****

**УТВЕРЖДЕНО**

Приказом № п022/22-02

от 15.08.2022

**Политика компании по обеспечению жилых комплексов и комплексов апартаментов парковками (парковочными местами и паркингами)**

**П1.1**

**Екатеринбург,**

**2022 г**.

# **Общие положения**

* 1. Политика Компании по обеспечению жилых комплексов и комплексов апартаментов парковками (парковочными местами, подземными и наземными паркингами) (далее - Политика) устанавливает принципы принятия решения по количеству парковок, по выбору схемы реализации машино-мест в паркингах, а также по организации платных парковочных мест рядом с жилой и нежилой застройкой.
  2. Настоящая Политика обязательна для исполнения организациями, входящими в группу компаний ООО «Атомстройкомплекс-Строительство» (далее –Компания).
  3. Наряду с настоящей Политикой могут действовать другие внутренние нормативные документы, регулирующие деятельность по обеспечению жилых комплексов и комплексов апартаментов парковками, если они не противоречат данной Политике и нормам действующего законодательства.

# **Цели и задачи**

* 1. Основной целью настоящей Политики является описание общих подходов и принципов обеспечения жилых комплексов и комплексов апартаментов парковками.
  2. Основными задачами Политики является:
* Формализация общих подходов к принятию решений:

по обеспечению жилых комплексов и комплексов апартаментов парковками,

по схеме реализации машино-мест в паркингах.

* Выработка общих подходов, обеспечивающих максимальное увеличение платных парковочных мест рядом с жилой и нежилой застройкой, невозможность возникновения стихийных и неконтролируемых парковок.
* Установление основных принципов, на основе которых обеспечивается соблюдение нормативов градостроительного проектирования городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» с учетом возможности снижения значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения парковками.

# **Порядок принятия решений о количестве парковок**

* 1. Коммерческий директор при подготовке финансовой модели к рассмотрению на Комитете по девелопменту на этапе Инициации проекта определяет коэффициент обеспеченности жилого комплекса (комплекса апартаментов) машино-местами в паркингах. Количество машино-мест в паркингах определяется с учетом возможности их реализации и стоимости реализации.
  2. В случае, когда коэффициент, указанный в пункте 3.1., даже с учетом парковок на территориях, расположенных за пределами границ застройки, ниже показателя, установленного нормативами градостроительного проектирования, куратор проекта на этапе инициации (инициатор проекта, директор по управлению проектами) предлагает вариант(ы) достижения необходимых нормативов. Варианты прорабатываются в проектных материалах этапа «Градостроительная концепция».
  3. На стадии разработки Градостроительной концепции застройки должно быть распределено общее количество парковок, в том числе машино-мест в подземных (наземных) паркингах, парковочных мест в границах территории проектирования, парковочных мест на территориях, расположенных за пределами границ территории проектирования. При наличии возможности под парковки вымежевываются отдельные участки с соответствующим назначением земли.

На стадии разработки документации по планировке территории необходимо рассматривать возможность выделения земельных участков с разрешенным использованием: «для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. Хранение автотранспорта». При возможности выделения указанных участков их необходимо межевать и оформлять в собственность застройщика с последующей передачей в аренду (пользование) оператору по эксплуатации парковок или Управляющей компании.

* 1. Итоговое решение о количестве и месте размещения парковок, о количестве машино-мест в паркингах, о способе продажи машино-мест принимается Комитетом по девелопменту на стадии утверждения финансовой модели проекта, выполненной на основании Эскизного проекта.
  2. Стоимость реализации машино-мест в паркингах не может быть ниже себестоимости его строительства либо стоимость паркинга должна быть учтена в финансовой модели в себестоимости жилых и нежилых помещений.
  3. Лифтовое обеспечение паркингов:

В секциях выше 10 этажей – опускание всех лифтов (грузового и пассажирского) в паркинг обязательно.

В секциях ниже 10 этажей –решение принимается Комитетом по девелопменту с учетом класса жилья, квартирографии, локации и т.п.

* 1. При размещении открытых парковочных мест необходимо руководствоваться принципом «двор без машин».

Открытые парковки на придомовой территории должны предусматривать контроль доступа и оборудование для учета времени стоянки и начисления платы. Управление ими осуществляет Управляющая компания, обеспечив необходимое для этого согласование с собственниками помещений жилого комплекса (комплекса апартаментов).

Детали взаимоотношений между Застройщиком и Управляющей компанией по организации платных парковок (зоны ответственности, обеспечение необходимым оборудованием и т.п.) определяются в Концепции по управлению ЖК, которая разрабатывается и утверждается Компанией и потенциальной Управляющей компанией на этапе разработки проектной документации.

Открытые парковки, для которых отмежеваны земельные участки соответствующего назначения, передаются Управляющим компаниям (оператору по эксплуатации парковок) в аренду для ведения деятельности по организации платных парковок.

Помещения коммерческого назначения должны быть обеспечены гостевыми парковочными местами (парковочные карманы, парковка), расположенными в непосредственной близости от этих помещений (напротив коммерческого фронта). Данные гостевые парковочные места необходимы для временной парковки клиентов коммерческих помещений и для осуществления загрузки в данные коммерческие помещения. Указанные парковки должны работать в платном режиме, предусматривающий бесплатный период нахождения (1 час бесплатного нахождения) и оплату при нахождении сверх бесплатного периода. В случае установки городских паркоматов – оплата парковки осуществляется в соответствие с городскими тарифами.

* 1. При проектировании улично-дорожной сети и благоустроительных работ на территории, в непосредственной близости с застройкой, выделяются парковочные карманы для парковки на проезжей части, определяется план расстановки дорожных знаков, схемы движения и разметки с учетом установки паркоматов городской сети платных парковок. В расходах застройщика учитывается инженерная подготовка для установки паркоматов.
  2. Согласование такой схемы организации дорожного движения и получение технических условий на проектирование улично-дорожной сети с паркоматами обеспечивает директор по управлению проектами.
  3. Директор по управлению проектами и/или коммерческий директор при подготовке технического задания на Эскизный проект может предлагать дополнительные варианты использования паркингов, а именно шеринг машино-мест (совместное использование машино-мест собственником и Управляющей компанией), размещение станций для зарядки электротранспорта и т.п. Необходимое оборудование для реализации указанных решений будет предусматриваться при разработке Эскизного проекта.

# **Выбор схемы реализации машино-мест в паркингах**

4.1. Комитет по девелопменту, при утверждении финансовой модели, принимает решение о реализации машино-мест в паркинге: либо на стадии строительства, либо после получения разрешения на ввод в эксплуатацию руководствуясь следующим:

* схема реализации машино-мест на стадии строительства является приоритетной для Компании;
* схема реализации машино-мест после ввода объекта в эксплуатацию на основании договора купли-продажи является более защищенной для Компании, в договоре описывается состояние машино-места со всеми особенностями и указывается, что покупатель согласен принять машино-место в указанном состоянии по указанной в договоре цене.

4.2. В случае реализации машино-мест в паркингах на стадии строительства обязательным является наличие следующих документов:

* разрешение на строительство, опубликованная проектная декларация, заключение о соответствии, выданный альбом продаж, в полном соответствии с перечисленными документами;
* запроектированные размеры, конфигурация, место размещения машино-места после открытия продаж изменению не подлежат.

4.3. В случае реализации машино-мест в паркингах после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязательным является соблюдение следующих условий:

* К моменту старта продаж паркинг должен быть готов к использованию (в том числе передан Управляющей компании), а именно: готовы подъездные пути, инженерные сети в рабочем состоянии, проведен клининг, нанесена нумерация, разметка и навигация, определен порядок доступа и система контроля удаленного доступа;
* каждое машино-место поставлено на кадастровый учет и на каждое машино-место оформлено право собственности без каких-либо обременений.

4.4. Реализации долей в праве общей собственности на паркинг не допускается.

4.5. Паркинги, запроектированные в долях, продаются только после ввода в эксплуатацию и после переоформления долей в машина-места с соблюдением условий, предусмотренных в пункте 4.3. настоящей Политики.

# **Особенности** **проектирования паркингов.**

5.1. При проектировании паркинга должно учитываться, что выделение отдельных машино-мест в паркинге предпочтительней паркинга, находящегося в общей долевой собственности.

5.2. Паркинг (подземный и стилобатный) должен быть спроектирован преимущественно так, чтобы мог быть признан единым объектом со зданиями, находящимися над ним, и имеющий с домами лифтовую и инженерную связь.