

# **Товарищество собственников недвижимости «Удельный Паркинг»**

(ТСН «Удельный Паркинг»)

## **ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ**

паркинга по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 18

### **УТВЕРЖДЕНЫ**

решением общего собрания членов  
Товарищества собственников недвижимости «Удельный Паркинг»

Протокол № \_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г.

г. Санкт-Петербург

2025

## **СОДЕРЖАНИЕ**

1. Общие положения
2. Общие требования к использованию
3. Доступ и контроль
4. Движение и парковка
5. Установка шкафов, оборудования и предметов
6. Аварийные и чрезвычайные ситуации
7. Сдача машино-мест в аренду через автоматизированный сервис
8. Оплата услуг и компенсации
9. Заключительные положения

### **Приложения:**

Приложение №1. Условия размещения предметов на машино-месте

Приложение №2. Условия установки зарядных станций

Приложение №3. Порядок допуска арендаторов и третьих лиц

Приложение №4. Форма уведомления об отклонении от стандартных требований пожарной безопасности

Приложение №5. Инструкция: действия при пожаре в паркинге

Приложение №6. Компенсации за нарушения и размещение в МОПах

Приложение №7. Регламент обращения с отходами

Приложение №8. Эвакуационные пути и требования безопасности

Приложение №9. Регламент фиксации превышения скорости видеосистемой

Приложение №10. Порядок взаимодействия с аварийными службами и допуск подрядчиков

Приложение №11. Порядок использования лифта в паркинге

Приложение №12. Регламент использования общего имущества ТСН для сдачи в аренду

Приложение №13. Порядок работы автоматизированного сервиса аренды машино-мест

Приложение №14. Порядок заключения договоров с подрядчиками

Приложение №15. Методическая справка

Приложение №16. Термины и определения

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми пользователями паркинга:

- собственниками машино-мест (далее — м/м),
- арендаторами,
- членами их семей,
- подрядными организациями,
- посетителями и гостями, находящимися на территории паркинга по адресу: Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 18, лит. А.

1.2. Паркинг как объект включает общее имущество ТСН и индивидуальные объекты (машино-места и иные помещения). Настоящие Правила регулируют порядок пользования общим имуществом и требования к эксплуатации машино-мест в части, затрагивающей безопасность и интересы ТСН.

1.3. Цель Правил — обеспечить:

- пожарную, санитарную и техническую безопасность;
- защиту прав и интересов всех пользователей;
- соблюдение общественного порядка;
- сохранность имущества;
- надлежащее содержание паркинга как общего имущества.

1.4. На территории объекта также расположены:

- лифтовая кабина, предназначенная для вертикального перемещения пользователей между уровнями паркинга;
- два индивидуальных помещения, каждое из которых:
  - о имеет отдельный въезд и ворота, не связанные с основным контуром паркинга;
  - о не имеет общих проходов и проездов с основной частью паркинга;
  - о находится в индивидуальной собственности и не подпадает под действие настоящих Правил, за исключением случаев, когда их эксплуатация оказывает влияние на общее имущество (например, инженерные сети, вентиляция и т.п.).

1.5. В отдельных частях паркинга размещены мото-м/м — машино-места, предназначенные исключительно для хранения мотоциклов. Эти м/м имеют уменьшенную площадь и, как правило, сгруппированы по 2–3 места в локальных нишах у поворотов или уклонов.

Их использование регулируется отдельным пунктом настоящих Правил (см. п. 2.3.).

## **2. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ**

2.1. Каждый пользователь машино-места (м/м) обязан соблюдать:

- законодательство Российской Федерации, включая Жилищный и Гражданский кодексы;
- Правила противопожарного режима (ППР РФ), СП 506.1311500.2021 и другие нормативные документы;
- санитарные и экологические нормы;
- настоящие Правила и решения органов управления ТСН.

2.2. Машино-место предназначено для хранения одного или нескольких транспортных средств (автомобиль, мотоцикл, мопед, квадроцикл и пр.), размещённых исключительно в пределах границ машино-места, без выхода за разметку и без нарушения норм безопасности и эвакуации.

2.3. Машино-места, выделенные как мото-м/м, могут использоваться для хранения одного или нескольких транспортных средств (включая мотоциклы, мопеды, мотороллеры, а также автомобили малого класса), при условии их полного размещения в пределах мото-м/м и соблюдения всех требований безопасности.

Хранение иного имущества, в том числе велосипедов, допускается только в порядке, предусмотренном настоящими Правилами и приложениями к ним.

2.4. Допускается размещение отдельных предметов в пределах м/м — строго в соответствии с Приложением №1.

Все отклонения оформляются уведомлением (Приложение №4).

Нарушения — компенсация по Приложению №6.

2.5. Для любого размещения имущества, не предусмотренного стандартами ПБ:

- собственник обязан предоставить письменное уведомление по форме, установленной ТСН (Приложение №4);
- на м/м должен быть установлен порошковый огнетушитель ёмкостью не менее 4 кг;
- собственник соглашается с внесением компенсационного платежа, утверждённого решением ТСН;
- данные отклонения заносятся в журнал учёта допущенных отклонений.

2.6. Товарищество, председатель и правление ТСН не несут имущественной ответственности за последствия, вызванные индивидуальными отклонениями, если:

- уведомление было оформлено в установленном порядке;
- отсутствует вина со стороны органов управления;
- требования ПБ не были проигнорированы ТСН.

2.7. Уведомление собственника не освобождает его от административной или уголовной ответственности в случае наступления ущерба, причинения вреда имуществу, здоровью или жизни третьих лиц.

2.8. Категорически запрещается:

- хранить на м/м: ГСМ, масла, ЛВЖ, аккумуляторы, баллоны, мебель, стройматериалы, картон, коробки, технику, упаковку, одежду, бытовые предметы, оргтехнику и иные горючие материалы;
- хранение шин запрещено в любом виде — вне зависимости от количества, упаковки, положения или назначения. Нарушение влечёт компенсацию (Приложение №6);
- загромождать проезды, проходы, вентиляционные короба, огнетушители, пожарные шкафы или устанавливать конструкции, мешающие доступу к инженерным коммуникациям;

- размещать любые предметы за границами разметки м/м либо ближе 8 метров к эвакуационным выходам;
- использовать шкафы без огнетушителя или без уведомления ТСН;
- подключаться к электросети без счётчика, проекта и согласования;
- проводить любые работы с ТС: ремонт, мойку, зарядку, заправку без разрешения ТСН;
- курить, распивать спиртное, размещать животных или устраивать бытовые помещения;
- вносить конструкции (сетки, шторы, стеллажи) без согласования с ТСН.

### **3. ДОСТУП И КОНТРОЛЬ**

3.1. Въезд и выход в паркинг осуществляется с использованием индивидуальных электронных ключей (брелоков), выдаваемых собственнику м/м после регистрации в системе контроля доступа ТСН.

3.2. Для получения доступа собственник обязан предоставить:

- копию документа, подтверждающего право собственности на м/м;
- контактные данные для экстренной связи;
- заявление на выдачу ключа;
- в случае аренды — договор аренды и паспортные данные арендатора.

Собственник вправе зарегистрировать несколько транспортных средств (ТС), закреплённых за одним м/м.

Одновременно на территории паркинга могут находиться одно или несколько ТС, закреплённых за данным м/м, при условии их полного размещения в пределах границ машино-места и соблюдения требований безопасности.

3.3. Собственник м/м обязан своевременно уведомлять ТСН о следующих изменениях:

- передача машино-места в аренду;
- смена арендатора или прекращение договора;
- изменение перечня допущенных транспортных средств;
- утрата, передача или замена электронных ключей (брелоков).

Уведомление осуществляется в письменной форме либо через форму, установленную управлением ТСН.

3.4. Передача ключей третьим лицам без уведомления и согласования с ТСН запрещена.

Исключения допускаются по письменному заявлению собственника в порядке, установленном Приложением №3.

3.5. В экстренных ситуациях (пожар, авария, ДТП, затопление, предписание МЧС, осмотр противопожарных или инженерных систем, плановые ремонтные работы) собственник обязан немедленно обеспечить доступ к м/м и прилегающим коммуникациям.

Ограничение доступа в таких случаях применяется управлением или председателем ТСН без дополнительных процедур, исключительно для обеспечения безопасности и допуска экстренных служб или подрядчиков.

3.6. На территории паркинга ведётся видеонаблюдение (оператор персональных данных — ТСН). Записи используются исключительно для обеспечения безопасности, предотвращения и расследования нарушений и урегулирования споров.

Срок хранения видеозаписей составляет 30 календарных дней; при наличии инцидента (акт, обращение в органы, судебное разбирательство) соответствующие фрагменты хранятся до завершения проверки/разбирательства, но не более 1 года.

Доступ к записям имеют председатель ТСН, охрана и иные уполномоченные правлением лица. Копии предоставляются в случаях, установленных законом и настоящими Правилами, либо по письменному запросу члена ТСН в порядке п. 12.7 Устава, с обезличиванием изображений и данных иных лиц.

Порядок автоматической видеофиксации превышения скорости и использования материалов таких событий установлен Приложением №9 к настоящим Правилам.

3.7. Охрана действует на основании инструкции и в интересах всех собственников. Требования охраны в рамках её полномочий обязательны к исполнению. Невыполнение — нарушение настоящих Правил.

3.8. Арендаторы, родственники, гости, подрядчики и иные лица, допущенные в паркинг, несут первичную ответственность за соблюдение настоящих Правил и возмещение причинённого ущерба.

Собственник машино-места несёт субсидиарную ответственность в случае его вины в выборе, допуске или ненадлежащем контроле указанных лиц.

Нарушения, совершённые указанными лицами, влекут применение санкций, предусмотренных Приложением №6.

3.9. Передача брелока, пропуска, цифрового кода без уведомления ТСН запрещена.

ТСН вправе аннулировать неидентифицированный или подозрительный доступ без компенсации. Ответственность за действия по такому доступу несёт зарегистрированный собственник.

3.10. ТСН вправе производить замену или блокировку ранее выданных карт доступа, брелоков и иных идентификаторов в целях настройки или изменения системы пропускного режима. Новые средства доступа выдаются собственникам и пользователям машино-мест по заявлению в порядке, установленном правлением ТСН.

Уведомление о замене или блокировке осуществляется не менее чем за 7 (семь) календарных дней до даты прекращения действия прежних идентификаторов.

Расходы на изготовление дополнительных или утерянных идентификаторов несёт собственник.

3.11. Доступ подрядчиков, курьеров, монтажников и иных сторонних лиц к машино-месту и/или на территорию паркинга осуществляется по предварительной заявке собственника (члена ТСН) в порядке, установленном настоящими Правилами; при экстренной необходимости допуск может быть предоставлен с разрешения охраны при подтверждении факта экстренности. Указанные лица подлежат идентификации в установленном настоящими Правилами порядке и обязаны соблюдать настоящий Устав, Правила и распоряжения администрации (охраны) паркинга.

Указанные лица несут первичную ответственность за соблюдение Правил и возмещение причинённого ими ущерба общему имуществу ТСН и/или имуществу третьих лиц. Собственник (член ТСН) несёт субсидиарную ответственность перед ТСН в случаях, предусмотренных Уставом, в том числе при неисполнении такими лицами своих обязанностей либо при доказанной вине собственника в их выборе, инструктаже или допуске (см. пп. 5.3–5.4 Устава).

Нарушение настоящих Правил допущенными лицами влечёт меры, предусмотренные Уставом и настоящими Правилами, включая ограничение/прекращение допуска, оформление акта нарушения, начисление компенсационных платежей и иные меры. Собственник обязан обеспечить информирование допущенных им лиц о требованиях Правил и предоставлять необходимые сведения для их допуска и идентификации.

3.12. Наличие двух и более зарегистрированных ТС у одного пользователя не даёт права на их одновременное нахождение на территории паркинга, если они размещены вне пределов машино-мест, принадлежащих этому пользователю.

Все транспортные средства обязаны размещаться исключительно в границах соответствующих машино-мест. Размещение ТС на проездах, в чужих м/м, на поворотах, у эвакуационных выходов, технических зонах и иных частях паркинга запрещено.

При фиксации нарушения ТСН вправе:

- временно ограничить доступ всем ТС этого пользователя;
- применить компенсационный платёж (Приложение №6);
- потребовать пояснений или аннулировать доступ.

#### **4. ДВИЖЕНИЕ И ПАРКОВКА**

4.1. Внутри паркинга действуют следующие обязательные правила движения:

- максимально допустимая скорость — не более 10 км/ч;
- приоритет отдается пешеходам, включая маломобильных граждан и детей;
- движение разрешено только по направлению и схеме, нанесённой на покрытие и указатели;
- обгон и резкое маневрирование запрещены;
- разворот разрешён только в специально расширенных участках (тупики, разворотные зоны), при отсутствии помех и с минимальной скоростью;
- разворот в проездах между м/м, у ворот, выходов и коммуникаций — запрещён;
- использование звукового сигнала (клаксона) допустимо только для предотвращения ДТП.

Превышение установленного лимита скорости фиксируется видеосистемой с автоматическим измерением средней скорости на участке известной длины; по каждому случаю формируется фото- или видеозапись с метаданными (время, место, измеренная скорость, способ фиксации). Порядок такой фиксации и применение материалов определены Приложением №9 к настоящим Правилам. На въездах и в местах с ограниченной видимостью размещаются соответствующие указатели/знаки. Нарушение настоящего пункта влечёт меры, предусмотренные настоящими Правилами и Приложением №6.

4.2. Въезд осуществляется по индивидуальному допуску (брелоку) на конкретное ТС.

Проезд "по следу" за другим автомобилем или использование чужого брелока — запрещены.

4.3. Парковка разрешена исключительно в пределах границ м/м, согласно разметке.

Допускается выступ ТС не более 45 см, только при отсутствии помех другим пользователям, проезду, выходам и оборудованию.

4.4. Категорически запрещено:

- оставлять ТС с работающим двигателем более 5 минут;
- парковать ТС в проездах, на перекрёстках, у ворот, эвакуационных выходов, шкафов и щитов;
- использовать м/м для выгрузки, хранения предметов, ремонта и пр.;
- мешать открытию дверей соседям, проезду других ТС, проходимости техники ТСН;
- движение через частично открытые ворота;
- остановка в зоне движения створок;
- проход через механические ворота пешком.

4.5. Нарушения фиксируются уполномоченными представителями ТСН путём фото- или видеосъёмки и составления акта, подписанного не менее чем тремя членами правления либо уполномоченными лицами.

Зафиксированные нарушения рассматриваются правлением ТСН по процедуре: фиксация → предупреждение → рассмотрение правлением → решение с указанием срока устранения.

Нарушения влекут:

- письменное предупреждение;
- временное ограничение доступа;
- компенсацию по Приложению №6;
- в тяжёлых случаях (если транспортное средство перекрывает проезд, эвакуационный выход или иным образом создаёт угрозу жизни и имуществу) ТСН вправе обратиться в уполномоченные государственные органы (МЧС, полиция, ГИБДД) для принятия мер, включая эвакуацию транспортного средства за счёт нарушителя.

Разумный срок для устранения нарушения определяется правлением исходя из характера угрозы:

- немедленно — для предметов, создающих непосредственную опасность (ГСМ, газовые баллоны, самовольная электропроводка, блокировка эвакуационных выходов);
- 1–3 дня — для хранения шин и загромождения машино-мест или МОПов;
- до 7 дней — для прочих нарушений (несогласованные конструкции, шкафы и др.).

4.6. Нарушения, зафиксированные системой видеонаблюдения, охраной или другими пользователями, рассматриваются правлением ТСН как основание для официального предупреждения, санкций или обращения в надзорные органы.

4.7. При повторных нарушениях (2 и более раз в течение 12 месяцев) ТСН вправе:

- временно ограничить доступ к паркингу;
- повысить компенсационные платежи;
- направить материалы в административные органы.

4.8. Размещение на м/м следующих транспортных средств допускается только при полном соблюдении габаритов машино-места и всех норм безопасности:

- мотоциклов, мопедов, квадроциклов, прицепов, гидроциклов и пр.



Запрещается размещение:

- грузовых ТС выше категории В;
- любых транспортных средств, переоборудованных или используемых для хранения имущества, проживания, аренды, оказания услуг и иной хозяйственной деятельности.

Паркинг не предназначен для проживания, ведения хозяйственной или коммерческой деятельности, а также хранения объектов, используемых в этих целях.

4.9. Все пользователи обязаны поддерживать чистоту на своих машино-местах, включая удаление загрязнений (масло, антифриз, мусор и пр.) либо компенсировать расходы ТСН на их устранение.

Размещение мусора, упаковки, строительных и бытовых отходов вне машино-мест запрещено.

Порядок обращения с отходами, размещения контейнеров, утилизации мусора после ремонта и ответственность за захламление регулируются Приложением №7.

## **5. УСТАНОВКА ШКАФОВ И ОБОРУДОВАНИЯ**

5.1. На м/м допускается размещение предметов, увеличивающих пожарную нагрузку, только по письменному уведомлению собственника с подтверждением соблюдения требований безопасности (Приложение №4).

5.2. Установка металлического шкафа (МПШ) и других конструкций на м/м допускается только при условии соответствия техническим требованиям Приложения №1 и подачи уведомления по форме Приложения №4.

5.3. Установка зарядных станций допускается только при условии соответствия техническим требованиям Приложения №2 и подачи уведомления по форме Приложения №4.

Нарушения квалифицируются как несанкционированное подключение и влекут компенсационные последствия в соответствии с Приложением №6.

5.4. Подключение к электросети без проекта и учёта запрещено.

Подключение к «чужим» розеткам или без согласования расценивается как самовольный отбор электроэнергии и влечёт компенсацию по Приложению №6.

5.5. Вмешательство в инженерные сети, установка коробов, прокладка проводов, отключение вентиляции — запрещены без письменного проекта, согласованного с ТСН.

5.6. Собственник, разместивший отклоняющийся от стандартов элемент, обязан:

- обеспечить круглосуточный доступ к общим коммуникациям;
- по запросу ТСН предоставить экстренный доступ к шкафу/щитам в течение 3 рабочих дней;
- при отказе — компенсация и демонтаж за счёт собственника.

5.7. Размещение предметов в местах общего пользования (МОП)

Размещение велосипедов, колясок и аналогичных предметов в местах общего пользования (перед лифтами, у входов и на площадках), возможно только при соблюдении следующих условий:

- помещение не входит в маршрут эвакуации;
- схема размещения утверждена правлением ТСН;
- обеспечен свободный проход не менее 1,2 метра;
- размещение согласовано с собственниками соответствующего сектора или уровня;
- пользователь заключил соглашение с ТСН и компенсирует затраты на организацию хранения (при наличии таковых).

Размещение без согласования, а также загромождение проходов, углов, доступа к щитам и инженерным системам — запрещается и влечёт демонтаж предметов и компенсацию по Приложению №6.

## **6. АВАРИЙНЫЕ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ СИТУАЦИИ**

6.1. При возникновении пожара, задымления, запаха газа, утечки ГСМ, воды, сбоев в электросети или другого признака аварии пользователь обязан:

- немедленно сообщить охране ТСН и/или по телефону 112;
- не паниковать, покинуть зону угрозы, предупредив находящихся поблизости;
- не пользоваться лифтом и не пытаться самостоятельно устранить возгорание без средств защиты;
- в случае наличия огнетушителя — использовать его только при отсутствии угрозы жизни.

6.2. При подозрении на взрывчатое вещество, посторонний предмет, акт вандализма:

- не приближаться, не трогать, не вскрывать и не передвигать предмет;
- сообщить охране ТСН и вызвать экстренные службы;
- покинуть опасную зону и находиться в ожидании указаний представителей экстренных и правоохранительных органов.

6.3. Эвакуация осуществляется по маршрутам, обозначенным в схеме эвакуации и на планах размещения.

Пользователи обязаны:

- покинуть паркинг в спокойном порядке;
- помогать маломобильным лицам и другим участникам эвакуации;
- не возвращаться в зону до официальной отмены тревоги;
- не загромождать проходы и эвакуационные выходы.

Подробное описание путей и маршрутов эвакуации приведено в Приложении №8.

6.4. Собственник обязан:

- обеспечить экстренный доступ к м/м по запросу ТСН — в течение 3 рабочих дней;
- в случае аварии, затопления, пожара — немедленно предоставить доступ, независимо от формы владения;
- в случае отказа — несёт полную имущественную ответственность за возможные последствия.

6.5. ТСН и охрана ведут журнал происшествий и инцидентов. При необходимости:

- составляется акт;

- вызываются надзорные органы (МЧС, прокуратура, управляющая компания и др.);
- материалы передаются для расследования или взыскания ущерба.

6.6. ТСН вправе временно ограничить доступ к м/м или закрыть часть паркинга:

- при угрозе аварии, пожара, затопления;
- при проведении срочных ремонтных, противопожарных или монтажных работ (в том числе связанных с установкой или демонтажом рекламных конструкций);
- по предписанию контролирующих органов.

## **7. СДАЧА МАШИНО-МЕСТ В АРЕНДУ ЧЕРЕЗ АВТОМАТИЗИРОВАННЫЙ СЕРВИС**

7.1. Сдача машино-мест в краткосрочную и долгосрочную аренду может осуществляться через автоматизированный сервис аренды машино-мест (далее — Сервис), включая интеграцию с внешними агрегаторами, в порядке, установленном Приложением №13 к настоящим Правилам.

7.2. Аренда может быть:

- краткосрочной — сроком менее 30 календарных дней;
- долгосрочной — сроком от 30 календарных дней и более.

7.3. Участие в Сервисе является добровольным. Подключение машино-места к Сервису осуществляется после подписания собственником формы согласия, утверждённой правлением ТСН, в порядке, установленном Приложением №13.

7.4. Стоимость аренды, комиссии, условия работы через внешние агрегаторы, а также порядок допуска арендаторов и третьих лиц определяются Приложением №13 и Приложением №3.

7.5. Ответственность сторон при аренде машино-мест через Сервис определяется разделом 7 Приложения №13 к настоящим Правилам. Порядок расчётов и компенсаций при аренде машино-мест через Сервис определяется также Приложением №13 к настоящим Правилам.

7.6. Настоящий раздел не ограничивает право собственника сдавать машино-место в аренду самостоятельно, при условии соблюдения Устава, настоящих Правил и законодательства Российской Федерации.

## **8. ОПЛАТА УСЛУГ И КОМПЕНСАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ**

8.1. Собственники м/м обязаны оплачивать:

- ежемесячные взносы на содержание имущества;
- платежи за потреблённые ресурсы, включая электроэнергию, водоснабжение и водоотведение (при наличии подключения);
- компенсации за нарушения, рассчитываемые в процентах от тарифа на содержание м/м, в соответствии с Приложением №6.

8.2. Обязательные платежи (в том числе плата за содержание, целевые и резервные взносы) подлежат оплате не позднее 10 числа месяца, следующего за расчётным, если иной срок не установлен решением общего собрания или в индивидуальном уведомлении.

8.3. Квитанции на оплату формируются правлением ТСН. Основным способом их предоставления является направление в электронном виде (по e-mail или через мессенджеры).

По требованию собственника квитанция может быть предоставлена на бумажном носителе в помещении администратора (пост охраны) паркинга в часы его работы.

По отдельному письменному заявлению собственника квитанция может направляться почтовым отправлением по адресу его проживания (регистрации), при этом расходы на пересылку несёт собственник.

8.4. Размер и порядок внесения компенсационных платежей устанавливаются:

- решением общего собрания ТСН;
- либо решением правления ТСН в пределах, утверждённых общим собранием;
- информация о компенсациях размещается на стенде, в бюллетене и (при наличии) в чате ТСН.

8.5. При допущенных нарушениях пользователь обязан:

- устранить нарушение в установленный срок;
- оплатить компенсацию согласно Приложению №6;
- возместить прямые убытки, если они понесены ТСН или соседями.

8.6. В случае просрочки обязательных платежей (в том числе платы за содержание, целевых и резервных взносов):

- начисляется неустойка в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки, но не менее 1/300 ключевой ставки Центрального банка РФ на дату начала просрочки;
- неустойка начисляется автоматически, без необходимости отдельного уведомления;

при задолженности свыше 30 дней ТСН вправе:

- направить досудебную претензию;
- временно ограничить доступ в паркинг;
- обратиться в суд за взысканием долга и сопутствующих расходов.

8.7. Все расходы ТСН, вызванные действиями или бездействием собственника (в том числе штрафы МЧС, предписания, ущерб от аварий), взыскиваются в полном объёме с виновного лица.

8.8. Средства от компенсационных платежей направляются:

- на устранение последствий нарушений;
- на оплату штрафов, выставленных надзорными органами;
- на усиление мер безопасности и поддержание порядка.

8.9. Использование водоснабжения или канализации в пределах машино-места допускается только при наличии письменного согласования с ТСН, утверждённого проекта и индивидуального учёта потребления.

Самовольное подключение к инженерным системам водоснабжения, канализации или водоотведения запрещено и квалифицируется как вмешательство в инженерные сети.

ТСН вправе:

- потребовать отключения и демонтажа за счёт собственника;
- взыскать затраты, убытки и плату за неучтённый ресурс в полном объёме;
- применить компенсации согласно Приложению №6.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящие Правила вступают в силу с момента утверждения решением общего собрания собственников и обязательны для исполнения всеми пользователями паркинга — собственниками, арендаторами, членами их семей, гостями, подрядными организациями и иными лицами, находящимися на территории.

9.2. Все приложения к Правилам (№1–16) являются неотъемлемой частью настоящего документа и имеют равную юридическую силу.

9.3. Изменения, дополнения и редакции настоящих Правил допускаются:

- только решением общего собрания собственников;
- в случае изменения обязательных норм и законодательства правление вправе внести изменения, необходимые для приведения Правил в соответствие, с последующим уведомлением членов ТСН.

9.4. Контроль за соблюдением настоящих Правил осуществляется:

- правлением ТСН;
- председателем правления;
- охраной паркинга;

и иными уполномоченными лицами по решению общего собрания.

9.5. Нарушения настоящих Правил фиксируются в журнале, протоколе или акте.

ТСН вправе применять к нарушителям предусмотренные меры ответственности, компенсации и ограничения.

9.6. Актуальная версия Правил:

- размещается на стенде при входе в паркинг;
- может быть доступна на сайте или в чате ТСН;
- предоставляется собственнику по запросу в письменной или электронной форме.

## **УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРЕДМЕТОВ НА МАШИНО-МЕСТЕ**

### **1. Допускается размещение на м/м одного или нескольких следующих предметов:**

- металлического негорючего шкафа (МПШ), высотой не более 2 м, глубиной не более 1 м;
- велосипедов, самокатов, детских колясок — в вертикальном или подвесном положении, при условии крепления, не нарушающего конструктивных элементов (стен, потолков), и соблюдения границ машино-места.

### **2. Требования к размещению:**

- предметы не должны выступать за границы машино-места;
- не допускается создание помех соседним м/м, проходам, эвакуационным выходам и инженерным коммуникациям;
- минимальное расстояние от шкафа до ближайшего эвакуационного выхода — не менее 8 метров;
- шкаф должен быть изготовлен из негорючего металла, без стеклянных, тканевых или деревянных элементов;
- внутри шкафа должен быть размещён порошковый огнетушитель не менее 4 кг.
- при размещении в подвесе или на стенах, потолке — требуется согласование способа крепления с правлением ТСН.

### **3. Запрещается размещение на м/м:**

- мебели, бытовой и строительной техники, упаковки, коробок, органических материалов;
- ГСМ, ЛВЖ, красок, баллонов, старых аккумуляторов, ручного электроинструмента;
- любых предметов, ограничивающих доступ к пожарным шкафам, вентиляции, электросети, водоотведению и другим инженерным системам.

### **4. Порядок согласования размещения шкафа (МПШ):**

4.1. Собственник направляет в правление уведомление в порядке, установленном Приложением №4.

4.2. Правление ТСН рассматривает уведомление, при необходимости осуществляет осмотр или запрашивает фотофиксацию конструкции.

4.3. При соответствии установленным требованиям шкаф считается допущенным к размещению.

ТСН вправе вести реестр допущенных объектов.

4.4. При нарушении условий, размещении без уведомления или с отступлением от параметров шкаф подлежит демонтажу.

Компенсации и расходы взыскиваются в порядке, предусмотренном Приложением №6.

Размещение любых предметов, не предусмотренных настоящим приложением, без оформления уведомления по Приложению №4 запрещено.

## **УСЛОВИЯ УСТАНОВКИ ЗАРЯДНЫХ СТАНЦИЙ**

### **1. Общие положения**

1.1. Установка зарядной станции (далее — ЭЗС) на м/м допускается только по согласованию с правлением ТСН и при наличии проектной документации.

1.2. Все работы по подключению ЭЗС выполняются организацией, имеющей опыт электромонтажа и квалифицированный персонал. Если работы затрагивают общие электрические сети или конструктивные элементы здания, может потребоваться допуск СРО — по согласованию с ТСН.

1.3. Ответственность за соблюдение норм безопасности, качество монтажа и дальнейшую эксплуатацию несёт собственник м/м. ТСН не несёт ответственности за частные зарядные станции, размещённые и эксплуатируемые в границах машино-мест, за исключением случаев прямой вины сотрудников ТСН.

1.4. Установка зарядной станции допускается исключительно в пределах границ соответствующего машино-места и не должна препятствовать эксплуатации соседних м/м, путей проезда или общих зон.

1.5. До начала проектирования собственник обязан согласовать с правлением предполагаемую трассировку кабеля, места крепления и способ установки, с учётом особенностей инженерных систем и возможных зон протечек.

### **2. Технические требования к ЭЗС**

2.1. ЭЗС должны быть промышленного исполнения, предназначенные для эксплуатации внутри помещений (в закрытом паркинге).

2.2. Максимальная мощность подключаемой станции — не более 7,5 кВт (или иное ограничение по техническим условиям).

2.3. Устройство должно обеспечивать:

- защиту от перегрузки и короткого замыкания (автоматический выключатель);
- устройство защитного отключения (УЗО);
- учёт потребления через отдельный электросчётчик (индукционный или электронный, класса точности не ниже 1.0);
- двойную изоляцию всех кабелей;
- защиту от влаги и пыли (не ниже IP44).

2.4. Использование розеток бытового типа (Schuko, удлинителей, тройников, универсальных адаптеров) запрещено. Допускается использование только заводских зарядных станций промышленного исполнения.

### **3. Требования к проектированию и подключению**

3.1. Перед установкой необходимо предоставить в правление:

- заявление;
- проект, выполненный по техническим условиям электросетевой компании;
- акт ввода зарядной станции в эксплуатацию, подписанный с участием ТСН.

Иные документы (паспорт ЭЗС, договор с подрядчиком, схема и расчёты) предоставляются по мере готовности либо по запросу правления.

3.2. Точка подключения должна находиться в пределах границ м/м, не выходить за них, не создавать помех соседям или инженерным системам.

3.3. Прокладка кабеля через общие каналы и стены возможна только с письменного разрешения ТСН, по проекту, через металлорукав или гофротрубу.

#### **4. Эксплуатационные ограничения**

4.1. Зарядка электромобиля возможна только:

- при наличии сертифицированной ЭЗС;
- при наличии зарегистрированного счётчика;
- при предварительном уведомлении правления и охраны.

#### **4.2. Запрещается:**

- оставлять кабели на полу;
- использовать оборудование без согласования;
- превышать проектную мощность;
- передавать доступ к ЭЗС посторонним лицам;
- использовать ЭЗС для иных целей (нагреватели, инструменты и т.п.).

#### **5. Ответственность**

5.1. При выявлении нарушений ТСН вправе:

- отключить оборудование до устранения нарушений;
- ограничить доступ к м/м при угрозе имуществу или безопасности;
- потребовать демонтаж за счёт собственника;
- взыскать компенсационные платежи, установленные Приложением №6;
- передать информацию в органы надзора или МЧС — при выявлении угрозы пожара или самовольного подключения.

5.2. ТСН вправе ограничить эксплуатацию зарядной станции и доступ к ней в случае угрозы безопасности, выявленного подключения с нарушениями, короткого замыкания или возгорания. Вмешательство оформляется актом и сопровождается незамедлительным уведомлением собственника.

5.3. По запросу правления собственник обязан предоставить краткую инструкцию или описание, необходимое для экстренного отключения питания зарядной станции.

#### **6. Учёт и контроль**

6.1. Все ЭЗС заносятся в реестр ТСН, с указанием:

- адреса, собственника, модели станции;
- даты согласования и ввода в эксплуатацию.

6.2. Правление ТСН и представители электросетевой организации вправе проводить проверки подключения и эксплуатации.



## **ПОРЯДОК ДОПУСКА АРЕНДАТОРОВ И ТРЕТЬИХ ЛИЦ**

### **I. Допуск арендаторов и третьих лиц**

1. Собственник подаёт заявление с указанием ФИО, цели, срока и контактов гостя или арендатора.
2. Данные вносятся в журнал охраны (или электронный реестр).
3. В случае аренды м/м собственник предоставляет договор аренды и паспортные данные арендатора.
4. Нарушения допущенных лиц влекут меры, предусмотренные Уставом и Правилами. Указанные лица несут первичную ответственность за соблюдение Правил и возмещение причинённого ими ущерба. Собственник (член ТСН) несёт субсидиарную ответственность перед ТСН в порядке, установленном пп. 5.3–5.4 Устава.
5. Нарушения допущенных лиц влекут такие же последствия, как и нарушения собственником.
6. При аренде машино-места через Сервис (Приложение №13) допуск арендатора оформляется ТСН/Сервисом; ответственность распределяется по разделу 7 Приложения №13. Пункт 4 Приложения в этой части не применяется.

### **II. Временный допуск собственника или арендатора при отсутствии электронного ключа**

1. В случае утери, отсутствия или неисправности электронного ключа (брелока) собственник машино-места либо его арендатор вправе обратиться к охране ТСН с заявлением о временном допуске.
2. Охрана обязана:
  - идентифицировать личность заявителя по документу (паспорт, водительское удостоверение);
  - сверить сведения с реестром собственников/арендаторов, допущенных к данному машино-месту;
  - зафиксировать обращение в журнале допуска (ФИО, дата, время, номер м/м, вид документа).
3. Допуск осуществляется однократно, путем ручного открытия ворот/дверей охраной.
4. Владелец машино-места обязан в течение 7 календарных дней подать заявление в правление ТСН о восстановлении доступа и изготовлении нового электронного ключа.
5. Изготовление и активация нового ключа осуществляется за счёт собственника. Утерянный или неисправный ключ подлежит аннулированию в системе доступа.
6. При повторных обращениях без оформления нового ключа охрана вправе отказать в допуске до получения распоряжения председателя ТСН или правления.
7. Несанкционированная передача доступа третьим лицам или неоднократные обращения без оформления нового ключа рассматриваются как нарушение Правил эксплуатации и влекут применение компенсационных мер по Приложению №6.

## **ФОРМА УВЕДОМЛЕНИЯ ОБ ОТКЛОНЕНИИ ОТ СТАНДАРТНЫХ ТРЕБОВАНИЙ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

Товарищество: ТСН «Удельный Паркинг»

Собственник машино-места: \_\_\_\_\_

Номер машино-места: \_\_\_\_\_

Собственник уведомляет ТСН о следующем размещении:

- ☐ Установка металлического шкафа
- ☐ Установка зарядного устройства
- ☐ Иное: \_\_\_\_\_

Собственник подтверждает, что:

- осознаёт отклонение от нормативов ПБ и технической эксплуатации;
- обязуется соблюдать требования Правил эксплуатации;
- принимает на себя персональную ответственность за последствия;
- обеспечил наличие огнетушителя  $\geq 4$  кг с актуальным сроком поверки;
- согласен на компенсационный платёж, установленный решением ТСН.
- хранение шин на м/м запрещено и не может быть оформлено как допустимое отклонение.

Подпись собственника: \_\_\_\_\_ Дата: \_\_\_\_\_

Представитель ТСН: \_\_\_\_\_ Дата: \_\_\_\_\_

## **ИНСТРУКЦИЯ: ДЕЙСТВИЯ ПРИ ПОЖАРЕ В ПАРКИНГЕ**

1. Сообщите о возгорании охране и/или по телефону 112.
2. Не открывайте ворота и двери, если с другой стороны наблюдается задымление.
3. Используйте ближайший огнетушитель или пожарный кран — только при отсутствии угрозы жизни.
4. Не пытайтесь самостоятельно эвакуировать автомобиль при сильном задымлении.
5. Эвакуируйтесь сами и помогите другим, особенно маломобильным людям.
6. Не пользуйтесь лифтом.
7. Дождитесь прибытия пожарных и следуйте их инструкциям.
8. После эвакуации не возвращайтесь в паркинг до официального разрешения.

## КОМПЕНСАЦИИ ЗА НАРУШЕНИЯ И РАЗМЕЩЕНИЕ В МОПах

Компенсационные выплаты рассчитываются в процентах от действующего тарифа на содержание одного машино-места, утверждённого общим собранием собственников.

Нарушение	Компенсация (% от тарифа)
Хранение ГСМ, ЛВЖ, ЛГЖ, старых АКБ, шин на м/м (в любом виде)	150%
Загромождение проездов, блокировка эвакуационного выхода	50%
Нарушение границ м/м (выход за пределы более 45 см)	75%
Парковка вне м/м, создание помех движению	100%
Превышение скорости, зафиксированное видеосистемой	первое нарушение в течение 12 мес.: предупреждение; повторное — 50%; третье и последующие — 100%.
Подключение к чужой розетке или линии	250%
Зарядка без проекта, без учёта, с нарушением требований безопасности	от 200% до 400%
Установка шкафа (МППШ) без уведомления	50%
Отказ в экстренном доступе ТСН*	150%
Аренда м/м без уведомления	100%
Самовольное размещение предметов в МОПах (без согласования)	100%
Въезд ТС с недопустимыми габаритами или неисправностями	150% + компенсация за ущерб
Вмешательство в инженерные сети, кабели, вентиляцию	от 300% до 500%
Штрафы, наложенные на ТСН по вине собственника	100% + 20% административных расходов

**\*Примечание:** к нарушению «Отказ в экстренном доступе ТСН» приравниваются неоднократные обращения за временным допуском без восстановления электронного ключа в течение 7 календарных дней, а также уклонение от подачи заявления на замену или аннулирование утерянного/неисправного ключа.

### Использование вне машино-мест с согласованием

Размещение предметов в МОПах:

За индивидуальное размещение велосипедов, колясок, самокатов и аналогичных предметов в местах общего пользования (МОП), при наличии утверждённой схемы и согласования с правлением ТСН, устанавливается компенсационный платёж в размере тройного тарифа за 1 м<sup>2</sup>, применительно к площади, фактически занимаемой объектом хранения.

Компенсация начисляется ежемесячно, включается в платёжный документ и используется на цели содержания общего имущества.

Порядок применения:

- Компенсации начисляются по факту выявленного нарушения и оформляются актом или уведомлением ТСН.
- Собственник обязан внести компенсацию добровольно в течение 10 рабочих дней.
- При отказе ТСН вправе обратиться в суд и/или ограничить доступ к объекту, если это предусмотрено уставом.

Средства от компенсаций направляются на устранение последствий, усиление безопасности, оплату штрафов и общее благоустройство.

## **РЕГЛАМЕНТ ОБРАЩЕНИЯ С ОТХОДАМИ**

### **1. Общие положения**

- 1.1. ТСН не предоставляет услуги по сбору/вывозу мусора, за исключением спецслучаев.
- 1.2. Хранение любых отходов вне м/м — запрещено.
- 1.3. Ответственность за вывоз лежит на собственнике м/м или арендаторе.

### **2. Запреты**

Запрещено:

- оставлять любые отходы на территории;
- использовать МОПы, шахты и техпомещения под мусор;
- захламлять лестничные клетки, лифты, эвакуационные зоны;
- выбрасывать мусор в канализацию и коммуникации.

### **3. Специальные условия**

После ремонтных/строительных работ мусор должен вывозиться в течение 24 часов.  
Возможна организация временного места хранения с согласования.  
Возможна аренда контейнера ТСН.

### **4. Контейнеры**

Может быть установлен контейнер для твёрдых непищевых отходов (картон, ПЭТ и пр.).  
Пищевые отходы — запрещены.  
За выброс пищевых — компенсация по Приложению №6.

### **5. Ответственность**

Нарушение ведёт к:

- предупреждению;
- компенсации (Приложение №6);
- ограничению доступа;
- взысканию расходов на уборку и дезинфекцию.

## **ЭВАКУАЦИОННЫЕ ПУТИ И ТРЕБОВАНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ**

### **1. Общие положения**

1.1. Эвакуационные пути и выходы предназначены для обеспечения безопасного и быстрого покидания паркинга в случае пожара, задымления, аварии или других чрезвычайных ситуаций.

1.2. Все пользователи обязаны ознакомиться с планами эвакуации, размещёнными на стендах у лифта, выходов и лестничных маршей.

### **2. Основные эвакуационные маршруты**

2.1. Основными путями эвакуации из паркинга являются:

- лестничные клетки с дверями автоматического или механического открывания, ведущие к наружным эвакуационным выходам;
- пандусы, соединяющие уровни, если они обеспечивают безопасный выход наружу и обозначены на планах эвакуации;
- отдельные выходы вблизи технических помещений или лифтовых шахт, обозначенные зелёными табличками «Выход»/«Зapasной выход».

### **3. Запрещённые зоны и ложные пути**

3.1. Лестницы, не обозначенные на планах эвакуации как эвакуационные (например, технические или ведущие в индивидуальные помещения), не считаются эвакуационными.

3.2. В частности, лестницы, ведущие в тупики или закрытые технические коридоры, не могут использоваться для эвакуации.

### **4. Требования к содержанию путей эвакуации**

4.1. На всех путях эвакуации запрещается:

- размещать предметы, препятствующие проходу;
- устанавливать мебель, ящики, стеллажи, шторы и временные конструкции;
- фиксировать двери в закрытом или открытом положении, если они должны быть свободно открываемыми;
- блокировать выходы транспортом, МПШ, заграждениями или мусором.

4.2. При выявлении загромождений, охрана и правление ТСН вправе:

- составить акт;
- потребовать немедленного устранения;
- применить меры компенсации (см. Приложение №6).

### **5. Рекомендации пользователям**

- Ознакомьтесь с расположением ближайших к вашему м/м эвакуационных выходов.
- Запомните альтернативный маршрут на случай задымления основного пути.
- Не используйте лифт при пожаре.
- Всегда держите проход свободным, особенно при хранении МПШ или установке ЭЗС.

Приложение рекомендовано к ознакомлению всем собственникам и арендаторам. Оно размещается вместе с Правилами эксплуатации на информационном стенде ТСН.

## **РЕГЛАМЕНТ ФИКСАЦИИ ПРЕВЫШЕНИЯ СКОРОСТИ ВИДЕОСИСТЕМОЙ**

### **1. Назначение**

1.1. Регламент устанавливает порядок фиксации превышения скорости внутри паркинга и использование материалов для применения мер, предусмотренных Правилами и Приложением №6.

### **2. Способ фиксации**

2.1. Превышение скорости фиксируется видеосистемой с автоматическим измерением средней скорости на участке известной длины.

2.2. По каждому случаю формируется короткая фото-/видеозапись события с метаданными: дата и время, место (точка контроля), измеренная скорость, способ фиксации.

### **3. Порог нарушения**

3.1. Установленный лимит скорости — 10 км/ч.

3.2. Нарушением считается проезд со скоростью тринадцать километров в час и выше (включая допуск на погрешность измерения).

### **4. Доказательства**

4.1. Событие признаётся зафиксированным при наличии материалов по п. 2.2 и записи в журнале событий видеосистемы/охраны.

4.2. Материалы, не позволяющие однозначно идентифицировать событие, к применению мер не используются.

### **5. Хранение и доступ**

5.1. Записи о превышении скорости хранятся 30 календарных дней, а при наличии разбирательства — до его завершения, но не более 1 года.

5.2. Доступ к материалам имеют председатель ТСН, охрана и иные уполномоченные правлением лица. Копии предоставляются в случаях, установленных Правилами и законодательством, с обезличиванием третьих лиц.

### **6. Уведомление и возражения**

6.1. Пользователь уведомляется о зафиксированном нарушении в разумный срок (как правило, до 3 рабочих дней) с направлением материалов.

6.2. Возражения подаются в течение 10 рабочих дней со дня уведомления и рассматриваются правлением/комиссией в срок до 10 рабочих дней с принятием решения: подтвердить, отменить или переквалифицировать.

### **7. Меры**

7.1. За подтверждённое нарушение применяются меры, предусмотренные Правилами и Приложением №6 (предупреждение/компенсационный платёж/ограничение доступа).

7.2. Повторные нарушения в течение 12 месяцев учитываются при определении меры ответственности.

### **8. Информирование**

8.1. На въездах и в местах с ограниченной видимостью размещаются указатели о предельной скорости и таблички о видеофиксации.



## **ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С АВАРИЙНЫМИ СЛУЖБАМИ И ДОПУСК ПОДРЯДЧИКОВ**

### **1. Общие положения**

1.1. Все чрезвычайные ситуации и технические инциденты, способные причинить ущерб имуществу или безопасности, подлежат немедленному уведомлению ТСН и охраны.

1.2. Работы, проводимые сторонними организациями в паркинге, допускаются только с предварительным уведомлением и согласованием.

### **2. Взаимодействие с аварийными службами**

2.1. При признаках возгорания, задымления, утечек газа, короткого замыкания или затопления:

- немедленно вызвать соответствующую службу (101, 104, 112);
- уведомить охрану и ТСН;
- при возможности обеспечить доступ службам в паркинг;
- не препятствовать работе специалистов и не покидать место до фиксации происшествия.

2.2. Рекомендуются также связаться с ТСН по номеру экстренной связи, размещённому на информационном стенде (если имеется).

2.3. Расходы ТСН, понесённые в связи с инцидентом по вине собственника, возмещаются в полном объёме.

### **3. Допуск подрядных организаций**

3.1. Для проведения работ на территории ТСН подрядная организация обязана:

- заключить договор с собственником или ТСН;
- согласовать вид и условия работ с правлением ТСН;
- обеспечить допуск сотрудников только после подачи списка с ФИО и контактами;
- подписать обязательство о соблюдении техники безопасности, ПБ и настоящих Правил.

3.2. Подрядчик самостоятельно определяет необходимость лицензий или СРО на выполняемые виды работ. Предоставление соответствующих документов производится только по запросу правления или в случаях, прямо предусмотренных законом.

3.3. Подрядчики допускаются на объект:

- при наличии удостоверения и необходимого инструмента;
- при сопровождении представителя ТСН или охраны, если иное не предусмотрено разрешением правления ТСН;
- после согласования условий выполнения работ, затрагивающих общее имущество, конструктивные элементы или инженерные сети.

Допуск без сопровождения возможен только при наличии письменного освобождения, оформленного правлением.

3.4. По завершении работ подрядчик обязан:

- полностью убрать за собой строительный и упаковочный мусор;
- восстановить все повреждённые элементы общего имущества (при наличии);

- предоставить фотоотчёт или подписанный акт выполнения работ — по требованию правления ТСН.

В случае нарушения данных условий ТСН вправе временно ограничить допуск данной организации на объект до устранения замечаний.

3.5. Все работы подлежат регистрации в журнале допуска подрядчиков. При отсутствии записи работа считается несанкционированной.

#### **4. Ответственность**

4.1. При нарушении условий доступа, причинении ущерба или самовольных действиях подрядчик несёт первичную ответственность. Собственник, заказавший работы, несёт субсидиарную ответственность перед ТСН в порядке, установленном пп. 5.3–5.4 Устава.

Компенсации взыскиваются согласно Приложению №6.

Настоящее Положение применяется ко всем пользователям паркинга, подрядным организациям и представителям собственников.

## **ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛИФТА В ПАРКИНГЕ**

### **1. Общие положения**

1.1. Лифт, установленный в здании паркинга ТСН «Удельный Паркинг», является частью общего имущества и предназначен исключительно для перемещения людей и ручной клади между уровнями здания.

1.2. Использование лифта регулируется настоящим Положением, Правилами эксплуатации паркинга, а также требованиями технической документации на лифтовое оборудование.

1.3. Максимальная грузоподъемность лифта указана в техническом паспорте и на табличке в кабине. Пользователи обязаны соблюдать данные ограничения.

### **2. Допустимое использование**

2.1. Пользоваться лифтом вправе:

- собственники и арендаторы м/м;
- члены их семей и допущенные лица;
- сотрудники обслуживающих организаций;
- представители экстренных служб.

2.2. Допускается перевозка:

- ручной клади,
- детских колясок,
- малогабаритного груза, не превышающего грузоподъемность и не повреждающего отделку.

3. Запрещается:

- транспортировка строительных материалов, мебели, бытовой и промышленной техники;
- перевозка мусора, складированных грузов, предметов в мешках, ящиках, упаковке;
- перемещение мотоциклов, самокатов и велосипедов с ДВС;
- блокировка дверей, отключение сигнализации, самовольный вызов технических служб;
- нахождение в лифте несовершеннолетних без сопровождения.

4. Ответственность и ограничения

4.1. Пользователь обязан бережно обращаться с оборудованием, немедленно сообщать о неисправностях.

4.2. При повреждении кабины, вызове аварийной службы или остановке лифта по вине пользователя:

- составляется акт;
- ущерб возмещается виновным лицом.

4.3. ТСН вправе временно ограничить или приостановить работу лифта при техническом обслуживании или нарушениях.

Уведомление может не производиться при экстренных работах.

## **РЕГЛАМЕНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ТСН ДЛЯ СДАЧИ В АРЕНДУ**

### **1. Цель документа**

Настоящий регламент определяет условия и порядок передачи в аренду элементов общего имущества, находящихся в собственности ТСН «Удельный Паркинг», в целях эффективного использования, а также пополнения бюджета товарищества.

### **2. Объекты, допускаемые к аренде**

Сдаче в аренду подлежат следующие объекты общего имущества:

- внутренние технические помещения, не занятые инженерными системами;
- плоская эксплуатируемая кровля здания;
- внешние террасы, расположенные на перекрытиях над индивидуальными машино-местами, находящиеся за пределами основного контура паркинга;
- иные неиспользуемые участки общего имущества, доступ к которым возможен без нарушения прав других собственников и без вмешательства в функционирование инженерных сетей и конструкций.

### **3. Допустимые цели аренды**

Аренда общего имущества допускается для следующих целей:

- размещение телекоммуникационного и инженерного оборудования (антенны, камеры, базовые станции, щиты);
- установка контейнеров, шкафов, временных технических или хозяйственных конструкций;
- монтаж солнечных панелей, систем снегозадержания, технических блоков;
- использование помещений в административно-хозяйственных или вспомогательных целях;
- иные цели, не противоречащие назначениям помещений и законодательству РФ.

### **4. Ограничения**

Запрещается использование помещений под размещение пожаро- и взрывоопасных, токсичных и иных опасных веществ.

Не допускается нарушение требований пожарной безопасности, СП 506, норм СНиП, СЭС и иных действующих регламентов.

Не допускается аренда, которая создаёт препятствия для доступа к инженерным сетям, паркингу, лифтам и оборудованию.

### **5. Порядок согласования и заключения договоров**

Инициатор (член ТСН или внешнее лицо) подаёт в правление заявление с описанием объекта, цели, предполагаемого срока и схемой размещения.

Правление рассматривает заявление в срок до 14 календарных дней.

В случае положительного решения договор подписывается председателем ТСН или уполномоченным членом правления.

Все договоры аренды заключаются на срок не более 11 месяцев с возможностью пролонгации.

В спорных случаях или при существенных рисках правление вправе вынести вопрос на общее собрание.

## **6. Доход и отчётность**

Все платежи по договорам аренды зачисляются на расчётный счёт ТСН.

Сведения о доходах от аренды включаются в годовой финансовый отчёт и доводятся до сведения общего собрания собственников.

Целевое использование этих средств утверждается либо правлением ТСН, либо в составе сметы на следующий финансовый год.

## **7. Размещение рекламы**

7.1. Размещение рекламных конструкций (баннеров, вывесок, табличек и др.) допускается на объектах общего имущества по письменному согласованию с правлением ТСН и в рамках договора аренды.

7.2. Все рекламные размещения должны соответствовать:

- нормам пожарной безопасности и законодательства о рекламе;
- архитектурному облику и техническим условиям эксплуатации.

7.3. Размещение рекламы внутри паркинга (на колоннах, стенах, потолке, воротах, в проходах и проездах) запрещено.

Исключение составляет размещение печатной или цифровой рекламы внутри лифтовой кабины, если это согласовано с правлением ТСН.

Также допускаются только информационные таблички, установленные ТСН.

## **ПОРЯДОК РАБОТЫ АВТОМАТИЗИРОВАННОГО СЕРВИСА АРЕНДЫ МАШИНО-МЕСТ**

### **1. Общие положения**

- 1.1. Настоящее Приложение регулирует порядок работы автоматизированного сервиса (далее — Сервис), обеспечивающего краткосрочную и долгосрочную аренду машино-мест, принадлежащих членам ТСН.
- 1.2. Сервис может использоваться как в виде самостоятельной цифровой платформы ТСН, так и в интеграции с внешними агрегаторами аренды машино-мест.
- 1.3. Решение о подключении к агрегаторам аренды и установлении предельных цен (тарифной политики) принимается правлением ТСН. В случае, если установление предельных цен, тарифов или иных условий аренды затрагивает порядок использования общего имущества ТСН либо распределения доходов от него, такие решения утверждаются общим собранием членов ТСН.
- 1.4. Подключение машино-места к Сервису осуществляется после подписания собственником формы согласия, утверждённой правлением ТСН. Участие в Сервисе является добровольным.

### **2. Требования к машино-месту и условия участия**

- 2.1. Машино-место должно соответствовать требованиям безопасности, установленным Приложением №1, а при наличии зарядного устройства — Приложению №2.
- 2.2. Арендаторы и иные лица, допущенные в рамках аренды, обязаны соблюдать требования Приложения №3.

### **3. Порядок подключения и отключения**

- 3.1. Для подключения собственник подаёт заявку в правление ТСН с указанием:
- номера машино-места;
  - периода доступности;
  - минимального срока аренды;
  - иного, необходимого для бронирования.
- 3.2. Отключение машино-места от Сервиса производится:
- по письменному заявлению собственника;
  - по решению правления ТСН при систематических нарушениях или задолженности;
  - по истечении срока, указанного собственником в заявке.

### **4. Изменение условий аренды**

- 4.1. Изменение периода или условий аренды при активном бронировании допускается только по согласованию с арендатором и Сервисом.
- 4.2. При долгосрочной аренде срок уведомления об изменении условий — не менее 3 рабочих дней.

### **5. Бронирование и доступ**

- 5.1. Арендатор бронирует машино-место через внутренний Сервис или интегрированные агрегаторы.
- 5.2. После оплаты бронирования Сервис формирует допуск арендатора на срок аренды.

## **6. Финансовые условия**

- 6.1. Стоимость аренды устанавливается собственником в пределах минимальных и максимальных значений, утверждённых правлением ТСН или агрегатором.
- 6.2. Комиссия ТСН определяется решением правления в пределах, установленных уставом или общим собранием.
- 6.3. При работе через агрегатор его комиссия удерживается дополнительно.
- 6.4. Расчёт с собственником производится в течение 5 рабочих дней после окончания аренды, за вычетом всех предусмотренных комиссий и налогов.
- 6.5. При перечислении вознаграждения собственнику — физическому лицу, не зарегистрированному в качестве индивидуального предпринимателя или плательщика налога на профессиональный доход (НПД), ТСН выступает налоговым агентом и удерживает НДФЛ в порядке, установленном Налоговым кодексом РФ.
- 6.6. Собственники, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, получают вознаграждение без удержания НДФЛ при предоставлении ТСН документов, подтверждающих их статус.
- 6.7. Собственники, зарегистрированные в качестве плательщиков налога на профессиональный доход (НПД, самозанятые), вправе получать вознаграждение без удержания НДФЛ, при условии, что вид их деятельности соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, и они предоставляют в ТСН чек, сформированный в порядке, установленном законодательством о НПД. При отсутствии чека или несоответствии вида деятельности требованиям НПД вознаграждение выплачивается с удержанием НДФЛ.

## **7. Ответственность**

- 7.1. Ответственность за соблюдение правил пользования машино-местом и возмещение ущерба несёт арендатор.
- 7.2. Собственник машино-места несёт субсидиарную ответственность перед ТСН при неисполнении арендатором своих обязанностей либо при доказанной вине собственника в выборе, инструктаже или допуске арендатора, в порядке, установленном пп. 5.3–5.4 Устава.
- 7.3. Использование автоматизированного сервиса аренды само по себе не влечёт вины собственника, при условии соблюдения им требований сервиса и Правил. Субсидиарная ответственность собственника наступает только при наличии его вины, предусмотренной пп. 5.3–5.4 Устава (в том числе при неправомерной передаче ключей/токенов доступа вне сервиса, предоставлении недостоверных данных, несвоевременном отзыве доступа при выявлении нарушений).
- 7.4. Субсидиарная ответственность собственника по п. 7.2 не применяется, если:
- а) доступ арендатору был предоставлен исключительно в рамках сервиса при корректных данных;
  - б) собственник своевременно выполнил требования сервиса и Правил по уведомлениям, отзывам доступа и сотрудничеству при расследовании инцидента;
  - в) отсутствуют доказательства вины собственника в выборе, инструктаже или допуске арендатора.
- 7.5. Оператор сервиса обязуется:
- обеспечивать идентификацию арендатора и журналирование действий (заявки, допуски, отзывы);
  - обеспечивать механизмы немедленного отзыва доступа по заявке собственника/ТСН/охраны;
  - хранить логи и предоставлять ТСН по запросу для целей расследования и урегулирования.
- 7.6. При инциденте ТСН предъявляет требования в первую очередь арендатору (первичная ответственность). К собственнику требования предъявляются только при невозможности взыскания с арендатора или при выявлении вины собственника по пп. 5.3–5.4 Устава.

7.7. ТСН не несёт ответственности за действия арендатора, кроме случаев, прямо связанных с неисправностью оборудования или инфраструктуры на балансе ТСН.

7.8. Порядок допуска арендаторов и ответственность за нарушение ими правил эксплуатации определяется также Приложением №3.



## **ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ С ПОДРЯДЧИКАМИ**

### **1. Общие положения**

1.1. Все договоры на обслуживание, эксплуатацию, охрану, ремонт, уборку и иные работы на территории паркинга заключаются от имени ТСН «Удельный Паркинг» председателем правления в пределах утверждённой сметы и компетенции, определённой Уставом.

1.2. Договоры могут заключаться по форме, предложенной поставщиком (подрядчиком), при условии включения обязательных условий, утверждённых правлением ТСН.

1.3. Несоответствия между формой договора и стандартами ТСН устраняются путём правок в теле документа либо через протокол разногласий.

1.4. В случае заключения договоров с организациями, обладающими признаками естественной или договорной монополии (в том числе ресурсоснабжающими организациями, специализированными организациями по обслуживанию лифтов, пожарной сигнализации, диспетчеризации, охраны и пр.), допускается отклонение от обязательных условий настоящего Приложения в части, не затрагивающей:

- соблюдение требований пожарной безопасности и охраны труда,
- право ТСН на доступ к объекту и контроль качества работ,
- ответственность исполнителя за причинённый ущерб.

Указанные отклонения оформляются отдельным протоколом правления с пояснением причин и не требуют одобрения общего собрания при соблюдении утверждённой сметы.

### **2. Обязательные условия**

2.1. Каждый договор должен содержать или ссылаться на следующие положения:

- соблюдение подрядчиком требований Правил эксплуатации паркинга ТСН «Удельный Паркинг»;
- допуск представителей ТСН к зонам выполнения работ и объектам обслуживания;
- ответственность подрядчика за ущерб, причинённый действиями или бездействием его сотрудников;
- запрет на субподряд без согласования с правлением ТСН;
- обязательство подрядчика предоставить правлению копии лицензий, допусков СРО, перечень персонала;
- возможность одностороннего расторжения договора по инициативе ТСН при существенном нарушении условий или угрозе безопасности;
- обязательство обеспечить уборку и восстановление состояния объектов после окончания работ;
- претензионный порядок урегулирования споров;
- указание места рассмотрения споров — г. Санкт-Петербург.

**Примечание.** При невозможности включения отдельных условий (например, запрета на субподряд, одностороннего расторжения, выбора юрисдикции) по вине поставщика, правление ТСН вправе принять решение о заключении договора в редакции поставщика. При этом оформляется соответствующее решение правления, содержащее обоснование принятого исключения и оценку потенциальных рисков.

### **3. Порядок действий**

3.1. Все решения о заключении, изменении и расторжении договоров оформляются протоколами правления.

3.2. Информация о подписанных договорах публикуется на информационном стенде, в чате ТСН или предоставляется по запросу собственников.

3.3. В случае необходимости собственники вправе направить письменные предложения по условиям новых договоров на рассмотрение правления.

## МЕТОДИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Настоящие Правила эксплуатации паркинга ТСН «Удельный Паркинг» разработаны и утверждены с учётом:

- Жилищного кодекса РФ и Гражданского кодекса РФ;
- Правил противопожарного режима в Российской Федерации (Постановление Правительства РФ № 1479 от 16.09.2020);
- СП 506.1311500.2021 «Стоянки автомобилей. Требования пожарной безопасности»;
- СП 113.13330.2023 «Стоянки автомобилей. СНиП 21-02-99\*»;
- СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;
- Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (в части хранения и удаления отходов);
- официальных разъяснений МЧС, проектных организаций и специалистов в области инженерной и противопожарной безопасности;
- положений Устава ТСН «Удельный Паркинг» и решений общего собрания собственников;
- справочных и методических материалов по эксплуатации паркингов, включая практику других ТСН и управляющих организаций

Список нормативных документов не является исчерпывающим. Полный перечень учитывается при применении отдельных технических решений.

## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях настоящих Правил используются следующие термины:

**ТСН** — Товарищество собственников недвижимости «Удельный Паркинг», управляющее общим имуществом здания паркинга.

**Общее имущество** — помещения, конструкции, оборудование, сети, проезды, лифты и иные объекты, предназначенные для общего пользования и обслуживания здания паркинга.

**м/м (машино-место)** — часть паркинга, предназначенная для хранения транспортного средства (средств), зарегистрированная как объект недвижимости.

**ПБ (пожарная безопасность)** — совокупность требований нормативных документов, направленных на предотвращение пожара, обеспечение эвакуации и защиту жизни и здоровья людей, а также имущества.

**МПШ** — металлический пожаробезопасный шкаф, допускаемый к размещению на м/м в соответствии с техническими и пожарными требованиями.

**ТС (транспортное средство)** — автомобиль, мотоцикл, электромобиль или иное колесное средство передвижения, имеющее государственную регистрацию.

**ЭЗС** — электрическая зарядная станция для электромобилей, устанавливаемая по проекту с учётом пожарной и электрической безопасности.

**Арендатор** — лицо, которому собственник передал м/м во временное пользование на основании договора или иного соглашения.

**Допущенное лицо** — третье лицо, которому предоставлен временный доступ на территорию паркинга по заявке собственника.

**Компенсация** — денежная сумма, уплачиваемая за нарушение правил эксплуатации, понесённые ТСН убытки или затраты, связанные с устранением последствий нарушения.

**Автоматизированный сервис аренды машино-мест (Сервис)** — информационная система для организации краткосрочной и долгосрочной аренды машино-мест, включая бронирование, оплату, допуск арендаторов и интеграцию с внешними агрегаторами.

**Внешний агрегатор аренды машино-мест (Агрегатор)** — сторонняя цифровая платформа для бронирования машино-мест, интегрированная с Сервисом ТСН.

**Краткосрочная аренда машино-места** — аренда машино-места сроком менее 30 календарных дней.

**Долгосрочная аренда машино-места** — аренда машино-места сроком от 30 календарных дней и более.

**Период доступности машино-места** — даты и время, в течение которых собственник предоставляет машино-место для аренды через Сервис.

**Комиссия ТСН** — удерживаемая часть арендной платы за организацию аренды машино-места через Сервис, установленная в пределах, определённых Уставом или общим собранием.

**Налог на доходы физических лиц (НДФЛ)** — обязательный платёж, удерживаемый ТСН при выплате дохода физическому лицу в случаях, установленных законодательством.

**Налог на профессиональный доход (НПД)** — специальный налоговый режим для физических лиц и индивидуальных предпринимателей, при котором налог уплачивается ими самостоятельно.

**Форма согласия на участие в Сервисе** — документ, утверждённый правлением ТСН, содержащий согласие собственника на использование Сервиса и подтверждение соблюдения требований Правил.