

Приложение № 2 к материалам Общего собрания
собственников МКД по адресу: г. Москва, ул. Окская, д. 7А,
проводимого в очно-заочной форме, в период с ____ по ____

УТВЕРЖДЕНО
решением общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Окская, д. 7А

Протокол № ____ от « ____ » _____ 2024 г.

ПОЛОЖЕНИЕ

**о внутриобъектовом режиме, порядке въезда и парковки транспортных средств
собственников жилых и нежилых помещений и нахождения
иных лиц на придомовой территории ЖК «Баланс»**



Москва, 2024 год

ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. Общие положения
2. Основные задачи Положения
3. Пропускной режим
4. Внутриобъектовый режим
5. Порядок нахождения на территории МКД
6. Правила нахождения на придомовой территории (в том числе во внутреннем дворе) МКД
7. Правила пользования помещениями колясочных

Приложения:

1. Приложение № 1 - Образец пропуска на придомовую территорию ЖК Баланс
2. Приложение № 2 - План-схема расположения жилых секций многофункционального жилого комплекса
3. Приложение № 3 - Схема подземного паркинга ЖК

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение предусматривает комплекс правил и мероприятий, направленных на ограничение и регулирование проезда транспортных средств (далее – ТС), в том числе с целью исключения бесконтрольного проезда ТС, движения и парковки на придомовой территории многоквартирного дома (далее – МКД), на установление правил пребывания на придомовой территории (в том числе во внутреннем дворе) МКД, на обеспечение сохранности элементов благоустройства, озеленения и малых архитектурных форм, ландшафтного дизайна МКД.

1.2. Понятия, используемые в настоящем Положении:

Управляющая компания «Культура» (далее УК) – управляющая организация, осуществляющая деятельность по управлению МКД в соответствии с Жилищным кодексом РФ и с которой у собственников (арендаторов) помещений в МКД заключен договор управления.

Территория ЖК – земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, включая придомовую территорию, включенную с состав общего имущества и поставленную на государственный кадастровый учет за номером в пределах которого действует данное Положение.

Внешний двор – придомовая территория МКД, расположенная от границ территории ЖК до придомовой территории МКД, отделенной калиткой во внутренний двор.

Внутренний двор – придомовая территория МКД, расположенная со стороны подъездов МКД и ограниченная калитками, с возможностью установки запирающих устройств.

Подземный паркинг – территория подземного паркинга, расположенного на минус 1-ом этаже всего МКД.

Служба охраны – сотрудники частного охранного предприятия, юридического лица, получившего в соответствии с законодательством РФ в установленном порядке лицензию на осуществление деятельности, связанной с предоставлением услуг охраны, действующие на основании договора, заключенного с УК, уполномоченного обеспечивать охрану и пропускной режим.

Сотрудник службы охраны – ответственный сотрудник частной охранной организации, который находится при исполнении своих служебных обязанностей.

Подвижной пост – придомовая территория МКД, подъезд в МКД, подземный паркинг. Обеспечение охранных функций путем патрулирования (обходы придомовой территории МКД по периметру, внутреннего двора, подземного паркинга, холлов в подъезде МКД, лестничных пролетов, приквартирных и лифтовых холлов).

Старший смены службы охраны – сотрудник Службы охраны, функционал которого заключается в руководстве над всем личным составом смены охраны на территории охраняемого Объекта, решении возникающих задач и проблем как с сотрудниками Службы охраны, жителями, посетителями/гостями, так и с посторонними лицами, а также иные обязанности согласно должностной инструкции.

Охранник стационарного поста – сотрудник Службы охраны, который несет службу и выполняет возложенные на него функциональные обязанности на фиксированном месте,

к которым относятся: контрольно-пропускные пункты (возле ворот, шлагбаумов, калиток и т.п.) – контроль пропускного режима, мониторинг (диспетчерская) – контроль состояния технических средств охраны Объекта, контроль общественного порядка при помощи системы видеонаблюдения, подъезд МКД - контроль пропускного режима.

Охранник подвижного поста – сотрудник Службы охраны, который несет службу и выполняет возложенные на него функциональные обязанности без конкретного места расположения поста, но имеющий определенные границы, маршрут и способы перемещения охранника (пешим ходом или на транспорте), в зависимости от решения поставленных задач. Основным функционалом патруля является: обеспечение правопорядка на Объекте охраны и прилегающей придомовой территории, непрерывное наблюдение за вверенным Объектом, обеспечение внутриобъектового режима, недопущение нарушений противопожарного режима, а также иные обязанности согласно должностной инструкции.

КПП-1 (1 Пост) – контрольно-пропускной пункт: оборудованная надлежащим образом часть Территории ЖК с установленным шлагбаумом, обеспечивающая доступ физических лиц и транспортных средств на территорию подземного паркинга ЖК (въезд в паркинг).

КПП-2 (2 Пост) – контрольно-пропускной пункт: оборудованная надлежащим образом часть Территории ЖК с установленным шлагбаумом, обеспечивающая выезд физических лиц и транспортных средств с территории подземного паркинга ЖК (выезд из паркинга).

Мониторная (3 Пост) – центральный пост охраны (ЦПО) обеспечивает визуальное наблюдение за всем Объектом посредством системы видеонаблюдения, контроль за пультом пожарной сигнализации, контроль за пультом взятия под охрану помещений при наличии (КПП – контрольно-пропускной пункт зоны выезда из паркинга).

Схема движения – схема движения и правил парковки автотранспорта на территории ЖК.

Пропускной режим – установленный и утвержденный общим собранием собственников порядок пропуска через пропускной пункт граждан, транспортных средств и материальных ценностей. Пропускной режим обеспечивает доступ вышеуказанных субъектов и объектов на Территорию ЖК и направлен на защиту Территории ЖК от:

- несанкционированного проникновения ТС и физических лиц на территорию;
- неправомерного нахождения на Территории ЖК физических лиц;
- неправомерного нахождения на Территории ЖК ТС;
- хищений материальных ценностей, расположенных на Территории ЖК;

Пропускной режим также направлен на защиту прав, проживающих в ЖК субъектов, направлен на создание и поддержание благоприятной окружающей среды обитания и не допущения вредного воздействия на человека.

СКУД – система контроля и управления доступом, обеспечивающая доступ к жилым (нежилым) помещениям на Территории ЖК с помощью брелока/магнитного ключа, системы домофонии и иного технического решения СКУД.

Пропуск – дает право постоянного въезда на территорию ЖК (приложение № 1; приложение № 2).

Пропуск на паркинг – может быть оформлен только собственником (либо собственником для арендатора машино-места, расположенного в подземном паркинге, либо собственником для арендатора нежилого помещения). Данный вид пропуска проходит проверку и одобряется УК.

Арендатор/наниматель – физическое или юридическое лицо, заключившее с собственником жилого или нежилого помещения в МКД договор аренды/найма, и перенимающее права собственника на время действия данного договора.

Реестр – реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого осуществляет УК в соответствии с частью 3.1 ст. 45 Жилищного кодекса РФ.

1.3. Порядок въезда ТС и правила пребывания на придомовой территории МКД и подземном паркинге устанавливаются Общим собранием собственников помещений МКД.

1.4. Для функционирования и контроля за соблюдением пропускного режима въезда ТС и правил пребывания на придомовой территории МКД и подземном паркинге привлекается Служба охраны.

1.5. УК обеспечивает необходимые условия для нормального функционирования и выполнения задач, возложенных на Службу охраны, своевременно реагирует на сигналы о выявленных нарушениях, недостатках, проблемах и предпринимает меры по их устранению в силу своих полномочий.

1.6. Требования настоящего Положения доводятся до сведения собственников и арендаторов/нанимателей жилых и нежилых помещений посредством размещения текста Положения на информационных стендах во входных группах подъездов МКД и/или в офисе УК, в официальном новостном канале УК в мессенджере и/или в официальном мобильном приложении УК (при наличии). УК проводит непосредственное информирование проживающих жителей в МКД и арендаторов/нанимателей жилых и нежилых помещений о соблюдении требований настоящего Положения, которые являются обязательными к исполнению всеми собственниками и арендаторами/нанимателями жилых и нежилых помещений, гостями, посетителями МКД и вступают в силу с момента утверждения общим собранием.

1.7. Лица, допущенные на придомовую территорию МКД, обязаны соблюдать чистоту и порядок, а также установленные настоящим Положением требования и режим тишины и покоя, установленные нормативно-правовыми актами РФ и города Москвы.

1.8. За нарушение требований настоящего Положения физические и юридические лица, допущенные на придомовую территорию, несут ответственность, установленную для данного вида нарушения, в том числе действующим законодательством РФ и города Москвы.

2. Основные задачи Положения

2.1. Определение порядка организованного въезда и выезда ТС на придомовую территорию МКД, в том числе гостевого и служебного.

2.2. Обеспечение оптимального размещения личного ТС собственников помещений на придомовой территории МКД.

2.3. Создание максимально безопасных условий нахождения на придомовой территории жителей МКД и их ТС.

2.4. Обеспечение сохранности элементов благоустройства, озеленения и малых архитектурных форм, ландшафтного дизайна МКД.

3. Пропускной режим

3.1. Пропускной режим должен обеспечивать санкционированный (правомерный) проход (проезд) лиц, проживающих в МКД, их родственников, гостей и посетителей, а также сотрудников, работающих на Территории ЖК, ввоз (вывоз) материальных ценностей, строительных материалов и иного имущества собственников.

3.2. Пропускной режим устанавливается в соответствии с настоящим Положением.

3.3. Виды действующих на Территории ЖК пропусков, основания и порядок их выдачи, категории доступа и сроки их действия определяются в соответствии с настоящим Положением.

3.4. Проход на Территорию ЖК (внешний двор) осуществляется самостоятельно.

3.5. Проход на придомовую территорию МКД (внутренний двор) осуществляется самостоятельно. В случае установки запирающих устройств - по индивидуальным брелокам (картам доступа) с использованием СКУД, а также через систему домофонии через калитки. Допуск сотрудников специализированных служб (пожарных, скорой медицинской помощи, коммунальных и аварийных служб) на территорию внутреннего двора МКД осуществляется Службой охраны.

3.6. Места для парковки ТС гостей и посетителей на дворовой Территории ЖК не предусмотрены.

4. Внутриобъектовый режим

4.1. Общие положения внутриобъектового режима включают в себя:

4.1.1. порядок нахождения лиц на территории МКД;

4.1.2. режим работы организаций, обслуживающих МКД и территорию и действующих на Территории ЖК;

4.1.3. режим передвижения ТС по территории и порядок их остановки и стоянки;

4.1.4. перемещение материальных ценностей, строительных материалов, их складирование и хранение;

4.1.5. поддержание общественного порядка на Территории ЖК.

5. Порядок нахождения на территории МКД

5.1. С целью обеспечения внутриобъектового режима устанавливается следующий порядок пребывания физических лиц на Территории ЖК:

5.1.1. Собственники (арендаторы/наниматели) жилых помещений МКД, их родственники и гости (представители) могут находиться на Территории ЖК без ограничения времени и подчиняются нормам действующего законодательства, правилам и нормам поведения, которые обязательны для всех граждан без исключения, а также соблюдают положения настоящего Положения, не нарушая права, свободы и законные интересы третьих лиц.

5.1.2. Гости без сопровождения собственника (курьеры) допускаются на Территорию ЖК с помощью системы домофонии, путем набора номера квартиры собственника (в случае установки запирающих устройств).

5.1.3. Сотрудники подрядных, строительных организаций, лица, выполняющие строительные, монтажные или ремонтные работы в МКД, допускаются на Территорию ЖК путем их регистрации собственником жилого помещения, собственником (арендатором) нежилого помещения в соответствующем реестре УК.

5.2. Режим работы организаций, действующих на Территории ЖК:

5.2.1. Рабочий день сотрудников фирм и организаций, находящихся на Территории ЖК, регламентируется их внутренним распорядком. Пропуск их сотрудников через калитки осуществляется в общем порядке. В случае установки запирающих устройств - через систему домофонии с помощью брелока/магнитного ключа и (или) вызова дежурного Службы охраны.

5.2.2. Служебные помещения, расположенные на Территории ЖК, открываются и закрываются самими работниками этих организаций с началом и окончанием рабочего дня. В течение рабочего дня, помещения находятся на самоохране. Контроль лиц, входящих (выходящих) в нежилые помещения, осуществляется сотрудниками действующих в них предприятий, с целью недопущения прохода посторонних лиц и вноса (выноса) запрещенных предметов (материалов).

5.2.3. Посетители, прибывшие в офис/организацию, допускаются на Территорию ЖК в порядке, установленном настоящим Положением. При необходимости, с целью исключения бесконтрольного нахождения этих лиц на Территории ЖК, они сопровождаются сотрудником организации, в которую следует посетитель.

5.2.4. График проведения шумовых, строительных и ремонтных работ устанавливается в соответствии с постановлением Правительства г. Москвы, регламентирующим проведение данного вида работ. Информирование (устные объяснения, размещение информации на специальных информационных стендах) о действующем графике проведения шумовых, строительных и ремонтных работ, осуществляется УК. Контроль за соблюдением графика проведения шумовых, строительных и ремонтных работ возлагается на Службу охраны.

5.3. Сотрудники УК, организаций и фирм, подрядных, строительных организаций, находящиеся на Территории ЖК, обязаны:

5.3.1. Знать и лично соблюдать установленный пропускной и внутриобъектовый режимы на Территории ЖК.

5.3.2. Знать порядок действий и уметь действовать в случаях возникновения чрезвычайных ситуаций в помещениях и на Территории ЖК.

Запрещается:

5.3.3. Без служебной необходимости находиться на Территории ЖК в нерабочее время.

5.3.4. Распивать спиртные напитки, курить возле помещений, находиться на Территории ЖК в состоянии алкогольного или наркотического опьянения.

5.3.5. Без служебной необходимости находиться в местах расположения детских и спортивных площадок и других местах отдыха.

5.4. Собственники (арендаторы/наниматели) жилых (нежилых) помещений в рамках соблюдения настоящего Положения о пропускном и внутриобъектовом режимах обязаны:

5.4.1. В первую очередь быть заинтересованными в выполнении требований, установленных настоящим Положением о пропускном и внутриобъектовом режимах, в связи с поддержанием мер безопасности на Территории ЖК, территории подземного паркинга и других помещениях.

5.4.2. Знать и выполнять требования пропускного и внутриобъектового режимов на Территории ЖК.

5.4.3. Своевременно, установленным порядком оформлять пропуск, временные пропуска на других лиц, информировать их об установленных Правилах на Территории ЖК.

5.4.4. Соблюдать требования собственной безопасности, не допускать прохода в подъезды при пользовании системой контроля и учета доступа посторонних и незнакомых лиц, обо всех подозрительных лицах, предметах, оставленных вещах, чрезвычайных ситуациях сообщать сотруднику Службы охраны или УК.

5.4.5. По вопросам безопасности поддерживать взаимодействие с сотрудниками Службы охраны на Территории ЖК.

5.4.6. Вправе вносить свои предложения по вопросам организации охраны и поддержания правопорядка на Территории ЖК.

6. Правила нахождения на придомовой территории МКД

6.1. На придомовой территории МКД категорически запрещается:

6.1.1. Наезжать на бордюрные камни, надолбы, пешеходные дорожки, газоны и прочие элементы благоустройства.

6.1.2. Перекрывать другие ТС, существенно ограничивая возможность их маневра для парковки и выезда.

6.1.3. Перекрывать пути въезда и выезда с территории, подъезд к месту размещения мусорной контейнерной площадки, а также калитки и дорожки для пешеходов. В случае нарушения пунктов.

6.1.4. Оставлять ТС с работающим двигателем более 5 минут.

6.1.5. Оставлять ТС с включенной неисправной звуковой сигнализацией.

6.1.6. Хранить ветхие, ржавые и неисправные транспортные средства, прицепы, домики на колесах, лодки и другой крупногабаритный транспорт.

6.1.7. Проводить ремонт ТС (за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами), слив топлива и масел, а также мойку ТС.

6.1.8. Создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих.

6.1.9. Использовать придомовую территорию МКД для размещения любых предприятий торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также попрошайничество.

6.1.10. Разводить костры, разжигать мангалы, жечь траву и листву, использовать пиротехнические изделия.

6.1.11. Установка каких-либо ограждений вокруг элементов общего пользования или внутри них.

6.1.12. Выгул домашних животных. В случае если животное испражнилось, владелец обязан обеспечить уборку продуктов жизнедеятельности животного в местах и на территориях общего пользования.

6.2. На территории внутреннего двора МКД, детских и спортивных площадках, клумбах и газонах дополнительно запрещается:

6.2.1. Употребление (распитие) алкогольной и спиртосодержащей продукции, нахождение в состоянии опьянения.

6.2.2. Употребление наркотических средств, психотропных и одурманивающих веществ.

6.2.3. Курение.

6.2.4. Засорять территорию детской площадки, в том числе вытряхивать мусор, выбивать ковры.

6.2.5. Выражаться нецензурными словами.

6.2.6. Выгуливать домашних животных, в том числе без поводков и намордников, обязательных для определенных категорий домашних животных при их выгуле.

6.2.7. Использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей и окружающих или привести к порче оборудования.

6.2.8. Вставать на скамейки, шезлонги, столики, деревянные клумбы ногами и загрязнять указанное имущество другими способами.

6.2.9. Портить оборудование, инвентарь и другое общее имущество МКД, расположенное на придомовой территории и во внутреннем дворе МКД.

6.2.10. Вытаптывать газоны и клумбы декоративного назначения, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья, использовать клумбы не по назначению (игры, размещения каких-либо предметов и пр.).

6.2.11. Вырезать, писать краской или другими средствами на скамейках, столиках, шезлонгах, деревянных клумбах, рисовать краской на тротуаре, дорожках, стенах МКД.

6.2.12. Захламлять и засорять придомовую территорию МКД, выбрасывать мешки с твердыми бытовыми отходами в уличные урны, за исключением специально предназначенных для этого мест.

6.2.13. Использовать внутренний двор МКД, в том числе детские и спортивные площадки, не собственниками жилых помещений.

6.2.14. Допуск любых ТС (за исключением пожарной спецтехники, ТС скорой медицинской помощи, коммунальных и аварийных служб) на территорию внутреннего двора МКД, в том числе ТС для любого вида погрузочно-разгрузочных работ, запрещен.

6.2.15. Совершать другие противоправные действия, запрещенные законодательством РФ.

7. Правила пользования помещениями колясочных

7.1. Помещения колясочных предназначены строго для размещения детских колясок и велосипедов.

7.2. Велосипеды в колясочных разрешено хранить только на специальных креплениях, установленных на стене в соответствии с проектом дома.

7.3. Не допускается использовать помещение не по его прямому назначению, категорически запрещено складировать в нем (даже временно) иное имущество (в том числе детские игрушки, санки, личные вещи и проч.).

7.4. Собственнику разрешается производить хранение одной коляски, в зависимости от сезона пользования (зимняя, летняя или прогулочная).

7.5. Пользоваться колясочными могут только собственники жилых помещений.

7.6. Хранение коляски и велосипеда должно осуществляться в надлежащем санитарном состоянии.

7.7. При необходимости сотрудники клининговой службы имеют право передвигать коляски и велосипеды с целью уборки.

7.8. Приоритетно хранение имеют уличные кресла-коляски и коляски для детей в возрасте до 1,5 лет.

7.9. Управляющая компания в случае выявления нарушения вышеуказанных пунктов имеет право составив акт о нарушении использования колясочной вынести имущество, не относящееся к детским коляскам и за пределы дома с целью защиты прав остальных собственников.

7.10. Материальной и иной ответственности за сохранность коляски представители Управляющей компании не несут.

Образец пропуска на придомовую территорию ЖК

balance
прогрессивные
жилые кварталы

МАШИНО-МЕСТО №
□ □ □ □

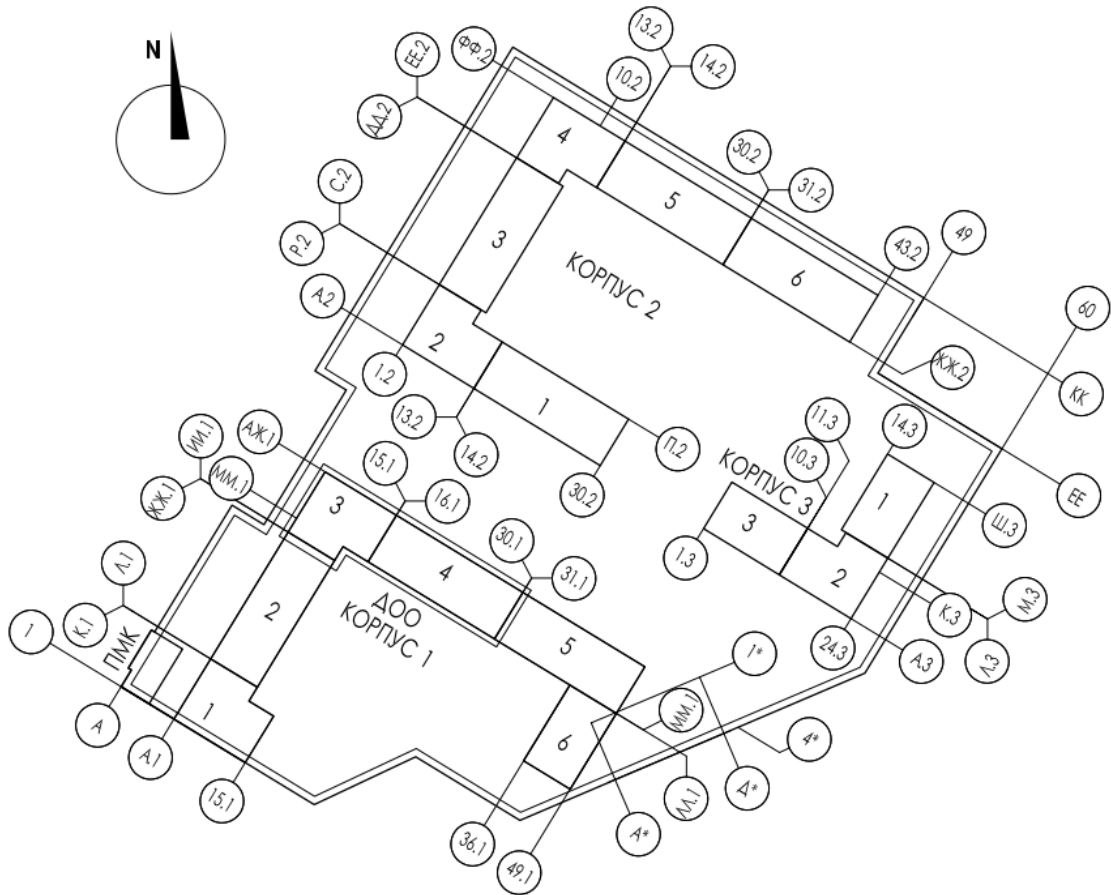
КВАРТИРА №
□ □ □ □

ГОС.НОМЕР
□ □ □ □ □ □ □ □ □

ДАТА ВЫДАЧИ
□ / □ / □ Г.

ДЕЙСТВИТЕЛЕН ПО
□ / □ / □ Г.

План-схема расположения жилых секций многофункционального жилого комплекса



К1 – 10-13-30 этажей + технический, 1 этаж. – арендные помещения, 1-3 этаж – ДООУ; 2-30 этажи – жилая часть;

К2 – 10,13,30 этажей, 1 этаж – арендные помещения, 2-30 этаж – жилая часть;

К3 – 9-12 этажей + технический, 1 этаж – арендные помещения; 2-12 – жилая часть;

К1 – К3 – «-1» этаж – парковка, технические помещения, кладовки.

