обучения руководителей организаций и лиц, ответственных за пожарную безопасность, инженерно-технического персонала в учреждениях, имеющих лицензию на осуществление данного вида деятельности;
- 4) проведение противопожарного инструктажа;
- 5) обеспечение допуска персонала к выполнению работ (оказанию услуг), связанных с эксплуатацией объектов нежилого фонда, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения и иного оборудования, только после прохождения противопожарного инструктажа;
- 6) обеспечение эксплуатации систем пожарной защиты, в том числе путем заключения договора со специализированными организациями;
- 7) утверждение инструкций по противопожарной безопасности;
- 8) утверждение плана эвакуации людей при пожаре;
- 9) обеспечение свободного перемещения людей по эвакуационным путям;
- 10) приобретение и размещение в предусмотренных пожарной инструкцией местах противопожарного оборудования и инвентаря;
- 11) обеспечение доступа к пожарным водопроводным гидрантам и иным источникам водоснабжения;
- 12) контроль соблюдения правил пожарной безопасности пользователями помещений, лицами, осуществляющими работы по эксплуатации зданий, персоналом, выполняющим работы (оказывающим услуги);
- 13) организацию систем оповещения и управления движением людей по эвакуационным путям (в том числе с использованием световых указателей, звукового и речевого оповещения);
- 14) иные мероприятия, обеспечивающие надлежащее противопожарное состояние объектов нежилого фонда, а также условий производства работ, оказания услуг, связанных с эксплуатацией вышеперечисленных объектов.

Перечень технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности разрабатывается и утверждается эксплуатирующей организацией, а в отношении проводимых на основании договора с эксплуатирующей организацией работ (оказываемых услуг) –

организацией, осуществляющей такие работы (оказывающей услуги), в соответствии с законодательством Российской Федерации по пожарной безопасности, а также на основе оценки пожарной опасности объектов нежилого фонда, веществ, материалов, технологических процессов, используемых при эксплуатации помещений, объектов общего пользования.

4.13. Эксплуатирующие организации, лица, осуществляющие по договорам с эксплуатирующими организациями работы по технической эксплуатации, текущему ремонту объектов нежилого фонда, исполнители коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, выполняют комплекс организационных и технических мероприятий по предотвращению (снижению) негативного воздействия на окружающую среду, в частности:

- 1) планируют и организуют проведение мероприятий, обеспечивающих соблюдение экологических требований при эксплуатации зданий, проведении работ, оказании услуг, связанных с эксплуатацией объектов нежилого фонда, включая системы инженерно-технического обеспечения;

- 2) разрабатывают проекты нормативов образования отходов и организуют их утверждение в установленных законодательством случаях;

- 3) осуществляют мониторинг экологического состояния и загрязнения здания и прилегающей территории;

- 4) организуют внедрение малоотходных технологий на основе новейших научно-технических достижений;

- 5) обеспечивают соблюдение требований предупреждения аварий, которые могут нанести ущерб окружающей среде;

- 6) осуществляют иные меры, обеспечивающие охрану окружающей среды, в соответствии с требованиями законодательства в области экологии.

Перечни технических мероприятий, обеспечивающих соблюдение экологических требований на обслуживаемом объекте, определяются эксплуатирующей организацией исходя из установленных и сложившихся условий эксплуатации объектов нежилого фонда, используемых технологических процессов в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, иной нормативно-технической документации, обязательной к применению, а также с требованиями стандартов центра.

4.14. Эксплуатирующие организации, лица, осуществляющие по договорам с эксплуатирующими организациями работы по технической эксплуатации, текущему ремонту объектов нежилого фонда, исполнители коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием объекта, обеспечивают при

выполнении работ, оказании услуг, связанных с использованием электрооборудования, соблюдение требований законодательства в области электроэнергетики в целях обеспечения электробезопасности, в том числе:

1) обеспечивают наличие эксплуатационной документации на электрические системы и используемое при эксплуатации зданий электрооборудование, в том числе инструкции по безопасной эксплуатации указанных объектов;

2) организуют обучение персонала, обслуживающего и (или) использующего электрооборудование;

3) обеспечивают допуск к работе с электрооборудованием лиц, имеющих соответствующую квалификацию;

4) проводят инструктаж по технике безопасности при работе с электрооборудованием;

5) обеспечивают производственный контроль за соблюдением требований безопасности при работе с электрооборудованием;

6) осуществляют иные меры, обеспечивающие безопасность при эксплуатации электрооборудования в соответствии с требованиями законодательства в области электроэнергетики.

Перечни технических мероприятий, обеспечивающих соблюдение требований электробезопасности на обслуживаемом объекте, определяются эксплуатирующей организацией исходя из видов используемого электрооборудования, его класса защиты, требований эксплуатационных документов, используемых технологических процессов и иных имеющих значение для безопасной эксплуатации оборудования обстоятельств в соответствии с требованиями законодательства по техническому регулированию, по электроэнергетике, в том числе технических регламентов, сводов правил, иной нормативно-технической документации, обязательной к применению, а также требованиями стандартов центра.

4.15. Эксплуатационный контроль, состоящий из периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, осуществляется собственником объекта нежилого фонда, а в случае привлечения эксплуатирующей организации – данной организацией.

4.16. Осмотры проводятся с периодичностью, установленной собственником объекта, а при привлечении эксплуатирующей организации – эксплуатирующей организацией индивидуально для каждого объекта исходя из условий строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации объекта, результатов предыдущего контроля за техническим состоянием объекта, но не реже двух раз в год.

4.17. Контрольные проверки проводятся после устранения технических неисправностей и (или) проведения работ по текущему ремонту, устранения аварий, а также после стихийных бедствий или иных воздействий на объект негативных факторов внешней среды.

4.18. Мониторинг технического состояния объектов нежилого фонда проводится в целях контроля их технического состояния и своевременного принятия мер по устранению возникающих негативных факторов, ведущих к ухудшению этого состояния; выявления объектов, на которых произошли изменения напряженно-деформированного состояния несущих конструкций и для которых необходимо обследование их технического состояния; обеспечения безопасного функционирования объектов за счет 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; отслеживания степени и скорости изменения технического состояния объекта и принятия в случае необходимости экстренных мер по предотвращению его обрушения. Периодичность и сроки проведения мониторинга устанавливаются собственником объекта, а при привлечении эксплуатирующей организации – эксплуатирующей организацией индивидуально для каждого объекта в соответствии с требованиями законодательства по техническому регулированию, в том числе технических регламентов, сводов правил, иной нормативно-технической документации, обязательной к применению, а также требованиями стандартов центра.

4.19. Лицо, ответственное за эксплуатацию объекта нежилого фонда, ведет журнал эксплуатации, в который вносятся сведения о датах и результатах проведенных осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, их элементов, 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.

4.20. Текущий ремонт проводится для восстановления исправности и работоспособности объекта нежилого фонда, частичного восстановления ресурса объекта или его составных частей, не связанных с изменением технико-экономических показателей объектов нежилого фонда. Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию объекта нежилого фонда с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на

очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации объекта нежилого фонда.

4.21. Проведение текущего ремонта объектов нежилого фонда, находящихся в собственности управляющей компании, дочерних обществ организуется соответственно управляющей компанией, ее дочерним обществом, а в случае привлечения эксплуатирующей организации – эксплуатирующей организацией.

Непосредственное проведение текущего ремонта осуществляется юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, с которым собственник, в том числе управляющая компания или дочернее общество, либо эксплуатирующая организация заключили договор на проведение текущего ремонта. Эксплуатирующая организация вправе проводить текущий ремонт собственными силами.

4.22. Конкретный перечень и объем работ по текущему ремонту объектов нежилого фонда находящихся в собственности управляющей компании, утверждается управляющей компанией по представлению эксплуатирующей организации.

4.23. Арендаторы объектов нежилого фонда и ссудополучатели по договорам безвозмездного пользования объектов нежилого фонда, находящихся в собственности управляющей компании, дочерних обществ могут, а в случаях, предусмотренных правилами предоставления нежилых зданий и помещений, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», и договором с управляющей компанией (дочерним обществом), обязаны производить текущий ремонт используемых ими объектов собственными силами, в том числе с привлечением сторонних организаций, и за свой счет. Арендатор, ссудополучатель обязан согласовать с управляющей компанией сроки, объем и условия проведения текущего ремонта. Для случаев проведения текущего ремонта объектов нежилого фонда, находящихся в собственности управляющей компании, арендаторами и ссудополучателями, приказом управляющей компании могут утверждаться обязательные к исполнению стандартные условия отделки.

4.24. При возникновении аварий, неисправностей, повреждений объекта или его отдельных элементов в установленные управляющей компанией сроки проводится аварийно-восстановительный ремонт.

4.25. Управляющая компания или по договору с ней - эксплуатирующая организация, исходя из нормативных сроков проведения ремонта, результатов эксплуатационного контроля, имеющихся ресурсов осуществляет перспективное планирование

текущего ремонта объектов нежилого фонда, находящихся в собственности управляющей компании, дочерних обществ, или вывода объекта из эксплуатации для проведения капитального ремонта или реконструкции, организует разработку необходимой проектной и технической документации на проведение соответствующих работ. Управляющая компания утверждает графики проведения текущего ремонта указанных объектов.

4.26. Организация и проведение текущего ремонта объектов нежилого фонда должны осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, стандартов и сводов правил (частей стандартов и сводов правил), включенных в утверждаемый Правительством Российской Федерации перечень, а в случаях применения по решению управляющей компании документов стран – членов Евразийского экономического союза или Организации экономического сотрудничества и развития – с такими требованиями.

4.27. При проведении капитального ремонта здания, сооружения, систем инженерно-технического обеспечения, иного оборудования эксплуатация объекта капитального ремонта не осуществляется.

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

5. Обеспечение предоставления коммунальных услуг, услуг холодоснабжения, услуг связи и ряда иных услуг при эксплуатации объектов нежилого фонда

5.1. Обеспечение предоставления коммунальных услуг при эксплуатации объектов нежилого фонда осуществляется путем использования централизованных инженерных сетей и коммуникаций, а также децентрализованно путем эксплуатации крышных солнечных батарей, котельных, локальных генерирующих мощностей, резервуаров повторного использования воды, внутреннего (за счет эксплуатации здания) производства энергии, иных инженерных сооружений.

5.2. Организацию обеспечения объектов нежилого фонда электричеством, теплом, холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, холодоснабжением, услугами связи, сбора и вывоза бытовых отходов и мусора осуществляет управляющая компания.

5.3. Непосредственное предоставление коммунальных услуг, услуг связи, осуществляет поставщик (исполнитель) соответствующих ресурсов (услуг), оператор связи в соответствии с договором предоставления соответствующих услуг, заключенным им

с собственником или пользователем объекта нежилого фонда. Порядок предоставления коммунальных услуг пользователям объектов нежилого фонда, принадлежащих управляющей компании, утверждается приказом единоличного исполнительного органа управляющей компании или уполномоченного им лица.

5.4. Управляющая компания или дочернее общество при обращении собственника объекта нежилого фонда может обеспечить данному собственнику возможность заключения договоров энергоснабжения, договоров о предоставлении коммунальных услуг, услуг связи, услуг по эксплуатации объекта нежилого фонда, по вывозу бытовых отходов и мусора путем представления этого собственника при заключении соответствующих договоров. Такое представительство может осуществляться на основании выданной собственником доверенности и (или) заключенного между собственником и управляющей компанией (дочерним обществом) агентского или иного договора.

5.5. Обязанности по содержанию пользовательского оборудования (оконечного оборудования) при предоставлении услуг связи возлагаются на получателя услуг.

5.6. Договором аренды (безвозмездного пользования) объекта нежилого фонда должна быть предусмотрена обязанность арендатора (ссудополучателя) обеспечивать доступ к объекту нежилого фонда и его внутренним помещениям представителей управляющей компании, эксплуатирующей организации, поставщиков коммунальных услуг, оператора услуг связи для осуществления проверки качества предоставляемых услуг и модернизации своих технических средств с целью обеспечения бесперебойного круглосуточного оказания коммунальных услуг, услуг связи, услуг по вывозу бытовых отходов и мусора.

5.7. Эксплуатирующая организация, лица, предоставляющие коммунальные услуги, услуги связи, иные услуги, связанные с использованием объектов нежилого фонда, обязаны обеспечить надлежащее качество предоставляемых услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, иных нормативных правовых актов, а также условиями договора о предоставлении соответствующих услуг.

5.8. При предоставлении коммунальных услуг их поставщики должны соблюдать требования пожарной безопасности, к уровню шума, взрывобезопасности, электробезопасности, требования санитарных правил и норм, установленные законодательством и решениями управляющей компании.

5.9. Контроль качества предоставляемых коммунальных услуг осуществляет управляющая компания, а также – при их

предоставлении юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями на основании договора с эксплуатирующей организацией– эксплуатирующая организация.

5.10. Для контроля качества предоставляемых коммунальных услуг управляющая компания или эксплуатирующая организация может использовать визуальный контроль (осмотр зданий и сооружений, применяемого оборудования, помещений для хранения материалов и пр.), аналитический метод (анализ документации - содержание договоров, актов проверки на прочность и герметичность коммуникаций, актов сдачи-приемки ремонтных работ, журналов диспетчерских служб и других документов), социологический опрос или интервьюирование потребителей, инструментальный контроль (проверка коммуникаций, режимов работы санитарных приборов и оборудования, показателей температурного и влажностного режима, анализ проб отбора воды и пр.).

6. Благоустройство и эксплуатация территории, на которой расположен объект нежилого фонда. Сбор и вывоз бытовых отходов и мусора

6.1. Задачами благоустройства прилегающей территории, на которой расположен объект нежилого фонда, являются создание благоприятных условий работы и пребывания, обеспечение безопасности, удобства и художественной выразительности среды обитания, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории.

6.2. Благоустройство прилегающей территории, на которой расположен объект нежилого фонда (далее – благоустройство) осуществляется с использованием ландшафтной организации территории, 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.

6.3. Благоустройство включает комплекс работ по ремонту и содержанию пешеходных дорожек, тротуаров, площадок, оград, автостоянок, оборудование и содержание мест отдыха, организации рельефа, наружному освещению, посев газонов, обустройство цветников, дерновку цветников, дорожек и площадок, посадку и уход за деревьями и кустарниками и прочих работ, проведение которых предусмотрено применимыми нормами и правилами или установлено управляющей компанией.

6.4. Планирование работ по благоустройству на конкретный период осуществляет лицо, на которое в соответствии с пунктами 6.6 и 6.7. Правил эксплуатации возложено благоустройство.

6.5. Приказом управляющей компании могут утверждаться типовые решения в сфере благоустройства, обязательные для исполнения на территории центра при проведении работ по благоустройству.

6.6. Благоустройство территории, на которой расположены объекты нежилого фонда, находящиеся в собственности управляющей компании, осуществляется управляющей компанией или эксплуатирующей организацией, если договором о предоставлении в аренду, безвозмездное пользование объекта нежилого фонда, представляющего собой здание, сооружение, не предусмотрено осуществление благоустройства арендатором, ссудополучателем.

Эксплуатирующая организация согласовывает план работ по благоустройству с управляющей компанией.

6.7. Благоустройство территории, на которой расположены здания, сооружения - объекты нежилого фонда, находящиеся в собственности иных лиц, осуществляется этими собственниками или привлеченными ими по договору лицами, если договором между собственником объекта нежилого фонда и управляющей компанией не определено иное.

6.8. Перечень мероприятий по обращению с бытовыми отходами и мусором утверждается управляющей компанией в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в качестве элемента организации обращения с отходами на территории центра.

6.9. Организацию обращения с отходами, образованными при эксплуатации объекта нежилого фонда, осуществляет собственник объекта нежилого фонда самостоятельно, через эксплуатирующую организацию либо через специализированную организацию в области обращения с отходами.

Обращение с отходами, образованными при эксплуатации объекта нежилого фонда, включает сбор, накопление, использование, обезвреживание, вывоз (посредством заключения соответствующего договора с организацией-оператором, действующим на территории центра), размещение отходов.

6.10. На территории центра реализуется подход, который предусматривает сокращение объемов образования и вторичное использование отходов.

Арендаторы и пользователи объектов нежилого фонда обязаны выполнять требования управляющей компании по сбору, в том числе раздельному, бытовых отходов и мусора.

По решению управляющей компании в объектах нежилого фонда могут использоваться системы мусоро(отхо)удаления пресс-компакторы, проводиться мероприятия по минимизации отходов.

Опасные отходы 1-3 класса собираются мобильными пунктами сбора или иным определенным управляющей компанией методом.

Отношения в области обращения с радиоактивными отходами, с биологическими отходами, с отходами лечебно-профилактических учреждений, с выбросами вредных веществ в атмосферу и со сбросами вредных веществ в водные объекты регулируются соответствующим законодательством Российской Федерации.

6.11. Обращение с отходами осуществляется за счет собственников отходов, которыми для целей Правил эксплуатации до момента размещения отходов признаются лица, в деятельности которых образуются эти отходы, если из законодательства Российской Федерации не вытекает иного.

6.12. Собственники, арендаторы, ссудополучатели объектов нежилого фонда при осуществлении своей деятельности в целях соблюдения требований законодательства Российской Федерации об обращении с отходами, об охране окружающей среды обязаны:

1) разрабатывать проекты нормативов образования отходов и лимитов на размещение отходов в целях уменьшения количества их образования (за исключением лиц, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства);

2) разрабатывать паспорта опасных отходов, другие документы, связанные с образованием отходов и предусмотренные законодательством об отходах производства и потребления;

3) в случаях, предусмотренных законодательством, получать от уполномоченного органа исполнительной власти решение об утверждении нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, иные разрешительные документы;

4) внедрять малоотходные технологии на основе новейших научно-технических достижений,

5) проводить инвентаризацию отходов и объектов их временного хранения,

6) разработать порядок производственного контроля по обращению с отходами и согласовать его в установленном законодательством порядке;

7) осуществлять производственный контроль в области обращения с отходами;

8) вести учет образовавшихся, использованных, обезвреженных, переданных другим лицам, размещенных отходов;

9) предоставлять управляющей компании, эксплуатирующей организации в установленном договором об оказании услуг в

области обращения с отходами порядке необходимую для работы с отходами информацию;

10) вносить в установленном порядке плату за негативное воздействие на окружающую среду;

11) разработать и согласовать с управляющей компанией регламент взаимодействия между эксплуатирующей организацией, исполнителем услуг по сбору и вывозу отходов и мусора и центром диспетчеризации инженерных систем центра;

12) осуществлять иные действия, предусмотренные нормативными актами об обращении с отходами.

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

7. Обеспечение при использовании объектов нежилого фонда условий для стоянки автотранспортных средств

7.1. Управляющая компания создает на территории центра систему автостоянок, таким образом, чтобы была обеспечена доступность от них до объектов нежилого фонда.

Управляющая компания может закрепить за отдельно стоящим зданием – объектом нежилого фонда – или группой зданий территорию, предназначенную для автостоянки. Созданная на указанной территории автостоянка считается закрепленной за соответствующим объектом нежилого фонда (объектами нежилого фонда) и эксплуатируется в рамках эксплуатации соответствующих объектов нежилого фонда в соответствии с настоящим разделом Правил эксплуатации.

Не допускается организация автостоянок и парковочных мест:

1) вместо зеленых насаждений, а также на территории, занятой зелеными насаждениями;

2) в местах, препятствующих свободному проезду специального транспорта (пожарная техника, скорая помощь, мусоросборники, снегоуборочная техника и т.д.).

7.2. Обеспечение при использовании объектов нежилого фонда условий для стоянки автотранспортных средств, включая создание и техническую эксплуатацию автостоянок, закрепленных за объектом нежилого фонда, осуществляется управляющей компанией или иным собственником объекта нежилого фонда либо привлекаемой ими эксплуатирующей организацией. Если стоянка закреплена за несколькими объектами нежилого фонда, принадлежащими разным собственникам, то вопрос о ее эксплуатации, в том числе расходы на эксплуатацию, а также поступления от платы за техническую эксплуатацию, если таковые предусматриваются, распределяются по соглашению между

соответствующими собственниками объектов нежилого фонда. При недостижении между ними соглашения управляющая компания может разделить территорию, предназначенную для автостоянки, ранее закрепленную за группой зданий, таким образом, чтобы каждая стоянка были закреплены за объектами нежилого фонда, принадлежащими одному собственнику.

7.3. На автостоянке специально выделяются и обозначаются парковочные места для инвалидов, расположенные в максимальном приближении ко входу в здание.

7.4. Собственник объекта нежилого фонда (собственники объектов нежилого фонда по соглашению):

1) создает автостоянку на закрепленной управляющей компанией территории или выделяет отдельные парковочные места;

2) обозначает парковочные места, в том числе при необходимости – с их нумерацией;

3) определяет количество парковочных мест, предоставляемых арендатору (ссудополучателю) вместе с соответствующими объектами нежилого фонда для размещения транспорта арендатора (ссудополучателя) и (или) его сотрудников;

4) определяет количество парковочных мест, предназначенных для парковки транспортных средств инвалидов;

5) вправе закрепить конкретные парковочные места за определенными нежилыми помещениями (арендаторами, ссудополучателями) в случае, если в здании в аренду (безвозмездное пользование) предоставляются отдельные нежилые помещения.

7.5. Управляющая компания, дочерние общества предоставляют арендаторам (ссудополучателям) парковочные места на автостоянках, закрепленных за объектом нежилого фонда, находящимся в их собственности, одновременно с передачей этого объекта арендатору (ссудополучателю).

7.6. В договоре аренды (безвозмездного пользования) объекта нежилого фонда может определяться число парковочных мест, предоставляемых арендатору (ссудополучателю), а также может предусматриваться закрепление конкретных парковочных мест, выделенных данному арендатору (ссудополучателю).

7.7. При эксплуатации автостоянок, закрепленных за объектом нежилого фонда, управляющая компания или иной собственник, а при привлечении эксплуатирующей организации – эксплуатирующая организация должны обеспечить ее безопасное состояние, в числе прочего - освещение, уборку от снега и льда, четкую визуальную идентификацию ограждений и иных выступающих конструкций, предметов.

7.8. Плата за использование парковочного места, за техническую эксплуатацию одного парковочного места на автостоянках, закрепленных за объектом нежилого фонда, находящимся в собственности управляющей компании (дочернего общества), если применяется пункт 8.6. Правил эксплуатации, определяется управляющей компанией (дочерним обществом) или эксплуатирующей организацией по согласованию с управляющей компанией (дочерним обществом). Указанная плата может варьироваться в зависимости от характеристик парковочных мест. Условия оплаты и размер данной платы определяется договором аренды (безвозмездного пользования) или договором о предоставлении парковочного места.

Плата за техническую эксплуатацию парковочного места или за предоставление парковочного места на автостоянках, закрепленных за объектом нежилого фонда, находящимся в собственности иных лиц, определяется соответствующим собственником.

7.9. Арендатор (ссудополучатель) вправе отказаться от парковочных мест, закрепленных за предоставленным ему объектом нежилого фонда. Отказ от парковочных мест влечет прекращение взимания платы за техническую эксплуатацию парковочных мест в соответствии с договором аренды (безвозмездного пользования) или досрочное расторжение договора о предоставлении парковочного места.

8. Диспетчерское обслуживание. Аварийно-диспетчерские службы

8.1. Управляющая компания организует диспетчерское обслуживание объектов нежилого фонда, находящихся на территории центра, которое представляет комплекс операций по приему, регистрации, учету заявок потребителей на оказание коммунальных услуг, услуг холодоснабжения, услуг связи, услуг по эксплуатации объектов нежилого фонда и контролю за исполнением заявок.

8.2. При организации диспетчерского обслуживания управляющая компания может создавать аварийно-диспетчерские службы, в том числе единую аварийно-диспетчерскую службу, службу «одного окна».

Управляющая компания вправе привлекать для организации аварийно-диспетчерской службы на основании договора юридическое лицо или индивидуального предпринимателя, либо возлагать функции аварийно-диспетчерской службы на эксплуатирующую организацию, включив соответствующие условия в договор с ней.

8.3. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет регистрацию и организует выполнение заявок собственников, арендаторов, ссудополучателей об устранении неисправностей и повреждений систем инженерно-технического обеспечения внутри объектов нежилого фонда, а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан и сохранности имущества в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения. На аварийно-диспетчерскую службу также может быть возложен мониторинг состояния систем инженерно-технического обеспечения с помощью технических средств мониторинга.

8.4. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно.

8.5. При осуществлении своей деятельности аварийно-диспетчерская служба вправе применять технические средства диспетчерского контроля и управления инженерным оборудованием, обеспечивающие создание и функционирование систем диспетчеризации и связи на базе объединенного диспетчерского пульта.

8.6. Сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах.

8.7. Собственники, арендаторы, ссудополучатели направляют при необходимости обращения об устранении аварийных ситуаций, проведении ремонта и устранении неисправностей, связанных с использованием объектов нежилого фонда, через электронный портал аварийно-диспетчерской службы, по электронной почте или письменно.

В случае возникновения аварийных ситуаций лица, использующие объекты нежилого фонда, их работники могут обратиться в аварийно-диспетчерскую службу по телефону.

8.8. Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает незамедлительное устранение аварийных ситуаций и иных неисправностей.

8.9. При поступлении сигналов об аварии или повреждении инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, систем холодоснабжения, расположенных на или в объекте нежилого фонда, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.

9. Порядок взаимодействия между управляющей компанией и арендаторами, ссудополучателями и рассмотрения претензий (жалоб)

9.1. Любые адресованные управляющей компании обращения арендаторов, ссудополучателей, иных лиц, связанные с эксплуатацией объектов нежилого фонда, в том числе претензии арендаторов и ссудополучателей к качеству эксплуатации объектов нежилого фонда, предложения об улучшении качества эксплуатации объектов нежилого фонда и иные обращения (далее – обращения) управляющая компания обязана рассматривать и направлять ответы на них в срок не позднее 15 календарных дней с момента получения управляющей компанией обращения.

9.2. Основными принципами эффективного управления рассмотрением обращений являются:

1) доступность - для всех возможных заявителей обеспечивается доступ к информации с подробным описанием порядка подачи и рассмотрения обращений; процесс рассмотрения обращений должен быть простым для понимания и использования;

2) быстрое реагирование на обращение – управляющая компания должна давать содержательный ответ на обращение в возможно короткие сроки, но в любом случае в пределах срока, указанного в пункте 9.1 Правил эксплуатации. Если для направления ответа необходимо взаимодействие управляющей компании с иными лицами, в пределах срока, указанного в пункте 9.1 Правил эксплуатации должна быть дана информация о ходе работы с обращениями и о возможных сроках направления содержательного ответа на обращение;

3) объективность – каждое обращение следует рассматривать объективно и непредубежденно;

4) бесплатность – подача обращения, получение информации о ходе работы с обращением и ответа на обращение должны быть бесплатными для заявителя;

5) ориентация на заявителя – управляющая компания при рассмотрении обращений стремится максимально учитывать интересы заявителя;

6) постоянное улучшение процесса работы управляющей компании с обращениями.

9.3. В случае утверждения приказом управляющей компании порядка работы с обращениями, данный порядок применяется к порядку рассмотрения обращений, связанных с эксплуатацией объектов нежилого фонда, с учетом особенностей, установленных Правилами эксплуатации.

9.4. Обращения подлежат обработке уполномоченными работниками управляющей компании. Информация, полученная в

результате работы с обращениями, должна использоваться для совершенствования организации эксплуатации объектов нежилого фонда и предоставления коммунальных услуг, услуг связи и иных услуг, предоставляемых в ходе эксплуатации объектов нежилого фонда.

9.5. Заявитель может направлять обращения и осуществлять взаимодействие с управляющей компанией:

- 1) по электронной почте при условии наличия возможности идентификации отправителя;
- 2) через личный кабинет;
- 3) путем отправки по почте;
- 4) путем вручения письменных обращений работникам управляющей компании, уполномоченным на прием обращений.

9.6. Управляющая компания обязана обеспечить регистрацию и присвоение входящего номера в отношении каждого обращения, независимо от того, каким способом оно направлено в управляющую компанию.

9.7. В течение одного рабочего дня с момента получения управляющей компанией обращения управляющая компания сообщает заявителю входящий номер, дату получения его обращения, контактный телефон и электронную почту для справок о ходе работы с обращением. Указанная информация передается заявителю по электронной почте или через личный кабинет. Если заявитель указал в самом обращении или ином сообщении о том, что данную информацию следует предоставить ему в письменном виде, она направляется в течение трех рабочих дней.

9.8. Ответ на обращение высылается по электронной почте или размещается в личном кабинете, если заявитель не указал в самом обращении или ином сообщении о том, что ответ следует предоставить ему в письменном виде.

9.9. В случае привлечения к эксплуатации объекта нежилого фонда эксплуатирующей организации данная организация обязана организовать работу с обращениями в соответствии с предусмотренным Правилами порядком. При этом эксплуатирующая организация обязана предоставлять управляющей компании в срок не позднее одного рабочего дня с момента получения обращения от заявителя копии обращений, а также одновременно с направлением ответа на обращение заявителю копии ответов на обращения. В договоры с эксплуатирующими организациями включаются положения, предусматривающие ответственность эксплуатирующей организации за соблюдение порядка работы с обращениями.

10. Контроль за соблюдением правил эксплуатации, требований к эксплуатации и состоянием объектов нежилого фонда. Споры по вопросам эксплуатации объектов нежилого фонда

10.1. Контроль соблюдения условий использования участниками проекта и иными лицами объектов нежилого фонда, принятых ими на себя обязанностей в отношении объектов нежилого фонда, предоставленных по договору аренды или безвозмездного пользования, касающихся эксплуатации этих объектов, осуществляется в порядке, установленном в соответствии с Правилами предоставления нежилых зданий и помещений, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково».

Правовой основой указанного контроля является договор аренды, договор безвозмездного пользования.

Правовые последствия указанного контроля определяются Правилами предоставления нежилых зданий и помещений, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково».

Положения настоящего раздела не применяются к случаям, указанным в абзаце первом настоящего пункта, а также к осуществлению эксплуатационного контроля.

10.2. Контроль за соблюдением Правил эксплуатации, требований к эксплуатации и состоянием объектов нежилого фонда осуществляется таким образом, чтобы:

1) на лиц, участвующих в реализации проекта при отсутствии объективной необходимости не возлагались дополнительные обязательства по предоставлению информации и по осуществлению каких-либо действий;

2) не нарушался режим коммерческой и иной охраняемой законом тайны применительно к информации лиц, участвующих в реализации проекта.

10.3. Управляющая компания в сфере эксплуатации объектов нежилого фонда также осуществляет контроль:

1) за соблюдением правил эксплуатации, требований к эксплуатации и за состоянием объектов нежилого фонда применительно к объектам нежилого фонда, принадлежащим управляющей компании или дочерним обществам, или если возможность осуществления такого контроля предусмотрена договором или соглашением управляющей компании с собственником указанного объекта нежилого фонда или лицом, которому предоставлен земельный участок на территории центра для строительства такого объекта;

2) за деятельностью привлеченных управляющей компанией эксплуатирующих организаций. В договоры с эксплуатирующими

организациями включаются положения о соответствующем контроле.

10.4. Указанный в пункте 10.3 Правил эксплуатации контроль может осуществляться:

1) на основании документов, представленных управляющей компании собственником, арендатором, ссудополучателем, а также иных документов об использовании объекта нежилого фонда, имеющихся у управляющей компании;

2) путем осмотра объекта нежилого фонда.

10.5. Осуществление мероприятий по контролю может быть плановым (очередным) и внеплановым (внеочередным).

Плановый контроль проводится с периодичностью и в сроки, утверждаемые управляющей компанией и доводимые до лиц, которых он затрагивает.

Внеплановый контроль проводится при поступлении в управляющую компанию информации о нарушении Правил эксплуатации, в частности:

1) на основании обращения арендатора, ссудополучателя, собственника объекта нежилого фонда, лица, предоставляющего коммунальные услуги, услуги связи;

2) на основании сообщения эксплуатирующей организации, других юридических лиц или граждан о возникновении угрозы жизни или здоровью граждан или имуществу третьих лиц, о нарушении правил эксплуатации, требований к эксплуатации, условий договоров, касающихся эксплуатации;

3) в связи со вступившими в законную силу судебными актами.

10.6. В целях осуществления контроля представители управляющей компании вправе:

1) посещать с целью осмотра объекты нежилого фонда при одновременном соблюдении следующих условий: арендатор, ссудополучатель предварительно уведомлен о предстоящем осмотре не менее чем за один рабочий день; представитель арендатора, ссудополучателя присутствует при осмотре;

2) составлять акты осмотра объектов нежилого фонда и акты о выявленных нарушениях при условии предоставления арендатору, ссудополучателю возможности вносить свои замечания в такие акты;

3) запрашивать у лиц, использующих объекты нежилого фонда документы (информацию), касающиеся эксплуатации объектов нежилого фонда, и (или) получать соответствующую информацию через диспетчерскую службу и (или) с использованием механизма, установленного пунктом 3.14 Правил эксплуатации.

10.7. В случае выявления нарушений правил эксплуатации, требований к эксплуатации, договора о предоставлении

коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с эксплуатацией объектов нежилого фонда, управляющая компания вправе:

1) вынести обязательное для лиц предписание об устранении нарушений правил эксплуатации в срок, установленный управляющей компанией, но не менее 10 дней, а в случае, если выявленные нарушения приводят (могут привести) к причинению вреда жизни, здоровью, имуществу, окружающей среде – не более 3 дней;

2) вынести обязательное для указанных лиц повторное предписание об устранении нарушений правил эксплуатации (в случае, если предыдущее предписание не исполнено);

3) применить меры гражданско-правовой ответственности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором.

10.8. Если арендатор, ссудополучатель не выполнил в установленный срок предписание управляющей компании об устранении допущенного им нарушения Правил эксплуатации, управляющая компания направляет указанным лицам уведомления о том, что если нарушение не будет устранено в разумный срок, то управляющая компания вправе принять решение о досрочном расторжении договора об использовании помещения.

10.9. В отношении споров между управляющей компанией и эксплуатирующей организацией или иными лицами, привлекаемыми для эксплуатации объектов нежилого фонда, между эксплуатирующей организацией и указанными лицами, между пользователем и управляющей компанией или эксплуатирующей организацией может быть предусмотрен досудебный претензионный порядок урегулирования споров по поводу эксплуатации объектов нежилого фонда.

Сторона спора, если иное не предусмотрено Правилами предоставления нежилых зданий и помещений, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», или договором, вправе обратиться в суд по истечении не менее 15 рабочих дней с даты вручения другой стороне претензии, если в указанный срок не поступил ответ на претензию, или после получения отрицательного ответа на претензию. Соответствующее условие предусматривается договорами между участниками правоотношений. При этом, срок, по истечении которого сторона вправе обратиться в суд, может быть изменен договором.