

УТВЕРЖДЕНО

Генеральный директор

ООО «Ренова Лаб»

С.В. Ежов

«16» декабря 2025 г.

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЯМИ В КОМПЛЕКСЕ АПАРТАМЕНТОВ
ЖК ПАЛИСАД, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ КВАРТАЛА 7
СРЕДНЕЭТАЖНОЙ СМЕШАННОЙ ЗАСТРОЙКИ РАЙОНА D2 «ТЕХНОПАРК»
ИННОВАЦИОННОГО ЦЕНТРА «СКОЛКОВО»**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Правила пользования недвижимым имуществом – нежилыми зданиями Комплекса апартментов ЖК «Палисад», входящего в состав Квартала 7 среднеэтажной смешанной застройки района D2 «Технопарк» инновационного центра «Сколково», расположенных по адресу: Москва, территория инновационного центра "Сколково", ул. Кулибина, д. 2, корпуса 1-13 (далее – Правила,) разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе Федеральным законом от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково», Правилами предоставления помещений, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», для проживания и (или) пребывания от 2 июля 2020 года (в действующей редакции), Правилами эксплуатации помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», предоставленных для проживания и (или) пребывания от 03 июня 2015 года (в действующей редакции), Правила определяют совокупность правил пользования помещениями, утверждаемых Арендодателем и обязательных для всех Арендаторов и Пользователей. Правила и их изменения размещены на странице <https://renova-lab.com/arenda/>. Правила могут содержать положения, не предусмотренные заключаемым с Арендатором договором аренды.

1.1. Арендатор обязан соблюдать все Правила, со всеми дополнениями или изменениями в Правилах и обеспечить выполнение Правил Пользователями.

1.2. Термины и определения, используемые в Правилах:

Апартамент - структурно обособленное помещение в здании или индивидуально-определенное здание, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, в том числе с обязательным наличием кухонного и санитарно-технического оборудования.

Арендатор - лицо, которому на основании Договора аренды или иного договора предоставлено Помещение для временного проживания или пребывания.

Арендодатель (или Собственник) – законный владелец Здания ООО «Ренова Лаб» (далее- Арендодатель, Собственник).

Договор аренды - означает договор аренды Помещения, заключаемый Арендодателем с Арендатором.

Здание - означает любое из зданий, входящих в состав Объекта ЖК Палисад.

Коммунальные услуги - электро-, тепло-, водоснабжение и водоотведение в помещениях и местах общего пользования. Для целей настоящих Правил к коммунальным услугам относятся также услуги холодоснабжения и обращение с отходами, возникающими в ходе использования помещений и объектов общего пользования, в части их сбора и вывоза.

Места общего пользования - означает все помещения Здания, предназначенные для общего пользования в свободном и равноправном доступе всех арендаторов помещений в Здании. Места общего пользования, за исключением помещений, имеющих техническое назначение, предназначены для совместного пользования Арендатора и Арендодателя, и всех иных арендаторов, и других лиц, имеющих право нахождения в Здании. Доступ в технические

помещения имеют уполномоченные сотрудники Арендодателя и представители организации, эксплуатирующей Здание. Помещения, входящие в состав Мест общего пользования, могут быть использованы только по их прямому назначению. Зоны парковки, основные сегменты погрузочных площадок, находящихся за линией застройки, основные вертикальные проемы не входят в площадь Мест общего пользования.

Нормальный износ - ожидаемое уменьшение пригодности и стоимости имущества в результате его износа и обычного воздействия на него окружающей среды.

Обращения (заявки, запросы) - любые адресованные Обществу и/или Эксплуатирующей организации обращения, связанные с проживанием и использованием Помещений и местами общего пользования, в том числе претензии к качеству эксплуатации и обслуживания.

Объект ЖК Палисад - означает комплекс зданий, расположенных по адресу: г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», ул. Кулибина, д. 2, корпуса 1-13.

Пользователи - лица, которые в соответствии с Договором аренды имеют право пользования Помещением (Арендатор - физическое лицо, сотрудники Арендатора - юридического лица, члены семьи Арендатора и иные совместно проживающие с указанными лицами лица, указанные в Договоре аренды).

Помещения - означает сдаваемые Арендодателем в аренду Арендатору по Договору аренды Апартаменты.

Прилегающая территория - земельные участки, части земельных участков, входящие в состав территории инновационного центра «Сколково» и непосредственно прилегающие к Зданиям с расположенными на них элементами благоустройства, пешеходными зонами, проезжей частью.

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

Эксплуатационный контроль - периодические осмотры в период эксплуатации Помещений, контрольные проверки и (или) мониторинг состояния 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.

Эксплуатирующая организация – Собственник или привлеченная Собственником на основании договора компания, которой Собственник поручает или иным образом передает функции по организации эксплуатации Помещений и объектов общего пользования, в том числе по организации надлежащего электро-, тепло-, холодо-, водоснабжения помещений и объектов общего пользования, водоотведения, обращения с отходами в части их сбора и вывоза, организацию благоустройства и озеленения Прилегающей территории, по созданию условий для обеспечения помещений и объектов общего пользования услугами связи.

2. ОБЩИЕ ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЯМИ

2.1. Пользование Помещениями и Местами общего пользования допускается исключительно в целях временного проживания или пребывания Арендаторов и совместно проживающих с ними лиц в соответствии с Договорами аренды и Правилами предоставления помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», для проживания и (или) пребывания, размещенными на сайте <https://sk.ru> и разработанными на их основе документами.

2.2. Эксплуатирующая организация осуществляет контроль за соблюдением Арендаторами и иными лицами Правил и выполнения Арендаторами принятых на себя

обязанностей в отношении Помещений.

2.3. Арендатор обязан содержать Помещение в полной исправности и надлежащем санитарно-техническом и противопожарном состоянии, не допуская его порчи, а также соблюдать установленные требования, правила и нормы, относящиеся к эксплуатации Помещений. Если иное не предусмотрено Договором аренды и Правилами, Арендатор обязан за свой счет обеспечивать:

- устранение всех не связанных с нормальным износом повреждений, возникших после передачи Арендатору Помещения, имеющихся на поверхностях стен, потолка (подвесного потолка), пола, дверных и оконных проемов, подоконников, дверей и окон, включая замки, запоры и петли, оконечных элементов системы вентиляции, кондиционирования, отопления, а также санитарно-технического оборудования, расположенного в помещении, или замену по согласованию с Арендодателем любого из перечисленных элементов на аналогичный по качеству, внешним и техническим характеристикам, если имеющиеся на них повреждения не могут быть устранены другим способом;

- устранение возникших после передачи Помещения Арендатору повреждений электротехнического оборудования, включая электровыключатели, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, расположенное в помещении;

- замену неисправных стационарных осветительных приборов, расположенных в Помещении, если неисправность возникла после передачи Помещения Арендатору и не связана с недостатками сданного в аренду имущества; сохранность элементов противопожарной системы; сохранность пломбировки узлов учета электрической энергии, водоснабжения и теплоснабжения, установленной Арендодателем или ресурсоснабжающими организациями;

- устранение возникших после передачи Помещения Арендатору повреждений мебели и оборудования, переданных в соответствии с Актом Приема-Передачи.

2.4. Арендатор обязан на условиях, предусмотренных Договором аренды, обеспечивать представителям Эксплуатирующей организации беспрепятственный доступ для осмотра и проверки состояния Помещений и соблюдения Арендатором условий Договора, исправления последствий нарушения Арендатором своих обязательств по Договору (ремонту, текущему содержанию Помещений), а также для выполнения Арендодателем дополнения/изменения или перестройки коммуникаций, обслуживающих Здание, или любой части Помещений и/или Здания.

2.5. Арендатору запрещается:

- осуществлять переустройство, переоборудование, реконструкцию, работы по перепланировке или изменению функционального назначения Помещений без предварительного согласования с Обществом;

- производить без согласования с Арендодателем демонтаж элементов установленного оборудования и встроенной мебели. Расходы по устранению ущерба, нанесенного Помещениям, Зданию по вине Арендатора, Пользователей или гостей/посетителей Арендатора в результате ненадлежащего использования оборудования или мебели возмещаются самим Арендатором;

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а именно: приборы, энергопотреблением превышающие 3 кВт, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам;

- нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;

- использовать тонированные покрытия, пленки и защитные экраны, а также размещать любого рода информацию (плакаты, щиты, транспаранты, объявления и т.п.) на окнах, остекленных поверхностях и витражах Помещения без письменного согласования с Арендодателем;

- складировать материалы и личные вещи на лоджиях и в Местах общего пользования.

Лестницы, дверные проемы, коридоры, вестибюли, лестничные клетки, лифтовые холлы и другие Места общего пользования, а также Прилегающая территория не должны захламливаться и не должны быть заблокированы, не могут использоваться для хранения материалов, складирования мусора или использоваться с какой-либо иной целью, отличной от их прямого назначения. В частности, запрещено выносить или выбрасывать имущество, мусор в коридоры, вестибюли, лифтовые шахты или на лестницы. Арендаторы не могут устанавливать, размещать или оставлять любые грузы, изделия любого рода, оборудование или мебель в Местах общего пользования (за пределами Помещений). Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества, оставленного в непредназначенных для хранения местах. При обнаружении в Местах общего пользования указанных предметов Арендодатель имеет право убрать соответствующие предметы из Мест общего пользования за счет Арендатора (Арендатор обязан компенсировать расходы Арендодателя на устранение соответствующего нарушения).

- устанавливать какие-либо приемо-передающие устройства на кровле Зданий в Объекте ЖК Палисад, на внешних стенах Помещения, в Местах общего пользования и других местах в пределах границ Объекта ЖК Палисад;

- выставлять, надписывать, изображать или прикреплять знаки, логотипы, рекламные объявления или другие объекты в Местах общего пользования и на всей территории Объекта ЖК Палисад без предварительного письменного согласования с Обществом;

- проносить, хранить или использовать на территории Объекта ЖК Палисад любые вещи (в том числе вещества), которые являются или могут оказаться опасными для здоровья, причинить вред Зданиям, Помещениям или находящимся в них людям, в том числе легковоспламеняющиеся, горючие, радиоактивные, взрывоопасные, ядовитые, загрязняющие или отравляющие вещества, любое оружие и боеприпасы;

- использовать в своих целях и интересах, инвентарь и оборудование, принадлежащие Арендодателю, Эксплуатирующей организации, иным организациям, обслуживающим Объект ЖК Палисад, без письменного разрешения Арендодателя/Эксплуатирующей организации, которым принадлежит соответствующее имущество;

- во избежание промерзания окон и систем отопления оставлять окна и балконные двери в Помещениях открытыми более чем на две минуты при температуре воздуха за окном ниже 0°C, оставлять открытыми окна и балконные двери Помещения в отсутствие совершеннолетних лиц.

2.6. В случае возникновения аварийной ситуации в Помещении Арендатор обязан предпринять меры для локализации аварии и незамедлительно информировать Эксплуатирующую организацию о фактах возникновения аварийной ситуации и предпринятых им мерах. Устранение последствий аварийных ситуаций, возникших по вине Арендатора, осуществляется за счет Арендатора.

2.7. Арендаторам запрещен доступ на крышу Зданий, в технические помещения без письменного согласования с Эксплуатирующей организацией.

2.8. На территории Объекта ЖК Палисад и в Местах общего пользования без предварительного письменного согласования Эксплуатирующей организации, Арендаторам не разрешается выставлять, надписывать, изображать или прикреплять знаки, логотипы, рекламные объявления или другие объекты.

2.9. Порядок доступа на Объект нового Арендатора:

Первичный доступ в Помещение предоставляется Арендатору в предварительно согласованное сторонами время, после выполнения следующих действий:

- ознакомления Арендатора с настоящими Правилами;
- подписания сторонами договора аренды,
- внесения арендатором обязательных платежей, предусмотренных договором аренды,

- подписания Арендатором акта приема-передачи Помещения по Договору аренды и акта разграничения эксплуатационной ответственности;
- получения Арендатором от Арендодателя ключей от Помещений.

Заселение арендатора с крупногабаритным грузом и личными предметами мебели осуществляется в период с 9:00 до 18:00.

2.10. Порядок выселения

Выселение арендаторов с крупногабаритным грузом и личными предметами мебели осуществляется в период с 9:00 до 18:00.

На момент выселения арендатор обязан передать освобождаемое помещение вместе со всеми принадлежностями собственнику в надлежащем состоянии и комплектации, без дефектов и повреждений, а именно в том же состоянии, в котором дату передачи по акту приема-передачи.

На момент подписания акта возврата предмета аренды все задолженности арендатора по оплате, фиксированной и переменной арендной плате, а также иные финансовые обязательства, возникшие у арендатора в связи с арендой, должны быть надлежащим образом исполнены.

Все личное имущество арендатора и жильцов помещения, а также мусор и прочее должны быть удалены из помещения и мест общего пользования.

Арендатор обязуется вернуть все полученные ключи от помещения, входа в подъезд, а также прочие ключи в дату окончания договора аренды.

За нанесенный ущерб, а также утраченные ключи с арендатора взимается плата в соответствии с дефектной ведомостью и сметой.

2.11. Сообщения о происшествиях (аварии, повреждения инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, системы отопления и электроснабжения, расположенные в арендуемых помещениях), возникновении аварийных ситуаций принимаются Арендодателем (в лице диспетчера эксплуатирующей организации) круглосуточно по телефону [+ 7 (977) 186-09 09]. Диспетчер сообщает о происшествии в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.

3. УСЛУГИ СВЯЗИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ

3.1. Услуги связи для Арендаторов Помещений на территории Объекта ЖК Палисад, в том числе услуги телефонной связи общего пользования и передачи данных (Интернет) оказываются Арендатору на основании отдельно договора оказания услуг, заключенного Арендатором самостоятельно, и не входят в постоянную или переменную арендную плату по Договору аренды.

4. ПОРЯДОК ДОСТУПА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ НА ТЕРРИТОРИЮ ИЦ «СКОЛКОВО» И ОБЪЕКТА ЖК ПАЛИСАД

4.1. Для проезда транспортных средств на территорию ИЦ «Сколково» и на территорию Объекта ЖК Палисад действует пропускной режим.

4.2. Доступ транспортных средств на территорию ИЦ «Сколково» осуществляется в соответствии с Правилами доступа транспортных средств на территорию инновационного центра «Сколково» и их временного размещения, утвержденными Фондом Сколково, размещенными в сети интернет на сайтах <https://sk.ru>, <https://dochub.sk.ru/foundation/documents/p/other.aspx>

4.3. Парковочные места для автомобилей Арендаторов не закреплены, и парковка на территории Объекта ЖК Палисад не предусмотрена, если иное не согласовано Арендодателем.

4.4. На территории Объекта ЖК Палисад запрещено:

- оставлять транспорт с работающим мотором;
- оставлять транспорт без государственного регистрационного знака;
- парковать грузовые автомобили весом более 3,5т.;
- закрывать/блокировать проезд другим автомобилям, спецтранспорту,

пешеходам;

- парковаться на газонах, клумбах, детских площадках и тротуарах;
- ставить транспорт ближе, чем в 10 метрах от служебных выходов, закрытых ворот, трансформаторных подстанций;
- парковаться на контейнерных площадках.

5. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

5.1. Арендатор несет ответственность за любые повреждения или ущерб, причиненные домашними животными Арендатора, Пользователей и/или их гостей.

5.2. Принадлежащие Арендаторам животные подлежат вакцинации в соответствии с законодательством Российской Федерации, о чём Арендатор обязан письменно проинформировать Эксплуатирующую организацию с предоставлением копии справки о прививках или ветеринарного паспорта. В противном случае, Эксплуатирующая организация вправе проинформировать местные органы контроля по содержанию домашних животных, о факте нарушения и неправомерного содержания данных животных.

5.3. Животных разрешается содержать при соблюдении условий, исключающих беспокойство других лиц, находящихся на территории Объекта ЖК Палисад.

5.4. Животные не должны находиться в местах общего пользования на прилегающей территории Объекта ЖК Палисад без сопровождающих лиц старше 14 лет и не могут оставаться владельцами на привязи в общественных местах.

5.5. Выводить собак на прогулку на территории Объекта ЖК Палисад разрешается только на поводке, а для собак, высотой в холке более 40 см - на поводке и в наморднике.

5.6. Арендаторы обязуются нести ответственность за уборку экскрементов своих домашних животных на территории общего пользования, образовавшихся при выгуле животных.

5.7. Арендаторы - владельцы животных несут полную ответственность за жизнь и нахождение своих животных на территории ЖК Палисад и обязаны принимать все необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных.

6. ЗАПРЕТ КУРЕНИЯ

6.1. В соответствии с действующим законодательством РФ в Местах общего пользования в составе Объекта ЖК Палисад курение запрещено.

6.2. Категорически запрещено курение в Помещениях. В случаях курения в Помещениях вероятны срабатывания системы датчиков противопожарной сигнализации, что влечет за собой необходимость перезапуска системы и расследование причин срабатывания.

7. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЛИФТАМИ

7.1. Для перевозки пассажиров в каждом подъезде зданий ЖК Палисад предусмотрен пассажирский лифт грузоподъемностью до 1000 кг.

Правила пользования лифтом размещаются в кабине лифта и подлежат обязательному исполнению всеми Пользователями.

8. СОБЛЮДЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ШУМОВОГО РЕЖИМА.

8.1. В Объекте ЖК Палисад установлены часы соблюдения тишины: ежедневно с 13.00 до 15.00 и в ночное время (с 23.00 до 7.00).

8.2. На территории Объекта ЖК Палисад запрещено использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток. Запрещено громкое прослушивание радио, музыки и речевых сообщений посредством вывода источника звука и самого звука, с помощью акустических и музыкальных систем, за пределы Помещения.

9. ПОРЯДОК УТИЛИЗАЦИИ И СБОРА МУСОРА.

9.1. Вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов из установленных на территории

мусорных контейнеров осуществляется специализированной организацией, с которой Эксплуатирующая организация заключает договор на обслуживание. Арендаторы собирают весь мусор в один контейнер, а организация отходы везет на свою станцию перегруза для сортировки и переработки строительных и твердых бытовых отходов, где отходы проходят стадии: обработки, обезвреживания и утилизации (рекуперация - то есть из отходов извлекаются полезные компоненты (бумага и полиэтилен) для их повторного применения), а уже остатки от сортировки (обезвреженные) 5-го класса опасности отвозятся на полигон.

9.2. Крупногабаритный и строительный мусор Арендатор обязан утилизировать своими силами. Переполнение бункера для вывоза крупногабаритных отходов или складирование мусора вне бункера запрещено.

9.3. На территории Объекта ЖК Палисад запрещается оставлять мусор, разливать жидкие отходы, захламывать Прилегающую территорию, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах общего пользования либо не предназначенных для этого специально.

9.4. Запрещено осуществлять сброс в систему канализации инертных и иных жидкостей, нефте- и маслосмазочных продуктов, нарушающих работу очистных сооружений, мусора и отходов, засоряющих канализацию.

9.5. Запрещается выбрасывать ртутьсодержащие (люминесцентные, бактерицидные, натриевые и т.д.) отработанные лампы в мусорные контейнеры, предназначенные для сбора бытовых отходов.

9.6. Иные условия сбора отходов, мусора, в т.ч. крупногабаритного мусора, обязательные для соблюдения Арендатором и/или Пользователями, указаны в Правилах обращения с отходами на территории инновационного центра «Сколково», которые являются общедоступной информацией и размещены на сайте sk.ru.

10. СОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

10.1. Арендатор обязан соблюдать и является лицом, ответственным за соблюдение другими Пользователями Помещения Правил противопожарного режима (Далее - ППР) утв. Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 N 1479 "Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации".

В случае, если при осмотре Помещения Эксплуатирующей организацией будут выявлены нарушения ППР, Арендатор обязан принять меры к их устранению и устранить выявленные нарушения в срок не более чем 5 календарный дней.

10.2. В соответствии ст.34 Федерального закона от 21.12.1994 N 69-ФЗ «О пожарной безопасности» граждане, иностранные граждане и лица без гражданства обязаны:

- соблюдать требования пожарной безопасности;
- иметь в помещениях и строениях, находящихся в их собственности (пользовании), первичные средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь в соответствии с правилами противопожарного режима и перечнями, утвержденными соответствующими органами местного самоуправления;
- при обнаружении пожаров немедленно уведомлять о них пожарную охрану по номеру телефона «01», «112» и на др. номера сотовых операторов;
- до прибытия пожарной охраны принимать посильные меры по спасению людей, имущества и тушению пожаров;
- оказывать содействие пожарной охране при тушении пожаров;
- выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц государственного пожарного надзора;
- предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам государственного пожарного надзора проводить

обследования и проверки принадлежащих им производственных, хозяйственных и иных помещений и строений (за исключением жилых помещений), территорий, земельных участков в целях контроля за соблюдением требований пожарной безопасности и пресечения их нарушений

Ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии ст.38 ФЗ № 69 «О пожарной безопасности» несут:

- лица, уполномоченные владеть, пользоваться или распоряжаться имуществом, в том числе руководители организаций;

За нарушение требований пожарной безопасности, а также за иные правонарушения в области пожарной безопасности лица могут быть привлечены к дисциплинарной, административной (статья 20.4 КоАП РФ) или уголовной ответственности (Статья 219 УК РФ) в соответствии с действующим законодательством.

Арендатор и проживающие совместно с ним Пользователи обязаны соблюдать требования пожарной безопасности на территории Объекта ЖК Палисад, в Местах общего пользования и в Помещениях, соблюдать «Инструкцию о мерах пожарной безопасности» для объекта защиты (Приложение 2 к настоящим Правилам, размещена на странице <https://renova-lab.com/arenda/>), принимать меры предосторожности при пользовании электроприборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями и другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

10.3. В рамках соблюдения требований пожарной безопасности:

- Арендатор несет ответственность за ложные срабатывания систем автоматической противопожарной защиты (Автоматическая пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией при пожаре, система контроля и управления доступом, противодымная вентиляция, систем передачи извещений о пожаре ГБУ «система 112» и др.), произошедшие по вине Арендатора, Пользователей и лиц, проживающих или находящихся в помещении, а также за все последствия, наступившие в результате такого ложного срабатывания;
- Арендодатель оставляет за собой право изменять и дополнять системы безопасности по мере необходимости;
- в случае сигнала тревоги при чрезвычайной ситуации любого характера, эвакуироваться с этажа, на котором расположены помещения, или, при необходимости, покинуть Объект в соответствии с Планом эвакуации, а при срабатывании автоматической системы речевого оповещения и управления эвакуацией действовать согласно транслируемым системой инструкциям;
- должным образом принимать участие во всех мероприятиях по отработке (тренировке) действий в чрезвычайных ситуациях, организуемых Эксплуатирующей организацией;
- запрещается использовать имеющиеся средства пожаротушения не по прямому назначению;
- запрещается открывать электрощиты и производить любые работы без согласования работ с Эксплуатирующей организацией;
- запрещается пользоваться неисправными светильниками, электровыключателями, электророзетками и штепсельными вилками с разбитыми корпусами либо отсутствующими комплектующими, обгоревшими и закопченными контактами, с надёжно незакреплёнными искрящимися и нагревающимися в месте контакта проводами;
- запрещено применять на территории Объекта ЖК Палисад и в непосредственной близости (100 м) от них дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые эффекты, которые могут привести к пожару;
- исключить несанкционированное вмешательство в работу автоматических средств противопожарной защиты, систем оповещения о пожаре, автоматических устройств обнаружения пожара (автоматическую пожарную сигнализацию), установок автоматического пожаротушения;

- использовать все трубопроводы исключительно в тех целях, для которых они предназначены;
- не бросать горючие или опасные материалы в трубопроводы;
- не допускать загромождение мебелью, материалами и оборудованием путей эвакуации (коридоры, лестничные клетки, вестибюли, тамбуры эвакуационных выходов из зданий, лифтовые холлы), доступ к первичным средствам пожаротушения, электрораспределительным щитам и отключающим устройствам, не затруднять доступ к огнетушителям и плангам для внутриквартирного пожаротушения, установленным в санузлах и/или ванных комнатах;
- не использовать электроприборы, потребляемая мощность которых превышает допустимую потребляемую мощность электросети (электрочайники, электрообогреватели и т.п. мощностью более 3 кВт), а также включать в электросеть одновременно несколько электроприборов, суммарная потребляемая мощность которых превышает допустимую;
- не производить перепланировку и перепрофилирование помещений без соблюдения противопожарных требований, без согласования с Эксплуатирующей организацией, не пользоваться нагревательными электроприборами для отопления помещений, приготовления и разогрева пищи вне специально отведённых мест и зон;
- не готовить продукты питания, используя открытый огонь;
- не устанавливать и не изменять в арендуемых апартаментах без предварительного письменного согласия Арендодателя любые системы безопасности;
- предоставлять уполномоченным представителям Эксплуатирующей организации доступ в помещения с целью проведения регулярных проверок или ремонта любых систем;
- следить за исправностью противопожарного оборудования и устройств пожарной сигнализации, не размещать на оборудовании посторонние предметы (ручные пожарные извещатели, датчики дыма и т.д.) в помещениях.

10.4. Действия при возникновении пожара.

При обнаружении пожара или признаков горения в здании, помещении, на территории (задымление, запах гари, повышение температуры воздуха и др.) должностным лицам, индивидуальным предпринимателям, Работникам, Сотрудникам, Посетителям здания, гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам, лицам без гражданства необходимо:

- **Немедленно сообщить об этом по телефону в пожарную охрану** с мобильных телефонов: оператор "Мегафон" - "010", "112"; оператор "МТС" - "010", "112"; оператор "Билайн" - "001", "112", с городских телефонов, 01, 112 с указанием точного адреса: г. Москва, территория инновационного центра Сколково, ул. Кулибина дом 2, номер корпуса, место возникновения пожара, свою и Фамилию Имя Отчество.

- **Известить о пожаре** представителей Эксплуатирующей организации в лице дежурного диспетчера по телефону +7(977) 186-09-09;

- **Задействовать систему оповещения людей о пожаре** путем активации ручного пожарного извещателя. Нажать на клавишу ручного пожарного извещателя, вследствие чего формируется сигнал пожарной тревоги.

При активации извещателя должно появиться голосовое (речевое) сообщение о пожаре через громкоговорители, установленные по всему зданию.

- **Принять меры по эвакуации**

Приступить самому и привлечь других лиц к эвакуации из здания в безопасное место (пункт сбора обозначен табличкой).

- Используйте план эвакуации и эвакуационные знаки зеленого цвета. Следуйте на пункт(место) сбора.

- **При условии отсутствия угрозы жизни и здоровью людей принять меры по тушению пожара в начальной стадии** имеющимися в наличии первичными средствами пожаротушения.

10.5. Действия при оповещении о пожаре

При речевом оповещении о пожаре через громкоговорители Арендаторам, Сотрудникам, Посетителям здания, гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам, лицам без гражданства необходимо:

- взять с собой средство индивидуальной защиты органов дыхания при его наличии и надеть при необходимости;
- немедленно покинуть помещение в соответствии с планом эвакуации при пожаре руководствуясь эвакуационным знаком и следовать на место (пункт) сбора.
- выполнять команды по эвакуации, поступившие по системе речевого оповещения;
- при эвакуации запрещается пользоваться лифтом;
- при необходимости и по возможности оказывать содействие в эвакуации посетителей;
- оказывать помощь пострадавшим по возможности, если при этом не наносят вред своему здоровью во время эвакуации при пожаре;
- сообщить руководителю эвакуации в месте сбора (пункте сбора) о своем прибытии;

10.6. При обнаружении подозрительных предметов в зданиях или на прилегающей территории:

- Категорически запрещается трогать, вскрывать, передвигать или предпринимать какие-либо иные действия с обнаруженным предметом.
- Не рекомендуется использовать мобильные телефоны и другие средства радиосвязи вблизи такого предмета.
- Необходимо немедленно сообщить об обнаружении подозрительного предмета представителю Эксплуатирующей организации или сотрудникам полиции.
- Следовать указаниям работников Эксплуатирующей организации и сотрудников полиции.»

10.7. Действия Арендаторов при авариях техногенного характера:

При авариях, следствием которых явилось нарушение целостности конструкций зданий и возможно их обрушение, затоплениях и т.д. необходимо:

- по ближайшему пути эвакуации немедленно покинуть Здание, избегая паники;
- пройти в место (пункт) сбора, указанное персоналом Эксплуатирующей организации и/или сотрудниками правоохранительных органов или спецслужб;
- эвакуацию из Зданий следует производить по возможности быстро, без шума и разговоров;
- при эвакуации не следует задавать вопросов сотрудникам спецслужб и вмешиваться в их работу.

В зимний период проявлять бдительность и не ходить:

- под окнами и вдоль фасада в целях избежания падения снега с отливов и парапетов здания;
- в местах (тротуарах и дорожках), не обработанных противогололедным реагентом;

11. ПРАВИЛА ПО ОХРАНЕ ТРУДА ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕКТРОУСТАНОВОК

В случаях, когда Арендатор по условиям договора аренды принимает на себя эксплуатацию электроустановок Помещения, Арендатор обязан соблюдать:

- Требования Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, утвержденных приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 12 августа 2022 г. №811;
- Требования Приказа Минтруда России от 15.12.2020 N 903н (ред. от 29.04.2025) "Об утверждении Правил по охране труда при эксплуатации электроустановок" (Зарегистрировано в Минюсте России 30.12.2020г.). Требования данных Правил распространяются на юридических и физических лиц независимо от их организационно-правовых форм и работников из числа электротехнического, электротехнологического и неэлектротехнического персонала организаций

(далее - работники), занятых техническим обслуживанием электроустановок, проводящих в них оперативные переключения, организующих и выполняющих строительные, монтажные, наладочные, ремонтные работы, испытания и измерения, в том числе работы с приборами учета электроэнергии, измерительными приборами и средствами автоматики.

12. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ МЕСТАМИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

12.1. Арендаторы, Пользователи обязаны:

- бережно относиться к средствам благоустройства Прилегающей территории и территории ИЦ «Сколково», в том числе зеленым насаждениям, детским площадкам, элементам благоустройства;
- не использовать элементы благоустройства территории в целях, не соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению;
- бережно относиться к устройствам освещения территории и мест общего пользования и элементам благоустройства территории;
- соблюдать сохранность деревьев, кустарников на Прилегающей территории Объекта ЖК Палисад.

12.2. Арендаторам, Пользователям, запрещается:

- находиться в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на территории Мест общего пользования, Прилегающей территории;
- вести агитационную деятельность на территории Объекта ЖК Палисад, Прилегающей территории, территории ИЦ «Сколково»;
- проводить несанкционированные мероприятия, гуляния, концерты на территории Объекта ЖК Палисад, Прилегающей территории, территории ИЦ «Сколково»;
- использовать Помещения для ведения коммерческой деятельности, проживания лиц, не указанных в Договоре аренды, использовать Помещения любым иным образом, кроме предусмотренного Договором аренды.

12.3. При движении по лестничным маршам следует держаться за поручни и не пользоваться мобильными телефонами.

13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ПОЛЬЗОВАНИЯ

13.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил Арендатором, а также Пользователями, проживающими совместно с Арендатором, либо временно находящимися на территории Объекта ЖК Палисад лицами по приглашению Арендатора, лежит на Арендаторе.

13.2. Факт несоблюдения настоящих Правил оформляется Актом регистрации нарушения Правил сотрудником Эксплуатирующей организации с указанием даты и времени совершения нарушения, а также подтверждением нарушения подписью свидетеля или ссылкой на данные видеонаблюдения, фотографии сотрудника службы эксплуатации.

13.3. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с Приложением 1 к настоящим Правилам, а также действующим законодательством Российской Федерации.

13.4. В случае неоплаты Арендатором штрафа/штрафов Арендодатель вправе удержать сумму штрафа из суммы обеспечительного платежа по договору аренды.

К настоящим Правилам прилагаются:

Приложение 1. Ответственность за нарушение Правил пользования зданиями в комплексе апартаментов ЖК ПАЛИСАД, входящего в состав квартала 7 среднеэтажной смешанной застройки района D 2 «ТЕХНОПАРК» Инновационного центра «СКОЛКОВО»

Приложение 2. Инструкция ИПБ-Ренова Лаб-04-2024 О мерах пожарной безопасности для объекта защиты по адресу: г. Москва, территория инновационного центра Сколково ул. Кулибина дом 2 корпуса 1-13 утв. Генеральным директором ООО «Ренова Лаб» 07.03.2024г.

Ответственность за нарушение

**Правил пользования зданиями в комплексе апартаментов ЖК ПАЛИСАД,
входящего в состав квартала 7 среднеэтажной смешанной застройки района D 2
«ТЕХНОПАРК» Инновационного центра «СКОЛКОВО»:**

№ п/п	Вид нарушения	Ответственность
1	заключение Арендатором договора субаренды помещения или какой-либо его части, передача Помещений в безвозмездное пользование, уступка или передача в залог Арендатором его прав, вытекающих из Договора, совершение Арендатором каких-либо иных гражданско-правовых сделок с правами Арендатора, вытекающими из настоящего Договора, без письменного согласия Арендатора	Расторжение Арендодателем Договора аренды*
2	Хранение в помещении веществ, указанных в п. 2.5. Правил	При первичном нарушении -
3	Курение в помещении, а также в подъездах, холлах, на лестничных клетках, иных местах общего пользования в Здании	штраф 30 000 рублей При повторном нарушении - штраф 30 000 рублей и расторжение Договора аренды Арендодателем*
4	Совершение действий, приводящих к порче помещений, иных помещений в здании, а также любого оборудования и предметов, расположенных в помещении и здании	При первичном нарушении - штраф 30 000 рублей + стоимость восстановительного ремонта При повторном нарушении - штраф 30 000 рублей и расторжение Договора аренды Арендодателем*
5	Совершение действий, создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других помещениях	При первичном нарушении - штраф 3000 рублей При повторном нарушении - штраф 5000 рублей Более трех нарушений - расторжение Договора аренды Арендодателем*
6	Содержание на балконах и лоджиях, помещениях общего пользования животных, птиц и насекомых	При первичном нарушении - штраф 3000 рублей При повторном нарушении - штраф 5000 рублей Более трех нарушений - расторжение Договора аренды Арендодателем*
7	Оставление мусора и отходов у дверей апартаментов, на лестничных площадках или около подъездов здания	При первичном нарушении - штраф 3000 рублей При повторном нарушении - штраф 5000 рублей

		Более трех нарушений - расторжение Договора аренды Арендодателем*
8	Выбрасывание в сантехническое и канализационное оборудование мусора, спичек, тряпок и других несоответствующих предметов, а также сливание любых жидкостей, используемых при ремонте, смыв строительных смесей с инструментов	При первичном нарушении - штраф 30 000 рублей + стоимость восстановительного ремонта
9	Размещение объявлений на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Рисование на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов совместного пользования	При повторном нарушении - штраф 30 000 рублей и расторжение Договора аренды Арендодателем*
10	Нарушение Постановления Правительства РФ от 16.09.2020 N 1479 "Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации", том числе: ➤ размещение (установка) на путях эвакуации и эвакуационных выходах (в том числе в проходах, коридорах, тамбурах, на галереях, на лестничных площадках, маршах лестниц, в дверных проемах, на эвакуационных люках) различных изделий, оборудования, отходов, мусора и других предметов, препятствующих безопасной эвакуации, а также блокирование дверей эвакуационных выходов; ➤ хранение в местах общего пользования, таких как, лестничные клетки, подъезды, чёрные ходы здания и т.п. детских колясок, самокатов, велосипедов, детских манежей, игрушек, скамеек, стульев и другого личного имущества	При первичном нарушении - штраф 15 000 рублей При повторном нарушении - штраф 20 000 рублей Более трех нарушений - расторжение Договора аренды Арендодателем*
11	Нарушение Правил по охране труда при эксплуатации электроустановок, утвержденных приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 15 декабря 2020 г. №903н, Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, утвержденных приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 12 августа 2022 г. №811.	При первичном нарушении - штраф 15 000 рублей При повторном нарушении - штраф 20 000 рублей Более трех нарушений - расторжение Договора аренды Арендодателем*
12	Непредоставление доступа в Помещение представителям эксплуатирующей организации для освидетельствования технического состояния систем (оборудования), подлежащих регулярному техническому обслуживанию согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности.	При первичном нарушении - штраф 30 000 рублей При повторном нарушении - штраф 30 000 рублей и расторжение Договора аренды Арендодателем*

*Расторжение Договора аренды осуществляется Арендодателем путем отказа от его исполнения в одностороннем внесудебном порядке.