

**Перечень работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества  
МКД, расположенного по адресу Мебельная улица 47, к. 1, лит. А**

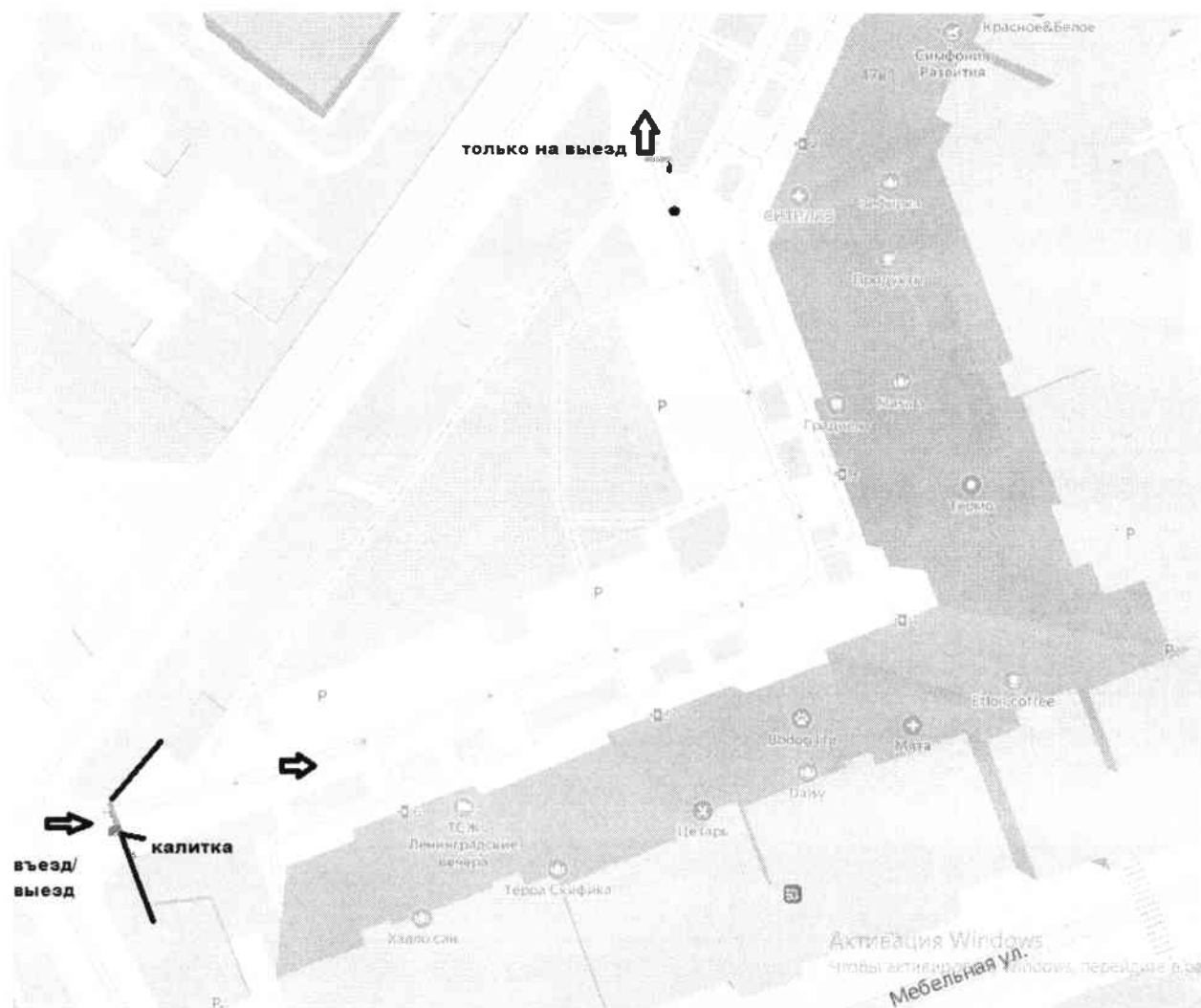
№ п/п	Стоимость, руб.	
1	Ремонт модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений	7 000 000 руб.

Председатель правления ТСЖ «Ленинградские Вечера»



Павлова О.Д.

**Изменение элементов благоустройства прилегающей к МКД территории в границах земельного участка, на котором расположен дом в соответствии с план-схемой придомовой территории.**



**Перечень работ и смета на установку забора, ворот, шлагбаумов и иных элементов ограничения доступа на придомовую территорию по адресу: Мебельная ул.47, к. 1, лит. А**

№ п.п.	Наименование услуг и работ	Стоимость работ
1	Установка шлагбаумов , калиток и ворот	800 000 руб.
2.	Установка системы контроля доступа с распознаванием автомобильных гос. номеров	

Председатель правления ТСЖ «Ленинградские Вечера»



Павлова О.Д.

Утверждено  
общим собранием собственников  
протокол № 1 от «11» сентября 2023 г.

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

о пропускном и внутриобъектовом режиме  
на территории многоквартирного дома,  
расположенного в ЖК «Ленинградские Вечера»  
по адресу: город Санкт-Петербург, Мебельная улица, дом 47  
корп. 1 лит. А

2023 г.

## СОДЕРЖАНИЕ:

1. Термины, определения, задачи
2. Пропускной режим
3. Внутриобъектовый режим
4. Ответственность и санкции за нарушения положения.
5. Схема территории жилого комплекса

## 1. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ЗАДАЧИ

Основной целью пропускного и внутриобъектового режима является создание на территории жилого комплекса условий для учёта интересов всех собственников и жителей в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Мебельная, дом 47 корп. 1 лит. А (далее — МКД), и иных граждан, прибывающих на территорию жилого комплекса.

Основными задачами данного Положения являются:

1. Повышение комфорта и безопасности пребывания граждан в МКД и на территории жилого комплекса.
2. Обеспечение организации въезда/выезда и парковки транспортных средств (далее — т/с) на территории жилого комплекса.
3. Организацию круглосуточного и беспрепятственного проезда на территорию жилого комплекса служебного и специального автотранспорта.
4. Исключения несанкционированного проезда на территорию жилого комплекса.
5. Обеспечение сохранности элементов благоустройства, озеленения и малых архитектурных форм, ландшафтного дизайна на территории жилого комплекса.
6. Обеспечение защиты законных прав и интересов собственников, жильцов и граждан, прибывающих на территории жилого комплекса.

**Собственник** - лицо, осуществляющее права владения, пользования, распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

**Житель** - гражданин, проживающий в МКД в качестве собственника, нанимателя (арендатора) или на иных основаниях, предусмотренных действующим законодательством.

**Гость** - лицо, не являющееся собственником, жильцом МКД, а также его ТС, въезжающее на придомовую территорию МКД.

**ТСЖ** – товарищество собственников жилья.

**Администрация ТСЖ** - штатные административные сотрудники и сотрудники обслуживающих организаций.

**Охрана** – организация, осуществляющая контроль порядка на объекте жилого комплекса, на основании договора с ТСЖ.

**ЖК** – жилой комплекс, многоквартирный дом (МКД).

### Задачи охраны:

- контроль порядка на объекте, находящегося в собственности, во владении, в пользовании, хозяйственном ведении, оперативном или доверительном управлении;

- охрана общего имущества, принадлежащего на законных основаниях (находящегося на объекте в собственности, во владении, в пользовании, хозяйственном ведении, оперативном или доверительном управлении) от противоправных действий третьих лиц;

- обеспечение пропускного и внутриобъектового режима на территории объекта.

**Пропускной режим** – порядок, обеспечивающийся совокупностью мероприятий и правил, установленных собственниками, не противоречащий законодательству Российской Федерации, исключающий возможность свободного и бесконтрольного входа/выхода, въезда/выезда для третьих лиц.

**Территория жилого комплекса** - земельный участок с расположенным на нем ЖК, МКД, автостоянкой в установленных кадастровых границах и размерах.

**Внутренний двор** – часть земельного участка с внутренней стороны дома со

**Внешний двор** – часть земельного участка с внешней стороны дома, выходящей на Лыжный переулок и и ул. Мебельную в установленных кадастровых границах и размерах.

**Доступ** - вход/выход, въезд/выезд, на(с) территорию(и) жилого комплекса, который осуществляется через пункты доступа в ограждении – калитки и ворота, с использованием системы контроля и управления доступом.

**Внутриобъектовый режим** - порядок, обеспечивающийся совокупностью мероприятий и правил, установленных собственниками, не противоречащий законодательству Российской Федерации, доведенный до сведения персонала и посетителей, выполняемый лицами, проживающими, работающими и находящимися на территории жилого комплекса, разработанный в соответствии с правилами внутреннего трудового распорядка и требованиями пожарной безопасности.

**Администратор** - выбранные и утвержденные из числа жителей лица управляющие БД номеров.

**Заявление** - информация, установленного образца, передаваемая администраторам МКД.

**База данных зарегистрированных гос.номеров т/с и телефонных номеров** (далее — БД номеров) — перечень гос.номеров т/с, телефонных номеров и иных данных жителя, которым осуществляется право открытия шлагбаумов/ворот и возможность активизации специального приложения (далее — Цифровое приложение) для управления шлагбаумами/воротами на цифровом устройстве с операционной системой Android или iOS (далее —

Цифровое устройство).

Регулирование въезда/выезда ТС на территорию жилого комплекса МКД осуществляется с помощью автоматических шлагбаумов/ворот, ограничивающих въезд на территорию жилого комплекса.

Для дистанционного открытия шлагбаумов/ворот и записи всех открытий, въездов, запросов на гостевые пропуска в БД, привлекается третье лицо - Организация, с подключением услуг «Удаленная диспетчерская».

**«Удаленная диспетчерская»** - услуга, предоставляемая Организацией (в рамках подключённого тарифа) по открытию шлагбаумов, с возможностью управления доступом въезда/выезда ТС на территорию, аудио/видео-фиксации, архивации событий, журналом проезда, для контроля движения, а также других функций, не предусмотренных данным Положением.

**Организация** - это единица предпринимательской деятельности, оформленная юридически и реализующая интересы жильцов МКД посредством продажи, монтажных работ и обслуживании шлагбаумов, а также услуг «Удаленная диспетчерская».

Настоящее Положение содержит правила въезда/выезда и парковки ТС на территории жилого комплекса.

Настоящее Положение может быть изменено или дополнено только решением общего собрания собственников помещений.

Участие в финансировании организации, покупки, монтажных работ и технического обслуживания шлагбаумов, оборудования и абонентской платы для предоставления услуг «Удаленная диспетчерская» ведётся строго в соответствии с действующим законодательством.

Настоящее Положение является обязательным для исполнения всеми собственниками, жителями, членами их семей (включая несовершеннолетних), а также иными лицами во время их пребывания на территории МКД, и вступают в силу с момента утверждения общим собранием собственников помещений.

## 2. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

2.1. Пропускной режим обеспечивает санкционированный доступ собственников, жителей, арендаторов и их гостей, а также сотрудников, работающих на территории ЖК. Пропускной режим исключает неправомерный и неконтролируемый доступ лиц и транспортных средств на территорию ЖК.

2.2. Доступ собственников в парадные и на внутренний двор ЖК осуществляется самостоятельно по персональным пропускам (брелокам).

2.3. Доступ т/с на территорию жилого комплекса осуществляется через автоматические шлагбаумы и ворота.

2.4. Доступ гостей осуществляется путем связи с собственником, жителем, арендатором помещения (квартиры) с использованием домофона или иных средств связи. Решение о допуске гостей принимается собственником, жителем, арендатором.

2.5. Территория ЖК запроектирована таким образом, что индивидуальный транспорт свободно может заезжать во внешний двор для парковки и заезда в паркинг. Внутренний двор жилого комплекса не приспособлен для проезда и безопасной парковки транспортных средств. Настоящим Положением с согласия большинства собственников реализуется концепция «двора без машин», исключающая свободный проезд и стоянку транспорта на территории внутреннего двора, огороженного забором и воротами. По территории ЖК, в том числе по территории внутреннего двора и пешеходной зоне, имеется возможность проезда для пожарной, уборочной и специализированной техники.

2.6. Автоматизированные шлагбаумы и ворота оснащены интеллектуальной системой контроля доступа.

2.7. Круглосуточный и беспрепятственный проезд на территорию ЖК для выполнения служебных задач имеет право пожарная охрана, скорая медицинская помощь, правоохранительные органы, Министерство РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, коммунальных служб и другие служебные и специальные ТС, предусмотренные действующим законодательством.

2.8. Открытие шлагбаума производится одним из перечисленных способов:

2.8.1. Автоматически при считывании гос.номера т/с, при условии записи гос.номера в БД номеров;

2.8.2. Посредством бесплатного звонка на телефонный номер, с которого шлагбаум открывается, при условии записи телефонного номера вызывающего в БД номеров;

2.8.3. Через Цифровое приложение;

2.8.4. Через службу безопасности МКД;

2.8.5. Иным вариантом (видом), предоставляемым Организацией, с которой заключён договор оказания услуг «Удаленная диспетчерская» и/или по заявлению и согласованию с ТСЖ

2.9. Варианты (виды) открытия шлагбаума посредством услуг «Удаленная диспетчерская» регламентируются правилами (выбранным тарифом) Организации, с которой заключён договор оказания услуг «Удаленная диспетчерская».



2.10. Въезд и парковка транспортных средств на территорию ЖК, не принадлежащих собственникам, жителям, арендаторам без согласования с Администрацией ТСЖ запрещен.

2.11. Доступ на территорию внутреннего двора транспортных средств, осуществляющих доставку или перевозку товаров/грузов/пассажира (такси), осуществляется посредством оформления «гостевого пропуска» через Цифровое приложение; посредством бесплатного звонка на телефонный номер, с которого шлагбаум открывается, при условии записи телефонного номера вызывающего в БД номеров; Стоянка для погрузки-выгрузки не более 30 мин.

2.12. Регистрация телефонных номеров и гос.номеров т/с в БД номеров осуществляется администрацией ТСЖ по заявлению собственника, жителя.

2.13. Вид и данные в заявлении регламентирует администрация ТСЖ, в соответствии с требованиями для включения в БД номеров.

2.14. БД номеров хранится у Администрации ТСЖ, а также в информационной компьютерной программе Организации, с которой заключён договор оказания услуг «Удаленная диспетчерская».

2.15. Установка шлагбаумов/ворот и выполнение жильцами настоящего Положения не является гарантией наличия парковочных мест каждому ТС ввиду их ограниченного количества. Закрепление за жителем конкретного парковочного места, его ограждение не предусмотрено и запрещается.

2.16. Для предоставления доступа въезда/выезда и парковки на придомовой территории новому собственнику (жителю) или ТС жильца ранее не имеющего доступа следует руководствоваться данным Положением.

### 3. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

3.1. Внутриобъектовый режим - обеспечивает и включает в себя порядок нахождения на территории ЖК лиц и т/с, правила движения и парковки т/с на территории ЖК.

3.2. Собственники ЖК, жители, арендаторы и их гости могут находиться на территории ЖК без ограничения времени и подчиняются лишь тем правилам и нормам поведения, которые обязательны для всех граждан без исключения.

3.3. Рабочий день сотрудников организаций, находящихся на территории жилого комплекса, регламентируется их внутренним распорядком.

3.4. Служебные помещения, расположенные на территории жилого комплекса, открываются и закрываются самими работниками этих организаций с началом и окончанием рабочего дня. Контроль лиц, входящих (выходящих) в нежилые помещения, осуществляется сотрудниками действующих в них предприятий, с целью недопущения прохода посторонних лиц и вноса (выноса) запрещенных предметов (материалов).

3.5. Порядок проведения шумных строительных и ремонтных работ регламентируется нормативно-правовыми актами субъекта Российской Федерации, а также внутренним графиком шумных работ.

3.6. Движение т/с по территории жилого комплекса осуществляется со скоростью не более 10 км/час, в строгом соответствии с Правилами дорожного движения. Стоянка т/с осуществляется строго в границах разметки парковочных мест. Остановка осуществляется водителями с учетом требований прав и интересов других водителей, а также с учетом требований ПДД, пожарной безопасности и прав на свободное передвижение пешеходов по пешеходным дорожкам.

3.7. Запрещается:

- стоянка, затрудняющая возможность выхода жителей дома из парадных, а также затрудняющая движение т/с по территории двора;
- перекрытие въездов/выездов с придомовой территории, съездов для колясок;
- стоянка грузового транспорта, кроме оснований, предусмотренных действующим законодательством;
- стоянка за пределами размеченных парковочных мест;
- остановка и стоянка на специальных выделенных местах, с нанесенной дорожной разметкой;
- закрепление за жителем конкретного парковочного места, его ограждение;
- стоянка автотранспорта с работающим двигателем (в т. ч. на период кратковременной погрузки/разгрузки), а также использование звуковых сигналов без крайней необходимости;
- заезд на бордюрные камни, стоянка и остановка на пешеходных дорожках, детских площадках, местах ландшафтного озеленения и в зонах отдыха/спорта;
- передача прав доступа въезда/выезда и парковки на придомовой территории МКД лицам, не являющимся собственником, жильцом МКД или лицу, утратившему такую возможность, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством;
- передача прав доступа въезда/выезда и парковки на придомовой территории МКД жителям соседних домов, в том числе для сквозного проезда через территорию МКД;



- предоставлять возможность доступа въезда/выезда и парковки на придомовой территории лицам, не являющимися собственником, жильцом МКД или лицу, утратившему такую возможность, с целью личной выгоды;
- въезд транспортных средств длиной более 6м. без специального согласования с Администрацией ТСЖ;
- въезд и стоянка транспортных средств, не принадлежащих собственникам, находящихся в аварийном состоянии;
- парковка транспортного средства на длительный срок, сезонную парковку, длительностью более 1-го месяца;
- блокировка проездов, пешеходных дорожек, эвакуационных выходов;
- мойка, чистка ТС;
- ремонт, техническое обслуживание ТС.
- совершение иных противоправных действий, не указанных в данном Положении, предусмотренных действующим законодательством.

- Парковка третьим рядом

3.8. Неисправное транспортное средство должно быть удалено силами и за счет владельца ТС.

3.9. При систематических нарушениях водителями транспортных средств правил данного Положения, а также правил парковки, влекущих нарушения правил ПДД, пожарной безопасности, требований СНиП 2.07.01-89, требований СП 4.13.130., доступ таким водителям блокируется

Мерами принудительного обеспечения проезда по проезжей части жилого комплекса и доступ пожарных машин, автолестниц или автоподъемников, а также обеспечения вышеуказанных требований могут быть установка легкосъёмных парковочных ограждений (полусферы, столбы, цепи и др. малые архитектурные формы и технические средства).

3.10. Сотрудники ТСЖ, организаций, собственники жилых помещений, находящиеся на территории жилого комплекса, обязаны знать и соблюдать установленный пропускной и внутриобъектовый режимы на территории жилого комплекса, знакомить своих посетителей с правилами нахождения на территории жилого комплекса и нести ответственность за соблюдение установленных правил.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И САНКЦИИ ЗА НАРУШЕНИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

4.1. Ответственность за настоящее Положение несут собственники, жители, члены их семей (включая несовершеннолетних), гости во время их пребывания на территории МКД

4.2. Ответственность за информацию, указанную в Заявлении, несет собственник, жилец, заполнивший заявления.

4.3. Ответственность за доступ гостевого ТС несет собственник, жилец, к которому прибыло гостевое ТС.

4.4. К собственнику, жильцу или иному лицу, виновному в повреждении шлагбаума/его элементов, могут быть применены меры административного характера. Нарушения/повреждения оформляются Актом за подписью установившего нарушение/повреждение сотрудника ТСЖ, обслуживающей организации и/или сотрудника охраны. Нарушители/причинители ущерба, уведомляются через сообщение по телефону, домофону, электронной почте и получают копию акта в почтовый ящик.

4.5. В случае нарушения настоящего регламента, к транспортному средству (собственнику) будут применяться меры административного воздействия.

## 5. СХЕМА ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

