

УТВЕРЖДЕНО
Решением общего собрания собственников
дома (протокол от _____ 201_ г.)

_____/_____/

Единые правила пользования земельным участком ЖК «Алые Паруса»

1. ТЕРМИНЫ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Многоквартирные дома, расположенные по адресу: город Москва, ул. Авиационная, д. 77; ул. Авиационная, д. 77 корп. 1, 2; ул. Авиационная, д. 79, ул. Авиационная, д. 79 корп. 1 являются частью единой территории ЖК «Алые Паруса».
- 1.2. Правила пользования земельным участком созданы для обеспечения комфортных и безопасных условий пребывания в доме и на придомовой территории, а также с целью обеспечить защиту законных прав и интересов собственников помещений дома.
- 1.2. Придомовая территория (территория дома) – земельный участок, на котором расположен дом и строения /сооружения, необходимые для его обслуживания. Придомовая территория включает в себя внутренние асфальтированные проезды, места парковок автотранспортных средств, тротуары, газоны и иные участки с элементами озеленения и благоустройства.
- 1.3. Владелец помещения – собственник (собственники) помещения, расположенного на территории дома.
- 1.4. Парковочное место – обозначенное соответствующим знаком или разметкой место на придомовой территории дома, предназначенное для остановки автотранспортных средств.
- 1.5. Машиноместо – парковочное место в подземном гараже-стоянке, принадлежащее владельцу помещения.
- 1.6. Реестр транспортных средств дома – список автомобильных средств, которые имеют право въезда на придомовую территорию и/или въезда на территорию гаража-стоянки при наличии у водителя прав парковки на определенном машинноместе.
- 1.7. Правила содержат условия о порядке организованного прохода и въезда на территорию дома, правила парковки на придомовой территории, другие вопросы пользования земельным участком дома.
- 1.8. Правила базируются на взаимном уважении собственников помещений и предназначены для поддержания должного состояния придомовой территории в интересах всех владельцев помещений и лиц, проживающих в доме.
- 1.9. Соблюдение правил обязательно для всех владельцев помещений в доме, членов их семей, гостей, арендаторов, любых иных лиц во время их пребывания на придомовой территории.
- 1.10. Правила могут быть изменены или дополнены только решением общего собрания собственников дома.
- 1.11. Правила доступны для ознакомления на сайте управляющей компании, на стойке консьержа, на рабочем месте коменданта.
- 1.12. Настоящие правила являются обязательными для исполнения всеми собственниками, членами их семей (включая несовершеннолетних) и арендаторами (пользователями) помещений в доме и вступают в силу с момента утверждения общим собранием собственников дома.
- 1.13. Лица, находящиеся на придомовой территории, не должны совершать какие-либо действия, нарушающие права других лиц, в том числе на частную жизнь, спокойствие и отдых, соблюдать правила пожарной безопасности.

2. СОБЛЮДЕНИЕ ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА

2.1. Пропуск на придомовую территорию осуществляется через контрольно-пропускные пункты по пропускам установленного образца (форма пропуска утверждаются управляющей компанией) или по заявкам владельцев помещений (разовый пропуск).

2.2. Въезжающие на придомовую территорию и выезжающие с нее грузовые автомобили могут осматриваться сотрудниками службы охраны дома (в рамках действующего законодательства) для исключения ввоза опасных предметов (оружия, взрывчатых, отравляющих и наркотических веществ) и несанкционированного вывоза материальных ценностей.

2.3. При проходе/проезде через контрольно-пропускной пункт все лица обязаны предъявить пропуск сотруднику охраны дома, либо приложить к магнитному считывателю. Лица, следующие с владельцем помещения, пропускаются без проверки пропуска.

3. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ ЗАПРЕЩАЕТ:

3.1. Несанкционированный проход/проезд на охраняемую придомовую территорию, в гараж-стоянку, помещения общего пользования, служебные помещения и сооружения дома.

3.2. Проход/проезд с просроченным или отмененным пропуском.

3.3. Передачу личного пропуска другим лицам и проход/проезд на территорию дома по чужим пропускам.

4. ВИДЫ ПРОПУСКОВ

4.1. Постоянный пропуск на вход оформляется по письменному заявлению владельца помещения и обеспечивает беспрепятственный допуск на придомовую территорию владельца помещения и родственников владельца помещения, проживающих с ним совместно.

4.2. Временный пропуск оформляется по письменному заявлению владельца помещения и обеспечивает беспрепятственный допуск на придомовую территорию следующих лиц:
на срок до 1 (одного) года:

- родственников владельца помещения, не проживающих с ним совместно;
- обслуживающего персонала владельца помещения;
- арендаторов помещения дома и членов их семей;
- сотрудников арендатора помещения дома;
- сотрудников управляющей компании дома;

На срок до 6 месяцев пропуск выдается строителям, ведущим строительные-отделочные работы в помещениях дома.

4.3. Разовый пропуск для гостей и посетителей оформляется по заявке владельца помещения или уполномоченного им лица.

4.4. Постоянный пропуск на въезд определенного транспортного средства на придомовую территорию оформляется владельцу помещения и членам его семьи, проживающим с ним совместно после внесения данных ТС в реестр ТС дома.

4.5. Временный пропуск на въезд на срок до 1 (одного) года оформляется после внесения данных на ТС в реестр ТС дома с учетом квоты на проезд, предусмотренной правилами:

- руководству организаций, расположенных на территории дома.
- сотрудникам управляющей компании.
- водителям с личным автомобилем.
- арендаторам помещений и их родственникам.

4.6. Разовый пропуск на въезд для автомобилей, не внесенных в реестр ТС дома, исключенных временно из реестра ТС дома, автомобилей гостей / посетителей дома (служба доставки, такси, ремонта и пр.) оформляется по предварительной заявке владельца помещения или его доверенного лица с указанием ФИО, марки, государственного номера автомобиля и времени посещения и исключительно способами, указанными в п. 6.1. правил.

Въезд на придомовую территорию дома автомобилей такси возможен без оформления разового пропуска в присутствии лица, имеющего право доступа на придомовую территорию.

5. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ПОСТОЯННЫХ И ВРЕМЕННЫХ ПРОПУСКОВ

5.1. Для изготовления постоянных или временных пропусков и для внесения в реестр ТС дома владелец помещения подает письменное заявление в управляющую компанию. Ответственность за точность, достоверность указанных сведений и согласие на передачу персональных данных возлагается на заявителя. К заявлению прилагаются фотография лица, на которое оформляется пропуск (подписанная, без уголка) и иные документы по усмотрению управляющей компании, необходимые для оформления пропуска.

5.2. При необходимости изъять/заблокировать пропуск владелец помещения также подает письменное заявление.

5.3. Изготовление пропуска для сотрудников организации, расположенной на территории дома, производится на основании заявления руководителя организации в управляющую компанию.

5.4. Внесение в реестр ТС дома автотранспорта осуществляется бесплатно по заявлению собственника коменданту дома о внесении информации о транспортном средстве и номера сотового телефона в реестр транспортных средств дома.

5.6. Заявление о внесении информации о транспортном средстве принимается только от владельцев помещений, форма заявления находится у коменданта дома. В заявлении указывается:

- 5.6.1. фамилия, имя владельца помещения;
- 5.6.2. адрес проживания владельца помещения;
- 5.6.3. правоустанавливающий документ на ТС и помещения;
- 5.6.4. государственный регистрационный номер автомобиля или vin (при отсутствии СТС);
- 5.6.5. номер сотового телефона ответственного лица владельца помещения и водителя ТС.

5.7. Реестр зарегистрированных ТС постоянно корректируется и предоставляется комендантом службе охраны дома.

6. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ РАЗОВОГО РАЗРЕШЕНИЯ НА ВХОД/ВЪЕЗД

6.1. Заявка на разовый пропуск подается службе охраны владельцем помещения по внутренней домофонной связи дома, зарегистрированному телефонному номеру владельца помещения, письменной заявкой или через личный кабинет (при наличии соответствующего способа связи у владельца помещения со службой охраны).

7. ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ВЪЕЗДА И ПАРКОВКИ НА ТЕРРИТОРИИ ДОМА

7.1. На беспрепятственный въезд на придомовую территорию имеют право только ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ в реестре ТС дома в установленном правилами порядке транспортные средства, принадлежащие:

- 7.1.1. владельцам помещений дома и проживающим с ними членам их семей;
- 7.1.2. арендаторам жилых помещений дома при наличии договоров аренды из расчета не более ОДНОЙ единицы автотранспорта на одну квартиру;
- 7.1.3. арендаторам нежилых помещений при наличии договоров аренды и сотрудникам офисов, расположенных в нежилых помещениях, выделяется квота на парковку на придомовой территории дома: ОДНА единица автотранспорта на каждое помещение площадью менее 200 м². Для помещений, площадь которых больше 200 м², квота составляет ОДНУ единицу транспорта на каждые полные 200 м² площади помещения.

7.2. Проезд и парковка гостевого, служебного автотранспорта на придомовой территории:

- 7.2.1. Въезд на придомовую территорию гостевого автотранспорта, в том числе такси (за исключением въезда на территорию автомобиля такси с лицом, имеющим постоянный пропуск на территорию дома), транспорта, не включенного в реестр транспортных средств дома или временно исключенного из вышеуказанного реестра, осуществляется по заявкам от владельцев жилых помещений и проживающих с ними членов семьи исключительно в порядке, указанном в п. 6.1. правил.
- 7.2.2. Парковка гостевого транспорта на придомовой территории более 4 (четырёх) часов подряд запрещена. В случае нарушения настоящих правил въезд автотранспортного средства на придомовую территорию при следующем посещении дома может быть запрещен сотрудниками охраны дома по указанию коменданта.
- 7.2.3. Въезд такси на придомовую территорию дома допускается при условии нахождения лица, имеющего постоянный пропуск, в автомобиле такси и при предъявлении документов, удостоверяющих личность водителя и документов на автотранспортное средство.
- 7.2.4. Ответственность за соблюдение гостями настоящих правил несет владелец помещения, к которому прибыл автотранспорт.
- 7.2.5. Посетителям автомойки и шиномонтажа, расположенных на территории дома, разрешается въезд на придомовую территорию в сопровождении менеджера соответствующей организации при предъявлении документа, удостоверяющего личность водителя, и документов на автотранспортное средство. Парковка на придомовой территории посетителям автомойки и шиномонтажа запрещена. В случае нарушения настоящих правил въезд автотранспортного средства на придомовую территорию при следующем посещении автомойки и шиномонтажа может быть запрещен сотрудниками охраны дома по указанию коменданта.

7.2.6. Доставка строительных материалов весом более 200 кг и объемных грузов осуществляется только в рабочие дни по единовременной заявке коменданту дома, поданной владельцем/арендатором помещений за день до доставки.

7.3. На территории дома необходимо соблюдать правила дорожного движения в соответствии с установленными дорожными знаками и нанесенными знаками дорожной разметки.

7.4. Стоянка на придомовой территории разрешается только в специально отведенных для этих целей местах, обозначенных дорожными указателями и разметкой. **Категорически запрещается** парковать автотранспортные средства на проезжей части, перекрывать другие автотранспортные средства и т.д. В случае нарушения правил парковки возможна эвакуация автотранспортного средства за счет нарушителя в порядке, предусмотренном законодательством РФ, и/или ограничение въезда автомобилей нарушителя на придомовую территорию.

7.5. Стоянка автотранспортных средств посетителей нежилых помещений на придомовой территории разрешена с 8-00 до 19-00 с учетом требований настоящих правил и квот, предусмотренных для нежилых помещений.

7.6. Стоянка на придомовой территории автотранспортных средств, не внесенных в реестр ТС дома, более 4 (четырёх) часов подряд, за исключением транспортных средств оперативных служб, запрещена.

7.7. Автотранспортные средства, нарушившие любой из следующих пунктов: 7.5., 7.6., 12.1, 12.2., 12.3. настоящих правил, принудительно эвакуируются (перемещаются) за пределы территории дома в порядке и

на основании действующего законодательства по усмотрению управляющей организации дома с оплатой услуг эвакуации за счет владельца транспортного средства.

Кроме того, по решению управляющей организации могут быть заблокированы пластиковые карты/пульта нарушителей для проезда на территорию жилого комплекса на автомобильном транспорте в следующем порядке:

- одно нарушение влечет предупреждение;

- два нарушения, совершенные в течение 3 (трех) месяцев, влекут исключение транспортного средства из реестра транспортных средств дома и/или блокировку пластиковой карты/пульта на въезд на территорию дома на срок до 1 (одного) месяца.

В качестве подтверждения факта нарушения могут быть использованы фотографии с места нарушения.

В случае исключения транспортного средства из реестра транспортных средств и/или блокировки пластиковой карты/пульта въезд на территорию дома осуществляется по разовым пропускам.

7.9. На беспрепятственный въезд в гараж-паркинг дома с учетом настоящих правил имеют право только транспортные средства, зарегистрированные в реестре ТС дома, принадлежащие:

7.9.1. собственникам машиномест и проживающим с ними членам их семей;

7.9.2. арендаторам машиномест при наличии действующего договора аренды.

7.10. Правила пользования машиноместами в гараже-стоянке дома указаны в правилах пользования общим имуществом дома.

7.11. Право въезда на территорию и открывание ворот в паркинг по усмотрению управляющей организации и с учетом проектных документов дома реализуется путем предоставления пульта дистанционного управления воротами (при наличии дистанционной системы управления воротами/шлагбаумами) и при условии оплаты стоимости пульта.

7.12. Круглосуточно для выполнения служебных задач на придомовую территорию имеют право беспрепятственно въезжать автомобили скорой помощи, полиции и спецмашины МЧС.

7.13. На придомовой территории действуют утвержденные в РФ правила дорожного движения.

8. ВЫГУЛ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

8.1. Не разрешается выгуливать домашних животных без поводков на территории дома. На всей придомовой территории, а также в местах общего пользования домашних животных следует держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках и на строгом поводке.

8.2. Лица, выгуливающие домашних животных на придомовой территории, обязаны незамедлительно своими силами и за свой счет убирать за своим животным.

8.3. Все домашние животные, выводимые за пределы помещения владельца, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

8.4. Владельцы домашних животных обязаны принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных.

8.5. Выгул животных на спортивных и детских площадках запрещен.

8.6. В случае обнаружения на прилегающей территории дома бездомных животных необходимо немедленно известить об этом сотрудника охраны.

9. НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

9.1. Наезжать на ТС на бордюрные камни, пешеходные дорожки, газоны и зеленые насаждения.

9.2. Перекрывать пути вывоза мусорных контейнеров.

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

9.4. Перекрывать пути въезда и выезда с придомовой территории, а также калитки для пешеходов, пешеходные переходы.

9.5. Двигаться по территории со скоростью более 20 (двадцати) км/час.

9.7. Оставлять автомобиль с включенной неисправной звуковой сигнализацией.

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

9.9. Мыть и ремонтировать транспортное средство (за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами) вне специально отведенных мест.

9.10. Самовольное производство любых земляных работ, в том числе вырубку кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение целостности травяного покрова газонов. Посадка/разведение растений (цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений) на придомовой территории и в местах общего пользования дома разрешается только по предварительному согласованию планов посадки с управляющей организацией.

9.11. Использовать пиротехнические изделия, огнестрельное, травматическое, пневматическое и прочее оружия в нарушение действующего законодательства.

9.12. Хранить или оставлять какие-либо предметы на придомовой территории (за исключением мест, отведенных под соответствующие цели, если таковые места определены).

9.13. Пользоваться открытыми источниками огня (костры, факелы, паяльные лампы).

9.14. Распивать спиртные напитки.

9.15. Хранить и парковать автотранспортные средства, находящиеся в технически неисправном (ветхом) состоянии.

- 9.16. Складировать, выбрасывать любой мусор вне специально отведенных мест.
9.17. Транзитное движение по прилегающей территории дома.
9.20. Катание по придомовой территории на мотоциклах, мотороллерах, мопедах и других подобных транспортных средствах, оборудованных двигателем внутреннего сгорания.
9.21. Курение на придомовой территории. Курение разрешено только в специально отведенных для этого местах, которые обозначены табличкой «Место для курения».
9.22. Совершать иные действия, запрещенные правилами.

10. ВЛАДЕЛЕЦ ПОМЕЩЕНИЯ ИМЕЕТ ПРАВО:

- 10.1. Осуществлять беспрепятственный въезд на придомовую территорию на личном легковом транспорте с учетом требований настоящих правил.
10.2. При необходимости круглосуточно обращаться с заявкой о временном въезде гостевых машин при наличии свободных парковочных мест.

11. КОНТРОЛЬ ВЫПОЛНЕНИЯ ПРАВИЛ

- 11.1. Оперативный контроль за выполнением настоящих правил возлагается на службу охраны и комендантов дома, постоянный контроль на управляющего ЖК, комендантов домов.
11.2. Служба охраны дома имеет право:
11.2.1. настойчиво и решительно добиваться от жителей и гостей исполнения требований настоящих правил;
11.2.2. в случае крайней необходимости применять меры к злостным нарушителям вплоть до ограничения въезда на прилегающую территорию дома.- не имеет отношение к охране
11.3. Служба охраны обязана:
11.3.1. обеспечивать поддержание порядка на придомовой территории;
11.3.2. следить за соблюдением скоростного режима передвижения автотранспорта на придомовой территории;
11.3.3. решительно пресекать проявления вандализма по отношению к общедомовому имуществу;
11.3.4. при осуществлении контрольно-пропускного режима для автотранспорта руководствоваться данными правилами;
11.3.5. при въезде гостевого или служебного автотранспорта регистрировать в журнале время въезда, время выезда, государственный номер автомобиля и номер помещения, в которое прибыл водитель автомобиля;
11.3.6. при необходимости оказывать помощь автовладельцам в выборе парковочного места;
11.3.7. при необходимости извещать владельца припаркованного транспорта о нарушении правил парковки;
11.3.8. при возникновении угрозы личной безопасности граждан и имуществу дома немедленно вызывать полицию.
11.4. Комендант дома вправе исключать из реестра номера ТС и сотовые номера владельцев ТС, блокировать работу пультов дистанционного управления воротами (шлагбаумами), магнитными карточками-пропусками, если установлен факт незаконной передачи права въезда посторонним лицам или выявлены нарушения настоящих правил владельцем или водителем транспортного средства.
11.5. В случае несоблюдения настоящих правил арендатором или иным пользователем помещения, не являющимся владельцем данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несёт владелец данного помещения, предоставивший его в наем или иное пользование.

12. СЕРЬЕЗНЫМ НАРУШЕНИЕМ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ЯВЛЯЕТСЯ:

- 12.1. Невыполнение законных требований сотрудников службы охраны дома, которые были доведены до сведения лица, находящегося на придомовой территории, с целью соблюдения настоящих правил.