

УТВЕРЖДЕНО
Решением общего собрания собственников
дома (протокол от _____ 202_ г.)

_____/_____/

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ ЖИЛОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:

г. Москва, Чапаевский переулок, дом 3

**(парковка на придомовой территории владельцам временных и разовых пропусков
ограничена количеством машиномест на гостевой парковке)**

1. ТЕРМИНЫ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Правила пользования земельным участком (далее – «правила») в доме по адресу: г. Москва, Чапаевский переулок, дом 3 (далее – дом) 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) – огороженный земельный участок, на котором расположен дом и строения /сооружения, необходимые для его обслуживания. Придомовая территория включает в себя внутренние 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 на придомовой территории – обозначенное соответствующей разметкой место на придомовой территории дома, предназначенное для остановки (автотранспортных средств, заехавших по заявке), стоянки автотранспортных средств собственников ЖК, либо посетителей ЖК, имеющих пропуск на заезд, оформленный в соответствии с регламентом УК.

1.5. Машиноместо – парковочное место, обозначенное соответствующей разметкой, предназначенное для стоянки автотранспортных средств собственников в подземном гараже-стоянке (паркинге).

1.6. Реестр транспортных средств, допущенных на территорию ЖК – список автотранспортных средств и мотоциклов, которые имеют право въезда на придомовую территорию без заказа дополнительного разового пропуска с правом стоянки на парковочном месте не более 12 (двенадцати) часов подряд в течении суток и/или въезда на территорию паркинга при наличии у водителя прав парковки на определенном машиноместе.

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 каких-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/пульту установленного образца (форма пропуска утверждаются управляющей компанией) или по заявкам владельцев помещений через мобильное приложение «СМАРТ СЕРВИС» (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 приложить к магнитному считывателю пропуск, открыть шлагбаум пультом. 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 секции 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 (в данных случаях указанные пропуска подлежат незамедлительному изъятию сотрудником охраны ЧОП, с последующей передачей в службу безопасности УК для установления обстоятельств произошедшего).

3.4. Проезд личного автотранспорта на придомовую территорию ЖК по временным и разовым пропускам в случае, если отсутствуют свободные парковочные места на придомовой территории.

4. ВИДЫ ПРОПУСКОВ

4.1. Постоянный пропуск на вход оформляется по заявке владельца помещения через мобильное приложение «СМАРТ СЕРВИС» и обеспечивает беспрепятственный пешеходный допуск на придомовую территорию владельца помещения и родственников владельца помещения, проживающих с ним совместно.

4.2. Временный пропуск на вход оформляется по заявке владельца помещения через мобильное приложение «СМАРТ СЕРВИС» и обеспечивает беспрепятственный пешеходный 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 строительно-отделочные работы в помещениях дома.

4.3. Разовый пропуск на вход для гостей и посетителей оформляется по заявке владельца помещения или уполномоченного им лица через мобильное приложение «СМАРТ СЕРВИС».

4.4. Внесение в реестр на автоматический проезд транспортного средства на территорию и в паркинг, возможен только собственников, транспортные средства должны быть оформлены так же на собственника.

Постоянный пульт на въезд определенного транспортного средства на придомовую территорию оформляется владельцу помещения (жилого/нежилого/машиноместа), членам его семьи, проживающим с ним совместно, и уполномоченным представителям владельца помещения после внесения данных ТС в реестр ТС дома.

4.5. Временный пропуск на въезд на придомовую территорию на срок до 1 (одного) года оформляется после внесения данных на ТС в реестр ТС дома:

- сотрудникам нежилых помещений, расположенных на территории дома;
- водителям с личным автомобилем;
- арендаторам помещений.

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 заявку через мобильное приложение «СМАРТ СЕРВИС» управляющую компанию. Ответственность за точность, достоверность указанных сведений и согласие на передачу персональных данных возлагается на заявителя.

5.2. При необходимости изъять/заблокировать пропуск владелец помещения также подает заявление через мобильное приложение «СМАРТ СЕРВИС».

5.3. Изготовление пропуска для сотрудников организации, расположенной на территории дома, производится на основании заявления руководителя организации в управляющую компанию через мобильное приложение «СМАРТ СЕРВИС».

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, а так же через приложение.

5.7. Реестр зарегистрированных ТС постоянно корректируется и предоставляется комендантом ведущему специалисту службы безопасности.

6. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ РАЗОВОГО РАЗРЕШЕНИЯ НА ВХОД/ВЪЕЗД

- 6.1. Заявка на разовый пропуск на вход на территорию Дома посетителей подается службе охраны владельцем помещения или его законным представителем по внутренней домофонной связи дома или через Приложение.
- 6.2. Заявка на разовый пропуск на въезд на территорию Дома автомобилей подается службе охраны владельцем помещения или его законным представителем по внутренней домофонной связи дома или через мобильное приложение «СМАРТ СЕРВИС».

7. ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ВЪЕЗДА И ПАРКОВКИ НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

- 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, 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 450 м². Для помещений, площадь которых больше 450 м², квота составляет ОДНУ единицу транспорта на первые полные 450 м² площади помещения плюс по одной единице автотранспорта на каждые последующие полные 450 м².
- 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 любого автомобильного транспорта на придомовой территории вне гаража-стоянки только при наличии свободных машино мест для всех видов транспорта, кроме автомобилей по постоянным пропускам и автомобилей специальных служб. В случае нарушения настоящих правил въезд автотранспортного средства на придомовую территорию при следующем посещении дома может быть запрещен сотрудниками охраны дома по указанию коменданта/службой безопасности УК, а автотранспортное средство, внесенное в реестр транспортных средств, может быть исключено из него на срок до 1 (одного) месяца, после истечения которого владелец помещения вправе подать новую заявку на внесение транспортного средства в реестр транспортных средств дома.
- 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. 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, стоянка во дворе не должна превышать 2 часа.
- 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 и/или блокировку электронного пропуска на въезд на территорию дома на срок до 1 (одного) месяца нарушителя.
- 7.5. Стоянка автотранспортных средств посетителей нежилых помещений на придомовой территории разрешена с 8-00 до 20-00 с учетом требований настоящих правил и квот, предусмотренных для нежилых помещений.
- 7.6. Проезд/стоянка на придомовой территории любых автотранспортных средств, за исключением транспортных средств с постоянными пропусками и оперативных служб, в случае отсутствия свободных машиномест 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 электронные пропуска 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 электронного пропуска 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 блокировку электронного пропуска на 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, членам их семей, их полномочным представителям;

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

7.12. 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.

9.6. Оставлять автотранспорт с работающим двигателем более 5 (пяти) минут.

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 вырубка 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. Склаживать, выбрасывать любой мусор вне специально отведенных мест.

9.16. Катание по придомовой территории на мотоциклах, мотороллерах, мопедах и других подобных транспортных средствах, оборудованных двигателем внутреннего сгорания.

9.17. Курение на придомовой территории. Курение разрешено только в специально отведенных для этого местах, которые обозначены табличкой «Место для курения».

9.18. 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 через Приложение заказать временный пропуск на въезд гостевой машины при наличии свободных парковочных мест.

11. КОНТРОЛЬ ВЫПОЛНЕНИЯ ПРАВИЛ

11.1. Оперативный контроль над выполнением настоящих правил возлагается на службу охраны, комендантов жилого комплекса и службу безопасности УК.

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.

11.3. Служба охраны обязана:

11.3.1. не допускать на территорию ЖК автотранспортные средства при отсутствии свободных парковочных мест за исключением автомобилей с постоянными пропусками и автомобилей оперативных служб.

11.3.2. решительно пресекать проявления вандализма по отношению к общедомовому имуществу;

11.3.3. при осуществлении контрольно-пропускного режима для автотранспорта руководствоваться данными правилами;

11.3.4. при въезде гостевого или служебного автотранспорта регистрировать в журнале время въезда, время выезда, государственный номер автомобиля и номер помещения, в которое прибыл водитель автомобиля;

11.3.5. при необходимости оказывать помощь автовладельцам в выборе парковочного места;

11.3.6. при необходимости извещать владельца припаркованного транспорта о нарушении правил парковки;

11.3.7. при возникновении угрозы личной безопасности граждан и имуществу дома немедленно вызывать полицию.

11.3.8. при возникновении угрозы личной безопасности граждан и имуществу дома принимать меры для пресечения данных угроз, незамедлительно сообщить через службу «112» в правоохранительные органы о произошедшем посредством телефонной (мобильной) связи.

11.4. Комендант и главный специалист службы безопасности дома вправе исключать из реестра номера ТС и сотовые номера владельцев ТС, блокировать работу пультов дистанционного управления воротами (шлагбаумами), электронных пропусков, если установлен факт незаконной передачи права въезда посторонним лицам или выявлены нарушения настоящих правил владельцем или водителем транспортного средства.

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.

12.2. Пребывание на придомовой территории более 1 (одного) часа транспортного средства, незарегистрированного в реестре ТС дома.

12.3. Стоянка на придомовой территории вне специально отведенных для этих целей мест, обозначенных дорожными указателями и разметкой. **Категорически запрещается** ставить автотранспортные средства на проезжей части, перекрывать другие автотранспортные средства и т.д.