

Регламент доступа собственников помещений на территорию подземного паркинга, расположенного в жилом комплексе по адресу г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107А, корпус 4

Настоящее положение разработано в соответствии с федеральными законами от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" [1], от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" [2], от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" [3]. Настоящим положением определяются свод правил допуска ТС на территорию подземного паркинга многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107А, корпус 4, которые разработаны с целью обеспечения добрососедского проживания в многоквартирном доме собственников помещений, в соответствии с нормами ЖК РФ, ГК РФ, свода правил и санитарных норм, ПП РФ от 15.05.2013 г. № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", ПП РФ №354, №491. Настоящее Положение так же направлено на создание комфортных, уважительных и безопасных условий пользования и нахождения в подземном паркинге, расположенном по адресу: город Москва, Дмитровское шоссе, дом 107А, корпус 4 (далее – подземный паркинг), а также обеспечение защиты законных прав и интересов собственников, способствование повышению инвестиционной привлекательности машиномест и иных помещений как объекта недвижимости, призваны содействовать эффективному выполнению обязательств управляющей организации по оказанию услуг собственникам, по обеспечению надлежащего выполнения возложенных на Управляющую организацию обязательств по соблюдению и поддержанию должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений общего имущества в интересах всех собственников машиномест.

1.3. Настоящее Положение обязательно для исполнения Собственниками, Арендаторами и всеми лицами, владеющими или пользующимися помещениями подземного паркинга, а также лицами, которым разрешен доступ в подземный паркинг в соответствии с настоящим Положением.

1. Термины и определения:

- 1.1. Многоквартирный дом (МКД)** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования — подъезды.
- 1.2. Квартира** - жилое изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.
- 1.3. Нежилое помещение в многоквартирном доме** - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям в настоящих Правилах приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).
- 1.4. Подземный паркинг** – объект капитального строительства, расположенный в подземном пространстве многоквартирного дома, предназначенный для размещения организованных мест для постоянного хранения и паркования автотранспорта собственников машиномест.
- 1.5. Машиноместо** - 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. Машиноместа находятся исключительно в подземной автостоянке МКД.
- 1.6. Исполнитель** – Управляющая компания.
- 1.7. Собственник машиноместа** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащей ему на праве собственности частью нежилого помещения в подземной автостоянке.
- 1.8. Члены семьи собственника** - проживающие совместно с собственником жилого помещения супруг, дети, родители, а также иные лица, пользующиеся жилым помещением с его согласия.
- 1.9. Пользователи** - лица, владеющие и пользующиеся машиноместом в силу закона или договора, на основании соглашения с собственником машиноместа.
- 1.10. Собственник жилого помещения** – физическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения жилым помещением, принадлежащего ему на праве собственности, а также общедомовым имуществом соразмерно площади своей квартиры.
- 1.11. Обязанности собственника** - правила, обязательные к выполнению как собственниками, так и членами их семей, пользователями, временно проживающими лицами и гостями.
- 1.12. Хранение автомобилей манежного типа** - хранение автомобилей в общем зале с выездом на общий внутренний проезд подземного паркинга.
- 1.13. Пандус** - наклонная конструкция, предназначенная для въезда (выезда) автомобилей в одноэтажных (подземных) автостоянках.
- 1.14. Рампа** - наклонная конструкция, предназначенная для перемещения автомобилей.

1.15. Автоматические въездные/выездные ворота – противопожарная конструкция секционных ворот, предназначенная для въезда/выезда транспортных средств собственников машиномест из подземного паркинга.

1.16. Посадочный этаж - этаж, на котором водитель садится (покидает) стоянку автомобилей.

2. Порядок допуска в подземный паркинг.

2.1. Допуск на территорию подземного паркинга для собственников машиномест осуществляется в круглосуточном режиме.

2.2. 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. Собственники жилых помещений, не имеющие право собственности на машиноместо, расположенное в подземном паркинге, имеют право ограниченного доступа в подземный паркинг исключительно для целей проведения погрузочно-разгрузочных работ и прохода к жилым помещениям через подземный паркинг с использованием лифтов. Порядок проведения погрузочно-разгрузочных работ и проход к жилым помещениям через подземный паркинг указан в пунктах 3 и 4 настоящего Положения.

2.3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПУСКА АВТОТРАНСПОРТА СОБСТВЕННИКОВ МАШИНОМЕСТ НА ТЕРРИТОРИЮ ПОДЗЕМНОГО ПАРКИНГА:

2.3.1. В целях организации контрольно-пропускного режима на территории паркинга Исполнитель ведет электронную базу данных пользователей машино-мест, 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.

2.3.2. Исполнитель бесплатно выдает один именной пропуск на одно машино-место или брелок (мастер-ключ).

2.3.3. Для внесения в базу данных собственников машиномест, а также выдачи пропуска собственник машино-места предоставляет:

- заявление о выдаче пропуска по установленной форме;
- копию документа, подтверждающего право пользования соответствующим машино-местом, и разрешение на въезд не собственнику (в случае необходимости);
- два контактных мобильных телефона, по которым можно в любое время связаться с водителем транспортного средства.

2.4. Использование мест общего пользования подземного паркинга должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся нежилыми помещениями (машиноместами), требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящего Положения.

2.5. Парковка транспортных средств разрешается собственникам только на машиноместах, находящихся в их пользовании (аренды) и (или) владении и в пределах размеченных разделительных линий.

2.6. Длительная стоянка транспортных средств в проходах, проездах и других местах общего пользования запрещена.

2.7. Создание помех для въезда в подземный паркинг или выезда, припаркованного на территории подземной автостоянки транспортного средства, является НЕДОПУСТИМЫМ.

2.8. Не допускается стоянка транспортных средств с работающим двигателем.

2.9. Ремонт и обслуживание транспортных средств на территории подземного паркинга не допускается, за исключением следующих работ: замена дворников, замена ламп, фар, замена аккумулятора, долив стеклоомывающей жидкости, зарядка электромобилей на

специально выделенных машиноместах со специализированным оборудованием, а также работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

2.10. Не допускается разделение машиномест перегородками на отдельные боксы.

2.11. На территории машиномест и мест общего пользования подземного паркинга

ЗАПРЕЩЕНО:

- нахождение на территории подземного паркинга несовершеннолетних детей без присмотра родителей;

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

- заправка транспортных средств;

- пользование открытым огнем, в т.ч. в качестве источника света или для прогрева двигателя;

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

- осуществлять въезд транспортных средств имеющих утечку ГСМ;

- открывать и проникать в электрощиты, вмешиваться в работу электрических приборов и светильников, любого инженерного оборудования;

- самостоятельно подключаться к системам электроснабжения, в том числе пользоваться розетками в местах общего пользования;

- самостоятельно ремонтировать системы освещения и электроснабжения;

- наносить надписи и расклеивать рекламные объявления;

- загрязнять подземный паркинг, оставлять мусор и отходы вне пределов зон накопления мусора и отходов;

- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке;

- 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;

- использовать проезды подземного паркинга для целей, отличающихся от въезда и выезда с территории подземного паркинга.

2.12. Допускается размещение индивидуальных шкафов в подземном паркинге в границах машиноместа после предоставления и согласования проекта в управляющей компании (далее - УК).

2.13. Не допускается размещение индивидуальных шкафов, мотоциклов, велосипедов и другого имущества в местах общего пользования подземного паркинга (вне границ машиноместа).

2.14. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. собственник немедленно должен передать информацию в УК.

2.15. Собственник обязан по первому обращению обеспечить свободный доступ работников УК к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию в случае, если автомобиль, размещенный на машиноместе собственника, затрудняет или делает невозможным такой доступ.

2.16. К отношениям собственников машиномест, расположенных в МКД, с учетом пункта 1 статьи 6 ГК РФ подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ.

2.17. Собственники машиномест несут бремя содержания не только своего машиноместа, но и общего имущества подземного паркинга соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт подземного паркинга.

НА ТЕРРИТОРИЮ ВСЕГО ПОДЗЕМНОГО ПАРКИНГА РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ ПРАВИЛА ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ.

3. Порядок проведения погрузочно-разгрузочных работ.

3.1. Правила погрузочно-разгрузочных работ: погрузочно-разгрузочные работы – это комплекс мер, направленных на завоз, вывоз крупногабаритных грузов (мебель, бытовая техника), строительных материалов, в том числе сыпучих или загрязняющих, если груз не может пронести один человек без применения специальных приспособлений.

- ответственность за организацию погрузочно-разгрузочных работ несет собственник жилого и/или нежилого помещения (далее - собственник помещения), в отношении которого данные работы проводятся;

- режим проведения погрузочно-разгрузочных работ, а также режим использования лифта для их проведения устанавливается с 09:00 до 22:00 ежедневно;

- все поднимаемые и спускаемые предметы должны быть упакованы собственником помещения или его представителем дополнительно в материал, обеспечивающий защиту элементов жилого дома (лифт, подъезд, лестницу, квартирный этаж) от пыли, мусора, ударов: сыпучие материалы должны быть упакованы в мешки сверх заводской упаковки, строительный мусор должен быть упакован в двойной мешок, несипучие строительные материалы (блоки, плитка, кирпич и т.п.) должны быть упакованы в полиэтилен (мешок, стрейчпленка), острые углы всех строительных материалов должны быть упакованы в демпфирующий материал;

- нагрузка на лифт не должна превышать 600 кг;

- строительные материалы при погрузке/выгрузке не должны соприкасаться со стенами лифта, лифтовых холлов, лестницы;

- после перевозки груза собственник или его представитель должен обеспечить уборку (на улице, в лифте, в местах общего пользования) всех загрязненных поверхностей, в том числе стен, пола, плинтусов, стен и пола кабины лифта; результаты проведенной уборки необходимо представить сотруднику УК, ответственному за контроль проведения погрузочно-разгрузочных работ.

3.2. Не допускается складирование строительного материала, мебели и мусора на лестницах, холлах и в иных местах общего пользования подземного паркинга.

3.3. Для въезда автомобиля, доставляющего крупногабаритные материалы, строительные материалы на территорию ЖК, либо осуществляющего их вывоз, либо для открытия ворот подземного паркинга с целью доставки/вывоза крупногабаритных материалов, в случае, если высота автомобиля не превышает 1.9 метра, собственник помещения, находящегося в многоквартирном доме, оформляет заявку на разовый пропуск в подземный паркинг в офисе УК или посредством направления заявления на электронную почту УК info@uk-eurogorod.ru, не позднее 14:00 рабочего дня, в который будет осуществляться доставка/вывоз материалов. В случае, если доставка/вывоз будет осуществляться в выходной или праздничный день, то заявка на оформление пропуска в подземный паркинг оформляется собственником помещения в любой рабочий день заранее.

Ограничение высоты автомобиля для въезда на подземную автостоянку составляет 1.90 метра.

3.5. Общее время погрузочно-разгрузочных работ не должно превышать 1 часа. При заказе доставки крупногабаритных материалов необходимо учитывать время их разгрузки.

Остановка автомобиля и краткосрочная стоянка на время проведения погрузочно-разгрузочных работ осуществляется в отведенных зонах разгрузки, не препятствуя проходу и проезду. Занимать свободные машиноместа, не принадлежащие собственнику, по заявке которого проводятся погрузочно/разгрузочные работы, ЗАПРЕЩЕНО.

3.6. Запрещается при производстве погрузочно-разгрузочных работ:

- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами путей эвакуации и мест общего пользования;

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение допустимого уровня шума и вибраций;
- оставлять груз, мусор, инструменты и другие предметы погрузочно-разгрузочных работ на срок, превышающий время погрузки-разгрузки;
- на период проведения погрузочно-разгрузочных работ использовать кнопку аварийного отключения системы контроля и управления доступом (далее - СКУД), механически препятствовать закрытию двери и использовать другие методы открытия двери, обеспечивающие свободный доступ.

4. Порядок доступа в подземный паркинг лиц, не являющихся собственниками машиномест, но являющихся собственниками квартир, расположенных в МКД.

4.1. Подземный паркинг оснащен СКУД и камерами видеонаблюдения, для целей сохранности имущества собственников и пользователей машиномест, а также общедомового имущества всех собственников МКД, находящегося в подземном паркинге.

4.2. Доступ к воротам подземного паркинга для въезда/выезда автомобилей имеют исключительно собственники машиномест и пользователи машиномест. Для остальных лиц, доступ в подземный паркинг через ворота осуществляется по отдельной заявке на условиях и в целях, указанных в пункте 3 настоящего Положения.

4.3. Подземный паркинг имеет отдельный эвакуационный вход/выход, в соответствии с проектной документацией, предназначенный в случае ЧС для эвакуации собственников машиномест, которые в случае возникновения ЧС могут находиться в подземном паркинге. Эвакуационный выход представляет собой коридор, отделенный стеной рядом от въездной/выездной рампы, выходящий на улицу и в обратную сторону на посадочный этаж для прохода в жилую часть многоквартирного дома с использованием лифтов. Доступ к проходу к жилым помещениям через отдельный вход/выход подземного паркинга имеют собственники машиномест, пользователи машиномест. Собственники квартир, не являющиеся собственниками машиномест могут получить доступ в подземный паркинг для прохода на улицу через эвакуационный выход в исключительных случаях по согласованию с Исполнителем. Для получения доступа к системе СКУД необходимо обратиться в офис УК с подтверждающими документами о праве собственности на помещение в МКД. Собственникам помещений в МКД, не являющихся собственниками машиномест может быть выдан один ключ на одно помещение.

4.4. Для получения доступа к отдельному входу/выходу подземного паркинга, собственник квартиры, не имеющий машиноместа на праве собственности или права пользования, оформляет заявку в УК по форме для получения персонализированного ключа/карты.

4.5. В случае нарушения собственником квартиры, не имеющим машиноместа, правил пользования настоящего Положения, УК вправе ограничить доступ к входу/выходу подземного паркинга путем блокировки ключа/карты.

5. Заключительные положения

5.1. Положение может быть изменено или дополнено только по решению Общего Собрания Собственников помещений.

5.2. Нарушение настоящего Положения влечет ответственность по ст. 7.19, 7.20, КоАП РФ, ст.167, 168, 213, 214 УК, а также гражданско-правовую по возмещению материального ущерба. Нарушение и иное неисполнение требований настоящего Положения является основанием для применения УК мер ответственности к Собственникам, Арендаторам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

5.3. При нарушении пунктов 2.9 и 2.11 настоящего Положения УК направляет собственникам машиномест уведомления, с требованием вернуть машиноместо в исходное проектное состояние с указанием сроков. После нарушения сроков на устранение

нарушений УК оставляет за собой право передать информацию о нарушении требований пожарной безопасности в соответствующие надзорные органы.

5.4. В случае нарушения пункта 2.12 настоящего Положения УК оставляет за собой право, предварительно предупредив собственников, составить акт о нарушении порядка пользования паркингом и вынести соответствующее имущество на временное хранение. Вынос имущества может быть организован либо через 1 рабочий день после размещения на имуществе соответствующего уведомления с требованием убрать имущество, либо в рамках объявленной плановой инвентаризации мест общего пользования подземной автостоянки. Отказ собственника имущества, в том числе выражающийся в бездействии, переместить вещь, хранящуюся с нарушением данного Положения в срок, предусмотренный в уведомлении УК, является отказом от права собственности. Судьба бесхозной вещи будет решаться в соответствии с действующим законодательством РФ.

Также УК вправе ограничить возможность оформления разовых пропусков в паркинг для погрузочно-разгрузочных работ лицам, не имеющим машиномест в подземном паркинге и нарушившим правила пользования подземным паркингом.