

УТВЕРЖДЕНА
на общем собрании собственников
помещений многоквартирного дома по
адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1
Протокол № ____ от « ____ » _____ 202 ____ г.

ПРАВИЛА
эксплуатации подземной автостоянки, расположенной в
жилом доме по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1,
включая требования пожарной безопасности

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие правила эксплуатации подземной автостоянки (далее – Правила) разработаны правлением Товарищества собственников жилья «Стародеповское» в связи с Предостережением о недопустимости нарушения обязательных требований от «27» апреля 2024 г. № 2404/021-70/80/ПНН, объявленным Министерством Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, отделением надзорной деятельности и профилактической работы по Октябрьскому району управления надзорной деятельности и профилактической работы Главного управления МЧС России по Томской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации с целью соблюдения прав собственников помещений автостоянки, расположенной на цокольном этаже в многоквартирном жилом доме по адресу Россия, г. Томск, ул. Старо-Деповская, д. 1, а также прав собственников других помещений, посетителей и жильцов указанного многоквартирного дома, для обеспечения пожарной безопасности в подземной автостоянке и надлежащей ее эксплуатации как неотъемлемой части жилого комплекса.

Перечень документов, использованных при составлении настоящих Правил:

- "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ;
- "Гражданский кодекс Российской Федерации";
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Федеральный закон от 03.07.2016 N 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ";
- Федеральный закон от 21.12.1994 N 69-ФЗ (ред. от 08.08.2024) "О пожарной безопасности";
- Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
- Постановление Правительства РФ от 16.09.2020 N 1479 (ред. от 30.03.2023) "Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации";
- СП 113.13330.2023 "Стоянки автомобилей. СНиП 21-02-99*";
- СП 484.1311500.2020 "Системы противопожарной защиты. Системы пожарной сигнализации и автоматизация систем противопожарной защиты. Нормы и правила проектирования";
- СП 485.1311500.2020 "Системы противопожарной защиты. Установки пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования";
- СП 486.1311500.2020 "Системы противопожарной защиты. Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и системами пожарной сигнализации. Требования пожарной безопасности";
- СП 300.1325800.2017 "Системы струйной вентиляции и дымоудаления подземных и крытых автостоянок. Правила проектирования";
- СП 1.13130.2020 "Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы";
- СП 2.13130.2020 "Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты";
- СП 3.13130.2009 "Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности";
- СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям";
- СП 7.13130.2013 "Отопление, вентиляция и кондиционирование. Требования пожарной безопасности";

- СП 10.13130.2020 "Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Нормы и правила проектирования";
- СП 467.1325800.2019 "Стоянки автомобилей. Правила эксплуатации";
- Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 июля 2021 г. N П/0316 "Об установлении минимально допустимых размеров машино-места";
- Постановление Правительства РФ от 23.10.1993 N 1090 (ред. от 06.12.2024) "О Правилах дорожного движения";
- ГОСТ 12.1.005-88 "Межгосударственный стандарт. Система стандартов безопасности труда. Общие санитарно-гигиенические требования к воздуху рабочей зоны";
- СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания";
- "Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354;
- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 (с изм. от 22.06.2022) "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда";
- Устав ТСЖ «Стародеповское», Томск, 2011 г.;
- Технический паспорт помещений ул. Старо-Деповская, 1 Жилое строение (нежилая часть), по состоянию на 19.11.2010, Томск, ОГУП Томский областной центр технической инвентаризации, 2010 г.;
- Рабочий проект ОВ – отопление и вентиляция «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и гараж-стоянкой по ул. Старо-Деповской, 1», Томск, ООО «Перспектив-2», 2009 г.;
- Проект ВК – водопровод и канализация «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и гараж-стоянкой по ул. Старо-Деповской, 1», Томск, ООО «Перспектив-2», 2007 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Термины и определения.....	5
2. Общие положения	6
3. Взаимодействие с управляющей организацией.....	8
4. Пропускной режим в подземной автостоянке, въезд и выезд.....	9
5. Правила размещения (хранения) автотранспортных средств	10
6. Пожарная безопасность в подземной автостоянке.....	11
7. Санитарные, природоохранные и иные требования, меры по энергосбережению....	13
8. Ответственность	15
ПРИЛОЖЕНИЕ А (Технический паспорт помещений подземной автостоянки).....	17
ПРИЛОЖЕНИЕ Б (План подземной автостоянки (отопление и вентиляция)	22

1. Термины и определения

Основные термины и определения, используемые в тексте настоящих Правил:

- **Автотранспортное средство** – легковой автомобиль, мотоцикл, прицеп, принадлежащий собственнику или пользователю на праве собственности или ином законном владении.
- **Подземная автостоянка** – предусмотренное проектной документацией обособленное нежилое помещение на цокольном этаже здания по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1, имеющее отдельный вход и представляющее собой совокупность встроенных нежилых помещений определенного функционального назначения, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, принадлежащих собственникам этих помещений на праве собственности, со всем входящим в его состав инженерно-техническим оборудованием, предназначенное только для удовлетворения потребностей собственников этих помещений в хранении или размещении в нем временно или постоянно автотранспортных средств.
- **Собственник автостоянки** – физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности помещением в подземной автостоянке, либо долей в праве общей долевой собственности на помещение(я) подземной автостоянки, либо машино-местом в подземной автостоянке.
- **Пользователь** – физическое или юридическое лицо, не являющееся собственником автостоянки, прямо или косвенно имеющее отношение к нахождению на территории подземной автостоянки с целью пользования ею (например, члены семьи собственника автостоянки, совместно проживающие с ним граждане, гости, арендаторы, нанятые работники и прочие лица).
- **Посетитель** – лица, посещающие подземную автостоянку совместно с собственником автостоянки или пользователем.
- **Парковочное место** – предназначенная для размещения или хранения автотранспортного средства индивидуально-определенная часть помещения подземной автостоянки, которая не ограничена, либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией, границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке или определены в соответствии с функциональным назначением согласно проектной документации здания и техническому паспорту помещения.
- **Общее имущество собственников помещений подземной автостоянки** – нежилые помещения, относящиеся к подземной автостоянке и являющиеся ее неотъемлемой частью, не предназначенные для размещения и хранения автомобилей, но используемые всеми собственниками автостоянки исключительно с целью ее надлежащей эксплуатации, в т.ч. помещения, принадлежащие собственникам автостоянки на праве частной или общей долевой собственности, включая оставшиеся после выделения в натуре машино-мест помещения, либо их части, а также вспомогательные помещения, предназначенные для эксплуатации и размещения инженерного оборудования подземной автостоянки (проезды, венткамеры, эвакуационные и аварийные выходы), и расположенное в подземной автостоянке и предусмотренное проектной документацией только на данное нежилое помещение инженерное оборудование и системы, предназначенные для эксплуатации всех помещений подземной автостоянки как единого целого (система вытяжной вентиляции, система приточной вентиляции, система дымоудаления, включая крышный вентилятор, система автоматической пожарной сигнализации и система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, системы пожаротушения, пожарный водопровод, включая пожарные шкафы, краны и рукава, система электроснабжения, системы основного и аварийного освещения,

автоматические ворота, двери, окна, отделка, полы, шумоизоляция, грязезащитная решетка и др.), а также система видеонаблюдения автостоянки.

- **Собственники помещений жилого дома** – собственники всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1, включая собственников автостоянки.
- **Общедомовое имущество** – помещения и инженерные системы, находящиеся в помещениях подземной автостоянки и/или примыкающие к ним, которые предназначены для общего использования всеми собственниками помещений жилого дома (помещение узла учета тепла с тамбуром, система отопления, система теплоснабжения калорифера, а также предусмотренные проектной документацией транзитные линии электро-, теплоснабжения и канализации соответствующих общедомовых систем, проходящие через помещения подземной автостоянки), а также иное имущество, не находящееся в подземной автостоянке, предназначенное для общего использования всеми собственниками помещений жилого дома и принадлежащее им.
- **Управляющая организация** – организация, обслуживающая общедомовое имущество в жилом доме, в котором располагается подземная автостоянка. На момент составления Правил ей является ТСЖ «Стародеповское».
- **Пропускной режим** – порядок, устанавливаемый собственниками автостоянки, не противоречащий законодательству РФ, доведенный до сведения собственников автостоянки, пользователей и посетителей, и обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, исключающих возможность бесконтрольного входа (выхода) лиц, въезда (выезда) автотранспортных средств, вноса (выноса), ввоза (вывоза) имущества в подземную автостоянку.
- **Пропуск** – бесконтактный радио-брелок для управления автоматическими воротами и/или ключ от входной двери в подземную автостоянку.

2. Общие положения

2.1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и содержат необходимую информацию для комфортного и безопасного использования объекта недвижимости – подземной автостоянки, входящих в его состав конструктивных элементов, отделки, систем пожарной безопасности и инженерно-технического обеспечения как части жилого комплекса по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская. 1.

2.2. Правила призваны содействовать обеспечению эффективного и безопасного функционирования подземной автостоянки, расположенной в многоквартирном жилом доме, надлежащего выполнения возложенных на ее собственников и пользователей обязательств по соблюдению и поддержанию должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества собственников подземной автостоянки и общедомового имущества.

2.3. Требования по безопасности и эксплуатации, указанные в положениях настоящих Правил, являются обязательными для выполнения всеми собственниками автостоянки, а также пользователями, посетителями и прочими лицами, прямо или косвенно имеющими отношение к нахождению на территории подземной автостоянки. Собственники автостоянки обязаны проинформировать пользователей и посетителей подземной автостоянки о требованиях пожарной безопасности и пропускном режиме. Собственники автостоянки несут ответственность за неполное или недостаточное информирование пользователей подземной автостоянки.

2.4. Собственник автостоянки обязан поддерживать свое парковочное место и общее имущество собственников помещений подземной автостоянки в надлежащем

техническом и санитарном состоянии, соблюдать права и законные интересы других собственников и пользователей, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, эксплуатационные и иные требования, а также правила содержания общего имущества собственников помещений жилого дома, в котором расположена подземная автостоянка.

2.5. Собственник автостоянки несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию своего парковочного места и общего имущества собственников подземной автостоянки, а также за соблюдение правил пожарной безопасности в помещениях подземной автостоянки.

2.6. Все собственники автостоянки имеют равные права при пользовании общим имуществом собственников помещений автостоянки, не допускается выделение в натуре такого имущества, если собственниками автостоянки или законом, или решением суда не установлено иное.

2.7. С целью надлежащей эксплуатации подземной автостоянки собственники автостоянки должны не реже одного раза в год проводить общее собрание собственников автостоянки для определения порядка эксплуатации и содержания своих парковочных мест и общего имущества собственников помещений подземной автостоянки, определения требуемых на это затрат, а так же обеспечения надлежащего выполнения противопожарных мер в подземной автостоянке.

2.8. Общее собрание собственников автостоянки проводится по инициативе собственника(ов) автостоянки. Допускается проведение указанного собрания совместно с проведением ежегодного общего собрания собственников помещений жилого дома путем включения в повестку дня (бюллетени для голосования) вопросов, касающихся эксплуатации и содержания помещений собственников автостоянки, при этом правом голосования по таким вопросам обладают только собственники автостоянки.

2.9. Собственники автостоянки имеют право вносить изменения в настоящие Правила, не противоречащие действующему законодательству и не затрагивающие права и законные интересы остальных собственников жилого дома, путем внесения поправок через принятие соответствующего решения общим собранием собственников автостоянки.

2.10. В случае необходимости внесения в Правила изменений, затрагивающих права и законные интересы всех собственников помещений жилого дома, требуется проведение общего собрания собственников помещений жилого дома.

2.11. Устранение в Правилах опечаток, неточностей и противоречий действующему законодательству в связи с внесенными в него изменениями, не влияющих на изначальный смысл положений Правил, осуществляется управляющей организацией и не требует принятий отдельных решений собственниками.

2.12. Несоблюдение отдельных требований, предусмотренных настоящими Правилами и нормами действующего законодательства, влечет за собой гражданскую, административную или уголовную ответственность.

2.13. Контроль за соблюдением настоящих Правил и обязанность пресечения их нарушений возлагается на собственников автостоянки, если собственниками не принято иное решение.

2.14. К Правилам прилагается выписка из технического паспорта нежилой части строения с копией плана цокольного этажа, где расположены помещения подземной автостоянки, и экспликация к помещениям (Приложение А).

2.15. К Правилам прилагается лист 15 Рабочего проекта ОВ – отопление и вентиляция с планом размещения на цокольном этаже здания запроектированных систем отопления и вентиляции подземной автостоянки (Приложение Б).

2.16. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо. Актуальная версия Правил размещается в помещении подземной автостоянки, на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет, а также хранится в помещении управляющей организации.

2.17. Все вопросы относительно эксплуатации подземной автостоянки, неурегулированные законодательством или данными правилами, рассматриваются на общих собраниях собственников автостоянки и (или) собственников помещений жилого дома в порядке, установленном законодательством РФ, а в случае возникновения непреодолимых разногласий – в судебном порядке.

3. Взаимодействие с управляющей организацией

3.1. Управляющая организация, действуя на основании своего Устава и решений собственников помещений жилого дома, в соответствии с требованиями действующего законодательства оказывает услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества и предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений жилого дома, в котором расположена подземная автостоянка, для этих целей заключает договоры с соответствующими организациями (лицами), осуществляющими определенные виды деятельности, и распределяет плату за жилищные и коммунальные услуги между всеми собственниками помещений жилого дома.

3.2. Собственник автостоянки несет бремя содержания своего, общедомового и общего имущества собственников помещений автостоянки и обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание общедомового имущества и коммунальные услуги, а также плату за содержание общего имущества собственников подземной автостоянки, определяемые соответствующими решениями общих собраний собственников помещений жилого дома (членов ТСЖ, ЖСК, ТСНЖ) и собственников автостоянки.

3.3. Собственники автостоянки, если это не определено решениями общего собрания собственников помещений жилого дома, самостоятельно принимают решения по вопросам, связанным с порядком предоставления коммунальных услуг (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами) в подземной автостоянке, и распределением затрат на их оплату между собственниками автостоянки, уведомляя об этом управляющую организацию.

3.4. Собственники автостоянки самостоятельно принимают решения по вопросам, связанным с надлежащей эксплуатацией, содержанием и ремонтом находящегося в помещениях подземной автостоянки или не находящегося в них, но используемого для целей ее эксплуатации общего имущества собственников подземной автостоянки, в т.ч. касательно распределения платы за его эксплуатацию, содержание и ремонт между собственниками автостоянки, при необходимости уведомляя об этом управляющую организацию.

3.5. Управляющая организация на основании соответствующего решения общего собрания собственников автостоянки в рамках своей уставной деятельности содействует собственникам автостоянки по вопросам надлежащего содержания имеющихся в подземной автостоянке инженерных и противопожарных систем и оборудования путем заключения соответствующих договоров на обслуживание и обеспечивает сбор обязательных платежей на целевые и иные нужды собственников автостоянки, связанные с обслуживанием подземной автостоянки, путем включения в счета-извещения за ЖКУ собственников автостоянки необходимых сумм для оплаты требуемых услуг организаций (лиц) в порядке, определяемом таким решением, и проводит перечисление собранных денежных средств поставщикам этих услуг.

3.6. Распределение платы за жилищно-коммунальные услуги, оказанные управляющей организацией и (или) поставщиками таких услуг собственникам автостоянки, между собственниками автостоянки производится пропорционально площади подземной автостоянки, принадлежащей собственнику автостоянки, относительно общей площади подземной автостоянки, если общим собранием

собственников автостоянки, или общим собранием собственников помещений жилого дома, или требованиями законодательства, или решением суда не установлено иное.

3.7. Общая площадь подземной автостоянки, используемая управляющей организацией и (или) поставщиками коммунальных услуг в начислениях при расчете затрат на содержание общедомового имущества, парковочных мест, общего имущества собственников помещений подземной автостоянки и стоимости коммунальных услуг поставщиками таких услуг, определяется исходя из суммарной площади помещений подземной автостоянки находящихся в собственности на момент ее сдачи в эксплуатацию и составляет 687.10 кв. м.

3.8. Протоколы решений общих собраний собственников автостоянки хранятся в офисе управляющей организации или (и) у лица, определяемым таким решением.

3.9. Для сетей электроснабжения подземной автостоянки границей эксплуатационной ответственности между собственниками автостоянки и управляющей организацией является место соединения прибора(ов) учета электроэнергии с соответствующей электрической сетью подземной автостоянки.

3.10. Для линии противопожарного водопровода подземной автостоянки граница эксплуатационной ответственности между собственниками автостоянки и управляющей организацией (или энергоснабжающей организацией) устанавливается по отсечной задвижке на отводе от линии общедомового водопровода, расположенной до общедомового прибора учета холодного водоснабжения.

3.11. Для системы видеонаблюдения подземной автостоянки граница эксплуатационной ответственности между собственниками автостоянки и управляющей организацией устанавливается по входным разъемам видеокабелей и кабелей питания на видеорегистраторе и системы питания общедомовой системы видеонаблюдения.

3.12. В случае возникновения какой-либо аварийной ситуации с общедомовым имуществом или возможности возникновения такой ситуации вследствие действий собственников или пользователей автостоянки, или по иным причинам собственник автостоянки должен своевременно сообщить об этом в управляющую организацию.

4. Пропускной режим в подземной автостоянке, въезд и выезд

4.1. С целью упорядочивания пользования, соблюдения противопожарного режима и безопасности в подземной автостоянке установлен пропускной режим въезда/выезда (входа/выхода), подразумевающий наличие индивидуального пропуска у собственника автостоянки или пользователя.

4.2. Въезд в подземную автостоянку автотранспортных средств без пропуска не допускается.

4.3. Изготовление пропуска собственником автостоянки осуществляется за свой счет в порядке, определяемом собственниками автостоянки.

4.4. Пропуск должен быть защищен от клонирования (копирования).

4.5. Ответственность за утрату пропуска несет собственник автостоянки.

4.6. Передача пропуска для въезда третьим лицам, не являющимся собственниками автостоянки или пользователями, не допускается. В случае передачи собственником автостоянки своего пропуска третьим лицам, либо дачи разрешения на пользование имуществом автостоянки третьему лицу, ответственность за причинение ими ущерба общему имуществу собственников помещений автостоянки или общедомовому имуществу, возлагается на данного собственника автостоянки.

4.7. В случае продажи собственником автостоянки своего помещения в подземной автостоянке, либо доли в праве общей долевой собственности на помещение(я) подземной автостоянки, либо машино-места в подземной автостоянке он обязан передать пропуск новому собственнику, и с момента перехода права собственности на имущество новому лицу не имеет права пользования пропуском или его дубликатом, а

также помещениями и имуществом подземной автостоянки без соответствующего разрешения собственника(ов) автостоянки.

4.8. Контроль над пропускным режимом осуществляется собственниками автостоянки самостоятельно, либо с привлечением сторонней организации на основании решения общего собрания собственников автостоянки.

4.9. Въезд/выезд в подземную автостоянку осуществляется через автоматические ворота.

4.10. Вход/выход осуществляется через предусмотренные в помещениях подземной автостоянки запирающиеся двери, либо запирающиеся двери в автоматических воротах.

4.11. Въезд/выезд автотранспортных средств осуществляется в порядке общей очереди.

4.12. Запрещается создавать помехи для въезда/выезда автотранспортных средств.

4.13. Запрещается проезд автотранспортных средств через автоматические ворота при их закрывании.

4.14. При выезде из подземной автостоянки собственник автостоянки или пользователь обязан проконтролировать полное закрывание автоматических ворот после выезда своего автотранспортного средства.

4.15. Не допускается в зимний период оставлять автоматические ворота открытыми (в т.ч. в случае их неисправности), за исключением въезда/выезда автотранспортного средства.

4.16. При выходе из строя автоматических ворот или запирающих устройств дверей собственник автостоянки или пользователь должны принять исчерпывающие меры по недопущению возникновения аварийных ситуаций на общем имуществе собственников помещений автостоянки и общедомовом имуществе вследствие длительного воздействия на инженерное оборудование автостоянки отрицательных температур, а также исключению доступа посторонних лиц в помещения подземной автостоянки.

4.17. В случае выхода из строя элементов системы отопления подземной автостоянки и/или калорифера системы приточной вентиляции, и/или системы противопожарного водопровода вследствие их замерзания, а также порчи иного оборудования по вине собственников автостоянки или пользователей, нарушивших правила пропускного режима, их ремонт осуществляется за счет собственников автостоянки.

4.18. Эксплуатация, ремонт и замена автоматических ворот, дверей и запирающих устройств с целью обеспечения пропускного режима осуществляется собственниками автостоянки самостоятельно, либо с привлечением обслуживающей организации по договору.

4.19. Представители управляющей организации, задействованные в обслуживании общедомового имущества, имеют право входа в помещения подземной автостоянки, используя пропуск, с целью осмотров и текущего ремонта общедомового имущества, а также устранения аварий на нем, осмотров общего имущества собственников автостоянки по их обращению, при этом они обязаны соблюдать настоящие Правила. Один экземпляр пропуска в подземную автостоянку, а также ключи от смежных технологических помещений (венткамер) хранятся в помещении управляющей организации (аварийно-диспетчерской службы) и не передаются третьим лицам без соответствующего решения собственников автостоянки.

5. Правила размещения (хранения) автотранспортных средств

5.1. Парковочные места используются исключительно для хранения и размещения автотранспортных средств.

5.2. Суммарное количество парковочных мест в подземной автостоянке определено при проектировании данного нежилого помещения и составляет 19 парковочных мест, оно не может быть увеличено без проведения реконструкции в установленном законом порядке.

5.3. В помещении подземной автостоянки допускается одновременное хранение не более 19 автотранспортных средств.

5.4. Габарит автотранспортного средства должен соответствовать габаритам проемов и проездов подземной автостоянки и парковочного места с учетом необходимой минимальной свободной технологической зоны вокруг автотранспортного средства.

5.5. Запрещается въезд на территорию подземной автостоянки автотранспортным средствам высотой более 1,9 м и/или снаряженной массой более 3,5 т.

5.6. Запрещается въезд на территорию подземной автостоянки газобаллонным автотранспортным средствам.

5.7. Собственники автостоянки и пользователи должны размещать автотранспортные средства строго в пределах линии и/или конструктивных элементов, ограничивающих парковочное место, без использования площадей соседних парковочных мест, проездов и проходов, строго соблюдая принадлежность парковочного места, не создавая помех другим лицам в пользовании подземной автостоянкой.

5.8. При неправильном размещении (стоянке) автотранспортного средства, что создало помехи для пользования подземной автостоянкой другим лицам, заинтересованные лица имеют право эвакуировать автотранспортное средство, расходы по эвакуации автотранспортного средства возлагаются на виновное лицо.

5.9. При движении автотранспортного средства по территории автостоянки к парковочному месту или выезду запрещается превышать разрешенную скорость 5 км/ч, движение осуществляется с включенным ближним светом фар, подавать звуковые сигналы допускается только в экстренных случаях, необходимых для предотвращения совершения дорожно-транспортного происшествия.

5.10. Не допускается хранение автотранспортных средств с работающим двигателем.

6. Пожарная безопасность в подземной автостоянке

6.1. Собственники подземной автостоянки обязаны содержать все имеющиеся противопожарные системы подземной автостоянки, а также эвакуационные и аварийные выходы в рабочем и доступном состоянии согласно установленным законодательством обязательным требованиям.

6.2. В помещениях подземной автостоянки ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- хранить автотранспортные средства вне зоны парковочных мест, в т.ч. в проездах, перед аварийными и эвакуационными выходами и противопожарными системами, на проезжей части на выезде из подземной автостоянки и т.д.;
- размещать автотранспортные средства в количестве, превышающем проектную норму, нарушать план их расстановки, уменьшать расстояние между автомобилями;
- загромождать выездные ворота и проезды, хранить, складировать, оставлять в местах общего пользования подземной автостоянки (проезды, проходы, венткамеры) какие-либо материалы и предметы, в том числе авторезину, колеса, предметы личного обихода и т.д.;
- хранить автомобильные шины на парковочных местах вне специальных шкафов;

- хранить горючие материалы, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, взрывчатые и радиоактивные вещества, газовые баллоны, дрова, уголь, а также негорючие вещества в сгораемой упаковке;
- курить, подогревать двигатели открытым огнем, пользоваться открытыми источниками огня для освещения, запускать петарды, салюты;
- размещать и хранить автотранспортное средство, загруженное легковоспламеняющимися жидкостями, горючими жидкостями, газами, сильнодействующими ядовитыми веществами, с неисправной системой электропитания, иного оборудования, систем смазки;
- заправлять горючим и сливать из автотранспортных средств топливо;
- хранить горюче-смазочные материалы и тару из-под них, за исключением топлива в баках автотранспортного средства;
- хранить автотранспортные средства на парковочном месте с открытыми горловинами топливных баков, а также при наличии утечки горючего или масла;
- оставлять без присмотра машины с работающим двигателем;
- проводить кузнечные, термические, сварочные, малярные и деревообделочные работы, а также промывку деталей с использованием легковоспламеняющихся и горючих жидкостей;
- разделять парковочные места перегородками на отдельные боксы;
- устанавливать предметы и оборудование, которое может препятствовать быстрой эвакуации в случае пожара и других стихийных бедствий около эвакуационных и аварийных выходов;
- хранить на парковочном месте мебель, бытовую технику, предметы домашнего обихода из горючих материалов, использовать парковочное место под складирование и хранение горючих строительных материалов и т.п. а также размещать на парковочных местах иное имущество с нарушением установленных требований пожарной безопасности;
- использовать электронагревательные приборы для отопления;
- подзаряжать аккумуляторы непосредственно на транспортных средствах;
- подключаться к системе электроснабжения подземной автостоянки для использования электрической энергии для личных нужд, в т.ч. для зарядки электромобилей и гибридных автотранспортных средств;
- переносить сети электроснабжения, без согласования с собственниками автостоянки и (или) управляющей организацией устранять неисправности электропроводки освещения, распределительных щитов и распределительных коробок;
- самовольно заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их;
- самовольно демонтировать элементы системы автоматической пожарной сигнализации, иных противопожарных систем, систем вентиляции и дымоудаления, либо другим образом вмешиваться в их нормальную работу.

6.3. Хранение автомобильных шин допускается только на парковочных местах на расстоянии не менее 8 м от эвакуационных выходов в шкафах, выполненных из негорючих (НГ) материалов, глубиной не более 1 м, шириной, ограниченной границей парковочного места, и высотой не более 1,5 м. При этом габаритные размеры и место установки шкафа не должны нарушать функции систем противопожарной защиты. Установка шкафов должна обеспечивать сохранение минимально допустимых размеров машино-места (5,3×2,5 м). Шкафы оборудуются установками (устройствами) пожаротушения.

6.4. При длительной стоянке автотранспортного средства необходимо отключить электропроводку автотранспортного средства от аккумуляторной батареи.

6.5. Отделка стен и потолков подземной автостоянки должна быть выполнена из материалов группы горючести не ниже Г1.

6.6. Для выделения постоянно закрепленных парковочных мест допускается применение сетчатого ограждения из негорючих материалов.

6.7. Для тушения очага пожара в подземной автостоянке имеются первичные средства пожаротушения: ящик с песком и пожарные краны с пожарными рукавами, расположенные в закрывающихся на ключ пожарных шкафах, которые обозначены ПК1-ПК5.

6.8. Не допускается использование пожарных рукавов и воды из противопожарного водопровода для каких-либо иных нужд, за исключением тушения пожара.

6.9. Для предотвращения распространения дыма от источника возгорания и его удаления из подземной автостоянки во время пожара может использоваться система дымоудаления, состоящая из воздухопроводов, шахты дымоудаления и крышного вентилятора, который включается вручную (кнопка №7 около въезда в подземную автостоянку).

6.10. Во избежание повреждения других инженерных систем и общего имущества собственников, нарушения тишины и покоя жильцов жилой части здания не допускается произвольный запуск системы дымоудаления за исключением пожароопасной ситуации, проверки и настройки систем пожарной безопасности, при этом должен быть обеспечен достаточный приток наружного воздуха в подземную автостоянку.

6.11. Удаление продуктов горения после пожара из нижней и верхней зон парковочных мест подземной автостоянки осуществляется предусмотренными вытяжными системами общеобменной вентиляции подземной автостоянки, включаемыми вручную (кнопки №№1-6 около въезда в подземную автостоянку). При пожаре общеобменная вентиляция должна быть отключена.

6.12. Подземная автостоянка оснащена автоматической системой пожарной сигнализации, предназначенной для обнаружения возгорания, оповещения о пожаре и подачи команд автоматическим установкам пожаротушения порошкового типа, которая должна работать круглосуточно.

6.13. Пути движения автотранспортных средств внутри подземной автостоянки, а также пути эвакуации должны быть оснащены указателями, ориентирующими водителя и пешеходов.

6.14. При возникновении пожара в подземной автостоянке:

- вызовите пожарную охрану по телефону 01; с мобильного телефона 112;
- до их прибытия организуйте эвакуацию людей и имущества;
- примите меры к тушению пожара подручными средствами;
- окажите первую медицинскую помощь пострадавшим.

7. Санитарные, природоохранные и иные требования, меры по энергосбережению

7.1. В помещениях подземной автостоянки ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- пуск двигателя для любых целей, кроме выезда автотранспортного средства из помещений автостоянки;
- парковка автотранспортных средств с включенным двигателем;
- управление автотранспортными средствами лицами, не имеющими документов о праве управления;
- мытье автотранспортных средств, в т.ч. на прилегающей территории;
- хранение пищевых продуктов;
- распитие спиртных напитков и употребление наркотических средств;

- расклейка объявлений и выброс мусора вне специально отведенных мест;
- выгул или постоянное нахождение домашних животных;
- проведение игр с детьми;
- справление нужды, в т.ч. в расположенных с внешней стороны подземной автостоянки проездах и проходах;
- производство каких-либо строительно-монтажных или ремонтных работ, а также перестройка, достройка или ликвидация каких-либо строительных конструкций, инженерного оборудования;
- нарушение тишины и покоя проживающих в жилом доме граждан путем совершения действий, создающих сильный шум, вибрацию и т.д.

7.2. Проведение каких-либо работ на общедомовом имуществе, в т.ч. находящемся в подземной автостоянке, осуществляется при условии их обязательного согласования с управляющей организацией.

7.3. Надлежащее санитарное содержание парковочного места, а именно, уборка мусора, земли, песка, очистка от пыли регистров отопления, светильников и выключателей, понижающих трансформаторов, воздухопроводов, покраска, побелка, замена ламп освещения осуществляется собственником или пользователем самостоятельно, если общим собранием собственников автостоянки не принято иное решение.

7.4. Надлежащее санитарное содержание мест общего пользования подземной автостоянки, в т.ч. уборка проездов, венткамер, эвакуационных и аварийных выходов, очистка от паутины, пыли и грязи оборудования автостоянки, потолка, стен, пола, окон, подоконников, дверей, автоматических ворот, видеокамер, замена ламп освещения проездов и сигнализации и т.д. осуществляется всеми собственниками автостоянки, порядок такого содержания определяется общим собранием собственников автостоянки.

7.5. Перед заездом на территорию подземной автостоянки необходимо очищать автотранспортные средства от налипшей грязи, снега и льда.

7.6. Грязезащитная решетка на въезде в подземную автостоянку и приямок под ней должны своевременно очищаться от грязи и мусора.

7.7. Не допускается захламление парковочных мест, проездов и других помещений подземной автостоянки.

7.8. Собственниками автостоянки поддерживается нормативный температурно-влажностный режим в помещениях подземной автостоянки с целью недопущения образования конденсата и грибка на (в) конструктивных элементах автостоянки, коррозии автотранспортных средств, а также обеспечивается своевременное удаление вредных газов и исключение появления застойных зон путем правильного использования соответствующих систем отопления и общеобменной приточно-вытяжной вентиляции.

7.9. Температура воздуха в подземной автостоянке должна составлять не менее 8 °С, влажность – не более 75%, максимально допустимая концентрация СО – 70 мг/м³.

7.10. Регулирование температуры подачи теплоносителя в системе отопления автостоянки осуществляется автоматически в тепловом узле жилого дома в соответствии с уличной температурой и температурным графиком тепловой сети. Разбор сетевой воды из системы отопления не допускается.

7.11. Регистры и другие элементы системы отопления автостоянки должны регулярно очищаться от пыли и грязи, не допускается их закрытие различными предметами, а также сушка на них ковров, тряпок, одежды и т.д.

7.12. Включение вытяжных установок общеобменной вентиляции подземной автостоянки осуществляется вручную (кнопки №№1-6 около въезда в подземную автостоянку), если собственниками не принято решение об их автоматической работе. Каждая установка рассчитана на удаление воздуха из определенной зоны подземной автостоянки (номер соответствует номеру на воздуховоде). Каналы вытяжной вентиляции проходят через жилую часть здания и выходят на его кровлю, поэтому для исключения нарушения тишины и покоя проживающих в жилых помещениях граждан в

ночной период при условии соблюдения параметров микроклимата и качества воздуха в подземной автостоянке вытяжные установки по возможности должны отключаться.

7.13. Работа приточной вентиляции подземной автостоянки (водяного калорифера, подогревающего приточный наружный воздух) обеспечивается от системы теплоснабжения здания и в отопительный сезон осуществляется автоматически, а при отсутствии или неисправности датчиков загазованности и (или) влажности – по расписанию, определяемому управляющей организацией, в соответствии с утвержденным теплоснабжающей организацией температурным графиком теплоснабжения, если собственниками не принято иное решение.

7.14. Замена воздушного фильтра в системе приточной вентиляции подземной автостоянки осуществляется за счет собственников автостоянки не реже 1 раза в год (летом), если по условиям эксплуатации не требуется более частая замена.

7.15. Демонтаж воздуховодов систем приточно-вытяжной вентиляции, нарушение их герметичности, а также засорение, закрытие отверстий воздухоприемных решеток предметами, препятствующими поступлению воздуха, не допускается.

7.16. Собственники и пользователи автостоянки обязаны экономно расходовать энергоресурсы (тепло, электроэнергия), не оставлять включенным освещение парковочного места, плотно закрывать окна и двери в отопительный период, следить за состоянием уплотнений автоматических ворот, окон и дверей.

7.17. Для входа в автостоянку не допускается использование ворот, для этих целей собственник или пользователь обязан использовать входные двери.

7.18. В целях энергосбережения для освещения парковочных мест и мест общего пользования собственников автостоянки необходимо использовать современные энергоэффективные светильники, пригодные для использования в помещениях подземных автостоянок, а также производить их своевременную очистку от пыли и грязи.

8. Ответственность

8.1. Собственник автостоянки своими силами и за счет собственных средств обеспечивает защиту машино-места и размещенного в нём автотранспортного средства от пожара, незаконного проникновения, хищения или порчи путём своевременного выполнения противопожарных мер, установки сигнализации, привлечения сторонней организации по договору, заключения договора страхования имущества или иным законным способом.

8.2. Управляющая организация и остальные собственники помещений жилого дома не несут ответственности за сохранность и исправность имущества собственников автостоянки, в том числе поломку или возгорание автотранспортного средства, кражу или исчезновение личных вещей из автотранспортных средств.

8.3. Ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, установленных стандартами, нормами и правилами, персонально несут собственники автостоянки, а также владельцы автотранспортных средств, имеющие право пользования парковочным местом на основании договора аренды, заключенного с собственником, или осуществляющие пользование парковочным местом на основании выданной от собственника доверенности, оформленной в свободной форме, или по письменному заявлению от собственника, либо иным законным способом.

8.4. Собственник автостоянки несет ответственность за нарушение действующего законодательства РФ, включая обязательные требования противопожарного режима, и может быть привлечен к ответственности за нарушения в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.5. Собственник автостоянки, в результате действий или бездействия которого возникают дополнительные расходы и издержки по содержанию и сохранению

общедомового и (или) общего имущества собственников помещений автостоянки, обязан их покрывать.

8.6. Собственники автостоянки с целью поддержания порядка на территории подземной автостоянки и соблюдения требований пожарной безопасности в принадлежащих им помещениях вправе предусматривать свои внутренние штрафные санкции за нарушение требований настоящих Правил, распространяющиеся на собственников, пользователей и посетителей подземной автостоянки.

8.7. Собственник автостоянки, нарушивший настоящие Правила, обязан возместить ущерб, причиненный другим собственникам автостоянки или пользователям, общему имуществу или третьим лицам; при причинении вреда посетителем (в случае отказа посетителя возместить причиненный ущерб) ответственность возлагается на собственника автостоянки (пользователя).

8.8. Факт нарушения настоящих Правил или иных обязательных требований, принятых общим собранием собственников автостоянки, и вина лиц могут подтверждаться следующими доказательствами:

- актом, подписанным одним из собственников и представителем управляющей организации;
- фото и/или видеосъемкой с указанием даты и времени съемки;
- письменным заявлением пострадавшего или свидетеля, заверенным не менее чем одним свидетелем произошедшего события;
- решением (предписанием, актом, протоколом и т.п.) органов исполнительной, судебной власти.

Для установления факта нарушения и вины достаточно одного из вышеперечисленных доказательств.

8.9. Размер ущерба, причиненного общедомовому имуществу и (или) имуществу собственников помещений автостоянки, и (или) имуществу управляющей организации определяется на основании расчета (сметы), составленного управляющей организацией или специализированной организацией, либо иным достоверным способом.

8.10. В случае порчи общедомового имущества в подземной автостоянке управляющая организация уведомляет виновное лицо о необходимости в установленный срок устранить причиненный вред общедомовому имуществу. Если виновное лицо в установленный срок не устраняет причиненный ущерб, управляющая организация вправе самостоятельно осуществить восстановительный ремонт, а расходы на ремонтные работы возложить на виновное лицо. В случае, если виновное лицо не выявлено, затраты возлагаются на всех собственников автостоянки.

8.11. В случае наложения штрафа органами надзора на управляющую организацию за нарушения, совершенные собственниками (пользователями) автостоянки, а также посетителями автостоянки, собственники обязаны произвести управляющей организации оплату понесенных управляющей организацией затрат в полном объеме.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

(обязательное)

Технический паспорт помещений (помещения подземной автостоянки)



Областное государственное унитарное предприятие
**ТОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Область, республика, край	Томская
Район	—
Город (др. поселение)	Томск
Район города	Октябрьский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЙ

**Жилое строение
(Нежилая часть)**

улица Старо-Деповская, 1
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	69:401:1000:00:18947:2001
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на **19.11.2010 г.**
(указывается дата обследования объекта учета)

Директор ОГУП «Томский областной
центр технической инвентаризации»



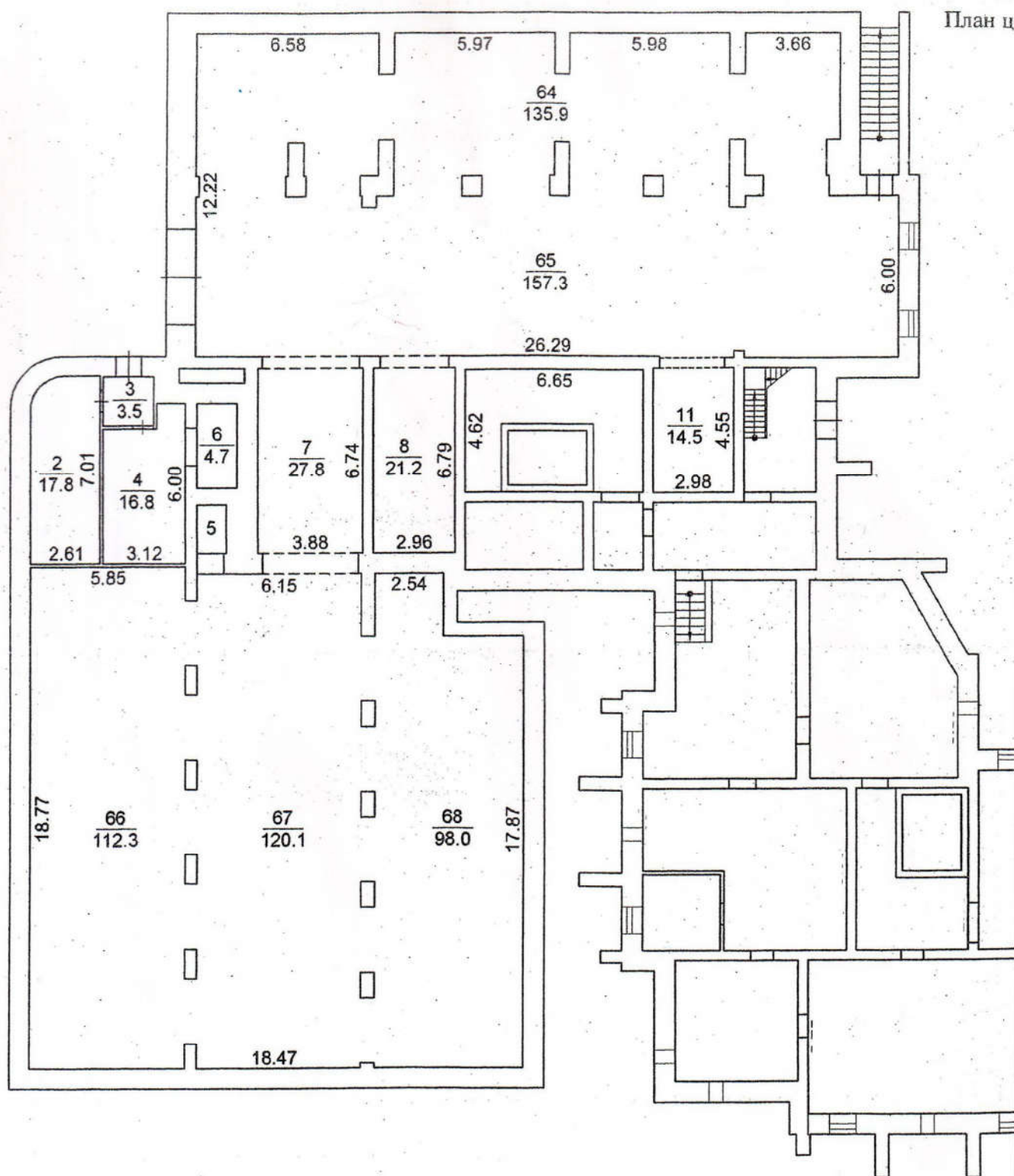
А.Н. Кучеренко

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Наименование:	Жилое строение (Нежилая часть)
Краткое описание:	Кирпичное, бескаркасное
Год ввода в эксплуатацию:	2010
Год реконструкции:	Не было
Год последнего капитального ремонта:	Не было
Число этажей:	10
Общая площадь помещений, м ² :	2317,8
Общая площадь нежилых помещений, м ² :	1640,0
Площадь помещений общего пользования, м ² :	677,8
Группа капитальности:	I

II. Сведения о принадлежности

Дата	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Доля



Томский областной центр технической инвентаризации				
План цокольного этажа				
Выполнил	Сергеев М.С.	<i>[Signature]</i>	Дата	19.11.10
Проверил	Кучеренко В.Н.	<i>[Signature]</i>	Литера	
Район	Октябрьский		Масштаб	1:200

VI. Экспликация к поэтажным планам здания (строения)

Литера по плану	Этаж	Номер квартиры	Номер помещения	Наименование помещения	Общая площадь, м ²	В т. ч. площадь, м ²				лоджий, балконов, террас, веранд	Высота помещения по внутреннему обмеру, м	Самовольно возведенная или переоборуд. площадь, м ²	
						общая площадь жилого помещения	из нее		помещений общего пользования				нежилые помещения
							жилая	вспомогательная					
цокольный			2	Узел учета	17,8				17,8				
			3	Тамбур	3,5				3,5				
			4	Венткамера	16,8				16,8				
			5	Венткамера	1,9				1,9				
			6	Венткамера	4,7				4,7				
			7	Проезд	27,8				27,8				
			8	Гараж-стоянка	21,2				21,2				
			10	Техническое помещение	21,7			21,7					
			11	Гараж-стоянка	14,5				14,5				
			12	Лестничная клетка	10,7			10,7					
			13	Тамбур	4,6			4,6					
			14	Техническое помещение	15,1			15,1					
			15	Техническое помещение	36,4			36,4					
			16	Техническое помещение	37,8			37,8					
			17	Техническое помещение	36,8			36,8					
			18	Электрощитовая	8,1			8,1					
			19	Техническое помещение	20,4			20,4					
			20	Коридор	16,3			16,3					
			21	Техническое помещение	51,4			51,4					
			22	Техническое помещение	16,7			16,7					
			23	Узел учета	13,7			13,7					
			24	Электрощитовая	9,2			9,2					
			25	Коридор	15,5			15,5					
			26	Техническое помещение	4,1			4,1					
			27	Техническое помещение	16,0			16,0					
			28	Коридор	10,6			10,6					
			29	Техническое помещение	27,6			27,6					
			30	Техническое помещение	19,3			19,3					
			31	Уборная	1,3				1,3				
			32	Бытовое	7,4				7,4				
			33	Умывальная	3,4				3,4				
			34	Коридор	7,8				7,8				
			35	Загрузочная	10,2				10,2				
			36	Склад	10,3				10,3				
			37	Бытовое	12,4				12,4				
			38	Техническое помещение	9,1			9,1					
			39	Техническое помещение	16,7			16,7					
			40	Коридор	22,2			22,2					
			41	Торговый зал	63,3				63,3				
			42	Кабинет	11,4				11,4				
			43	Тамбур	8,0				8,0				
			45	Электрощитовая	4,3				4,3				
			47	Тамбур	3,3				3,3				
			48	Техническое помещение	9,7			9,7					

цокольный	49	Техническое помещение	5,4			5,4				
	50	Умывальная	3,0			3,0				
	51	Уборная	1,3			1,3				
	52	Уборная	1,6			1,6				
	53	Коридор	3,8			3,8				
	54	Бытовое	9,5			9,5				
	55	Торговый зал	30,7			30,7				
	56	Тамбур	4,1			4,1				
	57	Бытовое	4,5			4,5				
	58	Торговый зал	91,4			91,4				
	59	Санузел	1,7			1,7				
	60	Санузел	2,0			2,0				
	61	Торговый зал	22,8			22,8				
	62	Торговый зал	32,5			32,5				
	63	Торговый зал	58,1			58,1				
	64	Гараж-стоянка	135,9			135,9				
	65	Проезд	157,3			157,3				
	66	Гараж-стоянка	112,3			112,3				
	67	Проезд	120,1			120,1				
	68	Гараж-стоянка	98,0			98,0				
Итого по цокольному этажу:			1597,0			455,1	1141,9			
технический этаж	6	Лестничная клетка	5,6			5,6				
	7	Техническое помещение	35,0			35,0				
	8	Техническое помещение	14,0			14,0				
	9	Техническое помещение	81,0			81,0				
	10	Техническое помещение	20,9			20,9				
	11	Техническое помещение	26,9			26,9				
	12	Техническое помещение	39,3			39,3				
Итого по техническому этажу:			222,7			222,7				
I	16	Торговый зал	91,3			91,3				
	17	Бытовое	4,5			4,5				
	18	Тамбур	4,0			4,0				
	19	Торговый зал	41,6			41,6				
	20	Кабинет	9,8			9,8				
	21	Уборная	1,6			1,6				
	22	Умывальная	1,6			1,6				
	23	Бытовое	6,6			6,6				
	24	Коридор	5,8			5,8				
	25	Торговый зал	26,9			26,9				
	26	Тамбур	4,0			4,0				
	27	Бытовое	4,5			4,5				
	29	Тамбур	7,1			7,1				
	31	Кабинет	12,3			12,3				
	32	Склад	10,1			10,1				
	33	Загрузочная	10,1			10,1				
	34	Бытовое	4,6			4,6				
	35	Умывальная	3,8			3,8				
	36	Уборная	1,8			1,8				
	38	Кабинет	8,8			8,8				
	39	Торговый зал	48,1			48,1				
	40	Торговый зал	60,2			60,2				
	41	Офисное	5,9			5,9				
	42	Офисное	10,7			10,7				
	43	Торговый зал	5,8			5,8				
	44	Торговый зал	7,0			7,0				
	45	Торговый зал	78,0			78,0				
	46	Торговый зал	9,8			9,8				
	47	Торговый зал	11,8			11,8				
Итого по нежилым помещениям первого этажа:			498,1			498,1				
Итого по зданию:			2317,8			677,8	1640,0			

