

УТВЕРЖДЕНО

Общим собранием собственников
помещений в многоквартирном доме

№ 94 по ул. Коммунаров
в Ленинском районе г. Челябинска

Протокол № _____ от «___» _____ 2022 г.

ПОЛОЖЕНИЕ

**о порядке и правилах режима доступа, нахождения, пользования и
охраны придомовой территории, на которой расположен
многоквартирный жилой дом по адресу: Челябинская область,
г. Челябинск, Ленинский район, ул. Коммунаров, д.94**

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Управляющая компания (далее - УК) – юридическое лицо, созданное для управления и/или эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов на основе возмездного договора с собственниками. .

Многоквартирный жилой дом (далее – МКД) - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Собственник – физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением.

Пользователь - физическое или юридическое лицо, не являющееся собственником жилого или нежилого помещения и использующего его на законном основании (наниматель, арендатор, члены семьи собственника или нанимателя, работники организаций, размещенных в нежилых помещениях, посетители, работники сторонних организаций).

Общее собрание – орган управления домом.

Придомовая территория - территория в границах земельного участка, на котором расположен дом с элементами озеленения и внешнего благоустройства.

Охраняемый объект (далее - объект) – находящиеся в пределах огороженного забором пространство – земельный участок с элементами озеленения и внешнего благоустройства подлежащие защите от противоправных посягательств.

Пропускной режим – порядок, обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, исключающих возможность бесконтрольного входа (выхода) лиц, въезда (выезда) и нахождения на объекте транспортных средств, вноса (выноса) и ввоза (вывоза) имущества на территорию охраняемого объекта и с его территории.

Служба охраны – подразделение охраны, осуществляющее посменно охранные мероприятия на охраняемой территории.

Контрольно – пропускной пункт (далее - КПП) – специально оборудованное место для осуществления в установленном порядке контролируемого пропуска людей и/или автомобилей.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме устанавливается обязательный для всех собственников жилых и нежилых помещений, членов их семей, арендаторов, сотрудников, работников подрядных организаций, посетителей и иных лиц, **внутриобъектовый режим**, обусловленный распорядком доступа, нахождения, пользования и охраны придомовой территории МКД № 94 по ул. Коммунаров в Ленинском районе г. Челябинска. МКД расположен в границах земельного участка площадью 10528 м² с кадастровым номером 74:36:0315009:1798.

Данное Положение направлено на противодействие противоправных действий и поступков, а также за соблюдением этических, санитарно-гигиенических и противопожарных норм и правил на охраняемой придомовой территории МКД.

Собственники и пользователи жилых и нежилых помещений в своих действиях обязаны руководствоваться и подчиняться настоящему установленным и утвержденным Положением.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме пользуются общим имуществом в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, в пределах прав, установленных жилищным и гражданским законодательством.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме несут ответственность за содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующими нормами законодательства РФ и решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

Придомовая территория, является общей долевой собственностью и находится в общем пользовании собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

Собственники жилых и нежилых помещений в МКД сдающие своё имущество сторонним лицам или организациям обязаны ознакомить своих арендаторов с настоящим Положением и требовать от них его исполнения, в связи с чем, несут полную ответственность за соблюдением приглашенными ими или снимающими лицами настоящего Положения.

Соблюдение настоящих правил поддерживается и контролируется работниками УК, сотрудниками охраны, посредством осуществления контрольно-пропускного режима, ведения видеонаблюдения, в том числе с использованием технических средств, а также путем патрулирования охраняемой территории объекта.

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

1.1. Основной целью данного Положения является создание на придомовой территории МКД № 94 по ул. Коммунаров в Ленинском районе г. Челябинска условий, в максимальной степени совмещающих интересы собственников и пользователей жилых и нежилых помещений в МКД, автовладельцев, категории людей пенсионного возраста, а также детей школьного и дошкольного звена;

1.2. обеспечение организованного въезда и выезда автомобильного транспорта на придомовую территорию МКД, создание условий для круглосуточного и беспрепятственного проезда на придомовую территорию служебного и специального автотранспорта;

1.3. обеспечение оптимального размещения личного легкового автотранспорта собственников жилых и нежилых помещений в МКД;

1.4. создание максимально безопасных условий нахождения на придомовой территории пешеходов, детей и автотранспорта;

1.5. обеспечение сохранности элементов благоустройства, озеленения и малых архитектурных форм, ландшафтного дизайна, расположенных на придомовой территории.

1.6. исключения нахождения на территории охраняемого объекта лиц в состоянии алкогольного и наркотического опьянения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

2.1. Собственники и пользователи имеют право:

2.1.1. круглосуточно осуществлять вход/выход на территорию охраняемого объекта в соответствии с настоящим Положением;

2.1.2. круглосуточно осуществлять въезд/выезд на территорию охраняемого объекта на легковом автотранспорте в соответствии с настоящим Положением;

2.1.3. пользоваться местами общего пользования в МКД, общедомовым имуществом, находится на придомовой территории, в том числе детских и спортивной площадках в соответствии с настоящим Положением.

2.2. Собственник и пользователи обязаны:

2.2.1. соблюдать этические, санитарно-гигиенические и противопожарные нормы и правила в местах общего пользования и на придомовой территории;

2.2.2. соблюдать чистоту и общественный порядок в местах общего пользования, на придомовой территории, в том числе детских и спортивных площадках;

2.2.3. бережно относиться к общедомовому имуществу и элементам благоустройства;

2.2.4. не нарушать установленный порядок комфортного проживания жителей многоквартирного дома, в том числе путем ограничения времени работы офисов, магазинов, организаций и предприятий, находящихся на нижних этажах МКД, соблюдать тишину и покой в вечернее и ночное время суток, а также нормы шумо - вибро - и электромагнитной безопасности. Не допускать свето - и звуко - помехи жителям многоквартирного дома, разгрузочно-погрузочные работы в ночное время суток;

2.2.5. мелкий мусор, возникший во время проведения ремонтных работ в помещениях общего пользования или во время прогулок во дворе, необходимо выбрасывать в урны или уносить с собой, бытовой мусор выбрасывать только в мусорные контейнеры;

2.2.6. в процессе производства работ, строительные бригады обязаны поддерживать чистоту и порядок, регулярно вывозить накопившийся мусор и строительные отходы на официальные свалки мусора. Весь мусор и стройматериалы до момента вывоза должны располагаться в зоне ремонтируемого объекта таким образом, чтобы не создавать помех жителям;

2.2.7. соблюдать Правила дорожного движения при движении на придомовой территории, придерживаться во взаимоотношениях с другими участниками дорожного движения этики и такта;

2.2.8. парковать автомобиль, не создавая помех и препятствий другим участникам дорожного движения и пешеходам;

2.2.9. не препятствовать ремонтным и уборочным работам, по первому требованию охранников или администрации УК убирать автомобиль с придомовой территории для проведения ремонтных и уборочных работ;

2.2.10. в случае причинения материального ущерба общедомовому имуществу возместить причинённый ущерб в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

2.3. Собственникам и пользователям запрещено:

2.3.1. находится в местах общего пользования, на придомовой территории, в том числе на детских и спортивных площадках в состоянии алкогольного и/или наркотического опьянения, вести себя вызывающе, агрессивно, выражаться нецензурной бранью, распивать спиртные и спиртосодержащие напитки, курить, мусорить;

2.3.2. Категорически запрещается курить в местах общего пользования;

2.3.3. чистить и выколачивать ковры, одежду, постельные принадлежности на детских и спортивных площадках;

2.4. Собственникам и пользователям разрешено:

2.4.1. осуществлять доставку, погрузку, разгрузку материалов и оборудования с 09:00 до 19:00 на любом транспорте грузоподъемностью не более 5 т, маневренные возможности которого, способны обеспечить подъезд/отъезд к дому/ подъезду, без нарушений элементов благоустройства придомовой территории. В исключительных случаях возможна доставка и разгрузка материалов и оборудования в другое время по предварительной заявке согласованной со службой охраны.

3. РЕЖИМ ДОСТУПА НА ПРИДОМОВУЮ ТЕРРИТОРИЮ

3.1. Система контроля доступа на охраняемую придомовую территорию МКД включает в себя: круглосуточную охрану придомовой территории и мест общего пользования специализированной охранной организацией по договору подряда, с помощью системы видеонаблюдения, электромагнитных замков, считывателей, домофонной системы.

3.2. Свободный доступ - проход и/или проезд на охраняемую территорию имеют право собственники и пользователи, которые своевременно, в установленном порядке подали сведения об автомобилях для внесения в базу данных автотранспортных средств собственников жилых/нежилых помещений МКД. Доступ осуществляется через две вызывные панели. В случае отсутствия в базе данных сведений об автотранспортных средствах въезд осуществляется через пост службы охраны. Гостевая парковка в пределах охраняемой территории МКД не предусмотрена.

3.3. В целях беспрепятственного доступа на охраняемую территорию организована круглосуточная связь жителей дома со службой охраны посредством мобильной связи и личного обращения.

3.4. Пешеходный доступ на придомовую территорию осуществляется:

3.4.1. калитка со стороны ул. Коммунаров, вход/выход осуществляется через электронный носитель, кнопка беспрепятственного выхода с придомовой территории и вызывной панели.

3.4.2. калитка с торца дома, у 1 подъезда, вход/выход осуществляется только через электронный носитель, кнопка беспрепятственного выхода с придомовой территории и вызывной панели.

3.5. Автомобильный доступ на придомовую территорию осуществляется:

3.5.1. въезд/выезд через автоматические ворота со стороны ул. Коммунаров осуществляется автоматически посредством приближения на расстоянии 2.5 метров от автоматических ворот;

3.6. охранный предприятие осуществляет пропускной режим через КПП со стороны ул. Коммунаров (калитка+ распашные ворота).

3.7. Организовано обеспечение магнитными ключами собственников жилых помещений для входа/выхода через калитки (4 ключа на квартиру и остальное количество магнитных ключей по количеству проживающих граждан по их желанию за свой счёт);

3.8. Открытие ворот осуществляет сотрудник КПП при въезде/выезде автомобиля на территорию объекта, после предварительной регистрации его в журнале учета и выдачи ему одноразового пропуска. Такой способ пропуска на территорию касается незарегистрированных в базе данных автомобилей;

3.10. Внесение в базу данных т/с, принадлежащих на праве собственности или используемых на основании доверенности, лиц арендующих помещение в доме и проживающих в нем, возможно только после подачи собственником помещения заявки старшему по подъезду.

4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ДОМОФОННОЙ СИСТЕМОЙ

4.1. Домофонная система калиток и входных дверей в подъезд дома, вызывных панелей, предназначена для обеспечения контроля доступа собственников/пользователей на придомовую территорию и в здание МКД. В комплекс оборудования домофонной системы входит доводчик калиток и дверей, предназначенный для плавного и плотного закрывания калитки и дверного полотна к дверной коробке.

4.2. При пользовании домофонной системой запрещается:

- обрывать информационные и питающие шлейфы;
- разбирать отдельно взятые элементы домофонной системы;
- самостоятельно подключать переговорные трубки;
- тянуть за собой калитку/дверь, помогая им быстрее закрыться;
- разрушать как систему в целом, так и отдельные ее части;
- применять какие-либо предметы для удержания калитки/двери в открытом

положении.

5. РЕЖИМ ОХРАНЫ НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Охрана придомовой территории и общедомового имущества МКД осуществляется в соответствии с договором подряда и Законом РФ «О частной детективной и охранной деятельности в РФ».

5.1. организована круглосуточная охрана придомовой территории и контроль за охраной придомовой территории с помощью системы видеонаблюдения;

5.2. создано облачное хранилище для регистрации и записи событий с камер видеонаблюдения за последние 28 дней с возможностью его просмотра;

5.3. просмотр и запись с облачного хранилища, осуществляется через мобильное приложение;

5.4. просмотр и предоставление записей с облачного хранилища осуществляется по запросу органов, осуществляющих оперативно-розыскную деятельность в соответствии Федеральным законом от 12.08.1995 № 144-ФЗ «Об оперативно-розыскной деятельности»;

5.5. службой охраны организовано ведение журнала учета, въезжающего автотранспорта по разовым и временным пропускам, и заявок на допуск автомобилей на придомовую территорию;

5.6. сотрудниками охранной организации вводится и поддерживается внутриобъектовый и контрольно-пропускной режимы, профилактики и недопущения противоправных действий.

6. ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПАРКОВКОЙ

6.1. В любое время суток на беспрепятственный въезд на закрытую придомовую территорию и парковку имеет право личный легковой автотранспорт, принадлежащий собственникам/пользователям помещений, зарегистрированный в установленном порядке и внесенный в базу данных;

6.2. список зарегистрированного автотранспорта хранится в письменном и электронном виде в УК и на КПП;

6.3. обязательной регистрации и перерегистрации подлежат:

- новые автомобили и мотоциклы собственников помещений;
- автомобили собственников МКД, сменившие государственные номерные знаки;
- автомобили собственников МКД при смене владельцев, в том числе по доверенности;

6.4. собственники помещений, не зарегистрировавшие в установленном порядке автомобиль, получают доступ на въезд на общих основаниях - через КПП, получив временный пропуск на въезд, действие которого заканчивается через 60 (Шестьдесят) минут с момента заезда. Пропуск перед выездом с территории сдается на пост КПП для фиксации времени выезда и отчетности;

6.5. парковка на территории МКД, не зарегистрированного автотранспорта запрещена, кратковременная парковка допускается для выгрузки тяжелых грузов, высадки людей, имеющих сложности с передвижением (престарелых пассажиров, инвалидов и пассажиров с грудными детьми);

6.6. к парковке на территории МКД допускаются только легковые автомобили.

6.7. парковочное место предназначено для парковки только одного автотранспортного средства и не может быть собственностью конкретного собственника помещения;

6.8. при движении на придомовой территории категорически **запрещается**:

- движение автомобилей по территории двора со скоростью более 10 км/ч;
- наезжать на детские площадки, тротуары, пешеходные дорожки, на газоны и прочие насаждения;
- перекрывать другие автомобили, существенно ограничивая возможность их маневра для парковки и выезда
- перекрывать пути въезда/выезда с придомовой территории, а также калитки для пешеходов, вход/выход в подъезд;
- пользоваться сигналом автомобиля (кроме случаев предотвращения аварийной ситуации);
- парковать автотранспорт в зоне погрузки-разгрузки мусорных контейнеров;
- размещать на придомовой территории и хранить ветхие, ржавые и неисправные транспортные средства, легко-воспламеняемые и горючие жидкости, авторезину, иные горючие вещества и материалы, а также негорючие вещества в сгораемой упаковке;
- стоянка прицепов, домиков на колесах, лодок, транспортных средств для отдыха и другого крупногабаритного транспорта, а также транспортные средства без государственных регистрационных номеров;
- парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования, слив бензина масел, регулировка сигналов, тормозов, двигателей, ремонт и обслуживание транспортных средств на придомовой территории за исключением: работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

7. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

7.1. Собственнику помещений разрешается содержание животных при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил.

7.2. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние многоквартирного дома и прилегающей территории.

7.3. Запрещается выгул собак на детских площадках и песочницах, спортивных и

хозяйственных площадках, клумбах, газонах, тротуарах и т. д.

7.4. При выгуле собак владельцы должны обеспечивать тишину - предотвращать лай собак с 22:00 часов до 8:00 часов.

7.5. Выводить собаку на прогулку нужно на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным, с прикрепленным к ошейнику жетоном, на котором указаны кличка собаки, адрес владельца, телефон. Спускать собаку с поводка можно только в малолюдных местах. Агрессивным собакам и собакам крупных размеров при этом следует надевать намордник.

7.6. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории жилого дома, обязаны иметь целлофан, совок и немедленно убирать за своими питомцами экскременты.

7.7. Владельцы домашних животных несут ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.8. При нанесении собакой, кошкой укусов человеку или животному владельцы животных обязаны сообщать об этом в ближайшие государственные учреждения, доставить животных для осмотра и карантинирования в необходимых случаях в ветеринарные учреждения в течение 10 дней.

7.9. Собаки и кошки, находящиеся на придомовой территории без сопровождающих лиц, подлежат отлову по заявкам соответствующих организаций, в том числе по заявкам УК.

7.10. При гибели животного труп его сдается в ветеринарное учреждение. Запрещается выбрасывать труп умершего животного или закапывать его на придомовой территории.

8. СЛУЖБА ОХРАНЫ

8.1. Сотрудник службы охраны обязан:

8.1.1. требовать от собственников, посетителей, работников, персонала, жителей и посетителей МКД соблюдения настоящего Положения;

8.1.2. контролировать соблюдение контрольно-пропускного режима в пределах объекта охраны;

8.1.3. при осуществлении контрольно-пропускного режима автотранспорта руководствоваться настоящим Положением;

8.1.4. вести журнал учета въезда – выезда транспортных средств, в соответствии с установленной формой, принимать заявки от собственников на пропуск гостевых автомобилей;

8.1.5. задерживать на месте правонарушения лиц, совершивших противоправные действия на территории объекта, составить рапорт своему руководству о случившемся и сообщить в УК, если потребуется, незамедлительно сообщить в органы полиции о случившемся;

8.1.6. контролировать с помощью имеющихся технических средств и пресекать выявляемые факты повреждения общедомового имущества;

8.1.7. контролировать с помощью имеющихся технических средств и пресекать выявляемые факты нахождения в местах общего пользования, на придомовой территории, в том числе на детских и спортивных площадках лиц в состоянии алкогольного и/или наркотического опьянения, которые ведут себя вызывающе, агрессивно, выражаются нецензурной бранью, распивают спиртные и спиртосодержащие напитки, курят и мусорят;

8.1.8. пресекать проявления вандализма по отношению к общему домовому имуществу;

8.1.9. при необходимости вызывать органы полиции по телефону или с помощью тревожной кнопки.

9. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ НАСТОЯЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Оперативный контроль за выполнением настоящего Положения осуществляется с привлечением сторонних специализированных организаций – службы охраны.

9.2. В целях повышения контроля за выполнением настоящего Положения любой собственник жилого или нежилого помещения, а также любой постоянно проживающий житель

вправе сообщить устно или письменно в службу охраны о факте несоблюдения настоящего Положения с обязательным указанием места, времени, фигурантов возможного нарушения.

9.3. Контроль за исполнением данного Положения возлагается на службу охраны, Правление УК, Председателя Правления УК и управляющего в МКД.

9.4. Факт нарушения настоящего Положения и вина лица могут подтверждаться следующими доказательствами:

- актом, подписанным виновным лицом и представителем УК, либо соседями;
- актом, составленным не менее двумя собственниками или пользователями помещения в доме;
- актом, составленным представителем УК или подрядной организацией, выполняющей работы, оказывающей услуги в доме, и не менее чем одним собственником или пользователем помещения в доме;
- письменным заявлением пострадавшего или свидетеля, заверенным не менее чем одним свидетелем произошедшего события нарушения;
- фото или видеосъемкой с указанием даты и времени съемки.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Во всем, что не отражено в тексте настоящего Положения, собственники помещений МКД руководствуются действующим законодательством РФ.

Изменения и дополнения настоящего Положения утверждаются на общем собрании собственников жилых и нежилых помещений МКД в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

В случае порчи общего имущества виновнику будет предъявлен и взыскан ущерб.

Настоящее Положение является обязательным к исполнению всеми собственниками, арендаторами и пользователями помещений многоквартирного дома адресу: г. Челябинск, ул. Коммунаров, д. 94.