



**ТЕРРИТОРИЯ
КОМФОРТА**
СЕРВИСНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью
"Сервисная компания "Территория комфорта"
Юридический адрес:
445044, Самарская область, г. Тольятти, ул. Итальянский бульвар, д.18, пом. Н1
Тел. +7 (8482) 68-60-05
Электронный адрес: uk.t-komfort@mail.ru

**Правила внутриобъектового и пропускного режима
на территории жилого комплекса «Южный Бульвар» на пересечении Южного шоссе и
ул. Полякова в Автозаводском р-не г. Тольятти.**

1. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВНУТРИОБЪЕКТОВОГО РЕЖИМА.

1. **Внутриобъектовый режим** - порядок, обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, в соответствии с требованиями внутреннего распорядка и безопасности, выполняемых лицами, находящимися на охраняемых объектах, расположенных на территории жилого комплекса «Южный Бульвар» на пересечении Южного шоссе и ул. Полякова в Автозаводском р-не г. Тольятти.

ЧОП - частное охранное предприятие, обладающее полученной в установленном законом порядке лицензией (разрешением) на осуществление частной охранной деятельности и оказывающее услуги охраны на объекте ЖК «Южный Бульвар», на основании договора с Управляющей организацией.

2. Цель установления внутриобъектового режима:

2.1. Соблюдение установленных действующим Законодательством правил пожарной безопасности и санитарно-гигиенических правил.

2.2. Соблюдение общественного порядка в соответствии с КоАП РФ, жителями и посетителями многоквартирного дома и придомовой территории.

2.3. Соблюдение принципа «Двор без машин» (Придомовая территория Жилого Комплекса «Южный Бульвар»).

3. С целью обеспечения внутриобъектового режима работники ЧОП обязаны:

3.1. Не допускать парковку автомобиля на газонах, тротуарах, дворовых детских площадках.

3.2. Не допускать распитие спиртных напитков, а также хулиганских действий, направленных на нарушение общественного порядка на придомовой территории жилого дома и в подъездах.

3.3. Не допускать акты вандализма в отношении имущества на придомовой территории (подъезды, придомовая территория, кабины лифта), в т. ч. игрового и спортивного оборудования.

3.4. Выявлять и не допускать загромождение входов и выходов на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши (за исключением срочных погрузочно-разгрузочных работ).

3.5. Выявлять и не допускать хранение в местах общего пользования взрывопожароопасных веществ и предметов, в т. ч. загрязняющих воздух.

3.6. Не допускать выгула домашних животных на детских площадках придомовой территории.

3.7. По жалобе жителей принимать **законные** меры для прекращения шумных работ. Допустимый период шумных работ в будние дни с 08.00 до 13.00 и с 15-00 до 20-00, в воскресенье и в праздничные нерабочие дни с 10-00 до 13-00 и с 15-00 до 20-00.

3.8. При возникновении описанных выше либо прочих непредусмотренных ситуаций действовать в рамках гражданского Законодательства РФ и внутренними документами, и инструкциями ЧОП соответствующих требованиям Законодательства РФ.

**2. ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА НА ТЕРРИТОРИЮ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**

2.1. Пропускной режим – порядок, обеспечиваемый на охраняемых объектах совокупностью мероприятий и правил, исключающих возможность бесконтрольного входа/выхода лиц, въезда/выезда

транспортных средств, вноса/выноса, ввоза/вывоза имущества на охраняемые и с охраняемых объектов, расположенных на территории ЖК «Южный Бульвар» (далее – ЖК).

2.2. Пропускной режим предусматривает следующие основные мероприятия:

- порядок допуска на объекты входа/выхода собственников жилья, посетителей и обслуживающего персонала;
- контроль въезда/выезда транспорта, ввоза/вывоза материальных ценностей;
- порядок допуска сотрудников аварийных бригад, машин пожарной охраны и скорой медицинской помощи;
- обеспечение предупреждающими знаками на воротах и калитках о правилах проезда при использовании турникетов шлагбаумов и раздвижных ворот;
- другие вопросы, вытекающие из особенностей охраняемых объектов.

3. ДОПУСК ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ И ИХ ВЫХОД ЗА ПРЕДЕЛЫ ТЕРРИТОРИИ ЖК ОСВОБОЖДАЕТСЯ СВОБОДНО БЕЗ ОГРАНИЧЕНИЙ.

Допуск транспортных средств осуществляется в следующем порядке:

3.1. Допуск автомобилей на территорию ЖК и их выезд осуществляется через контрольно-пропускной пункт по пропускам. Въезд и выезд автомобилей может осуществляться как в ручном режиме контролёром контрольно-пропускного пункта, так и в автоматизированном порядке с использованием средств определения государственных регистрационных знаков автомобилей.

3.2. Территория ЖК «Южный Бульвар» является общедолевым имуществом собственников помещений многоквартирных домов. Порядок использования территории ЖК и порядок пропуска автотранспорта через контрольно-пропускной пункт (далее-КПП) определяется Решением общего собрания и является обязательным для всех владельцев автотранспортных средств, находящихся на территории ЖК. Сотрудники КПП действуют в соответствии с данным Решением и должностными инструкциями, и подчиняются непосредственно руководителю своего предприятия, а также руководителю Управляющей организацией (далее – УО) и его заместителю.

4. ВИДЫ ПРОПУСКОВ.

4.1. Для допуска на территорию ЖК автотранспорта собственников жилья и нежилых помещений, арендаторов жилья и нежилых помещений, сотрудников организаций, находящихся на территории ЖК, пропуском является индивидуальный пропуск, выдаваемый администрацией управляющей организации. Список пропусков с указанием регистрационного номера автомобиля должен находиться на КПП.

5. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ.

5.1. Внутриобъектовый режим включает в себя:

- порядок нахождения на территории лиц, являющихся собственниками жилья, их родственников и гостей;
- порядок нахождения на территории сотрудников, клиентов и посетителей;
- порядок проведения ремонтно-строительных и других работ на территории ЖК;
- режим передвижения транспортных средств по территории и порядок их парковки;
- поддержание общественного порядка на территории ЖК.

5.2. Собственники (арендаторы) жилых и нежилых помещений, их родственники и гости в их сопровождении могут находиться на территории ЖК без ограничения времени и должны придерживаться обязательных норм действующего законодательства, не нарушая права, свободы и законные интересы третьих лиц.

5.3. Гости на автомобилях допускаются на территорию ЖК по заявке собственника, сделанной в том числе посредством телефонной связи.

5.3.1 При въезде на территорию ЖК транспортного средства гостя, сотрудник охраны должен зафиксировать в журнале прибытия/убытия ФИО заезжающего, государственный регистрационный номер въезжающего транспортного средства, номер квартиры, номер телефона, цель въезда, время въезда и время выезда с придомовой территории.

5.4. Рабочий день сотрудников фирм и организаций, находящихся на территории ЖК, регламентируется их внутренним трудовым распорядком, в случае работы предприятий, организаций и учреждений не в часы, установленные их трудовым распорядком, пропуск их сотрудников через КПП осуществляется на основании заявления собственника жилых/нежилых помещений, его уполномоченного лица, в том числе арендатора.

5.5. Служебные помещения, расположенные на территории ЖК, открываются и закрываются самими работниками этих организаций в начале и в конце рабочего дня.

5.6. Сотрудники подрядных, строительных организаций, лица, выполняющие строительные, монтажные или ремонтные работы в квартирах на территории ЖК допускаются собственниками в порядке, определённом пунктом 5.3. настоящих Правил. Сотрудники аварийных служб и обслуживающих организаций допускаются на территорию без ограничений.

5.7. Во время проведения всех видов работ должен быть обеспечен доступ уполномоченных сотрудников администрации УК для контроля за их проведением.

5.8. Допуск на территорию ЖК транспортных средств скорой медицинской и ветеринарной помощи, транспортных средств правоохранительных органов, а также противопожарной службы осуществляется беспрепятственно. При этом сотрудник КПП должен зафиксировать время въезда и выезда вышеуказанного транспорта на территорию ЖК.

5.9. Выгул животных на территории ЖК разрешен только на специально отведенных для этого площадках. На всей остальной территории ЖК выгул животных строго запрещен.

5.10. Порча объектов благоустройства, имущества общего пользования на территории ЖК строго запрещается. Лица, осуществившие такие действия, несут ответственность, установленную действующим гражданским административным законодательством.

5.11. Курение и распитие спиртных напитков в общественных местах (лестничная клетка, лифт, подъезд, вход в подъезд и детская площадка), а также в технических помещениях (подвал, чердак) строго запрещается. Лица, осуществившие такие действия, несут ответственность, установленную действующим гражданским административным законодательством.

6. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫХ И ДРУГИХ ВИДОВ РАБОТ.

6.1. Погрузка и разгрузка материальных ценностей, мебели и бытовой техники производится при обязательном условии наведения порядка после окончания работ.

Запрещается:

- использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов;
- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами путей эвакуации и мест общего пользования;
- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение допустимого уровня шума и вибраций не в установленное время.

Сразу после окончания погрузочно-разгрузочных работ транспортное средство должно быть выведено за пределы территории ЖК.

6.2. Собственник жилых/нежилых помещений, его уполномоченное лицо, в том числе арендатор, обязаны согласовать погрузочно-разгрузочные работы со Службой охраны.

6.3. При проведении погрузочно-разгрузочных работ лица их иницирующие, несут ответственность за материальный ущерб, нанесенный вспомогательным помещениям, помещениям общего пользования и благоустройству, нанесенный в результате выполнения вышеуказанных работ.

7. ПРАВИЛА ДВИЖЕНИЯ И ПАРКОВКИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ НА ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСА.

7.1. Движение транспортных средств по территории ЖК осуществляется со скоростью не более 10 км/час, в строгом соответствии с Правилами дорожного движения.

7.2. Запрещается въезд на территорию автомобилей, длина и высота которых превышает соответственно 9 и 3,6 м.

7.3. На территории ЖК пропускаются только те транспортные средства, которые прошли регистрацию в администрации Управляющей организацией и получили пропуск, и вошедшие в списки регистрации автотранспорта, находящиеся у контролёра КПП, или о которых было сообщено в порядке п. 5.3 настоящих Правил.

7.4. Каждое обозначенное парковочное место на территории ЖК предназначается только для одного транспортного средства (автомобиля, мотоцикла, мотороллера, автобуса, прицепа и т. д.).

7.5. Парковка транспортных средств непосредственно возле жилых домов № 24 Итальянский б-р, № 21, 9 ул. Владимира Высоцкого (принцип «двор без машин»), не допускается.

7.6. Список автомобилей и их владельцев, которым разрешен въезд на территорию ЖК, а также список выданных пропусков утверждается руководителем Управляющей организации. Копия этого документа должна находиться на КПП.

7.7. Парковка транспортных средств посетителей, прибывших к собственникам жилых/нежилых помещений, их уполномоченным лицам, в том числе арендаторам, осуществляется на общих парковочных местах.

7.8. Парковка грузового транспорта, доставляющего строительные материалы для производства строительно-монтажных работ, если погрузочно-разгрузочные работы не ведутся, осуществляется на общих парковочных местах.

7.9. На территории ЖК запрещено:

- парковать транспортные средства у входа в подъезд жилого дома;
- парковать транспортные средства на газонах, тротуарах, пешеходных дорожках, выезд на бордюры;
- стоянка ветхих, ржавых и неисправных транспортных средств;
- стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта;
- мойка транспортных средств;

- слив бензина, масел, регулировка звуковых сигналов, тормозных систем и любой другой ремонт автомобилей, в случае необходимости допускается заполнение жидкости для омыwania стёкол, тосола, накачивание покрышек воздухом и их замена;
- парковать транспортное средство с незакрытым герметично отверстием для заправки бензина;
- парковать транспортные средства, не имеющие государственных номерных знаков и находящиеся в ненадлежащем техническом состоянии;
- хранить в транспортных средствах легко воспламеняющиеся и взрывоопасные вещества и предметы, а также перевозить, загружать, разгружать таковые и использовать открытый огонь;
- осуществлять любые другие действия, которые могли бы причинить убытки другим пользователям автостоянки;

7.10. Обязанностью владельца автотранспортного средства является делать всё необходимое, чтобы исключить движение своего транспортного средства и его использование без своего присутствия.

7.11. Владельцы автотранспортных средств несут ответственность за все убытки, причинённые своими прямыми или косвенными действиями другим автовладельцам.

В случаях, когда в результате действий автовладельца причинены какие-то повреждения транспортным средствам других автовладельцев, его обязанностью является незамедлительно сообщить Службе охраны.

8. ПОДДЕРЖАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА НА ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА И КОНТРОЛЬ РЕЖИМА БЕЗОПАСНОСТИ.

8.1. В целях поддержания общественного порядка и контроля режима безопасности на территории ЖК, сотрудникам Службы охраны, по согласованию с управляющей организацией, предоставляется право:

- осуществлять контроль за лицами, находящимися на территории ЖК;
- осуществлять пропускной режим на территорию ЖК, в его здания и сооружения в соответствии с требованиями данных Правил;
- осуществлять осмотр зданий, сооружений, служебных помещений на предмет обнаружения подозрительных лиц и предметов с целью предотвращения террористических актов и правонарушений на территории ЖК;
- в случае крайней необходимости, при согласовании с администрацией управляющей организацией вскрывать служебные помещения на территории ЖК с отметкой причин вскрытия и результатов в журнале;
- осуществлять контроль за правопорядком на территории ЖК, применять соответствующие меры общегражданского характера к нарушителям общественного порядка;
- не допускать правонарушений на территории ЖК, при крайней необходимости нарушителей задерживать и передавать сотрудникам полиции, для принятия к ним соответствующих мер;
- не допускать на территорию ЖК и выпроваживать с территории ЖК посторонних лиц;
- требовать выполнения Правил в части пропуска автомобилей через КПП;
- требовать от собственников, жителей, посетителей и работников обслуживающих организаций соблюдения правил внутреннего распорядка, правил проживания, техники безопасности, техники пожарной безопасности и режима производства работ.

9. ОБЯЗАННОСТИ ЛИЦ, НАХОДЯЩИХСЯ НА ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.

9.1. Сотрудники управляющей организацией, предприятий, учреждений и организаций, находящихся на территории жилого комплекса, обязаны:

- знать и лично соблюдать установленный пропускной и внутренний распорядок на территории ЖК;
- знакомить посетителей, гостей с правилами нахождения на территории ЖК и нести ответственность за соблюдение ими установленных правил;
- знать порядок действий и уметь действовать в случаях возникновения чрезвычайных ситуаций в помещениях и на территории ЖК.

9.2. Руководители предприятий, учреждений и организаций, находящихся на территории ЖК, обязаны:

- знать Правила и руководствоваться ими в повседневной деятельности;
- доводить до своих сотрудников требования Правил, выполнять их лично и требовать их выполнения от своих сотрудников;
- своевременно подавать заявки на пропуск автомобилей и оформление ключей, для прохода (проезда) на территорию ЖК своим сотрудникам и посетителям;

- при необходимости сопровождать посетителя от пропускного пункта в офис предприятия и обратно.

9.3. Собственники (арендаторы) жилья, собственники нежилых помещений по соблюдению требований Правил:

- знать и выполнять требования пропускного и внутри объектового режима на территории жилого комплекса;
- своевременно, в установленном порядке оформлять ключи для допуска в жилые дома и заявки на пропуск посетителей и гостевого автотранспорта, а также автотранспорта, доставляющего крупногабаритные вещи собственника;
- соблюдать требования общественной безопасности, не допускать прохода в подъезды жилых домов, при пользовании системой контроля доступа посторонних и незнакомых лиц;
- взаимодействовать с сотрудниками Службы охраны жилого комплекса;
- вносить свои предложения по вопросам организации охраны и поддержания правопорядка на территории ЖК.

10. Соблюдение принципа «Двор без машин» (Придомовая территория Жилого Комплекса «Южный Бульвар»).

С целью обеспечения принципа «Двор без машин» работники ЧОП обязаны:

10.1. Допускать на придомовую территорию транспортное средство для погрузочно-разгрузочных работ собственника (арендатора, нанимателя) квартиры жилого дома, согласно представленного управляющей организацией списка, либо по устному заявлению собственника, в том числе посредством телефонной связи, либо по обращению собственника (при наличии подтверждающих документов).

10.2. При осуществлении погрузочно-разгрузочных работ время нахождения транспортных средств может быть до 2 часов, в исключительных случаях работник охраны уточняет у собственника продолжительность работ.

10.3. Фиксировать в журнале допуска транспорта ФИО, государственный регистрационный номер въезжающего транспортного средства собственника нанимателя;

10.4. Не допускать на территорию придомовой территории дома №24 б-р Итальянский, дома № 21 дома № 9, по ул. Владимира Высоцкого, автотранспорт, такси, за исключением доставки или вывоза граждан с инвалидностью (I-II группы);

10.5. Допускать на территорию транспортные средства жителей с ограниченными возможностями, имеющих I-II группу инвалидности, на территории жилого дома возможно без ограничений (при наличии знака на транспортном средстве «Инвалид»);

10.6. Пресекать незаконный проезд на территорию прочих транспортных средств.

11. Обеспечение доступа в зону барбекю.

11.1. Правила посещения зоны барбекю в ЖК «Южный Бульвар»:

- доступ в зону барбекю обеспечивается с 08-00 до 20-00;
- посещение зоны барбекю разрешается собственникам помещений и лицам, проживающим на территории ЖК "Южный бульвар" с регистрацией по месту жительства (далее - жители ЖК);
- для посещения зоны барбекю жителям ЖК требуется обратиться на пост охраны. При себе необходимо иметь документы, удостоверяющие личность;
- лицу, обратившемуся на пост охраны, необходимо ознакомиться с настоящими правилами, сделать запись в журнале регистрации посещений зоны барбекю об ознакомлении с правилами, поставить дату, время и свою подпись;
- в посещении зоны барбекю может быть отказано в случаях невозможности подтвердить статус собственника или проживающего на территории ЖК, алкогольного или наркотического опьянения;
- после заполнения журнала и ознакомления с правилами, охранник обеспечивает доступ в зону барбекю. Ключ на руки не выдается;
- при посещении зоны барбекю житель ЖК, расписавшийся в журнале регистрации посещений зоны барбекю, является ответственным за соблюдение правил посещения зоны барбекю и несет ответственность за соблюдение этих правил своими гостями до момента сдачи ее на контроль охраны;
- посещение зоны барбекю гостями жителей ЖК без присутствия собственников или проживающих не допускается;
- в случае появления на территории зоны барбекю посторонних лиц, ответственный в этот момент за пользование зоной барбекю должен обратиться к охране;
- распитие спиртных напитков в зоне барбекю запрещено;
- курение в зоне барбекю запрещено, кроме специально отведенного для этого места;
- посещение зоны барбекю с животными запрещено;
- использование собственных мангалов на территории зоны барбекю не допускается;
- в случае повреждения общего имущества на территории зоны барбекю, ответственный должен проинформировать об этом охрану;

-по окончании отдыха в зоне барбекю посетители должны погасить мангал и убрать мусор за собой, не позднее 21-00 и пригласить охрану для приема территории;

-на территории зоны барбекю ведется видеонаблюдение;

-в связи с ограниченным пространством зоны барбекю, посещение барбекю большим количеством человек может быть ограничено охраной;

-в случае оставления после себя мусора и беспорядка в зоне барбекю, а также причинения ущерба общему имуществу в следующем посещении зоны барбекю может быть отказано.

Для целей соблюдения настоящих Правил привлекаемое ЧОП должно осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством:

- Трудовым кодексом Российской Федерации от 30.12.2001 № 197-ФЗ;

- Законом РФ от 11.03.1992 г. № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации»;

- постановлением Правительства РФ от 14.08.1992 г. № 587 «Вопросы частной детективной (сысской) и частной охранной деятельности»;

- постановлением Правительства РФ от 23.06.2011 г. № 498 «О некоторых вопросах осуществления частной детективной (сысской) и частной охранной деятельности»;

- иным законодательством, регулирующим осуществление охранных услуг, а также действующим договором на осуществление охранных деятельности и настоящими Правилами.

Сотрудники ЧОП обязаны:

- в случае обнаружения на территории лиц, нарушающих общественный порядок, совершающих противоправные, общественно-опасные действия или требования настоящих правил, сделать предупреждение, а в случае необходимости вызвать группу быстрого реагирования или сотрудников полиции;

- осуществлять пропускной режим транспортных средств на придомовую территорию жилого дома для разгрузки/загрузки, а также информировать водителей транспортных средств о правилах нахождения на дворовой территории;

- при выезде транспортного средства с территории жилого дома сотрудник охраны производит открытие ворот только после того, как выезжающий, подъехав к воротам предупредит сотрудника охраны о своем намерении покинуть территорию жилого дома;

Для осуществления своих обязанностей сотрудник охраны имеет право:

- требовать соблюдения настоящих правил.

Ответственность за организацию пропускного режима возлагается на руководителя ЧОП, а его практическое осуществление - на дежурного охранника.