

УТВЕРЖДЕНА

приказом директора подразделения
«Операционная деятельность
арендного жилья»
ООО «ДОМ.РФ Управление активами»
от _____ 20__ г. № _____
02.03.2021 06-29-од

**Типовая форма Правил пользования подземным паркингом
в Арендных домах (редакция № 1)**

Правила пользования подземным паркингом

В АРЕНДНОМ ДОМЕ [«НАЗВАНИЕ АРЕНДНОГО ДОМА»]*
расположенном по адресу: [адрес Арендного дома]

Оглавление

1. Основные понятия и определения
2. Общие положения
3. На территории подземного паркинга ЗАПРЕЩАЕТСЯ
4. Порядок въезда и выезда автотранспорта
5. Права, обязанности и ответственность Арендодателя
6. Ответственность за несоблюдение Правил пользования подземным паркингом

1. Основные понятия и определения

Арендатор – лицо, заключившее Договор аренды с Арендодателем.

Акт о нарушении – акт, составленный по форме Приложения 5 к Договору аренды или по форме Приложения № 1 к Правилам пользования подземным паркингом.

Арендодатель – Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМ.РФ» на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных Банком России 03.06.2016 за № 3164, в действующей редакции.

«Арендный дом» означает отдельно стоящее здание или здание в составе Комплекса, помещения в котором принадлежат по праву собственности **Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОМ.РФ»**, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под доверительным управлением **ООО «ДОМ.РФ Управление активами»**, и предназначены для предоставления арендаторам или нанимателям во владение и пользование в соответствии с разрешенным использованием по договору аренды/найма.

Гость – любой гость Жильца, включая личных гостей, обслуживающий персонал, врачей, курьеров и иных временных посетителей.

Договор аренды – означает договор аренды Машино-места, включая все его неотъемлемые части, заключаемый между Арендодателем и Арендатором.

Жилец – означают совместно Арендатора и иных физических лиц, проживающих и/или временно пребывающих в апартаменте/квартире Арендного дома [«название Арендного дома»] на основании договора аренды/найма.

Комплекс – все здания, строения, сооружения и территория, в том числе Подземный паркинг, внутридворовая и прилегающая территория, Места общего пользования и общедомовые инженерные системы, входящие в многофункциональный комплекс [«название Арендного дома-»], расположенный по адресу: [адрес Арендного дома].

Личный кабинет – электронный сервис, доступный на сайте аренда.дом.рф и/или в Мобильном приложении, с помощью которого Арендатор может оформлять заявки и оплачивать обязательные платежи, в том числе арендную плату, иные платежи, предусмотренные Договором аренды.

Машино-место – предназначенное исключительно для размещения транспортного средства грузоподъемностью не более 1 тонны индивидуально определенное место в Подземном паркинге в здании, указанном в пункте 3 специальных условий Договора аренды. Границы Машино-места в Подземном паркинге обозначены разметкой.

Места общего пользования – все помещения Комплекса/Арендного дома, предназначенные для общего пользования в свободном и равноправном доступе всеми арендаторами/нанимателями помещений в Комплексе/Арендном доме.

Места общего пользования, за исключением помещений, имеющих техническое назначение, предназначены для совместного пользования Арендатором и Арендодателем и всеми иными

арендаторами/нанимателями и Гостями, имеющими право нахождения в Комплексе/Арендном доме,
а именно:

– квартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые холлы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения, технические подвалы, Подземный паркинг;

– иные помещения в Комплексе/Арендном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и не являющиеся помещениями, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений и арендаторов/нанимателей, включая помещения, предназначенные

для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

– крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Комплекса/Арендного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Комплексе/Арендном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

– земельный участок, на котором расположен Комплекс/Арендный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Комплекса/Арендного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, включая зоны, предназначенные для организации досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Комплекс/Арендный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Доступ в технические помещения имеют уполномоченные сотрудники Арендодателя, представители Управляющей компании, городских служб и надзорных органов. Помещения, входящие в состав Мест общего пользования, могут быть использованы только по их прямому назначению.

Мобильное приложение – электронная программа, устанавливаемая на мобильный телефон, планшет или персональный компьютер, с помощью которой Арендатор может направлять заявки Арендодателю или Сервисной компании в период действия Договора аренды.

Подземный паркинг – помещение [№ этажа] этажа, предназначенное для стоянки (парковки) транспортных средств грузоподъемностью не более 1 тонны.

«Правила проживания» означает правила проживания в Комплексе для арендаторов и иных пользователей, принимаемые Управляющей компанией и/или Арендодателем в одностороннем порядке, с которыми Арендатор может в любое время ознакомиться в сети Интернет на сайте аренда.дом.рф, а также на стойке ресепшн Комплекса/Арендного дома.

«Правила пользования подземным паркингом» – правила пользования подземным паркингом в Комплексе для Арендатора и иных пользователей, принимаемые Арендодателем в одностороннем порядке, с которыми Арендатор, и иные пользователи могут в любое время ознакомиться в сети Интернет, на сайте аренда.дом.рф, на стойке ресепшн Комплекса/Арендного дома.

Разрешенное использование – означает использование Машино-места в соответствии с его назначением, что подразумевает использование Машино-места исключительно для стоянки (парковки) транспортного средства Арендатора.

Сервисная компания – компания, осуществляющая сервисное обслуживание и техническую эксплуатацию помещений Комплекса/Арендного дома.

Управляющая компания – компания, осуществляющая управление и техническую эксплуатацию общедомового имущества Комплекса/Арендного дома.

2. Общие положения

Пользование Подземным паркингом осуществляется с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов физических и юридических лиц, владеющих, арендующих и пользующихся Машино-местами, с соблюдением требований разрешенного использования, пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, эксплуатационных и иных требований.

Право пользования Подземным паркингом имеют лица, наделенные правом аренды на Машино-место на основании заключенного Договора аренды.

Жильцы и Гости обязаны бережно относиться к Месту общего пользования и не допускать его порчи и/или загрязнения.

На территорию Подземного паркинга не допускаются:

- транспортные средства, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов – багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) превышают 2,2 м по высоте и 2 метра по ширине;
- транспортные средства, максимальная снаряженная масса которых превышает 3,500 кг и/или число сидячих мест, которых, помимо места водителя, превышает восемь;
- транспортные средства без пропуска;
- транспортные средства в аварийном состоянии, со значительными кузовными повреждениями, неисправностями рулевого управления или тормозной системы, на буксире, имеющих утечку ГСМ.

Погрузочно-разгрузочные работы осуществляются на территории Подземного паркинга, в специально-отведенном для этого месте. На погрузку-разгрузку одного транспортного средства выделяется не более 2 часов, с момента заезда автомобиля на Подземный паркинг.

Территория Подземного паркинга оборудована системой охранного видеонаблюдения. Записи видеокамер предоставляются представителями Управляющей компании только по требованию правоохранительных органов.

Контроль въезда на территорию Подземного паркинга осуществляется с применением автоматизированной системы контроля доступа.

Арендодатель бесплатно выдает в пользование Арендатору один пропуск и/или электронную карту доступа на одно транспортное средство на одно Машино-место. При расторжении Договора аренды пропуск и/или электронная карта доступа подлежат возврату Арендодателю.

В целях повышения комфорта пользования Подземным паркингом в Арендном доме [«название Арендного дома»] Машино-места могут быть разделены на несколько категорий, в зависимости от площади.

При выборе Машино-места в Подземном паркинге Арендаторам рекомендуется руководствоваться классом автомобиля и площадью Машино-места:

- от 9,3 м² до 13,4 м² – автомобили класса А, В (например, Smart, Mini Hatch, Audi A1 и т.п.);
- от 13,5 м² до 15,0 м² – автомобили класса С, D (например, Mercedes-Benz С класс, Toyota Camry, Audi A5 и т.п.);
- от 15,1 м² до 19,5 м² – автомобили класса Е, S, SUV (например, Mercedes-Benz S класс, BMW 7-й серии, Toyota Land Cruiser 200 и т.п.);
- от 19,6 м² до 23,4 м² а также сдвоенные/«семейные» места – автомобили класса J, M, S-long (например, Cadillac Escalade ESV, Toyota Hiace, Audi A8-Long и т.п.).

3. На территории подземного паркинга ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Парковка транспортных средств на свободные места, не принадлежащие Арендатору на праве Договора аренды.
- Стоянка личного транспорта Гостей, Жильцов, сотрудников Арендатора в помещении Подземного паркинга на свободных Машино-местах, не принадлежащих Арендатору на праве Договора аренды.
- Разделение Машино-мест перегородками на отдельные боксы.
- Стоянка автотранспортных средств с работающим двигателем.
- Мойка транспортных средств.
- Парковка одного транспортного средства более, чем на одном арендованном Машино-месте. Исключением является ситуация, в которой Арендатор арендует несколько Машино-мест, и транспортное средство припарковано в пределах разметки данных Машино-мест.
- Заправка, ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (замена жидкостей, масел, аккумуляторов, колёс и т.д.).
- Пользование открытым огнем, в том числе в качестве источника света или для прогрева двигателя.
- Вождение транспортных средств лицами, не имеющими документов о праве управления и/или водительских удостоверений.
- Курение, употребление спиртных напитков и/или наркотических, токсичных веществ.
- Хранение личных вещей, в том числе: легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке (также внутри транспортных средств).
- Применение механического воздействия к автоматическим устройствам Подземного паркинга.
- Въезд на территорию Подземного паркинга по одному пропуску и/или электронной карты доступа одновременно двух и более транспортных средств.
- Передвижение транспортных средств с выключенными фарами.
- Выгул домашних животных.

4. Порядок въезда и выезда автотранспорта

Подземный паркинг работает в круглосуточном режиме.

Въезд на территорию Подземного паркинга оснащен автоматическими воротами.

Въезд автотранспорта на территорию Подземного паркинга и выезд с нее осуществляется водителями с помощью пропуска и/или электронной карты доступа путем прикладывания ее к валидатору. Пропуском и/или электронной картой доступа могут пользоваться исключительно лица, заключившие Договор аренды.

Запрещается проезжать под закрывающиеся ворота Подземного паркинга.

Приоритетом на территории Подземного паркинга во всех случаях обладают пешеходы.

На всей территории Подземного паркинга водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения, следовать разметке и указаниям установленных знаков.

Максимальная скорость движения на территории Подземного паркинга 5 км/ч.

Движение осуществляется исключительно в соответствии с установленными указателями.

5. Права, обязанности и ответственность Арендодателя

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке менять Правила пользования подземным паркингом.

Актуальная редакция Правил пользования подземным паркингом размещена:

- на сайте аренда.дом.рф;
- на стойке ресепшн;
- в офисе Арендного дома;
- в Личном кабинете Арендатора;
- в Мобильном приложении Арендатора.

Арендодатель обязуется обеспечить сохранность персональных данных Арендатора.

Арендодатель несет ответственность за состояние имущества Жильцов и/или Гостей только в случаях намеренной порчи или грубой неосторожности со своей стороны.

6. Ответственность за несоблюдение Правил пользования подземным паркингом

При несоблюдении Правил пользования подземным паркингом Жильцы и Гости несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Договором аренды, Правилами пользования подземным паркингом и Правилами проживания.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Правилам пользования
подземным паркингом

Форма
Акта о нарушении

г. [город] «__» _____ 20__ г.
ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»
(далее – «**Арендодатель**») и _____
(далее – «**Арендатор**»), являясь Сторонами Договора аренды № _____ от «__»
_____ 20__ г. (далее – «**Договор**»),

в присутствии свидетеля (ей) нарушения _____ (ФИО,
должность) и _____ (ФИО, должность)
составили Акт о нарушении (далее – «**Акт**») о нижеследующем:

Все термины и определения, используемые в настоящем Акте, имеют значение, данное им в Договоре, если иное прямо не предусмотрено в настоящем Акте.

1. Арендатор / Жилец / Гость _____ (ФИО), проживающий /
пребывающий в _____ помещении № _____ по адресу:
_____ совершил нарушение п.
_____ Договора аренды/ Правил проживания / Правил пользования подземным
паркингом, которое выражается в следующем: _____
(подробно описать состав нарушения).
2. За указанное в п. 1 настоящего Акта нарушение в отношении Арендатора предусмотрена
ответственность _____ согласно п. ____ Договора аренды / Правил
проживания / Правил пользования подземным паркингом.
3. Арендатор / Жилец / Гость _____ (ФИО) дал пояснения по
совершенному нарушению: _____ / отказался от дачи пояснений по совершенному
нарушению.
4. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу,
по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подписи лиц, присутствовавших при составлении Акта

_____ (подпись, ФИО)

_____ (подпись, ФИО)

Арендодатель ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» ФИО: Действующий на основании устава / доверенности № _____ от _____.:_____	Арендатор ФИО: _____
Подпись: Печать	Подпись: