

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ подземной автостоянкой

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Многokвартирный дом (или «МКД») - здание по адресу: город Москва, улица Твардовского, дом 12, корп. 2 в котором в собственности физических и юридических лиц находятся жилые и нежилые помещения, включая машиноместа.

1.1. Подземная автостоянка (ПА) – этажи при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений.

1.1.1. Организация (Исполнитель), осуществляющая управление многоквартирным домом – Товарищество Собственников Недвижимости «Твардовского 12-2» (в соответствии со ст. 161 ЖК РФ), Управляющая Компания, по договору управления (доверенное лицо)

1.2. Машинное место – нежилое помещение, предназначенное в соответствии с проектом для размещения транспортных средств, а также вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения нужд, связанных с хранением транспортных средств, в пределах, установленных действующим законодательством Российской Федерации, и принадлежащее физическим или юридическим лицам на праве собственности, которое зарегистрировано в соответствии с законом. Машинные места находятся исключительно в подземной автостоянке МКД.

1.3. Собственник машиноместа - физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащей ему на праве собственности частью нежилого помещения в подземной автостоянке.

1.4. Члены семьи собственника - проживающие совместно с собственником жилого помещения супруг, дети, родители, а также иные лица, пользующиеся жилым помещением с его согласия.

1.5. Пользователи – лица, владеющие и пользующиеся помещением или машиноместом в МКД в силу закона или на основании соглашения с собственником, за исключением членов семьи собственника.

1.6. Посетитель – лица, посещающие подземную автостоянку совместно с Собственником/Пользователем.

1.7. Пропуск – электронная метка.

1.8. Электронная система – система контроля управления доступом, включает в себя двери, шлагбаумы, считывающие устройства, блоки питания, провода и др.

1.9. Пропускной режим – порядок, устанавливаемый ТСН «Твардовского 12-2», не противоречащий законодательству Российской Федерации, доведенный до сведения Собственников, персонала и Посетителей объекта и обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, исключающих возможность бесконтрольного входа (выхода) лиц, въезда (выезда) транспортных средств, вноса (выноса), ввоза (вывоза) имущества на объект.

1.10. Обязанности собственника - правила, обязательные к выполнению как собственниками, так и членами их семей, пользователями, временно проживающими лицами и гостями.

1.11. Полномочия организации (Исполнителя), осуществляющей управление МКД - полномочия юридического лица, в соответствии с законодательством РФ.

1.12. Коммунальные услуги — это услуги в соответствии с постановлением Правительства РФ.

1.13. Содержание общего имущества подземной автостоянки - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т. д. включает:

1.13.1. уборку общего имущества ПА.

1.13.2. содержание территории ПА (уборка, профилактика).

1.13.3. техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу ПА.

1.13.4. содержание конструктивных элементов ПА.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие Правила разработаны на базе сводов законов и стандартов правил:

2.1.1. Жилищный Кодекс РФ

2.1.2. Гражданский Кодекс РФ

- 2.1.3. Устав ТСН «Твардовского 12-2»
- 2.1.4. СП 113.13330.2012 – Стоянка автомобилей
- 2.1.5. СНиП 21-02-99 – Стоянка автомобилей
- 2.1.6. СНиП 21-01-97 - Пожарная безопасность зданий и сооружений (вкл. Приложение 1 и 2)
- 2.1.7. Приказ МЧС РФ "Об утверждении свода правил "Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности» от 21.02.2013 г. № 117.
- 2.1.8. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённые Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170
- 2.1.9. Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 г. № 390
- 2.1.10. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"
- 2.1.11. Постановление Правительства РФ "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" от 06.05.2011 г. № 354.
- 2.1.12. ГОСТ Р 12.2.143-2009 - Системы фотолюминесцентные эвакуационные. Требования и методы контроля.
- 2.1.13. СП 1.13130.2009 - Эвакуационные пути и выходы.
- 2.1.14. СП 2.13130.2009 - Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты.
- 2.1.15. СП 3.13130.2009 - Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности
- 2.1.16. СП 4.13130.2009 - Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.
- 2.1.17. СП 5.13130.2009 - Установка пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования.
- 2.1.18. СП 6.13130.2009 - Электрооборудование. Требования пожарной безопасности.
- 2.1.19. СП 7.13130.2009 - Отопление, вентиляция и кондиционирование. Противопожарные требования.
- 2.1.20. СП 8.13130.2009 - Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности.
- 2.1.21. СП 9.13130.2009 - Системы противопожарной защиты. Огнетушители. Требования к эксплуатации.
- 2.1.22. СП 10.13130.2009 - Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности.
- 2.1.23. СП 12.13130.2009 - Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности.

3. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

3.1. Настоящие Правила являются официальным внутренним документом ТСН «Твардовского 12-2» и обязательны для исполнения лицам владеющими или пользующимися помещением ПА, а также Исполнителем.

3.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо, более того Правление ТСН «Твардовского 12-2» заинтересовано в распространении и пропаганде настоящих Правил среди Собственников и Пользователей машиномест.

3.3. Правила пользования созданы для того, чтобы обеспечить добрососедское проживание и пользование ПА. Каждый собственник должен знать, что его права заканчиваются там, где притесняются права соседа. В любом случае, действия одних граждан не должны нарушать законных прав и интересов других. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории ЖК «Твардовского 12-2» на основе принципов самоорганизации и самофинансирования собственников.

3.4. Все вопросы, неурегулированные настоящими Правилами, а также в случае возникновения разногласий или споров, стороны обязуются приложить все усилия к их скорейшему урегулированию путём переговоров в духе доброжелательства и взаимопонимания, а при не достижении согласия рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.5. Пользование паркингом должно осуществляется с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся машиноместами, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО И ЧАСТНОГО ИМУЩЕСТВА ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКИ

4.1. Право пользования паркингом имеют лица, наделенные правом собственности или аренды (разрешением от собственника) на помещение автостоянки на основании заключенных договоров и получившие пропуск в соответствии с настоящими Правилами.

4.2. Пользователи обязаны бережно относиться к общему имуществу и не допускать его порчи или загрязнения.

4.3. На территорию подземной автостоянки не допускаются:

4.3.1. транспортные средства, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) превышают 2,0 м по высоте и 2,5 м по ширине;

4.3.2. транспортные средства без пропуска.

4.4. Машино-место в паркинге может быть использовано исключительно для парковки и хранения транспортного средства. Хранить, оставлять на машиноместе, либо местах общего пользования какие-либо материалы и предметы ЗАПРЕЩЕНО! Исключением может служить хранение в неогороженных металлических шкафах.

4.5. Парковка транспортных средств на свободные места, не принадлежащие Пользователю на соответствующем праве, не допускается. Доступ знакомых, гостей собственника машиноместа для парковки личного транспорта в помещение ПА на свободные чужие места КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН.

4.6. На территории Паркинга ЗАПРЕЩЕНО:

4.6.1. курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;

4.6.2. мойка транспортных средств;

4.6.3. ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (замена жидкостей, масел; аккумуляторов, колёс и т.д.);

4.6.4. заправка транспортных средств;

4.6.5. зарядка аккумуляторных батарей и электропередвижных средств;

4.6.6. пользование открытым огнем, в том числе в качестве источника света или для прогрева двигателя;

4.6.7. вождение транспортных средств лицами, не имеющими документов о праве управления;

4.6.8. хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке (так же внутри транспортных средств).

4.6.9. нахождение посторонних лиц, а также детей без сопровождения взрослых.

4.7. Размещение транспортного средства на территории паркинга не является заключением договора хранения. Исполнитель не несет ответственности за сохранность транспортных средств или иного имущества, размещенного на территории автостоянки, в том числе оставленного в транспортных средствах.

4.8. Территория паркинга контролируется видеокамерами. Записи видеокамер предоставляются только по требованию правоохранительных органов и членов ТСН «Твардовского 12-2».

4.9. Стоянка (хранение) автомобилей, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе, не допускается.

4.10. Не допускается разделение машиномест перегородками на отдельные боксы, а так же увеличивать площадь машиноместа за счёт общего имущества;

4.11. Использование зарядных и пусковых электроприборов и устройств автономного и стационарного исполнения в помещении паркинга ЗАПРЕЩАЕТСЯ.

4.12. Въезд на подземную автостоянку транспортных средств в аварийном состоянии, со значительными кузовными повреждениями, неисправностями рулевого управления или тормозной системы, на буксире, имеющих утечку ГСМ, ЗАПРЕЩЕН.

4.13. Запрещена остановка транспортных средств в зоне действия въездных/выездных ворот, а также на въездной и выездной рампе.

4.14. На территории паркинга запрещается производить какие-либо строительные-монтажные или ремонтные работы, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или системы паркинга.

4.15. Запрещается производить на территории ПА или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без

предварительного согласования с ТСН «Твардовского 12-2», Управляющей Компанией, по договору управления.

4.16. Контроль въезда на территорию паркинга осуществляется сотрудниками специализированного охранного предприятия.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПУСКА АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИЮ ПАРКИНГА

5.1. В целях организации контрольно-пропускного режима на территории паркинга Исполнитель (доверенное лицо) ведет базу данных пользователей машиномест, транспортных средств и лиц, имеющих право управления ими. Ведение базы данных осуществляется с соблюдением требований ФЗ “О персональных данных” от 27.07.2006 № 152-ФЗ.

5.2. Исполнитель предоставляет на возмездной основе - именной пропуск (эл. метку) на транспортное средство на одно машиноместо.

5.3. Для внесения в базу данных пользователей подземной автостоянки, а также выдачи пропуска собственник машиноместа предоставляет:

5.3.1. копию документа, подтверждающего право пользования соответствующим машиноместом, одновременно и разрешение на въезд не собственнику (в случае необходимости);

5.3.2. два контактных мобильных телефона, по которым можно в любое время связаться с водителем транспортного средства.

5.4. Собственники пользуются собственными электронными метками для дистанционного открывания ворот ПА, а также электронными ключами от дверей паркинга. За отдельную плату Исполнитель вправе произвести закупку и программирование дополнительных и (или) испорченных эл. меток, электронные ключи.

6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА АВТОТРАНСПОРТА

6.1. Подземная автостоянка работает в круглосуточном режиме.

6.2. Въезд автотранспорта на территорию паркинга и выезд с нее осуществляется водителями с помощью эл. метки для открывания ворот ПА.

6.3. Паркинг оснащен автоматическими воротами с фотоэлементами безопасности. Остановка в зоне действия въездных/выездных ворот ЗАПРЕЩЕНА.

6.4. Для въезда и выезда с территории ПА необходимо подъехать к считывателю эл.метки, после чего происходит открывание ворот. Водитель вправе проследовать только после полного открывания ворот. После проезда транспортного средства ворота закрываются автоматически.

6.5. Запрещается проезжать под закрывающиеся ворота ПА.

6.6. Не разрешается въезд на территорию ПА по одной эл.метке одновременно двух автомобилей и более. При допущении данного вида нарушения Исполнитель вправе заблокировать эл.метку, являющуюся пропуском на территорию ПА. Выдача (разблокировка) эл.метки взамен заблокированной производится, как указано п. 5.2.

6.7. При временном отсутствии эл.метки транспортное средство допускается на подземную автостоянку сотрудником охранного предприятия по звонку на телефон охраны или через интерком, установленному при въезде в паркинг, после подтверждения права собственности и проверки, что место не занято.

7. ПАРКОВКА И ДВИЖЕНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

7.1. ВНИМАНИЕ: на всей территории ПА водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения. Максимальная скорость движения на ей территории 5 км/ч. Движение осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной разметкой и установленными указателями.

7.2. Приоритетом на территории ПА во всех случаях обладают пешеходы, коляски, инвалидные кресла и т.п.

7.3. Парковка автотранспортных средств разрешается пользователям только на машиноместах, находящихся в их пользовании и (или) владении и в пределах размеченных разделительных линий.

7.4. Парковка и хранение транспортных средств вне зоны машиноместа, в том числе на технических местах, возле выходов (эвакуационные проходы), проездах и т. д., ЗАПРЕЩЕНА. Собственники не должны использовать общее имущество в целях, не соответствующих его назначению и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

7.5. Создание помех для выезда припаркованного на территории паркинга транспортного средства является НЕДОПУСТИМЫМ.

7.6. Не допускается стоянка транспортных средств с работающим двигателем.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

8.1. Каждый собственник машиноместа обязан оплачивать ежемесячный эксплуатационный взнос, сумма которого определяется на основании калькуляции расходов, утвержденных на Общем собрании собственников, в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

8.2. Управляющая организация и охрана не несут ответственности за сохранность имущества Собственников, в том числе кражу или исчезновение личных вещей из автотранспортных средств.

8.3. Собственник несет ответственность за нарушение действующего законодательства РФ и настоящих правил и может быть привлечен к административной ответственности, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.4. Собственник, нарушивший настоящие правила обязан возместить ущерб, причиненный другим Собственникам/Пользователям, общему имуществу или третьим лицам; при причинении вреда Посетителем (в случае отказа Посетителя возместить причиненный ущерб) ответственность возлагается на Собственника/Пользователя.

8.5. Факт нарушения настоящих правил и вина лиц могут подтверждаться следующими доказательствами:

- актом, подписанной охраной, Управляющей организацией и любым из Собственников;
- фото и/или видеосъемкой с указанием даты и времени съемки;
- письменным заявлением пострадавшего или свидетеля, заверенным не менее чем одним свидетелем произошедшего события;
- решением (предписанием, актом, протоколом и т.п.) органов исполнительной, судебной власти.

Для установления факта нарушения и вины достаточно одного из вышеперечисленных доказательств.

8.6. Размер причиненного общему имуществу и/или имуществу Управляющей организации ущерба определяется на основании расчета (сметы), составленного Управляющей организацией или специализированной организацией.

8.7. Управляющая организация письменно уведомляет виновное лицо о необходимости в установленный срок устранить причиненный вред имуществу. Если виновное лицо в установленный срок не устраняет причиненный ущерб, Управляющая организация вправе самостоятельно осуществить восстановительный ремонт, а расходы на ремонтные работы возложить на виновное лицо.

8.8. В случае наложения штрафа компетентными органами надзора на Управляющую организацию за нарушения, совершенные Собственником/Пользователем машиноместа, а также Посетителем подземной автостоянки, Собственник обязан произвести Управляющей организации оплату понесенных Управляющей организацией убытков в полном объеме.

9. ДЕЙСТВИЯ В АВАРИЙНЫХ, ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ И ЭКСТРЕМАЛЬНЫХ СИТУАЦИЯХ

9.1. Действия в аварийных ситуациях.

К аварийным ситуациям относятся такие неисправности, повреждения или разрушения инженерного оборудования или конструктивных элементов автостоянки, которые влекут за собой нанесение ущерба автостоянке и/или имуществу Собственников/Пользователей. При обнаружении неисправности инженерного оборудования на территории подземной автостоянки Собственник/Пользователь обязан:

- немедленно сообщить информацию об аварии охране и/или Управляющей организации;
- привлечь на помощь других Собственников/Пользователей, находящихся в непосредственной близости от места аварии;
- по возможности принять меры по ограничению ущерба, который может вызвать повреждение, устранению аварийной ситуации, ее распространению, распространению ее последствий.

За нарушение правил пожарной безопасности граждане несут ответственность согласно требованиям действующего законодательства.

9.2. Действия в чрезвычайных и экстремальных ситуациях.

Действия при обнаружении подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами:

- если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться «в этом месте, в это время», не оставляйте этот факт без внимания;
- если вы обнаружили подозрительный предмет, опросите находящихся рядом людей, возможно, он принадлежит им;
- если владелец не установлен, немедленно сообщите о находке сотрудникам охраны и/или Управляющей организации, диспетчерскую службу.

Во всех перечисленных случаях:

- не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку;
- зафиксируйте время обнаружения находки;
- постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки;
- обязательно дождитесь прибытия сотрудника охраны и/или представителей Управляющей организации.

Устанавливаются следующие виды нарушений и штрафной неустойки:

| № | Вид нарушения | Размер штрафной неустойки |
|---|--|--|
| 1 | Парковка автотранспортных средств, выступающих за границы машиноместа (ограничительные линии, согласно приобретённой площади м.м.) более чем на 50 сантиметров | 500 за каждый факт фиксации нарушения (но не чаще чем 1 раз в 24 часа) |

Штрафная неустойка за совершенное нарушение, ущерб, причиненный Общему имуществу и/или денежная сумма, потраченная Управляющим на устранение нарушения, выписывается отдельной квитанцией или включается отдельной строкой в платежный документ (квитанцию, счет и др.) по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещения (машиноместа), предъявляемую нарушителю за текущий месяц и подлежат обязательной оплате в срок до в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым. Данная сумма штрафной неустойки идёт на оплату ОДН электричества, соответственно снижая плату для всех собственников м.м.