

ПОЛОЖЕНИЕ

о пропускном режиме и порядке въезда/выезда транспортных средств собственников помещений и иных лиц, и правилах пребывания на придомовой территории жилого комплекса и подземного паркинга по адресу: Краснодарский край, ФТ Сириус, ул.Тюльпанов, д.41

1. Общие положения

1.1. Жилой комплекс «Южные культуры» расположен в ФТ СИРИУС, пгт «Сириус», Краснодарского края, Россия на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402034:8.

1.2. На территории Жилого комплекса «Южные культуры» расположены корпуса многоквартирных домов, нежилые и вспомогательные помещения, подземный и наземный паркинги. Общее имущество (общедомовое и общеквартальное) собственников помещений всех корпусов Жилого комплекса: спортивные и детские площадки, площадки накопления ТКО, озеленение и прочие элементы благоустройства. Жилой комплекс «Южные культуры» имеет единое ограждение по периметру территории, систему контроля и управления доступом (СКУД), систему видеонаблюдения, инженерные сети ХВС, водоотведения, дренажа, электроснабжения, газоснабжения, системы пожарной сигнализации и пожаротушения.

1.3. Пользование земельным участком и объектами благоустройства, находящимися на нем, осуществляется собственниками и нанимателями (владельцами) жилых и нежилых помещений всех корпусов жилого комплекса и членами их семей.

1.4. В целях обеспечения комфорта, безопасности, уровня качества проживания в Жилом комплексе собственники/наниматели жилых и нежилых помещений принимают настоящие правила пользования территориями Жилого комплекса «Южные культуры».

1.5. На земельном участке и в корпусах многоквартирных жилых домов жилого комплекса «Южные культуры» расположено общее имущество собственников Жилого комплекса (в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации), неразрывно связанное с Жилым комплексом и обеспечивающее его нормальное функционирование (общедомовое и общеквартальное имущество, далее – общее имущество). Решения в отношении общего имущества принимаются общим собранием собственников помещений большинством голосов всех собственников помещений и машино-мест в подземном паркинге в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации. Общее имущество в соответствии с ч.4 ст.37 Жилищного кодекса Российской Федерации не подлежит выделению в натуре, также не подлежит разделу земельный участок, на котором оно расположено. Собственники помещений и машино-мест в жилом комплексе не вправе ограничивать пользование данным земельным участком и элементами благоустройства другим собственникам помещений и машино-мест в жилом комплексе, устанавливать ограждения, ограничивать им проезд, проход по территории жилого комплекса и тп.

1.6. Настоящее Положение – это совокупность правил и мероприятий, направленных на обеспечение комфорта, безопасности собственников и нанимателей помещений жилого комплекса, установленного режима доступа на территорию жилого комплекса (далее - ЖК), в подземный паркинг, регулирование проезда транспортных средств (далее ТС), в том числе с целью исключения проезда транзитного автотранспорта, поддержание определенного порядка (проезда транспортных средств через установленные шлагбаумы, движения и парковки на придомовой территории ЖК и подземном паркинге по адресу: Краснодарский край, ФТ Сириус, ул.Тюльпанов, д.41

1.7. Пропускной режим, порядок въезда транспортных средств и правила пребывания на придомовой территории ЖК и подземном паркинге устанавливаются общими собраниями собственников помещений жилого комплекса.

1.8. Настоящее Положение обязательно для соблюдения всеми лицами, проезжающими на территорию ЖК и находящимися на территории ЖК, а также пользующимися подземным паркингом.

2. Пропускной режим

2.1. В целях обеспечения надлежащей охраны жизни и здоровья, общего имущества, а также личного имущества собственников жилых и нежилых помещений жилого комплекса (жильцов) в рамках обеспечения безопасности в местах компактного проживания на территории комплекса установлен пропускной режим. Пропускной режим – установленный порядок пропуска через контрольно-пропускной пункт транспортных средств и граждан, не имеющих в собственности недвижимого имущества в жилом комплексе. Пропускной режим обеспечивает санкционированный доступ на Территорию, и направлен на защиту Территории от неправомерного въезда/въхода (выезда с/на Территорию) транспортных средств и посторонних лиц.

2.2. Соблюдение пропускного режима осуществляется с помощью комплексной системы контроля и управления доступом (СКУД), а также при необходимости сотрудниками частного охранного предприятия.

2.3. Допуск собственников помещений и членов их семей и их выход за пределы Территории осуществляется свободно без ограничений.

2.4. Проход на территорию жилого комплекса посетителей (гостей) осуществляется в сопровождении Собственника помещений, либо члена его семьи.

2.5. Для проезда на территорию ЖК устанавливаются пункты проезда (шлагбаумы), расположенные в местах согласно проекта организации дорожного движения (Приложение № 1). Шлагбаумы автоматического типа, марки Came и Nice установлены на специальной тумбе. Шлагбаумы имеют защищенный и удобный механизм разблокировки.

2.6. Лицом, уполномоченным решать организационные вопросы, а также представлять интересы собственников помещений жилого комплекса по адресу: Краснодарский край, ФТ Сириус, ул.Тюльпанов, д.41 по вопросам, связанным с установкой/демонтажем ограждающих устройств (шлагбаумов), СКУД и иных устройств, обеспечивающих доступ, является ООО «УК «Солнечный город». Администрация ООО «УК «Солнечный город», в лице Генерального директора, является лицом, которое от имени всех собственников помещений в жилом комплексе, уполномочено на согласование установки шлагбаумов на территории, а также на участие в приемке выполненных работ по установке шлагбаумов, в том числе с правом подписи соответствующих документов.

2.7. Обеспечение пропускного режима на территории жилого комплекса и подземного паркинга и контроля за соблюдением пропускного режима въезда/выезда транспортных средств и правил пребывания на территории жилого комплекса осуществляет частное охранное предприятие (далее - ЧОП).

2.8. ЧОП:

- обеспечивает соблюдение всеми лицами, находящимися на придомовой территории ЖК и подземном паркинге, настоящего Положения;
- организует пропускной режим доступа, въезда/выезда транспортных средств на придомовую территорию ЖК и подземный паркинг согласно пропусков, оформляемых в установленном настоящим Положением порядке;
- обеспечивает круглосуточный режим работы всех введенных пропускных пунктов с функционированием шлагбаумов в автоматическом и/или ручном режимах;
- регулирует вопросы соблюдения автовладельцами и лицами, управляющими ТС, правил парковки транспортных средств и их пребывания на территории жилого комплекса, в случаях обнаружения фактов нарушения автовладелец и лицо, управляющее ТС предупреждается о неправомерности действий, а в случае неправильной парковки автотранспортных средств (на газонах, тротуарах, возле мусоросборников и контейнеров) производит фиксирование нарушения с помощью видеосъемки и направления информации о правонарушении в районный отдел ГИБДД для составления протокола об административном правонарушении;
- обеспечивает сохранность фасада дома и входных групп в домах, общего имущества территории ЖК и общего имущества подземного паркинга от противоправных действий лиц в соответствии с настоящим Положением.

2.9. Требования настоящего Положения доводятся до сведения собственников (арендаторов) жилых/нежилых помещений, а также всех проживающих и располагающихся лиц на территории ЖК и подземного паркинга посредством размещения текста Положения на информационных стендах во всех подъездах ЖК, на информационном ресурсе (сайт ООО «УК «Солнечный город»).

3. Порядок въезда/выезда, движения и парковки автотранспорта на придомовой территории жилого комплекса

3.1. Для осуществления контроля по въезду/выезду транспортных средств на придомовую территорию жилого комплекса согласно проекта организации дорожного движения (Приложение №1) установлены автоматические шлагбаумы.

3.2. Размещение ограждающих устройств (шлагбаумов) охватывает придомовую территорию жилого комплекса с учетом площади земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402034:8, отведенного для жилого комплекса, согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU2309-1085 от 07.08.2014г..

3.3. Режим работы всех шлагбаумов – круглосуточный.

3.4. Право въезда на придомовую территорию дома имеют:

- автомобили, владельцы которых являются собственниками жилых и/или нежилых помещений и машино-мест - на основании заявления, оформленного в соответствии с настоящим Положением. На одно жилое/нежилое помещение и на одно машино-место разрешен въезд одного автомобиля. В соответствии с Жилищным Кодексом РФ собственники помещений должны своевременно выполнять свои обязательства по оплате обязательных платежей. На основании Решения общего собрания Собственников, и учитывая, что Территория содержится и эксплуатируется на средства собственников, то к неплательщикам (должникам) применяются соответствующие временные ограничения по использованию Территории для въезда автомобилей.

- грузовой и легковой автотранспорт со строительным материалом, мебелью и др. не более, чем на 60 минут - по предварительно оформленной заявке.

3.5. Гостевой транспорт допускается на территорию жилого комплекса только по предварительно оформленному в ООО УК «Солнечный город» пропуску и оплатой времени пребывания на территории ЖК из расчета 700 руб./сутки, но не менее одних суток. Собранные средства относятся на статью «Аренда общего имущества».

3.6. Запрещен въезд на придомовую территорию:

- такси;
- гостевого транспорта без предварительно оформленного пропуска;
- авто- и мототранспортным средствам служб доставки;
- арендованным велосипедам и самокатам и иным средствам индивидуальной мобильности.

3.7. Право беспрепятственного круглосуточного проезда на придомовую территорию жилого комплекса имеют:

- пожарная спецтехника;
- транспортные средства правоохранительных органов;
- транспортные средства скорой медицинской помощи;
- транспорт служб Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий;
- транспорт лифтовой службы;
- транспорт мусоровывозящей компании;
- транспорт энергоснабжающей компании;
- транспорт коммунальных служб, обслуживающих жилой комплекс.

3.8. Собственники обязаны ознакомить посетителей с правилами пребывания на территории жилого комплекса и об ответственности за несоблюдение ими установленных правил.

3.9. Движение автотранспорта по территории жилого комплекса допускается со скоростью не более 5 км/ч.

3.10. Парковка автотранспорта на придомовой территории жилого комплекса осуществляется на специально выделенных площадках.

При этом запрещено:

- осуществлять парковку транспортного средства способом, ограничивающим свободный проезд транспортных средств по дороге в хотя бы в одном направлении;
- самостоятельно выделять каким-либо образом (цепи, колышки и т.д.) место парковки;
- осуществлять парковку и ограничивать проезды в зоне контейнерных площадок по сбору твердых коммунальных отходов (ТКО) и крупногабаритных отходов (КГО).

3.11. Запрещается проведение на придомовой территории жилого комплекса ремонта и мойки автомобилей.

- 3.12. Запрещается въезд всех видов грузового транспорта, массой более 3,5 тонн.
- 3.13. Запрещается парковка автотранспорта на пешеходных дорожках, обозначенных пешеходных зонах, вблизи подъездов, газонах, мусоросборных площадках и вблизи их. Проезд к мусоросборным площадкам должен быть свободным и обеспечивать беспрепятственный доступ спецавтотранспорту для проведения сбора и вывоза мусора.
- 3.14. Запрещается хранение брошенных и неисправных ТС. В противном случае администрацией ООО «УК «Солнечный город» могут быть приняты установленные законом меры для освобождения территории, в том числе путем эвакуации.
- 3.15. Запрещается на придомовой территории жилого комплекса парковка и хранение любых типов прицепов, полуприцепов, автопоездов, тягачей. В противном случае администрацией ООО «УК «Солнечный город» могут быть приняты установленные законом меры для освобождения территории от такого транспорта, в том числе путем эвакуации.
- 3.16. За нарушение установленного порядка въезда, движения и парковки автотранспорта на территории жилого комплекса может быть поставлен вопрос об ограничении собственнику въезда на территорию жилого комплекса сроком до 1 месяца. Решение об ограничении въезда принимает ООО «УК «Солнечный город».
- 3.17. В случае обнаружения нарушения, установленного настоящим Положением, лицом/лицами, находящимся(ихся) на территории жилого комплекса, может быть подана заявка для своевременной фото-видео фиксации и принятия мер к нарушителю.

4. Порядок въезда/выезда, движения и парковки автотранспорта на подземном паркинге жилого комплекса

- 4.1. Для проезда автотранспорта в подземный паркинг жилого комплекса установлены секционные ворота с автоматическим открыванием.
- 4.2. Открытие ворот производится при помощи пульта дистанционного управления, а также звонка с мобильного номера, внесенного в базу GSM-модуля.
- 4.3. Режим работы ворот – круглосуточный.
- 4.4. Парковка автотранспорта в подземном паркинге осуществляется строго в границах размеченного машино-места и принадлежащего собственнику. Запрещается занимать чужое машино-место и менять разметку машино-места. Запрещается захламлять машино-место и устанавливать какие-либо ограждения.
- 4.5. Запрещается на территории подземного паркинга производить ремонт и мойку автомобилей, запрещается разводить открытый огонь, устраивать игры, в том числе в виде катаний на велосипедах, самокатах и т.п., наносить ущерб парковочному оборудованию, запрещается курить, производить выгул животных.
- 4.6. Запрещается на территории подземного паркинга хранить автомобильные колеса и иные вещи. Запрещается захламлять эвакуационные пути и проезжие части.
- 4.7. Запрещается нахождение на территории паркинга детей без сопровождения родителей.
- 4.8. Машино-места не являются охраняемыми, в связи с чем, ЧОП за сохранность паркуемых на машино-местах автотранспортных средств, а также находящегося в автотранспортных средствах имущества/вещей и иного оставленного на территории паркинга личного имущества/вещей, ответственности не несет.
- 4.9. За нарушение установленного порядка использования подземного паркинга к нарушителю будут приняты меры административного характера, а в случае причинения ущерба общедомовому имуществу ООО «УК «Солнечный город» будет инициирован иск о возмещении ущерба.
- 4.10. В случае обнаружения нарушения, установленного настоящим Положением, лицом/лицами, находящимся(ихся) на территории подземного паркинга, может быть подана заявка для своевременной фото-видео фиксации и принятия мер к нарушителю.

5. Виды пропусков, порядок их оформления и выдачи

- 5.1. Для проезда на территорию ЖК собственник жилого/нежилого помещения/машино-места при предъявлении документа, удостоверяющего личность, заполняет заявление установленного образца с указанием марки и номера автомобиля, телефонных номеров для внесения в базу данных транспортных средств.

5.2. База данных транспортных средств (автобаза) принадлежит ООО «УК «Солнечный город». Ответственным за ведение базы данных, а также за сохранность персональных данных и другой конфиденциальной информации, хранящейся в базе данных, является ООО «УК «Солнечный город». Сведения из базы данных категорически запрещено передавать каким-либо лицам.

5.3. Собственник жилых/нежилых помещений/машино-мест имеет право в любой момент внести изменения в базу данных по ТС, но в пределах ограничений, установленных в настоящем Положении.

5.4. Оформлением постоянного пропусков (приемом заявлений) занимается ООО «УК «Солнечный город». Место оформления пропусков – офис ООО «УК «Солнечный город».

5.5. Заявление на оформление пропуска проверяется на достоверность указанных данных, наличие или отсутствие ранее оформленных пропусков, в последующем данные заявителя заносятся в автобазу.

6. Пользование общим имуществом комплекса

6.1. Собственники/Наниматели жилых и нежилых помещений обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

6.2. Запрещается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

6.3. Собственники/Наниматели жилых и нежилых помещений обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте общее имущество; поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

6.4. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

6.5. Запрещается засорять сантехническое оборудование и канализационные системы несоответствующими данному виду утилизации предметами, материалами, веществами. Ремонтные работы по устранению любого повреждения сантехнического оборудования, возникшего вследствие его неправильного использования, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло данное повреждение.

6.6. Не допускается курение на детских площадках, в подъездах, холлах и на лестничных клетках, в иных местах общего пользования.

6.7. Не допускается крепление к стенам жилого комплекса в местах, не предназначенных для этого застройщиком, различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), установка кондиционеров и спутниковых антенн, а также использование фасада здания иным образом.

6.8. Собственники/Наниматели жилых и нежилых помещений обязаны обеспечить свободный доступ сотрудников управляющей компании к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся внутри помещений, имеющему отношение к общему имуществу в жилом комплексе.

6.9. Собственники/Наниматели жилых и нежилых помещений, члены их семей, их гости обязаны соблюдать Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390, в том числе меры предосторожности во избежание пожара при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении в доме праздников с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

7. Правила поведения на детских площадках

6.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей.

6.2. На детской площадке запрещается:

- распивать спиртные и алкоголесодержащие напитки;
- курить;
- засорять территорию;
- выгуливать домашних животных;
- использовать оборудование не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;
- иные действия, не связанные с досугом детей.

7. Содержание животных и птиц

7.1. Владельцы домашних животных и птиц должны принимать необходимые меры по обеспечению безопасности окружающих.

7.2. Не разрешается содержание домашних животных и птиц в местах общего пользования: лестничных площадках, чердаках, подвалах, коридорах и т.д.

7.3. Владельцы домашних животных и птиц обязаны немедленно устранять загрязнения, оставленные домашними животными и птицами на лестничных площадках, в лифтах и других местах общего пользования в доме, а также во дворе дома, на тротуарах и газонах.

7.4. Владельцы домашних животных и птиц обязаны принимать меры к обеспечению тишины в жилых помещениях и во дворе дома.

7.5. При выгуле собак владельцы должны соблюдать следующие требования:

- Выводить собак из жилых помещений, а также изолированных территорий на улицу и в общие дворы только на коротком поводке и в наморднике (в том числе щенков старше 3-месячного возраста).

- Выгул собак проводить за территорией жилого комплекса только на специально оборудованных площадках.

7.6. Запрещается выгул любых домашних животных вблизи дома, на детских площадках, на спортивных площадках, газонах, цветниках и в других общественных местах.

7.7. Владельцы домашних животных и птиц, причинивших вред здоровью граждан, возмещают материальный и моральный ущерб потерпевшим, привлекаются в установленном действующим законодательством порядке к уголовной, гражданско-правовой и административной ответственности.

На момент утверждения настоящих Правил применяются следующие виды административной ответственности:

- Выгул собак на территории парков, скверов, детских дошкольных и образовательных учреждений и прилегающих к ним площадок, спортивных сооружений, детских площадок, пляжей, рынков влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере от ста до пятисот рублей.

- Вывод собак в общественные места без поводка и (или) намордника (за исключением мест, специально отведенных для выгула собак) влечет наложение административного штрафа в размере от одной до трех тысяч рублей.

- Непринятие владельцами животных мер к устранению загрязнений общественных мест принадлежащими им животными влечет наложение административного штрафа в размере от пятисот до одной тысячи рублей.

- Оставление без присмотра домашних животных, птиц, действия которых создают помехи нормальному движению транспортных средств и прохождению граждан, а также наносят вред зеленым насаждениям и дорожному покрытию, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от ста до трехсот рублей, на должностных лиц - от трехсот до одной тысячи рублей; на юридических лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей.

8. Правила сбора мусора

8.1. На территории жилого комплекса предусмотрена следующая система сбора и вывоза твердых коммунальных отходов (ТКО):

а) накопление коммунальных бытовых отходов (ТКО) – отходов, образовавшихся в жилых и общественных зданиях в процессе жизнедеятельности (бумага, книги, журналы, остатки продуктов, упаковка продуктов и бытовой химии, не превышающие 0,5 диаметра загрузочного окна), производится в контейнеры, размещенные на специально оборудованной площадке, с последующим вывозом отходов на мусорные полигоны;

8.2. Вывоз ТКО с территории жилого комплекса осуществляется в соответствии с договором, заключенным с региональным оператором по обращению с ТКО.

8.3. Запрещается сброс в контейнеры отходов 1, 2 и 3 класса опасности, к которым в частности относятся отходы, содержащие ртуть, окись мышьяка, хлористую медь, хлористый никель, трехокисную сурьму, азотнокислый свинец, серноокислую медь, шавелевоокислую медь, окиси свинца, четыреххлористый углерод. Утилизация ртутьсодержащих лампочек производится в специально предназначенных для этого местах.

8.4. Запрещается сброс в контейнеры для ТБО любых крупногабаритных предметов, в том числе крупной бытовой техники (телевизоры, холодильники, плиты), которые не помещаются в окно приёма мусора.

- 8.5. Запрещается сброс в контейнеры и складирование на контейнерной площадке любого строительного мусора. Вывоз строительного мусора производится собственниками самостоятельно и за свой счет.
- 8.6. Все отходы перед сбросом подлежат упаковке, желательно в полиэтиленовые или бумажные мешки.
- 8.7. Запрещается переполнение контейнеров мусором. Сброс мусора должен производиться таким образом, чтобы крышка мусорного бака могла свободно его закрывать.
- 8.8. Запрещается оставлять мусорные баки не закрытыми.
- 8.9. Все иные виды мусора, не указанные в п.8.1. настоящих правил, должны быть вывезены и утилизированы с территории жилого комплекса собственниками/нанимателями жилых и нежилых помещений самостоятельно и за свой счет.
- 8.10. Запрещается складировать мусор в непредусмотренных для этого местах (помещениях общего пользования, на улице, в том числе возле контейнеров для вывоза мусора).