

Приложение к Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства — машиноместа

ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКА

**РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ
МАШИНОМЕСТА И ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА паркинга**

По адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, Суздальское шоссе, дом 22, корпус 5, строение 1.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	2
1. ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	3
2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ (ЛИЦЕ, ОСУЩЕСТВИВШЕМ СТРОИТЕЛЬСТВО)	6
3. НОВАЯ АВТОСТОЯНКА	6
3.1. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА	6
3.2. ГАРАНТИЙНОЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ	7
3.2.1 Процедура подачи заявления на гарантийное и эксплуатационное обслуживание	7
3.2.2 Порядок действий при поступлении гарантийных и эксплуатационных заявок	8
3.2.3 Работы, которые могут быть выполнены в автостоянке в рамках гарантийного обслуживания.....	8
3.2.4 Застройщик не несет обязательств по гарантийному обслуживанию в следующих случаях	9
3.2.5 Срочный ремонт в течение гарантийного срока	9
3.3. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	10
3.4. ТЕЛЕФОННАЯ ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА УК	12
4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО АВТОСТОЯНКИ	12
4.1. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.....	12
5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АВТОСТОЯНКИ	13
5.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	13
5.2. ДОПУСК АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИЮ АВТОСТОЯНКИ	15
5.3. ПАРКОВКА И ДВИЖЕНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.....	17
6. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ АВТОСТОЯНКИ	17
6.1. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ.....	17
6.2. ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ АВТОСТОЯНКИ	18
6.3. СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	18
6.4. СИСТЕМА АВТОМАТИЧЕСКОГО ПОЖАРУТУШЕНИЯ И СИСТЕМА ВНУТРЕННЕГО ПРОТИВОПОЖАРНОГО ВОДОПРОВОДА	19
6.5. СИСТЕМА ВОДОСНАБЖЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ	19
7. ДОПУСК АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИЮ АВТОСТОЯНКИ	20
8. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ	20

1. ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Экстренная помощь

- **Пожарная охрана, единый телефон службы спасения 01**
- **Единый телефон службы спасения 112**
- **Спасатели 01**
- **Служба спасения 112**
- **Полиция 02**
- **Скорая помощь 03**
- **Аварийная «Ленгаз» 04**
- **ГО и ЧС Петербурга 316-93-48**
- **Служба экстренной психологической помощи МЧС +7 (499) 216-50-50, <http://psi.mchs.gov.ru/>**

Аварийно-диспетчерские службы

- Повреждения освещения на уличных эл. сетях 312-95-94
- Повреждения водопроводной уличной сети (холодная вода) 305-09-09
- Повреждения водопроводной уличной сети (горячая вода) 315-13-13
- Информационный центр ГУП «ТЭК СПб» 334-30-80
- Горячая линия ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» 305-09-09
- Диспетчерская служба «Петербурггаз» 335-44-27
- Аварийная служба по ремонту электроплит 331-19-50 (с 09.30 до 16.30)
- Вскрытие замков и дверей 233-98-21 (круглосуточно)
- Поиск, обнаружение и организация уничтожения взрывоопасных предметов 316-72-85, 235-30-32, 235-62-19
- Диспетчерская дирекции по организации дорожного движения (можно сообщить о неработающих светофорах) 576-01-91, 766-35-74 (круглосуточно)

Правоохранительные органы и служба спасения

- Дежурная часть службы спасения 380-91-19, 112 или 8-812-01
- Оперативный дежурный Главного управления по делам ГО и ЧС Санкт-Петербурга 571-01-67, 578-41-84
 - Главное Управление внутренних дел Санкт-Петербурга и Ленинградской области 573-26-76
 - Дежурная часть Управления уголовного розыска 573-21-77
 - Начальник Управления охраны общественного порядка 573-23-22
 - Дежурная часть ГУ МВД 573-24-20
 - О замеченных подозрительных лицах и предметах можно сообщить по специальным телефонам: ГУВД 573-21-81, 573-21-84, 573-23-09
 - Телефон доверия ГУ МВД (круглосуточно) 573-21-81
 - Дежурная служба УФСБ 438-71-10
 - Телефон доверия УФСБ 438-69-93
 - Бюро несчастных случаев 573-66-66
 - Управление Федеральной службы Российской Федерации по контролю за оборотом наркотиков по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 275-06-51

- Дежурная часть ГИБДД 234-90-21, 234-26-46
- Телефон доверия УГИБДД 335-43-80
- Телефон для вопросов о деятельности УГИБДД 234-90-21
- Дежурный Управления собственной безопасности 542-02-02
- Телефон доверия Управления собственной безопасности 324-19-19
- Уполномоченный по правам человека 490-58-70
- Информацию о готовящемся незаконном захвате предприятия можно сообщить в Межведомственную комиссию при Правительстве Санкт-Петербурга по вопросам экономической безопасности по телефонам: 570-33-60, 570-35-59 (с 09.00 до 17.00 по будням)
- Телефон горячая линия «Нет коррупции» 576-77-65 (с 09.00 до 18.00 по рабочим дням)

Здравоохранение

- Городская станция скорой помощи 03
- Городское Бюро несчастных случаев 573-66-66
- Территориальный фонд ОМС Санкт-Петербурга 703-73-01
- Санкт-Петербургское региональное отделение Фонда социального страхования Российской Федерации «Горячая линия» 346-35-70
- Справка о наличии лекарств в городе 635-55-66
- Дежурная аптека 314-54-01
- «Горячая линия» Госсанэпиднадзора 232-65-81
- Наркологический телефон доверия 714-42-10
- Телефон доверия для взрослых, детей и подростков 476-71-04
- Анонимное обследование на СПИД 259-94-05
- Горячая линия о поборах в медицинских учреждениях Санкт-Петербурга 635-55-77
- Телефон претензий по работе скорой помощи 571-45-04
- Центр наркологических заболеваний 714-45-63 (круглосуточно)
- Экстренная психологическая помощь 344-08-06

Образование

- Справочная Комитета по образованию 570-31-79 (с 09.00 до 18.00)
- Горячая линия Комитета по образованию 315-94-72
- Инспекция Комитета по образованию 234-22-29, 234-65-43
- Инспекция по вопросам разрешения психологических конфликтов в школе 234-63-65 (с 09.00 до 18.00)

Социальная защита населения

- Информационно-справочная телефонная служба социальной защиты населения 334-41-44
- Информационно-справочная клиентская служба отделения Пенсионного фонда (ПФ) Российской Федерации по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 324-50-76
- Общественная приемная ПФ 553-72-38
- Отдел по работе с обращениями граждан ПФ 324-81-32
- Телефон доверия отделения экстренной психологической помощи для граждан престарелого возраста 300-83-78 (с 09.00 до 21.00)
- Кризисный центр для женщин 327-30-00

- Центр помощи семье и детям 712-22-12
- Ассоциация помощи беженцам 314-28-30
- Психологический центр "Доверие" 422-48-36
- Кабинет кризисной службы, телефон доверия 323-43-43 (круглосуточно)
- Телефон доверия для детей, подростков и их родителей 708-40-41 (круглосуточно)
- Телефон доверия СПб ГУ «Центр социальной помощи семье и детям» 344-08-06

Ветеринария

- Городская станция по борьбе с болезнями животных 527-50-45, 527-50-43, 527-09-46 (круглосуточно)
- Ветеринарная ритуальная помощь 715-45-45 (круглосуточно)

2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ (ЛИЦЕ, ОСУЩЕСТВИВШЕМ СТРОИТЕЛЬСТВО)

1.1	Фирменное наименование (наименование) юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Новоорловский»
1.2	Место нахождения юридического лица:	197374, Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А, помещение 511
1.3	Режим работы застройщика:	Понедельник — Пятница: 8.30 — 17:15 Главный офис продаж открыт: Понедельник — Пятница с 9:00 до 19:00 Суббота с 11:00 до 17:00 Представительства офиса продаж на объектах открыты: Вторник — Пятница с 10:00 до 19:00 Суббота с 11:00 до 17:00
1.4	Телефон, электронная почта застройщика:	Тел. +7 812 380-05-25; E-mail: lenspecsmu@etalongroup.com

2. Информация о постановке застройщика на учет в налоговом органе: ИНН / КПП 6686114472 / 781401001.

3. НОВАЯ АВТОСТОЯНКА

3.1. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

Автостоянка, в которой расположено машиноместо называется новой, если она продается впервые и расположена отдельно-стоящей или в новом или сопоставимом с новым многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, например многоквартирном доме, прошедшем капитальный ремонт или реконструкцию.

Любые работы на территории автостоянки должны быть выполнены профессионально и аккуратно, из качественных материалов и с использованием надежных строительных технологий и при этом обеспечивать безопасность для третьих лиц и окружающей среды.

Претензии по качеству машиноместа могут быть предъявлены:

- по договорам купли-продажи недвижимости — покупателями в течение гарантийного срока, установленного в договоре купли-продажи. «Если договором на товар не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки проданного товара были обнаружены в разумный срок, но в

пределах двух лет со дня передачи товара покупателю» (п. 2 ст. 477 Гражданского кодекса Российской Федерации).

- гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов нежилого помещения, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.
- по договорам участия в долевом строительстве — дольщиками (физические и юридические лица), независимо от целей приобретения недвижимого имущества, в течение гарантийного срока, указанного в договоре.

3.2. ГАРАНТИЙНОЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

3.2.1 Процедура подачи заявления на гарантийное и эксплуатационное обслуживание

1. По выявленным дефектам (недостаткам) автостоянки собственники машиноместа (далее – Клиенты) подают заявки любым из следующих способов:

- путем заполнения и отправки специальной формы на сайте УК www.yit-service.ru;
- путем передачи заявки в офис Управляющей компании в часы работы;
- а также по всем вопросам вы можете обращаться в управляющую компанию через личный кабинет yitplus.ru.

Все поступившие заявки регистрируются в день их поступления. При регистрации каждой заявке присваивается входящий номер и ставится дата ее поступления.

2. Зарегистрированные эксплуатационные заявки передаются соответствующим техническим специалистам УК для последующего выполнения. Передача заявки техническим специалистам УК для осмотра дефектов (недостатков) осуществляется в срок не позднее следующего рабочего дня с момента регистрации заявки, за исключением аварийных заявок, осмотр по которым и выполнение которых должны производиться немедленно.

4. Зарегистрированные гарантийные заявки в электронном виде передаются инженеру отдела гарантийных работ (ОГР), ответственному за объект, для последующего выполнения.

5. После получения заявки, техническими специалистами УК производится осмотр дефекта

5.1. При определении заявки как гарантийной, составляется Акт осмотра по установленной форме. Акт прикладывается к заявке.

5.2. При определении заявки как эксплуатационной, составляется Акт осмотра по установленной форме.

6. В случае обращения собственника одного машино-места по нескольким дефектам в один день, по возможности, оформляется одно заявление с указанием всех недостатков.

7. В случае если заявка, поданная Клиентом, является эксплуатационной, то недостатки должны быть устранены в сроки, предусмотренные для устранения соответствующих эксплуатационных недостатков. В случае если заявка, поданная Клиентом, является гарантийной, то недостатки должны быть устранены в сроки, предусмотренные для устранения соответствующих гарантийных недостатков.

3.2.2 Порядок действий при поступлении гарантийных и эксплуатационных заявок

1. В зависимости от технической направленности, соответствующий специалист УК в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления заявки, согласовывает с собственником/представителем собственника дату осмотра.
2. В назначенный срок специалистами УК производится осмотр дефекта и определяется тип заявки.
3. При осмотре обращается особое внимание на соблюдение инструкций по эксплуатации объекта и оборудования, а также на недостатки (дефекты), вызванные нарушением Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 и снижающие эксплуатационные качества, и долговечность строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования.
4. При определении заявки как гарантийной, составляется Акт осмотра по установленной форме.
5. При определении заявки как эксплуатационной, составляется Акт осмотра по установленной форме.
6. В случаях, когда для устранения недостатков требуется привлечения сторонних специалистов или подрядных организаций, необходимо выполнить заказ оборудования или выполнение работ носит сезонный характер, а также устранение не может быть выполнено по технологическим особенностям и т.п., УК информирует заявителя (собственника/представителя собственника) и по согласию сторон устанавливает новый срок.
7. Оценка выявленных недостатков производится представителем УК совместно с заявителем — собственником/представителем собственника, в ходе оценки определяется категория недостатков:
 - 10.1. Категория 1: недостатки, влияющие на нормальную эксплуатацию и требующие срочного устранения, в том числе аварийные.
 - 10.2. Категория 2: недостатки, не влияющие на нормальную эксплуатацию и которые не требуют срочного устранения.
 - 10.3. Недостатки категории 1, требующие срочного ремонта (в аварийных случаях) должны быть устранены, не позднее 3-х дней с момента обращения (регистрации УК). Локализация аварийной ситуации должна быть произведена в течение 12 часов с момента обращения.
8. Все дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые обнаружены после завершения гарантийного срока, Застройщиком не устраняются.

3.2.3 Работы, которые могут быть выполнены в автостоянке в рамках гарантийного обслуживания

1. Заделка видимых трещин в несущих и ограждающих конструкциях автостоянки, в том числе входящих в состав общего имущества, возникновение которых не связано с усадочными явлениями.
2. Устранение недостатков (скрытых дефектов), стен и пола.

3. Ремонт повреждений, возникших вследствие устранения брака материала и монтажа инженерных систем.
4. Ремонт недостатков (дефектов) монтажа электропроводки.
5. Ремонт недостатков (дефектов) монтажа оборудования систем водопровода и отопления, восстановление неисправного оборудования или деталей.
6. Ремонт недостатков (дефектов) монтажа вентиляции и оборудования.
7. Устранение брака строительных материалов и инженерного оборудования, относящегося к имуществу автостоянки.

3.2.4 Застройщик не несет обязательств по гарантийному обслуживанию в следующих случаях

1. Повреждения или недостатки (дефекты) автостоянки или его частей возникли в ходе нормального износа помещения или его частей.
2. Собственником (владельцем) машиноместа нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации.
3. В случае существенного завышения требований собственника машиноместа к качеству автостоянки, нежели те, которые предусмотрены положениями законодательства Российской Федерации, действовавшего на момент проектирования и ввода в эксплуатацию автостоянки и обнаружении неустранимых недостатков (дефектов).
4. При обнаружении недостатков (дефектов), которые застройщик не был в состоянии изменить в ходе выполнения работ, монтажа строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования.
5. Дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке помещения в акте приемки, не являются гарантийными. Устранение таких дефектов производится за счет собственников (владельцев) т.к. они могли возникнуть в процессе эксплуатации.
6. При обнаружении недостатков (дефектов), которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, Управляющая компания выводит вопрос на Застройщика с целью принятия решения о порядке дальнейших действий.
7. В случае возникновения усадочных трещин.

3.2.5 Срочный ремонт в течение гарантийного срока

1. Если в течение гарантийного срока был выявлен брак или недостатки (дефекты), крайне осложняющие использование помещения автостоянки, или свидетельствующие о разрушении строительной конструкции (элемента), установленного в автостоянке, собственник (владелец) машиноместа должен срочно сообщить об этом в УК или Застройщику.
2. Аварийные заявки устраняются в установленные законодательством сроки, а если такие сроки не установлены, то в сроки, определенные лицом, несущим гарантийные обязательства в отношении автостоянки.

3.3. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

Текущий ремонт помещения автостоянки, машиноместа — ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности помещения автостоянки, машиноместа, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией.

Текущий ремонт машиноместа, выполняется собственником помещения автостоянки, за исключением общего имущества автостоянки, поскольку ремонт общего имущества выполняется силами УК. Состав общего имущества автостоянки, определен в разделе 3.1 настоящего документа.

Все работы по текущему ремонту подразделяются на две группы:

- профилактический текущий ремонт — ремонт, планируемый заранее по объему, стоимости, по месту и времени его выполнения;
- непредвиденный текущий ремонт — ремонт, необходимость которого определяется в ходе эксплуатации и который проводится в срочном порядке.

Профилактический текущий ремонт является основой нормальной технической эксплуатации и проводится с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию элементов автостоянки до их капитального ремонта или проведения реконструкции автостоянки. Проведение профилактического текущего ремонта обеспечивает установленную долговечность конструктивных элементов и оборудования путем защиты их от преждевременного износа.

Продолжительность эффективной эксплуатации элементов автостоянки с учетом проведения их профилактических ремонтов определена ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения.

Необходимость проведения профилактического текущего ремонта конструктивных элементов автостоянки определяется с учетом их физического износа, материалов и условий эксплуатации.

Для эффективного и рационального использования материальных и трудовых ресурсов собственникам машиномест рекомендуется осуществлять профилактический текущий ремонт комплексно во всем помещении автостоянки в целом, каждые 3-5 лет с выполнением необходимого профилактического ремонта всех конструктивных элементов.

Непредвиденный текущий ремонт заключается в неотложной ликвидации случайных повреждений и дефектов. На выполнение этих работ необходимо предусматривать около 10-25% средств, предназначенных на текущий ремонт, в зависимости от технического состояния автостоянки, конструкций и инженерного оборудования.

Организация текущего ремонта автостоянки должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Текущий ремонт выполняется собственниками автостоянки и их подрядными организациями.

Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении № 7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (см. таблицу 1).

Таблица 1

Наименование конструктивного элемента	Наименование работы относящейся к текущему ремонту
1. Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы
2. Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов
3. Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска
4. Крыши	Ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции
5. Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений
6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в здание	Восстановление или замена отдельных участков и элементов
7. Полы	Замена, восстановление отдельных участков
8. Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками этажей, технических помещений, в других общих вспомогательных помещениях и служебных помещениях
9. Отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления.
10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки
11. Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания.
12. Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы
13. Специальные технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые

специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами

14. Благоустройство	Внешнее Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников
---------------------	--

Периодичность текущего ремонта принимается в пределах 3–5 лет с учетом группы капитальности здания, в котором расположено помещение автостоянки, физического износа автостоянки и местных условий.

В зданиях, в которых расположена автостоянка, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших 5 лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для использования их по назначению (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования).

Текущий ремонт инженерного оборудования автостоянки (системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения), осуществляется силами собственника автостоянки, а находящегося на техническом обслуживании специализированных эксплуатационных предприятий и подрядных организаций, осуществляется силами этих предприятий.

3.4. ТЕЛЕФОННАЯ ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА УК

ВНИМАНИЕ! Работа осуществляется круглосуточно.

Одной из основных функций диспетчерской службы УК является прием и регистрация заявок для выполнения необходимых работ. Прием заявок осуществляется единому номеру диспетчерской службы (812) 677-70-06, через форму отправки заявок на сайте <http://yit-service.ru/> или в офисе управляющей компании с часы работы.

Регистрация заявок и контроль выполнения работ осуществляется с помощью электронной системы учета, используемой УК.

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО АВТОСТОЯНКИ

4.1. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

3.1.1. Следующее имущество относится к общему имуществу помещения автостоянки:

1. Помещения общего пользования, в том числе:

- помещения входящие в состав автостоянки и предназначенные для обслуживания более одного машиноместа;
- пандусы;
- лестницы;
- венткамеры;
- помещения уборочной техники;

- Электрощитовая, кабельная для автостоянки;
2. Потолок автостоянки и его конструкции;
 3. Ограждающие несущие конструкции автостоянки (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
 4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в автостоянке;
 5. Земельный участок, на котором расположена автостоянка, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
 6. Иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации автостоянки, включая распределительные щиты, индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания автостоянки;
 7. Инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, противопожарного водопровода и автоматического пожаротушения, система отвода стоков после срабатывания пожаротушения;
 8. Система отопления, состоящая из электрических обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры;
 9. Система электроснабжения, состоящая из:
 - вводных шкафов;
 - вводно-распределительных устройств;
 - аппаратуры защиты, контроля и управления;
 - приборов учета электрической энергии;
 - этажных щитков и шкафов;
 - осветительных установок;
 - электрических установок систем дымоудаления;
 - слаботочных систем, в том числе:
 - систем диспетчеризации и автоматизации;
 - системы пожарной сигнализации;
 - системы оповещения и управления эвакуацией;
 - системы автоматической противопожарной защиты;
 - системы видеонаблюдения;
 - системы контроля и управления доступом;
 - других слаботочных систем.

5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АВТОСТОЯНКИ

5.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Право пользования автостоянкой имеют лица, наделенные правом собственности или аренды на помещение автостоянки на основании заключенных договоров и получившие **пропуск** в соответствии с настоящими Правилами.

2. Пользование автостоянкой должно осуществляться 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.

3. Автостоянка работает в круглосуточном режиме.

4. На территорию автостоянки не допускаются:

- транспортные средства, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) превышают **2,1 м** по высоте;

Внимание! Автостоянка спроектирована и предназначена для автомобилей среднего и малого класса. Согласно СП.113.13330.2012 приложение Б (актуализированная редакция СНиП 21-02-99) максимальная высота автомобиля не должна превышать 1800 мм.

- транспортные средства, максимальная разрешенная масса которых превышает 3 500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, превышает восемь;

5. Доступ машин Скорой медицинской помощи и иного автотранспорта аварийных служб на территорию автостоянки является беспрепятственным, при условии соблюдения габаритов транспорта, указанного в п. 4. настоящих Правил.

6. Машиноместо в автостоянке может быть использовано исключительно для парковки и хранения транспортного средства. Использовать машиноместа для складирования или в иных целях **ЗАПРЕЩЕНО**.

7. Парковка транспортных средств на свободные места, не принадлежащие Заказчику на соответствующем праве, не допускается. Доступ знакомых, гостей собственника машиноместа для парковки личного транспорта в помещении автостоянки на свободные места **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН**.

8. На территории автостоянки **ЗАПРЕЩЕНО**:

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

- мойка транспортных средств;

- парковка одного транспортного средств более чем на одном машиноместе;

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

- 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 (в т.ч. внутри транспортных средств).

9. Размещение транспортного средства на территории автостоянки 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.

10. Территория автостоянки частично контролируется видеокамерами. Записи видеонаблюдения предоставляются только по письменному запросу от правоохранительных органов и служб МЧС.

11. 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.

12. Территория автостоянки контролируется видеокамерами и сотрудниками Управляющей компании и/или охранного предприятия. Управляющая компания обеспечивает организацию соблюдения правопорядка на территории автостоянки и пропускной режим въезда/выезда транспортных средств.

13. Не допускается разделение машиномест перегородками на отдельные боксы.

14. Использование зарядных и пусковых электроприборов и устройств автономного и стационарного исполнения в помещении автостоянки ЗАПРЕЩАЕТСЯ.

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

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

17. Контроль въезда на территорию автостоянки осуществляется сотрудниками специализированного охранного предприятия.

5.2. ДОПУСК АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИЮ АВТОСТОЯНКИ

Въезд/выезд на территорию автостоянки осуществляется посредством электронного брелока доступа.

Выдача электронного брелока осуществляется Застройщиком на бесплатной основе при подписании акта приема-передачи машиноместа.

При утере Собственником или Пользователем электронного брелока, программирование нового осуществляется на платной основе.

В целях обеспечения сохранности собственности владельца автомашины, каждому Собственнику необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

- не оставлять автомашину открытой;
- не оставлять ценные вещи в автомашине;
- не давать поводов для проникновения в автомашину;
- сообщать сотрудникам охраны автостоянки об обнаружении в автостоянке подозрительных лиц.

При передаче Собственником машиноместа Пользователю, Собственник машиноместа несет ответственность за соблюдение правил эксплуатации в соответствии с инструкцией по эксплуатации Пользователем и несет ответственность, в т.ч. материальную, за ее несоблюдение, в случае нанесения ущерба имуществу паркинга. При этом Собственник, при передаче доступа Пользователю, должен сообщить об этом сотруднику Управляющей организации или охранного предприятия, а также передать следующие данные: Ф.И.О., контактный телефон, марку автомобиля, государственный регистрационный номер машины Пользователя. Собственник обязан предупредить Пользователя о недопустимости парковки автотранспортного средства на свободное место.

Внимание! Доступ знакомых, гостей Собственника машиноместа для парковки личного транспорта в помещение автостоянки на свободные места КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН!

В случае размещения неизвестных, не зарегистрированных автотранспортных средств на парковке, в т.ч. припаркованных с нарушением, управляющая компания оставляет за собой право приостановления действия возможности доступа на парковку в автоматическом режиме с использованием брелока доступа, до выяснения обстоятельств и исключения нарушения.

При проезде транспортного средства через шлагбаум автостоянки или проходе, сотрудники охранного предприятия, для предотвращения возможности противоправных действий, в т.ч. хищения, вправе попросить для ознакомления у водителя документы на транспортное средство и его водительское удостоверение, а также документы, подтверждающие правомочность владения транспортным средством, а при отсутствии брелока доступа и документы, подтверждающие собственность.

Порядок проезда через шлагбаум:

1. Подъехать к шлагбауму.
2. Остановиться, убедившись, что шлагбаум полностью закрылся в случае, если он был открыт после предыдущего проезда.
3. Произвести открытие шлагбаума с помощью брелока доступа, нажав кнопку на радиобрелоке. Нажатие кнопки должно сопровождаться индикацией на брелоке.
4. Дождаться полного открытия шлагбаума (поднятия стрелы в вертикальное положение)
5. Незамедлительно выполнить проезд. В противном случае, произвести повторное открытие шлагбаума с помощью брелока и выполнить проезд.

Время для проезда через шлагбаум, до начала его закрытия, составляет не менее 5 секунд.

Запрещается нарушение порядка проезда, проезд за предыдущим авто (проезд т.н. «паровозом»), начало или продолжение движения в случае закрывания (опускания) стрелы шлагбаума, остановка и стоянка в створе шлагбаума.

Шлагбаумы оборудованы элементами безопасности, не гарантирующие сработку во всех случаях, поэтому, если шлагбаум начал закрываться до осуществления полного проезда, необходимо немедленно остановиться и прекратить движение, произвести повторное открытие с брелока доступа или вызвать сотрудника охраны.

Проезд с нарушением вышеуказанных правил может привести к повреждению оборудования паркинга, а также автотранспортного средства.

5.3. ПАРКОВКА И ДВИЖЕНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

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

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

3. Парковка автотранспортных средств разрешается Собственникам и Пользователям только на машиноместах, находящихся в их собственности/владении и в пределах отмеченных разделительных линий.

4. Создание помех для выезда, припаркованного на территории автостоянки транспортного средства, является **НЕДОПУСТИМЫМ**.

Внимание! Парковка транспортных средств на чужое машиноместо, без получения предварительного разрешения его Собственника и информирования об этом Управляющей компании СТРОГО ЗАПРЕЩЕНА.

Внимание! Парковка и хранение транспортных средств вне зоны машиноместа, в т.ч. на проезжей части автостоянки ЗАПРЕЩЕНА.

Внимание! В целях противопожарной безопасности и для исключения загазованности автостоянки не рекомендуется оставлять транспортное средство с включенным двигателем более 10 минут.

Движение транспортных средств осуществляется строго согласно схеме движения. Парковка транспортных средств осуществляется только задней частью транспортного средства.

Въездные пандусы не предназначены для перемещения по ним пешеходов и предназначены исключительно для движения транспортных средств. Въезд на территорию подземной автостоянки транспортных средств высотой более 2,0 м запрещён.

6. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ АВТОСТОЯНКИ

6.1. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Электроснабжение автостоянки предусмотрено от главного распределительного щита ГРЩ, расположенного на первом этаже автостоянки. Электрические сети выполнены кабелем ВВГнг-LS и ВВГнг-FRLS с медными жилами и не поддерживающей горение изоляцией. В каждом пожарном отсеке автостоянки расположены распределительные силовые щиты РЩА, щиты освещения ЩАО и щиты противопожарных устройств ППУ.

Учёт электроэнергии осуществляется электросчётчиками прямого и трансформаторного включения.

В автостоянке предусмотрено искусственное внутреннее и наружное освещение, выполненное светодиодными светильниками.

Внимание! Запрещается использование штепсельных розеток. Штепсельные розетки автостоянки предназначены только для уборочной техники.

Внимание! Запрещено любое вмешательство в электрические сети и электрооборудование автостоянки.

6.2. ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ АВТОСТОЯНКИ

Отопление помещений для хранения автомобилей не предусматривается.

Отопление вспомогательных помещений (помещение для хранения средств пожаротушения, электрощитовая, помещение охраны, с/у), помещения машинного помещения лифта, лифтового холла обеспечивается электрическими конвекторами фирмы. Все конвекторы оснащены встроенными механическими термостатами, обеспечивающими заданную температуру воздуха в помещениях.

Внимание! Запрещено любое вмешательство в работу системы вентиляции и отопления.

6.3. СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ

В автостоянке установлена система охранного телевидения (СОТ) на основе IP видеокамер.

Система контроля и управления доступом (СКД) предназначена для автоматизированного разрешения проезда зарегистрированных автомобилей, а также для контроля прохода через двери. Система построена на аппаратно-программном комплексе «ОРИОН» Болид, центральными элементами которого являются контроллер доступа «С2000-2» и сервер обработки/хранения информации о всех происходящих событиях.

Для оборудования дверей применяется считыватель карт доступа «SF-71». При пожаре дверь автоматически разблокируется по сигналу «Пожар».

В автостоянке установлена персонализированная система контроля и управления доступом (СКУД). Въезд и выезд автотранспортных средств, а также проход осуществляется по индивидуальным картам/брелокам доступа.

В автостоянке установлена система диспетчеризации, на основе оборудования КТСД Кристалл, осуществляющая контроль лифтового оборудования и связь с кабиной лифта.

Оборудование точек проезда автомобилей:

- Контроллер доступа «С2000-2» для управления дверьми и приводами шлагбаумов;
- Резервный источник питания;
- Считыватель брелоков доступа с радиусом до 5 м.
- Автоматический шлагбаум.

6.4. СИСТЕМА АВТОМАТИЧЕСКОГО ПОЖАРУТУШЕНИЯ И СИСТЕМА ВНУТРЕННЕГО ПРОТИВОПОЖАРНОГО ВОДОПРОВОДА

Автоматическое пожаротушение автостоянки отсутствует.

Автостоянка оснащена системой внутреннего противопожарного водопровода. Средства первичного пожаротушения: пожарные краны и огнетушители находятся в опломбированных пожарных шкафах, размещенных на каждом этаже автостоянки. Запуск системы внутреннего противопожарного водопровода предусмотрен с помощью автонасосов пожарных автомобилей, подающих воду от пожарных гидрантов на наружных водопроводных сетях.

Запрещается снятие пломб пожарных шкафов, использование системы не по назначению.

Внимание! В случае пожара или появления дыма необходимо:

- сообщить о пожаре в пожарную охрану по стационарному телефону 01, 010 сотового оператора МТС, 010 сотового оператора Мегафон, 01 сотового оператора Билайн, по Единому номеру телефона для всех операторов 112, указав свою фамилию, адрес и точное место возгорания;
- нажать на кнопку ближайшего ручного пожарного извещателя;
- покинуть помещение в соответствии с планом эвакуации;
- при эвакуации оказывать помощь людям, имеющим затруднения.

Если горение не сильное и площадь пожара на момент попытки ликвидации не более одного квадратного метра, нет задымления, попытаться ликвидировать загорание первичными средствами пожаротушения, используя огнетушители.

Оценка внешних признаков пожара носит рекомендательный характер. Решение о силе горения принимается собственником самостоятельно, под собственную ответственность.

Если в течение трех-четырех минут ограничить распространение пожара или ликвидировать горение невозможно, необходимо немедленно начать эвакуацию (предварительно голосом оповестив находящихся на этаже людей).

Эвакуацию необходимо производить по специально предназначенной для этого лестнице, выход на которую обозначен соответствующим знаком и находится справа от дверей лифта. Эвакуация на лифте запрещена.

6.5. СИСТЕМА ВОДОСНАБЖЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ

Система хозяйственно-питьевого водопровода предусмотрена для нужд охраны и обслуживающего персонала автостоянки.

Система отвода стока с пола предназначена для отвода воды после срабатывания систем пожаротушения. Запрещается сливать любые жидкости и помещать в систему водоотведения любые предметы, в т.ч. мусор.

7. ДОПУСК АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИЮ АВТОСТОЯНКИ

Въезд/выезд на территорию автостоянки осуществляется посредством брелоков. Выдача брелока осуществляется Управляющей компанией на бесплатной основе при подписании акта приема-передачи машиноместа.

При утере Собственником или Пользователем брелока, изготовление дубликата осуществляется на платной основе.

В целях обеспечения сохранности собственности владельца автомашины, каждому Собственнику необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

- не оставлять автомашину открытой;
- не оставлять ценные вещи в автомашине;
- не давать поводов для проникновения в автомашину;
- сообщать сотрудникам охраны автостоянки об обнаружении в автостоянке подозрительных лиц.

При передаче закрепленного Собственником машиноместа Пользователю, Собственник машиноместа обязан сообщить об этом сотруднику Управляющей организации или охранного предприятия, а также передать следующие данные: Ф.И.О., контактный телефон, марку автомобиля, государственный регистрационный номер машины Пользователя. Собственник обязан предупредить Пользователя о недопустимости парковки автотранспортного средства на свободное место.

Внимание! Доступ знакомых, гостей Собственника машиноместа для парковки личного транспорта в помещение автостоянки на свободные места КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН!

8. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ

- Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ, Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ Об отходах производства и потребления;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ О государственном кадастре недвижимости;
- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации;

- Закон Российской Федерации от 24.12.1992 № 4218-І Об основах федеральной жилищной политики;
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- Технический регламент Таможенного союза ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов»;
- Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;
- Приказ Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128 Об утверждении и введении в действие Требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения (РД-11-02-2006);
- Приказ Главгосархстройнадзора России от 17.11.1993 Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов;
- Закон Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге;
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006 № 1135 Об утверждении Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге;
- Распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 23.09.2002 № 1784-ра О мерах по усилению контроля за состоянием внешнего благоустройства Санкт-Петербурга;
- ГОСТ Р 51929-2002 Услуги жилищно-коммунальные. Термины и определения;
- СП 42-128-4690-88 Санитарные правила содержания территорий населенных мест;
- ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения;
- ТР 165-05 Технические рекомендации по установлению долговечности (срока служб).