

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ
объекта недвижимости — доли в праве собственности на общее имущество
помещения подземного паркинга в многоквартирном доме
(далее — машиноместа, мотоместа)

ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКА
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ
МАШИНОМЕСТА И ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ПАРКИНГА
По адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Василеостров-
ский район, Набережная реки Смоленки, дом 35, корпус 1, литера А

Оглавление

1 ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	3
2 НОВЫЙ ПАРКИНГ	7
2.1 ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ	7
2.1.1 Процедура подачи заявления на эксплуатационное обслуживание	7
2.1.2 Порядок действий при поступлении эксплуатационных заявок	8
2.2 ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	9
2.3 ТЕЛЕФОННАЯ ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА УК.....	11
3 ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ПАРКИНГА	12
3.1 СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА	12
3.2 СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ПАРКИНГА.....	13
4 ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПАРКИНГА	15
4.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	15
4.2 ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА АВТОТРАНСПОРТА	17
4.3 ПАРКОВКА И ДВИЖЕНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ	19
5 ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ПАРКИНГА	21
5.1 ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ.....	21
5.2 ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ ПАРКИНГА.....	21
5.3 СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ.....	21
5.4 СИСТЕМА АВТОМАТИЧЕСКОГО ПОЖАРОТУШЕНИЯ.....	22
6 ДОПУСК АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИЮ ПАРКИНГА	23
7 ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ	24

Настоящие «Рекомендации по эксплуатации машиноместа и общего имущества паркинга» не содержат общих правил поведения (правовых норм), однако устанавливают обязательные для индивидуально-неопределенного круга лиц и рассчитанные на неоднократное применение технические требования и условия деятельности. Информация соответствует действительности на день опубликования настоящего нормативно-технического документа.

Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» сохраняет за собой право изменять содержание настоящего нормативно-технического документа и приведенную в нем информацию.

Материалы являются собственностью компании «ЮИТ Санкт-Петербург».

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)

Информационно-справочные службы

- справочная служба городской телефонной сети (ГТС) 09, 009 (платно)
- Служба точного времени 060
- справочная служба ГУВД 573-26-76
- Заказ авиабилетов и справка о наличии мест 062, 007
- справочная управления ОЖД 768-61-11
- справочное ж.д. вокзалов 768-79-00 (с 08.00 до 20.00), 062 (платно)
- Санкт-Петербургское железнодорожное агентство 436-01-66
- Отдел обслуживания пассажиров в поездах 457-40-80
- Бесплатная справочная служба по пригородным поездом 457-79-00, 436-69-00
- справочная метрополитена 301-97-00
- справочное о потерях на общественном транспорте 576-55-55
- справочные службы быта 275-31-91
- справочная о наличии лекарств в городе 635-55-66
- Городская справочная служба «Здоровье города» 635-55-63
- справочная служба Петроэлектросбыт 303-96-96
- справочная гостиниц 325-41-90
- справочная отделений ЗАГС 764-24-01
- справочная служба Петербургской ритуальной компании 713-35-35, 764-24-01
- Управление коменданта города 571-81-04

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)

Судебные органы

- Санкт-Петербургский городской суд 273-10-81
- Областной суд 273-14-52
- Городская прокуратура 312-81-90
- Прокуратура Санкт-Петербурга 314-56-53
- Областная прокуратура 542-02-45
- Адвокатская палата Санкт-Петербурга 713-14-03
- Президиум Ленинградской областной Коллегии 273-00-86
- Международная Коллегия Адвокатов «Санкт-Петербург» 275-10-71

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

Транспорт

- Справочное бюро аэропорта Пулково 337-38-22, 337-34-44
- «Мобильная авиасправка 0999» (услуга платная)
- Справочное бюро Московского вокзала 436-88-13
- Справочное бюро Балтийского вокзала 768-28-59
- Справочное бюро Финляндского вокзала 768-77-03
- Справочное бюро Витебского вокзала 436-43-36
- Справочное бюро Ладожского вокзала 436-56-30
- Горячая линия Московского вокзала 768-94-57
- Горячая линия Балтийского вокзала 768-28-59
- Горячая линия Финляндского вокзала 768-79-00
- Горячая линия Витебского вокзала 768-59-39
- Горячая линия Ладожского вокзала 436-56-00
- Диспетчер Морского вокзала 322-60-52 (круглосуточно)
- Дежурный речного вокзала 362-02-39
- Автовокзал 766-57-77 (с 07.00 до 22.00)
- Претензии по работе городского транспорта «Пассажиравтотранс» 271-11-01 (с 09.00 до 17.00)
- Претензии по работе трамваев и троллейбусов 571-67-44 (с 09.00 до 17.00)

- Справочная СПб ГУП «Петербургский метрополитен» 301-97-00
- Претензии по работе метрополитена 251-65-58
- По вопросам оплаты проезда в метрополитене 310-14-81, 350-11-29

Связь

- Справочное бюро междугородной и международной автоматической связи 274-93-83
- Справочное бюро почтамта 088, 312-83-02

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 НОВЫЙ ПАРКИНГ

2.1 ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Любые работы на территории паркинга 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.

2.1.1 Процедура подачи заявления на эксплуатационное обслуживание

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

- путем заполнения и отправки специальной формы на сайте УК yitservice.ru;
- путем передачи заявки в офис Управляющей компании в часы работы;
- в устной форме через диспетчера по телефону (812) 677-70-06.

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

- При определении заявки как эксплуатационной, составляется наряд-задание по установленной форме.

Под **эксплуатационной заявкой** подразумеваются все прочие работы, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией паркинга, выполняемые за счет собственника(ов) паркинга.

3. Сотрудник УК при приеме и регистрации заявки должен проверить наличие необходимой информации (адрес с указанием номера помещения, контактный телефон, подпись, ФИО Клиента, дату подачи заявления, задолженность Клиента перед УК или ее отсутствие).

4. Задолженность Клиента перед УК или ее отсутствие устанавливается при принятии заявки на основании списков должников, имеющих задолженность 2 и более месяцев.

Внимание! Наличие задолженности перед УК может повлиять на возможность удовлетворения УК эксплуатационной заявки.

При принятии эксплуатационной заявки от Клиента — должника сотрудник УК обязан информировать Клиента о том, что ему будет отказано в выполнении заявки, если он не погасит свою задолженность в полном объеме.

Клиент также информируется, что если он предъявит оплаченные квитанции на всю сумму долга, то технический специалист УК (сантехник, электрик и т.п.) выйдет к нему на осмотр не позднее следующего дня с момента предъявления подтверждения оплаты и его эксплуатационная заявка будет выполнена в установленные сроки.

Если Клиент не согласен с размером/длительностью/наличием задолженности, он может обратиться в бухгалтерию УК для урегулирования спорных вопросов.

Эксплуатационные заявки подлежат выполнению, если они аварийные, т.е. крупные повреждения, отказы, аварии конструкций и инженерного оборудования, сетей и систем и/или затрагивают машиноместа других Клиентов, несмотря на любой размер задолженности Клиента.

5. Все поступившие заявки регистрируются в день их поступления. При регистрации производится запись в электронном виде в системе электронного документооборота УК, каждой заявке присваивается входящий номер и ставится дата ее поступления.

Входящий номер должен содержать шифр объекта и порядковый номер по журналу регистрации в системе электронного документооборота УК.

6. 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 дня с момента регистрации заявки, за исключением аварийных заявок, осмотр по которым и выполнение которых должны производиться немедленно.

7. В случае обращения собственника одного помещения по нескольким дефектам в один день, по возможности, оформляется одно заявление с указанием всех недостатков, либо нескольким заявлениям от одного помещения присваивается один входящий номер.

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

2.1.2 Порядок действий при поступлении эксплуатационных заявок

1. В зависимости от технической направленности, соответствующий профильный 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 составляется наряд-задание по установленной форме.

3. При осмотре обращается особое внимание на соблюдение инструкций по эксплуатации нежилого помещения и оборудования, а также на недостатки (дефекты), вызванные нарушением действующих правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда и снижающие эксплуатационные качества, и долговечность строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования.

4. Оценка выявленных недостатков производится представителем УК совместно с заявителем — собственником/представителем собственника, в ходе оценки определяется категория недостатков:

4.1. Категория 1 — недостатки, влияющие на нормальную эксплуатацию и требующие срочного устранения, в том числе аварийные.

4.2. Категория 2 — недостатки, не влияющие на нормальную эксплуатацию и которые, не требуют срочного устранения.

5. Все недостатки (дефекты) выполненных работ, смонтированных строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования, выявленные при осмотре, записываются в Рекламационный Акт. Данный Акт составляется в трех экземплярах по утвержденной форме. Два экземпляра Акта представляются в УК, один — заявителю (собственнику/представителю собственника). В Рекламационном Акте указываются сроки устранения недостатков.

6. Срок прибытия ответственных специалистов УК к клиенту по гарантийной заявке для устранения дефекта не должен превышать 21 рабочий день с момента ее подачи (регистрации и присвоения входящего номера), за исключением случая, указанного в п. 6 настоящего раздела.

7. В случаях, когда для устранения недостатков гарантийной заявке 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.

8. В любом случае информирование заявителя — собственника/представителя собственника о назначенных сроках ремонта производится не позднее 5 рабочих дней с момента составления Рекламационного Акта.

2.2 ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

Текущий ремонт помещения паркинга, машиноместа — ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности помещения паркинга 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 паркинга, за исключением общего имущества многоквартирного дома, в котором расположен паркинг, поскольку ремонт общего имущества дома выполняется силами УК. Состав общего имущества многоквартирного дома, в котором расположено помещение паркинга, 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 паркинга до их капитального ремонта или проведения реконструкции паркинга. Проведение профилактического текущего ремонта обеспечивает установленную долговечность конструктивных элементов и оборудования путем защиты их от преждевременного износа.

Продолжительность эффективной эксплуатации элементов паркинга 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 паркинга 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 паркинга 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 паркинга, конструкций и инженерного оборудования.

Организация текущего ремонта паркинга 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 Феде-

рации. Текущий ремонт выполняется собственниками паркинга 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 подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов
7. Полы	Замена, восстановление отдельных участков
8. Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных помещениях
9. Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные
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 в жилых зданиях

11. Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания.
12. Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы
13. Специальные общедомовые 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. Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников

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

В зданиях, в которых расположен паркинг, 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 паркинга (системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения), осуществляется силами собственника паркинга, а находящегося на техническом обслуживании специализированных эксплуатационных предприятий и подрядных организаций, осуществляется силами этих предприятий.

2.3 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 yitservice.ru или в офисе управляющей компании с часы работы.

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

3 ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ПАРКИНГА

3.1 СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Следующее имущество относится к общему имуществу собственников помещений (жилых и нежилых) многоквартирного дома в котором расположено помещение паркинга:

1. Помещения общего пользования, в том числе:

- помещения не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы)
- пандусы;
- лестницы;
- тамбур-шлюзы;
- венткамеры;
- ИТП;
- помещения уборочной техники;
- Электрощитовая, кабельная;
- Помещение хранения люминесцентных ламп.

2. Крыши;

3. Ограждающие несущие конструкции дома (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 доме;

5. Земельный участок, на котором расположен дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

6. Иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации дома, включая распределительные щиты, индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания паркинга;

7. Инженерные системы холодного и горячего водоснабжения;

8. Система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

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;
- систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода;
- слаботочных систем, в том числе:
 - систем диспетчеризации и автоматизации;
 - системы пожарной сигнализации;
 - системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ);
 - системы автоматической противопожарной защиты;
 - системы контроля и управления доступом;
 - других слаботочных систем

3.2 СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ПАРКИНГА

Следующее имущество относится к общему имуществу помещения паркинга:

1. Помещения общего пользования, в том числе:
 - помещения входящие в состав паркинга и предназначенные для обслуживания более одного машиноместа
 - пандусы;
 - лестницы;
 - тамбур-шлюзы;
 - венткамеры;
 - помещения уборочной техники;
 - Электропроводная, кабельная для паркинга;
 - Помещение хранения люминесцентных ламп.
2. Потолок паркинга и его конструкции;
3. Ограждающие несущие конструкции паркинга (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 паркинге;
5. Насосная установка пожаротушения;
6. Система автоматической противопожарной защиты, а также система отвода стоков с пола автостоянки предусмотрена для удаления воды после срабатывания системы пожаротушения;
7. Внутренний пожарный водопровод;
6. Земельный участок, на котором расположен паркинг, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации паркинга, включая распределительные щиты, индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания паркинга;
8. Инженерные системы холодного и горячего водоснабжения;

9. Система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

10. 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;
- систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода;
- слаботочных систем, в том числе:
 - систем диспетчеризации и автоматизации;
 - системы пожарной сигнализации;
 - системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ);
 - системы автоматической противопожарной защиты;
 - системы контроля и управления доступом;
 - других слаботочных систем.

4 ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПАРКИНГА

4.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Собственник покупает долю в паркинге. Право пользования паркингом имеют лица, наделенные правом собственности или аренды на помещение автостоянки на основании заключенных договоров и получившие **пульт дистанционного открытия ворот паркинга Radio 8101-2M** в соответствии с настоящими Правилами.

2. Пользование паркингом должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся машиноместами, жилыми и (или) нежилыми помещениями в многоквартирном доме, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

3. Паркинг работает в круглосуточном режиме.

4. На территорию паркинга 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 **2,0 м** по высоте;

Внимание! Паркинг спроектирован и предназначен для автомобилей среднего и малого класса. Максимальная высота автомобиля не должна превышать 2000 мм. (См. СП 113.13330.2012 Стоянки автомобилей. Приложение А. Классификация автомобилей, применяемая для определения габаритов машино-мест на стоянках автомобилей).

- 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 Паркинга является беспрепятственным, при условии соблюдения габаритов транспорта, указанного в п. 4.1. настоящих Правил.

6. Машиноместо, в паркинге 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 помещение подземного паркинга на свободные места **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН**.

8. На территории Паркинга **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 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.

10. Территория паркинга 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 Паркинга контролируется видеокамерами и сотрудниками Управляющей компании и/или охранного предприятия. Управляющая компания обеспечивает организацию соблюдения правопорядка на территории Паркинга 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 паркинга 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 паркинга запрещается производить какие-либо строительные-монтажные или ремонтные работы, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или системы паркинга.

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

18. Запрещается хранить в выделенном машиноместе любые вещи, кроме непосредственно транспортного средства.

4.2 ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА АВТОТРАНСПОРТА

Въезд на автомобильную стоянку со стороны набережной реки Смоленки (секция 6)

Въезд в паркинг осуществляется в автоматическом режиме с помощью пульта дистанционного открывания ворот паркинга, посредством двухканального мини-пульта Radio 8101-2М.

Для **ВЪЕЗДА** на территорию паркинга необходимо:

1. Остановиться перед знаком «СТОП».
2. Убедиться, при нажатии на кнопку пульта, ворота **полностью** открылись.
3. Убедиться в безопасности движения.
4. Незамедлительно выполнить проезд.
5. При въезде следующей машины в паркинг убедиться, что ворота **полностью** закрылись за предыдущей машиной и начать въезд в паркинг.

(!) В случае отсутствия проезда, ворота закроются автоматически.

Время для проезда через ворота до автоматического закрытия (с момента полного открытия) — 15 секунд.

Если ворота закрываются до осуществления полного проезда транспортного средства, необходимо **немедленно прекратить движение**.

Ворота оснащены «фотоэлемент однолучевой световой барьер Normann EL 301» с внешней стороны паркинга и «оптодатчик/приемник SKS Normann» на нижней кромке створки ворот.

При срабатывании фотоэлемента Normann EL 301, створка ворот останавливается и заново поднимается.

При срабатывании оптодатчика/приемника SKS, створка ворот остановится, поднимется на небольшое расстояние от помехи и заблокируется, проезд будет не возможен. Датчик SKS предназначен для уменьшения риска поломки оборудования ворот при аварийных ситуациях.

ВНИМАНИЕ! ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1. Проход в паркинг пешком и нахождение на рампе.
2. Проезд под закрывающиеся ворота.
3. Остановка или стоянка в зоне проезда.
4. Въезд на территорию паркинга по одному пульту дистанционного открывания ворот одновременно двух автомобилей и более.
5. При отсутствии пульта дистанционного открывания ворот транспортное средство допускается на парковку сотрудником охранного предприятия при предъявлении пропуска или документов, подтверждающих право владения или пользования машиноместом.

Выезд с автомобильной стоянки со стороны пер. Декабристов (секция 1)

Выезд из паркинга осуществляется в автоматическом режиме с помощью дистанционного открывания ворот паркинга посредством пульта дистанционного открытия ворот паркинга Radio 8101-2М.

Для **ВЫЕЗДА** с территории паркинга необходимо:

1. Остановиться перед выездными воротами.
2. Убедиться, что датчик движения сработал и ворота **полностью** открылись, и не начали цикл закрытия.
3. Убедиться в безопасности движения.
4. Незамедлительно начать движение.
5. Выехать из паркинга. Ворота закроются автоматически после проезда.
6. При выезде следующей машины из паркинга убедиться, что ворота **полностью** закрылись за предыдущей машиной и начать выезд из паркинга.

(!) В случае отсутствия проезда, ворота закроются автоматически.

Время для проезда через ворота до автоматического закрытия (с момента полного открытия) — 15 секунд.

Если ворота закрываются до осуществления полного проезда транспортного средства, необходимо **немедленно прекратить движение**.

Ворота оснащены радарным датчиком движения RBM 2 Horgmann с внутренней стороны паркинга в нескольких метрах от выезда, фотоэлемент однолучевой световой барьер Horgmann EL 301 с внешней стороны паркинга и «оптодатчик / приемник SKS Horgmann» на нижней кромке створки ворот.

При попадании в зону действия радарного датчика движения RBM 2 Horgmann, ворота автоматически открываются

При срабатывании фотоэлемента Horgmann EL 301, створка ворот останавливается и заново поднимается.

При срабатывании оптодатчика/приемника SKS, створка ворот остановится, поднимется на небольшое расстояние от помехи и заблокируется, проезд будет не возможен. Датчик SKS предназначен для уменьшения риска поломки оборудования ворот при аварийных ситуациях.

ВНИМАНИЕ! ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1. Проход в паркинг пешком и нахождение на рампе.
2. Проезд под закрывающиеся ворота.
3. Остановка или стоянка в зоне проезда.
4. Въезд на территорию паркинга по одному пульту дистанционного открывания ворот одновременно двух автомобилей и более.
5. При отсутствии пульта дистанционного открывания ворот транспортное средство допускается на парковку сотрудником охранного предприятия при предъявлении пропуска или документов, подтверждающих право владения или пользования машиноместом.

При выезде транспортного средства с территории паркинга 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.

4.3 ПАРКОВКА И ДВИЖЕНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

1. **ВНИМАНИЕ:** на всей территории Паркинга водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения. Максимальная скорость движения на территории паркинга **5 км/ч**. Движение осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной разметкой и установленными указателями.
2. Приоритетом на территории паркинга 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 раздельных линий.
4. Создание помех для выезда припаркованного на территории паркинга 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 паркинга ЗАПРЕЩЕНА.

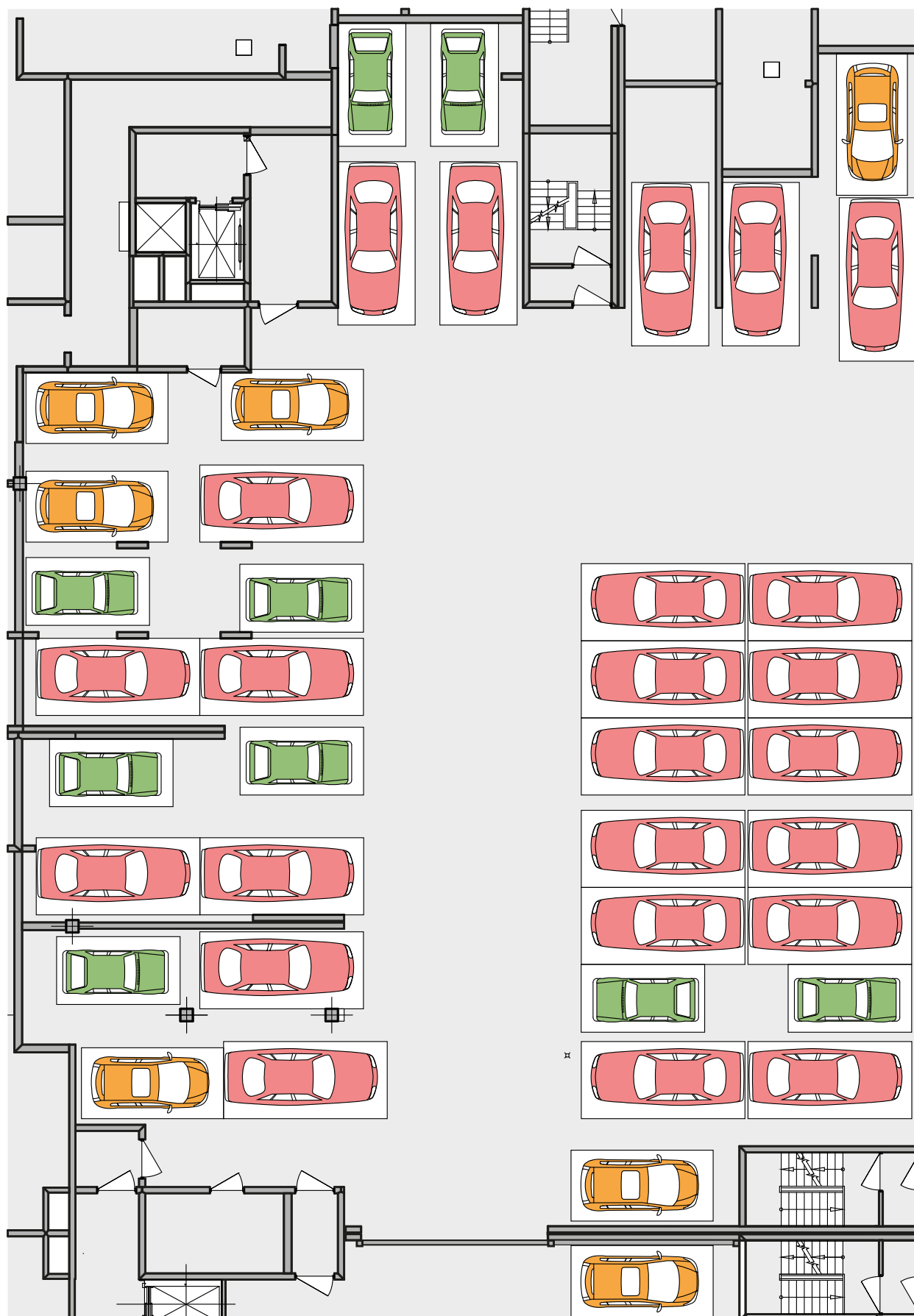
Внимание! В целях противопожарной безопасности и для исключения загазованности Паркинга не рекомендуется оставлять транспортное средство с включенным двигателем более 10 минут.

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

Въездные пандусы оборудованы ступенями для прохода собственников, предусмотрены также входные двери на въезде и выезде из паркинга. По данным проходам разрешено движение пешеходов. Из паркинга также предусмотрены аварийные выходы которые обозначены табличками.

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 запрещен.

ВАРИАТИВНОСТЬ РАСПОЛОЖЕНИЯ МАШИНОМЕСТ



5 ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ПАРКИНГА

5.1 ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Электроснабжение паркинга предусмотрено от главного распределительного щита ГРЩ2, расположенного на первом этаже здания. Электрические сети выполнены кабелем ВВГнг-LS и ВВГнг-FRLS с медными жилами и не поддерживающей горение изоляцией. В каждом пожарном отсеке паркинга расположены распределительные силовые щиты ЩС, щиты освещения ЩО и щиты противопожарных устройств ППУ.

Учёт электроэнергии осуществляется электросчётчиками прямого и трансформаторного включения.

В паркинге предусмотрено искусственное внутреннее освещение, выполненное светильниками с люминисцентными и светодиодными лампами.

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

Внимание! Запрещается самостоятельная замена ламп в светильниках над машиноместами, в случае необходимости замены ламп Вы можете обратиться к специалисту УК.

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

5.2 ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ ПАРКИНГА

Теплоснабжение паркинга предусмотрено от индивидуального теплового пункта (ИТП), расположенного в подвальной этаже паркинга. ИТП предназначен для учета, контроля, приготовления и распределения теплоносителя в системы отопления и вентиляции автостоянки жилого дома с требуемыми параметрами, которые регулируются автоматически в соответствии с температурой наружного воздуха и программой, введенной в меню электронного контроллера. Система отопления автостоянки присоединяется по независимой схеме с применением разборных теплообменников.

В здании паркинга предусмотрена система воздушного отопления и система теплоснабжения приточных установок системы вентиляции помещений для хранения автомобилей. Расчетная температура в помещении автостоянки $+5^{\circ}\text{C}$, при наружной температуре -26°C .

Воздухообмен паркинга осуществляется через приточные-вытяжные установки с подогревом в холодное время.

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

5.3 СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ

В паркинге установлена система охранного телевидения (СОТ) на основе IP видеокамер. Наблюдение осуществляется с рабочего места охранника, находящегося в паркинге.

В паркинге установлена персонализированная система контроля и управления доступом (СКУД).

В паркинге установлена система диспетчеризации, осуществляющая контроль лифтового оборудования и связь с кабиной лифта.

5.4 СИСТЕМА АВТОМАТИЧЕСКОГО ПОЖАРОТУШЕНИЯ

Паркинг оснащен системой автоматического спринклерного водяного пожаротушения и внутренним пожарным водопроводом. У паркинга имеется собственная автоматическая станция пожаротушения. В случае возгорания, система автоматически определяет место пожара с последующим запуском процесса тушения водой зоны, где произошло возгорание. Также запускаются системы оповещения и эвакуации людей о пожаре, опускается лифт, включается система удаления дыма и подпора воздуха в шахту лифта и на территории паркинга, опускаются и блокируются ворота паркинга на въезд/выезд, закрываются противопожарные ворота, отключается вентиляция. При запуске спринклерной системы подается давление воды в пожарные краны внутреннего пожарного водопровода, расположенные на каждом этаже паркинга.

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 и пожарные рукава, расположенные в пожарных шкафах.

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 по пандусу паркинга и на лифте запрещена.

6 ДОПУСК АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИЮ ПАРКИНГА

Въезд/выезд на территорию Паркинга осуществляется посредством двухканального мини-пульта Radio 8101-2М.

Выдача двухканального мини-пульта осуществляется Управляющей компанией на бесплатной основе при подписании акта приема-передачи машиноместа

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

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

- не превышать скорость движения в 20 км/час;
- не оставлять автомашину открытой;
- не оставлять ценные вещи в автомашине;
- не давать поводов для проникновения в автомашину;
- сообщать сотрудникам охраны Паркинга об обнаружении в Паркинге 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 подземного паркинга на свободные места КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН!

7 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 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;
- 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;
- 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;
- СП 42-128-4690-88 Санитарные правила содержания территорий населенных мест.