

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ  
ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ  
Товарищества собственников недвижимости  
«КОМСОМОЛЬСКИЙ ПРОСПЕКТ 80»**

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

- 1.1. Подземная автостоянка (ПА) – этажи при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений.
- 1.2. Организация (**Исполнитель**) осуществляющая управление подземной автостоянкой – Товарищество Собственников Недвижимости «Комсомольский проспект 80».
- 1.3. Машино-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. Машино-места находятся исключительно в подземной автостоянке.
- 1.4. Собственник машино-места – физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащей ему на праве собственности машино-места в подземной автостоянке.
- 1.5. Члены семьи собственника – проживающие совместно с собственником машино-места супруг, дети, родители, а также иные лица, пользующиеся машино-местом с его согласия.
- 1.6. Пользователи – лица, владеющие и пользующиеся помещением или машино-местом в силу закона или на основании соглашения с собственником, за исключением членов семьи собственника.
- 1.7. Обязанности собственника – правила, обязательные к выполнению как собственниками, так и членами их семей, пользователями, временно проживающими лицами и гостями.
- 1.8. Полномочия организации (Исполнителя), осуществляющей управление подземной автостоянкой – полномочия юридического лица, в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 1.9. Состав имущества – общее имущество Подземной автостоянки, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме и к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома не отнесены.
- 1.10. 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:
  - 1.10.1. уборку общего имущества подземной автостоянки;
  - 1.10.2. содержание территории подземной автостоянки (уборка, профилактика);
  - 1.10.3. техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу подземной автостоянки;
  - 1.10.4. содержание конструктивных элементов подземной автостоянки.

## **2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 2.1. Настоящие Правила разработаны на базе сводов законов и стандартов правил:
- 2.1.1. Жилищный Кодекс Российской Федерации;
  - 2.1.2. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
  - 2.1.3. Устав Товарищества собственников недвижимости «Комсомольский проспект 80»;
  - 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 Министерства по чрезвычайным ситуациям Российской Федерации "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 Российской Федерации от 27.09.2003 г. № 170;
  - 2.1.9. Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утверждённые Постановлением Правительства Российской Федерации 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 Российской Федерации "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 фотолуминесцентные эвакуационные. Требования и методы контроля;
  - 2.1.13. ГОСТ Р 53296-2009 – Установка лифтов для пожарных в зданиях и сооружениях. Требования пожарной безопасности;
  - 2.1.14. СП 1.13130.2009 – Эвакуационные пути и выходы;
  - 2.1.15. СП 2.13130.2009 – Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты;
  - 2.1.16. СП 3.13130.2009 – Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности;
  - 2.1.17. СП 4.13130.2009 – Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям;
  - 2.1.18. СП 5.13130.2009 – Установка пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования;
  - 2.1.19. СП 6.13130.2009 – Электрооборудование. Требования пожарной безопасности;
  - 2.1.20. СП 7.13130.2009 – Отопление, вентиляция и кондиционирование. Противопожарные требования;
  - 2.1.21. СП 8.13130.2009 – Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности;
  - 2.1.22. СП 9.13130.2009 – Системы противопожарной защиты. Огнетушители. Требования к эксплуатации;
  - 2.1.23. СП 10.13130.2009 – Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности;
  - 2.1.24. 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 Товарищества собственников недвижимости «Комсомольский проспект 80» и обязательны для исполнения лицам владеющими или пользующимися помещением подземной автостоянки, а также Исполнителем.

- 3.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо, более того Правление Товарищества собственников недвижимости «Комсомольский проспект 80» заинтересовано в распространении и пропаганде настоящих Правил среди Собственников и Пользователей машино-мест.
- 3.3. Правила пользования созданы для того, чтобы обеспечить добрососедское пользование подземной автостоянкой. 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 обслуживания объектов Товарищества собственников недвижимости «Комсомольский проспект 80» на основе принципов самоорганизации и самофинансирования собственников.
- 3.4. В случае возникновения разногласий или споров, для решения вопросов, неурегулированных настоящими Правилами, стороны обязуются приложить все усилия для их скорейшего урегулирования путём переговоров в духе доброжелательства и взаимопонимания. Если согласия не удастся достигнуть, то данные вопросы должны рассматриваться в порядке, установленном действующим законодательством РФ..
- 3.5. Использование подземной автостоянкой должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся машино-местами, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

#### **4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ И ЧАСТНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКИ**

- 4.1. Право пользования подземной автостоянкой 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 1,9 м по высоте.
  - 4.3.2. транспортные средства, максимальная разрешенная масса которых превышает 3 500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, превышает восемь;
  - 4.3.3. транспортные средства без пропуска за исключением случаев, когда Пользователь вызывает специализированную службу для доступа к своему автомобилю в случае невозможности выехать самостоятельно из подземной автостоянки.
- 4.4. Машино-место в подземной автостоянке может быть использовано исключительно для парковки и хранения транспортного средства. Использовать машино-места для складирования или в иных целях **ЗАПРЕЩЕНО**.
- 4.5. Парковка транспортных средств на свободные места, не принадлежащие Пользователю на соответствующем праве, не допускается. Доступ знакомых, гостей собственника машино-места для парковки личного транспорта в помещение подземной автостоянки на свободные чужие места **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН**.
- 4.6. На территории подземной автостоянки **ЗАПРЕЩЕНО**:
  - 4.6.1. курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;
  - 4.6.2. мойка транспортных средств в неотведенных для этого местах;
  - 4.6.3. парковка транспортных средств на одном машино-месте с превышением габаритов относительно границ периметра парковочного места (парковка на прилегающем парковочном месте);
  - 4.6.4. ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (замена жидкостей, масел; аккумуляторов, колёс и т.д.) за исключением случаев, когда это необходимо для выезда за пределы подземной автостоянки и выполняется специализированными (лицензированными)

специалистами;

- 4.6.5. заправка транспортных 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. выгул домашний животных;
- 4.6.10. выброс и оставление мусора (банок бутылок, пакетов, бумаг и тому подобного);
- 4.6.11. в случае отключения электроэнергии/поломки оборудования ворот для Вашей безопасности ЗАПРЕЩАЕТСЯ самостоятельно пытаться открыть ворота для выезда. Если устранение неисправности займет более 2х суток - выезд будет осуществляется в строго ограниченное и согласованное время. В случае невозможности выезда в оговоренное время или по требованию при индивидуальном выезде - данная услуга будет платная 1000 руб. за раз (стоимость вызова и оплаты специалиста).
- 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 подземной автостоянки частично контролируется видеочамерами. Записи видеонаблюдения с установленных видеочамер предоставляются только по требованию правоохранительных органов, а также по письменному заявлению собственников (пользователей) парковочных мест при ситуациях, связанных с причинением вреда личному имуществу, причинения вреда и установления обстоятельств при наличии признаков противоправных действий на территории подземной автостоянки,
- 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 машино-мест перегородами на отдельные боксы.
- 4.11. Использование зарядных и пусковых электроприборов и устройств автономного и стационарного исполнения в помещении подземной автостоянки вне установленных для этого мест ЗАПРЕЩАЕТСЯ за исключением случая, когда запуск производится силами организации, имеющей сертифицированное оборудование (службы помощи на дороге).
- 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. На территории подземной автостоянки запрещается производить какие-либо строительные-монтажные или ремонтные работы, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или системы подземной автостоянки.
- 4.14. Запрещается производить на территории подземной автостоянки или элементах совместного пользования какие-либо работы, которые могут 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 Правлением Товарищества собственников недвижимости «Комсомольский проспект 80»
- 4.15. Контроль въезда на территорию подземной автостоянки осуществляется охранниками-сотрудниками Товарищества собственников недвижимости.

## **5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПУСКА АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИЮ ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКИ**

- 5.1. В целях организации контрольно-пропускного режима на территории подземной автостоянки 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.

- 5.2. Исполнитель бесплатно выдает один именной пропуск на одно транспортное средство на одно машино-место.
- 5.3. Для внесения в базу данных пользователей подземной автостоянки, а также выдачи пропуска и предоставлении доступа собственник машино-места предоставляет:
  - 5.3.1. заявление о выдаче пропуска по установленной форме (с приложением копии свидетельства о регистрации транспортного средства (либо паспорта на транспортное средство) на автомобиль, планируемый парковать на используемое машино-место, либо иного документа, позволяющего идентифицировать автотранспортное средство;
  - 5.3.2. копию документа, подтверждающего право пользования соответствующим машино-местом (выписка из ЕГРН или акт приёма-передачи);
  - 5.3.3. для арендаторов машино-мест – копию договора аренды;
  - 5.3.4. два контактных мобильных телефона, по которым можно в любое время связаться с водителем транспортного средства.
- 5.4. В случае въезда или выезда транспортного средства, управляемого лицом, информация о котором не содержится в базе данных пользователей подземной автостоянки, охрана подземной автостоянки имеет право ограничить въезд/выезд, запросить документы, подтверждающие право управления данным транспортным средством, а также связаться с собственником машино-места для уточнения обстоятельств.
- 5.5. Для доступа на подземную автостоянку собственники пользуются мобильным телефоном или мобильным приложением для дистанционного открывания ворот подземной автостоянки, а также электронными ключами от дверей подземной автостоянки. За отдельную плату Исполнитель вправе произвести закупку и программирование дополнительных и (или) утраченных брелоков, электронных ключей.

## 6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА АВТОТРАНСПОРТА

- 6.1. Подземная автостоянка работает в круглосуточном режиме.
- 6.2. Въезд автотранспорта на территорию подземной автостоянки и выезд с нее осуществляется водителями с помощью мобильного телефона или мобильного приложения для открывания ворот подземной автостоянки.
- 6.3. Подземная автостоянка оснащена автоматическими воротами с фотоэлементами безопасности.
- 6.4. Для въезда и выезда с территории подземной автостоянки необходимо позвонить с мобильного телефона на мобильный номер системы открывания ворот или открыть с помощью мобильного приложения, после чего происходит открывание ворот. Водитель вправе проследовать только после полного открывания ворот. После проезда транспортного средства водитель **обязан** убедиться, что ворота закрываются автоматически и никто посторонний не заходит или заезжает.
  - 6.4.1. При встречном разъезде преимущество у автомобиля, выезжающего с парковочного места. Заезжающий автомобиль должен находиться на достаточном удалении от ворот, не создавать помех, чтобы у выезжающего с парковочного места автомобиля была возможность беспрепятственного и безопасного выезда;
- 6.5. Запрещается проезжать под закрывающиеся ворота подземной автостоянки.
- 6.6. Звонок с мобильного телефона или открытие через мобильное приложение ворот подземной автостоянки могут использоваться исключительно лицами, имеющими пропуск на её территорию.
- 6.7. Не разрешается въезд на территорию подземной автостоянки одновременно двух автомобилей и более.
- 6.8. При отсутствии возможности использовать мобильный телефон или мобильное приложение для дистанционного открывания ворот транспортное средство допускается на подземную автостоянку сотрудником охранного предприятия при предъявлении пропуска.
- 6.9. **ВНИМАНИЕ:** При выезде транспортного средства с территории подземной автостоянки - сотрудники охранного предприятия для предотвращения возможного его хищения вправе попросить для ознакомления у водителя документы на транспортное средство и его водительское удостоверение, а также документы, подтверждающие правомочность владения транспортным средством.
- 6.10. Запрещается въезд в подземную автостоянку транспортных средств без пропуска. Передача

индивидуального пропуска другому лицу не допускается.

- 6.11. В случае необходимости вызвать специализированную службу к автомобилю, Пользователь обязан предупредить охрану, встретить и сопроводить автомобиль специализированной службы до места парковочного места своего автомобиля.

## **7. ПАРКОВКА И ДВИЖЕНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ**

- 7.1. **ВНИМАНИЕ:** На всей территории подземной автостоянки водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения. Максимальная скорость движения на её территории 5 км/час. Движение осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной разметкой и установленными указателями.
- 7.2. Приоритетом на территории подземной автостоянки во всех случаях обладают пешеходы, коляски, инвалидные кресла и т.п.
- 7.3. Парковка автотранспортных средств разрешается пользователям только на машино-местах, находящихся в их пользовании.
- 7.4. Парковка и хранение транспортных средств вне зоны машино-места, в том числе на технических местах, возле выходов (лифты и 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 подземной автостоянки транспортного средства является **НЕДОПУСТИМЫМ**.
- 7.6. Не допускается стоянка транспортных средств с работающим двигателем.

## **8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ**

- 8.1. Оформление дополнительного или восстановление утраченного пропуска - 100,00 рублей за 1 единицу.
- 8.2. Программирование электронных ключей от дверей в подземную автостоянку - бесплатно.
- 8.3. Цены установленные, настоящим разделом Правил, могут быть изменены Исполнителем в одностороннем порядке.
- 8.4. Каждый собственник машино-места обязан оплачивать ежемесячный эксплуатационный взнос, сумма которого определяется на основании калькуляции расходов, которая утверждается на определенный период на Общем собрании членов Товарищества собственников недвижимости «Комсомольский проспект 80», в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.
- 8.5. Исполнитель имеет право запретить выдачу любых запрашиваемых документов собственнику, имеющим задолженность по оплате коммунальных и иных платежей до момента полного погашения задолженности.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ**

- 9.1. В случае несоблюдения ограничений по габаритам транспортного средства (с учетом дополнительно установленных элементов или перевозимых грузов), если это повлекло причинение вреда помещению подземной автостоянки, его конструкция, инженерным системам, сетям или оборудованию, виновник уплачивает Исполнителю штраф в размере 5 000,00 рублей и возмещает сумму причиненного вреда в течение 5 календарных дней.
- 9.2. В случае нарушения иных (кроме указанных в п. 9.1) положений настоящих Правил, если это повлекло причинение вреда помещению подземной автостоянки, его конструкция, инженерным системам, сетям или оборудованию, виновник уплачивает Исполнителю штраф в размере 3 000,00 рублей и возмещает сумму причиненного вреда в течение 5 календарных дней.
- 9.3. В случае несанкционированного вмешательства в работу инженерного оборудования, систем и сетей подземной автостоянки виновник уплачивает Исполнителю штрафную неустойку в размере 3 000,00 рублей и возмещает сумму причиненного вреда в течение 5 календарных дней.
- 9.4. Исполнитель вправе не начислять и не взыскивать штрафные санкции, предусмотренные настоящими Правилами.
- 9.5. Уплата штрафных неустоек не освобождает от обязанности по возмещению причиненного вреда,

любой ущерб должен быть устранен за счет виновника, а в случае невозможности такого взыскания, за счет собственника.

- 9.6. В случае размещения автотранспорта на технических местах, вне своего машино-места, согласно п. 7.4 настоящих Правил - после предупреждения, следует штраф 5 000,00 рублей, а в случае неуплаты штрафа дистанционная блокировка доступа ворот подземной автостоянки.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 10.1. При обнаружении неисправностей, пожаров и аварий в помещении подземной автостоянки, внутридомовых инженерных сетей и систем, а также при обнаружении иных нарушений немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Товарищества собственников недвижимости «Комсомольский проспект 80» по телефону **(922) 750-11-29**, а также принимать все возможные меры по устранению или локализации таких неисправностей, пожаров, аварий и уменьшению ущерба в целом.