

УТВЕРЖДЕНЫ
Решением общего собраний собственников машино-мест
в подземной автостоянке, расположенной по адресу:
г. Москва, ул. Берзарина, д.28А, корп. 5

Протокол от « 18 » декабря 2020 г.

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ МАШИНО-МЕСТАМИ, ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА, ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА ПОДЗЕМНОЙ
АВТОСТОЯНКИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА
«РОДНОЙ ГОРОД. ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ»,
расположенной по адресу: город Москва,
улица Берзарина, дом 28а, корпус 5

1. Общие положения.

1.1. Настоящие Правила пользования машино-местами, использования общего имущества, организации пропускного режима подземной автостоянки жилого комплекса «Родной город. Октябрьское поле», расположенной по адресу: город Москва, улица Берзарина, дом 28а, корпус 5 (далее – Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Сводом правил 154.13130.2013 «Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности», утвержденным Приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 21 февраля 2013 №117 и иными нормативными актами.

1.2. Настоящие Правила направлены на создание комфортных, уважительных и безопасных условий пользования и нахождения в подземной автостоянке, расположенной по адресу: город Москва, улица Берзарина, дом 28а, корпус 5 (далее – подземная автостоянка), а также обеспечение защиты законных прав и интересов собственников, способствование повышению инвестиционной привлекательности машино-мест, как объекта недвижимости, призваны содействовать эффективному выполнению обязательств управляющей компании 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 машино-мест.

1.3. Настоящие Правила обязательны для исполнения Собственниками, Арендаторами и всеми лицами, владеющими или пользующимися машино-местом, а также лицами, которым разрешен доступ в подземную автостоянку в соответствии с настоящими Правилами.

2. Порядок использование подземной автостоянки и машино-мест

2.1. Использование подземной автостоянки и машино-мест осуществляется в круглосуточном режиме.

2.2. Право пользования подземной автостоянкой имеют лица, наделенные правом собственности на машино-место или правом пользования машино-местом на основании заключенных договоров, либо в соответствии с настоящими Правилами.

2.3. Пользование 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.

2.5. Парковка автотранспортных средств разрешается пользователям только на машино-местах, находящихся в их пользовании и (или) владении и в пределах размеченных разделительных линий.

2.6. Создание помех для въезда в подземную автостоянку или выезда припаркованного на территории подземной автостоянки транспортного средства является НЕДОПУСТИМЫМ.

2.7. Не допускается стоянка транспортных средств с работающим двигателем.

2.8. Ремонт и обслуживание транспортных средств на территории подземной автостоянки не допускается за исключением, следующих работ: замена дворников, замена ламп, фар, замена аккумулятора, долив стеклоомывающей жидкости а также работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

2.9. Не допускается разделение машино-мест перегородками на отдельные боксы.

2.10. На территории подземной автостоянки ЗАПРЕЩЕНО:

- курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;
- мойка транспортных средств;
- 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;
- 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;
- 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;
- самостоятельно ремонтировать системы освещения и электроснабжения;
- наносить надписи и расклеивать рекламные объявления. Частные объявления собственников могут размещаться на сайте ЖК по адресу <http://berzarina28a.ru/> в соответствующей объявлению теме;
- запрещается загрязнять подземную автостоянку, оставлять мусор и отходы в не предусмотренных для этой цели местах.

2.14. Допускается размещение индивидуальных шкафов в подземной автостоянке в местах общего пользования, примыкающих к границам машиноместа собственника (вне границ машиноместа), при условии отсутствия помех для движения транспорта, обслуживания и эксплуатации инженерных систем и оборудования и при условии согласия собственников всех машиномест, находящихся в непосредственной близости от места такого размещения, не изолированного от других машиномест стеной, на безвозмездной основе.

2.15. Допускается размещение мотоциклов и велосипедов в подземной автостоянке в местах общего пользования, примыкающих к границам машиноместа собственника (вне границ машиноместа) при условии отсутствия помех для движения транспорта, обслуживания и эксплуатации инженерных систем и оборудования и при условии согласия собственников всех машиномест, находящихся в непосредственной близости от места такого размещения на безвозмездной основе.

2.16. Допускается использование отдельных помещений в подземной автостоянке для сезонного хранения велосипедов, колясок, автомобильных покрышек и т.д. на условиях аренды. Величина

арендных платежей утверждается на Общем собрании собственников машиномест. При этом средства арендных платежей вносятся в фонд развития и ремонта паркинга

2.17. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. собственник немедленно должен сообщить информацию в круглосуточную диспетчерскую службу.

2.18. Нарушение настоящих Правил 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 настоящих Правил является основанием для применения Управляющей компанией мер ответственности к Собственникам, Арендаторам в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

2.16. Собственник обязан обеспечить свободный доступ работников управляющей организации к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию, в случае, если автомобиль, размещенный на машино-месте собственника затрудняет или делает невозможным такой доступ.

2.17. К отношениям собственников машино-мест, расположенных в нежилом здании, с учетом пункта 1 статьи 6 ГК РФ подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ.

Собственникам машино-мест принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания независимо от государственной регистрации права общей долевой собственности на такое имущество.

К общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Собственники машино-мест несут бремя содержания не только своего машино-места, но и общего имущества соразмерно своей доле и несут расходы на содержание принадлежащего ему машино-места, а также участвуют расходах на содержание общего имущества в подземной автостоянке соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт подземной автостоянки.

Состав и размер платы, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению подземной автостоянкой, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в подземной автостоянке, плату за коммунальные услуги, определяется решениями общих собраний собственников с учетом требований действующего законодательства.

3. Порядок выезда и въезда автотранспорта

3.1. Движение через ворота въезда и выезда является односторонним, встречное движение в указанных зонах ЗАПРЕЩЕНО, за исключением ситуаций, когда въезд и выезд временно организуется Управляющей организацией через одни ворота по команде сотрудника Управляющей организации

3.2. Въезд автотранспорта на территорию подземной автостоянки и выезд с нее осуществляется водителями с помощью пропуска (электронного ключа) дистанционного открывания ворот подземной автостоянки или иных технических средств доступа или под контролем сотрудника Управляющей организации.

3.3. Пропуска (электронные ключи), иные технические средства управления шлагбаумом на выезде и воротами подземной автостоянки могут использоваться исключительно лицами, имеющими право на пользование помещениями и парковочными местами подземной автостоянки. Передача именного пропуска (электронного ключа) другому лицу. При выявлении факта передачи постоянного пропуска изымается/блокируется.

3.4. При отсутствии пропуска (электронного ключа) транспортное средство допускается на подземную автостоянку уполномоченным лицом (сотрудником управляющей организации, либо охранного предприятия) при условии сверки данных автомобиля и собственника с базой данных программы вручную.

3.5. **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.

В случае выезда из подземной автостоянки транспортного средства управляемого лицом, информация о котором не содержится в базе данных пользователей подземной автостоянки, охрана подземной автостоянки имеет право ограничить выезд, запросить документы, подтверждающие право управления данным транспортным средством, а также связаться с собственником машино-места для уточнения обстоятельств.

4. Движение транспортных средств

4.1. **ВНИМАНИЕ:** На всей территории подземной автостоянки водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения. Максимальная скорость движения на территории подземной автостоянки 20 км/ч. Движение осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной разметкой и установленными указателями.

4.2. Приоритетом на территории подземной автостоянки во всех случаях обладают пешеходы, коляски, инвалидные кресла и т.п.

4.3. Движение в подземной автостоянке должно осуществляться с включенным ближним светом фар.

4.4. Движение автомобилей в подземной автостоянке, сопровождаемое повышенным шумом, использование звуковых сигналов допускается только для предотвращения дорожно-транспортных происшествий и аварийных ситуаций.

5. Порядок проведения погрузочно-разгрузочных работ.

5.1. Правила погрузочно-разгрузочных работ:

- погрузочно-разгрузочные работы – это комплекс мер, направленных на завоз, вывоз крупногабаритных грузов, строительных материалов, сыпучих, загрязняющих, если груз не может пронести один человек без применения специальных приспособлений;

- режим проведения погрузочно-разгрузочных работ, а также режим использования лифта для их проведения устанавливается с 9:30 до 19:00, кроме воскресенья и праздничных дней.

- все поднимаемые и спускаемые предметы должны быть упакованы 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, нессыпучие строительные материалы (блоки, плитка, кирпич и т.п.) должны быть упакованы в полиэтилен (мешок, стрейчпленка), острые углы строительных материалов должны быть также упакованы.

- нагрузка на лифт не должна превышать 600 кг;

- для погрузочно-разгрузочных работ используется только лифт, предназначенный для перевозки грузов;
- погрузка-разгрузка указанных материалов в лифт осуществляется через подземный паркинг;
- строительные материалы при погрузке-выгрузке не должны соприкасаться со стенами лифта, лифтовых холлов, лестницы;
- после перевозки груза Собственник 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 дежурному по сотруднику УК, ответственному за контроль проведения погрузочно-разгрузочных работ.

За нарушение правил, установленных настоящим пунктом, погрузочно-разгрузочные работы приостанавливаются до момента устранения нарушений, приостановки ремонтно-отделочных работ на срок до 5-ти дней. При этом собственник, в интересах которого проводятся погрузочно-разгрузочные работы возмещает ущерб от порчи лифтового имущества, перегрузки лифта, затраты по уборке мест общего пользования.

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

За нарушение правил, установленных настоящим пунктом, погрузочно-разгрузочные работы приостанавливаются до момента, пока места общего пользования не будут освобождены от строительного материала, мебели и мусора. При отказе Собственника от освобождения мест общего пользования от строительного материала, мебели и мусора в течение 1-го дня, УК вправе самостоятельно, без предварительного уведомления Собственника осуществить вынос и вывоз данных предметов за счет Собственника, при этом погрузочно-разгрузочные работы приостанавливаются до момента компенсации Собственником затрат на вынос и вывоз вышеуказанного мусора.

5.3. Строительный мусор вывозится за счёт Собственника, силами последнего. Запрещено выбрасывать строительный мусор в контейнеры для ТБО, на контейнерную площадку.

За нарушение правил, установленных настоящим пунктом, погрузочно-разгрузочные работы приостанавливаются до момента, пока места контейнеры ТБО или контейнерная площадка, не будут освобождены от строительного материала, мебели и мусора Собственника. При отказе Собственника от освобождения контейнеров ТБО, контейнерной площадки от строительного материала, мебели и мусора в течение 1-го дня, УК вправе самостоятельно, без предварительного уведомления Собственника осуществить вынос и вывоз данных предметов за счет Собственника, при этом применяется ремонтно-отделочные работы приостанавливаются до момента компенсации Собственником затрат на вынос и вывоз вышеуказанного мусора.

5.2. Для въезда автомобиля, доставляющего крупногабаритных материальных ценностей, строительных материалов на территорию ЖК, либо осуществляющего их вывоз, собственник помещения, находящегося в многоквартирном доме оформляет в управляющей организации, либо на КПП разовую заявку на пропуск автотранспорта лично, либо с телефонного номера, зарегистрированного в базе телефонных номеров собственников помещений. Ограничение высоты автомобиля составляет 2,20 метра.

5.4. Общее время погрузочно-разгрузочных работ не должно превышать 1 часа. При заказе доставки крупногабаритных материальных ценностей необходимо учитывать время их разгрузки. Остановка автомобиля и краткосрочная стоянка на время проведения погрузочно-разгрузочных работ осуществляется в свободных зонах, не препятствуя проходу, проезду. Занимать свободные машино-места, не принадлежащие собственнику, по заявке которого проводятся погрузочно-разгрузочные работы, ЗАПРЕЩЕНО.

5.5. Лицо, в обязанности которого входит обеспечение внутриобъектового и пропускного режима контролирует организацию транспортировки груза и хода самих работ на предмет:

- сохранности общего имущества МКД (пол, стены, отделка лифта, двери и т.д.). В случае необходимости перемещения грузов, способных нанести повреждения поверхностям помещений общего пользования, эти поверхности предварительно должны быть защищены собственником или

грузчиками, выполняющими работы, вспомогательными материалами (ДВП, картон, фанера, пленка);

- соблюдения пропускного режима;
- соблюдения нормы грузоподъемности грузового лифта, распределения груза по площади лифта во избежание перегруза одной стороны;
- наведения порядка после окончания работ собственником или строителями, выполняющими работы.

5.6. 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.

6. Пропускной режим

6.1. Пропускной режим – установленный порядок допуска автомобилей и пешеходов в подземную автостоянку.

Пропускной режим должен обеспечить удобный проезд и проход лиц, имеющих право доступа в подземную автостоянку на основании требований законодательства, а также требований настоящих Правил, организованный внос (ввоз) и вынос (вывоз) материальных ценностей и исключать:

- неправомерный проезд и проход посторонних лиц в подземную автостоянку;
- бесконтрольный внос (ввоз) и вынос (вывоз) крупногабаритных материальных ценностей и строительных материалов.

6.2. На территорию подземной автостоянки не допускаются транспортные средства без пропуска, либо разовой заявки.

6.3. На территорию подземной автостоянки доступ лиц, не являющихся собственниками машино-мест и не имеющих права на пользование подземной автостоянкой в соответствии с настоящими Правилами, за исключением лиц, доступ которых необходим для исполнения служебных, либо должностных обязанностей, обслуживания подземной автостоянки, либо проведения погрузочно-разгрузочных работ в соответствии с настоящими Правилами, ЗАПРЕЩЕН.

6.4. Порядок пропуска автомобилей в подземную автостоянку:

6.4.1. Пропуск в подземную автостоянку автомобилей собственников машино-мест, членов семьи собственников, осуществляется беспрепятственно при наличии постоянного пропуска, выданного Управляющей организацией ЖК в виде брелока, карты, иного технического средства доступа.

Постоянный пропуск для въезда автомобиля в подземную автостоянку выдается Управляющей организацией по заявлению собственника машино-места для собственника, членов семьи собственника в количестве, необходимом для осуществления въезда принадлежащих им на праве собственности, либо ином праве автомобилей, потребность во въезде в подземную автостоянку которых существует у таких лиц.

Парковка автомобилей, на которые оформлены постоянные пропуска на въезд в подземную автостоянку осуществляется только в пределах машино-места, принадлежащего собственнику, подавшему заявление на оформление такого пропуска.

6.4.2. Пропуск в подземную автостоянку автомобилей арендаторов машино-мест, либо иных лиц, которым собственник предоставил временное право пользования принадлежащим ему машино-местом, не носящее разовый характер, осуществляется при наличии временного пропуска на въезд в подземную автостоянку, выданного Управляющей организацией ЖК в виде брелока, карты, иного технического средства доступа без ограничений количества таких пропусков.

Временный пропуск также может быть изготовлен на бумажном носителе с указанием номера автомобиля. Временные пропуска на въезд в подземную автостоянку автомобилей арендаторов, либо иных лиц, которым собственник предоставил временное право пользования принадлежащим ему машино-местом, выдаются Управляющей организацией по заявке собственника, поданной в письменной форме в Управляющую организацию на срок, указанный собственником, но не более 1 (Одного) года. По истечении срока действия пропуска при необходимости оформляется новый пропуск в том же порядке, указанном в настоящем пункте. Временный пропуск может быть изготовлен в виде технического средства доступа на территорию ЖК с ограниченным сроком действия, либо изготовлен на бумажном носителе.

Парковка автомобилей, на которые оформлены временные пропуска на доступ в подземную автостоянку осуществляется только в пределах машино-места, принадлежащего собственнику, подавшему заявление на оформление такого пропуска.

Передача временного пропуска на въезд в подземную автостоянку третьим лицам не допускается. При выявлении факта передачи постоянный пропуск изымается/блокируется.

При выявлении несоответствия государственного номера автомобиля номеру, прописанному в пропуске, данный пропуск блокируется.

6.4.3. Допуск в подземную автостоянку автомобилей арендаторов машино-мест, либо иных лиц, которым собственник предоставил разовое право пользования принадлежащим ему машино-местом, не носящее постоянный характер, осуществляется по разовому пропуску.

Парковка автомобилей, на которые оформлены разовые пропуска на доступ в подземную автостоянку осуществляется только в пределах машино-места, принадлежащего собственнику, подавшему заявление на оформление такого пропуска.

Для разового въезда автомобиля собственник машино-места оформляет в управляющей организации, либо на КПП разовую заявку на пропуск автотранспорта лично, либо с телефонного номера, зарегистрированного в базе телефонных номеров собственников машино-мест, либо через мобильное приложение.

Время нахождения автомобиля по разовому пропуску в подземной автостоянке не может составлять более 24 часов.

6.4.4. Допуск в подземную автостоянку автомобилей без пропуска, оформленного в соответствии с пп. 6.4.1 и 6.4.2 ЗАПРЕЩЕН.

6.4.5. Лицо, обеспечивающее пропускной режим при обеспечении доступа в подземную автостоянку автомобиля посетителя по разовому пропуску, вправе осуществить проверку личности гостя и внести запись о въезде автомобиля в подземную автостоянку в специальный журнал, а после выезда автомобиля из подземной автостоянки в такой журнал проставить отметку о том, что автомобиль покинул территорию ЖК.

7. Заключительные положения

7.1. Правила могут быть изменены или дополнены только по решению Общего Собрания Собственников помещений.

7.2. Управляющая организация доводит до сведения собственников, пользователей и гостей подземной автостоянки, контролирует исполнение и реализацию настоящих Правил, а также обязана ознакомить всех сотрудников, включая охрану подземной автостоянки, о Правилах.