

**Приложение №10** к материалам собрания  
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:  
г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное  
образование Санкт-Петербурга, округ Остров Декабристов,  
Уральская улица, дом 21, строение 1 от «12» августа 2024 г.

## **РЕГЛАМЕНТ**

**пользования придомовой территорией собственниками помещений и иными лицами в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, улица Уральская, д. 21, строение 1**

**Регламент** – нормативный документ, устанавливающий пропускной и внутриобъектовый режимы на территории многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, округ Остров Декабристов, Уральская улица, дом 21, строение 1

**Управляющая организация (далее – УО)** – это юридическое лицо, которое на основании лицензии осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ.

**Собственник** - физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением в МКД на основании свидетельства о праве собственности

**ЖК** – многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, округ Остров Декабристов, Уральская улица, дом 21, строение 1

**Территория** – часть участка многоквартирного жилого дома, группы домов, примыкающая к жилым зданиям, находящаяся в преимущественном пользовании жителей домов ЖК «Эмеральд» и предназначенная для обеспечения бытовых нужд и досуга жителей дома (придомовая территории ЖК), въезд на которую ограничен воротами и шлагбаумами.

**Пропускной режим** – установленный настоящим Регламентом порядок пропуска через контрольно-пропускные пункты Территории физических лиц, транспортных средств и товарно-материальных ценностей.

## I. Общие положения

1. Настоящий документ разработан с целью реализации положений ст.161 ЖК РФ в части обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), обеспечения безопасного движения транспортных средств (далее – ТС) и пешеходов в отведенных зонах движения, соблюдения требований пожарной безопасности, обеспечения беспрепятственного проезда специального транспорта по территории жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, округ Остров Декабристов, Уральская улица, дом 21, строение 1
2. Согласно ЖК РФ, статья 46, решения и протокол общего собрания собственников (далее – ОСС) помещений в МКД являются официальными документами, как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в МКД обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание.
3. Настоящий Регламент утверждается ОСС и является обязательными для всех лиц, в том числе использующих транспортные средства на территории МКД по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Остров Декабристов, Уральская улица, дом 21, строение 1.
4. В тексте настоящих Правил под «обязанностями собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме» понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником любого помещения в МКД, так и арендатором данного помещения, или нанимателем, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, служащими, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными.
5. Осуществление пропускного и внутриобъектового режимов возлагается на сотрудников охраны территории, в соответствии с заключенным договором, действующим законодательством РФ.
6. УО не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.
7. Разработку системы необходимых мероприятий по обеспечению безопасности на территории ЖК и охране ЖК, с учетом их особенностей, осуществляет УО.
8. Ознакомление собственников, жителей и посетителей МКД с правилами пропускного режима осуществляется путем размещения настоящего Положения на информационных стендах, на сайте УО.

### Основными целями регламента являются:

- Обеспечение организованного въезда-выезда на закрытую территорию двора;
- Создание условий для круглосуточного и беспрепятственного проезда на придомовую территорию служебного и специального автотранспорта;
- Создание максимально безопасных условий нахождения на придомовой территории жителей в рамках концепции «Двор без машин»;

- Обеспечение порядка на территории.

**Действие регламента распространяется на всех собственников помещений многоквартирного дома, членов их семей, а также на арендаторов, посетителей и иных лиц.**

## II. ПОРЯДОК ПРЕБЫВАНИЯ ТС НА ТЕРРИТОРИИ «ВНУТРЕННЕГО ДВОРА» И «ВНЕШНЕЙ ТЕРРИТОРИИ»

### 2.1 ПРАВИЛА ВЪЕЗДА НА ТЕРРИТОРИЮ ДОМА

На территории жилого комплекса «Эмеральд» существует 2 зоны: «ВНУТРЕННИЙ ДВОР» (1), «ВНЕШНЯЯ ТЕРРИТОРИЯ» (2):



Въезд на территорию дома («ВНУТРЕННИЙ ДВОР», «ВНЕШНЯЯ ТЕРРИТОРИЯ» осуществляется строго по заявке в диспетчерскую дома по телефону: **441-30-82** либо при создании заявки через личный кабинет в системе Дом Онлайн с пометкой «Пропуск во двор».

Заявки принимаются от собственников, представителей собственников по доверенности, арендаторов квартир, имеющих зарегистрированный договор аренды (при предъявлении договора).

**Въезд в зону «ВНУТРЕННИЙ ДВОР» допускается для целей:**

2.1.1. Погрузки/разгрузки груза габаритами более 170 см по сумме трех измерений и/или весом более 20 кг (в том числе общий вес и габариты грузов при переезде) («ВНУТРЕННИЙ ДВОР», «ВНЕШНЯЯ ТЕРРИТОРИЯ»)

2.1.2 Посадки/высадки пассажиров с нарушениями функций опорно-двигательного аппарата («ВНУТРЕННИЙ ДВОР», «ВНЕШНЯЯ ТЕРРИТОРИЯ»)

2.1.3 Стоянки автотранспорта, используемого лицом с ограниченными возможностями и внесенного в федеральный реестр инвалидов в соответствии со специально выделенными местами, обозначенными знаком и соответствующей разметкой

Заявку следует подавать заблаговременно – не менее, чем за 1 час;

В случае отсутствия заблаговременной заявки, во въезде может быть отказано при наличии во дворе дома более 5-ти единиц автотранспорта (до момента выезда одного из них);

### **Въезд в зону «ВНЕШНЯЯ ТЕРРИТОРИЯ» допускается для целей:**

2.1.5. Погрузки/разгрузки груза габаритами более 170 см по сумме трех измерений и/или весом более 20 кг (в том числе общий вес и габариты грузов при переезде) («ВНУТРЕННИЙ ДВОР», «ВНЕШНЯЯ ТЕРРИТОРИЯ»)

2.1.6. Посадки/высадки пассажиров с нарушениями функций опорно-двигательного аппарата («ВНУТРЕННИЙ ДВОР», «ВНЕШНЯЯ ТЕРРИТОРИЯ»)

2.1.7. Стоянки зарегистрированного в УК автотранспорта, принадлежащего жителям жилого комплекса «Эмеральд». При этом **длительная парковка (без движения) автомобиля на одном месте не должна превышать 1 месяца. Для дальнейшей парковки на территории необходимо совершить выезд за территорию комплекса.** Продление срока парковки возможно по письменному заявлению в УК либо через создание заявки в системе ДомОнлайн.

При подаче заявки диспетчеру необходимо сообщить: марку и номер машины, компанию (имя водителя), цель въезда, номер квартиры, для которой осуществляется погрузка/разгрузка;

Заявку следует подавать заблаговременно – не менее, чем за 1 час;

Без заявки пропускаются машины скорой помощи, пожарная техника, транспортные средства правоохранительных органов, служб ГО и ЧС, машины аварийных и инженерных служб.

**Принимающая сторона несет все бремя ответственности за возможные нарушения со стороны прибывшего ТС.**

## **2.2 ПРАВИЛА ДОСТУПА НА ТЕРРИТОРИЮ ДОМА**

2.2.1 Доступ собственников/жителей в жилую часть МКД, осуществляется с помощью магнитного ключа системы контроля управления доступом (СКУД/домофон). Ключ предоставляет доступ только в тот подъезд, где расположено помещение собственника/жителя. В случае утери ключа, новый выдается на основании письменного заявления и за дополнительную плату.

2.2.2 Доступ третьих лиц (гости, служба доставки, завоз мебели, оборудования и т.д.) в жилую часть жилого комплекса осуществляется Собственником/жителем.

2.2.3 Доступ сотрудников аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, полиции и иных федеральных и муниципальных служб осуществляется сотрудниками Службы внутреннего контроля (СВК/Охрана) беспрепятственно на основании должностной инструкции.

2.2.4 Доступ строительных и ремонтных бригад в помещения Собственника осуществляется: - на основании пропуска (установленного образца), выдаваемого сотрудниками СВК на посту, только на основании личного, письменного заявления собственника/жителя/доверенного лица собственника/жителя.

-при отсутствии вышеуказанного, доступ в жилую часть ЗАПРЕЩЕН. Лица, пытающиеся проникнуть в жилую часть считаются нарушителями и будут задерживаться сотрудниками СВК и передаваться сотрудникам полиции.

2.2.5 При планируемом, длительном отсутствии Собственника, он должен предоставить в Управляющую компанию, в целях пожарной безопасности, контактные данные лица, которое будет иметь право доступа в помещение Собственника в его отсутствие. Данное контактное лицо должно иметь ключи для доступа в помещение Собственника и быть готовым согласовать свое время прибытия при поступлении сигнала (звонка) из Управляющей компании и обеспечить доступ в помещение Собственника.

## 2.3 ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ

2.3.1. Владельцы домашних животных (либо лица, осуществляющие их выгул) обязаны соблюдать меры по недопущению загрязнения мест общего пользования и придомовой территории экскрементами домашних животных, а в случае возникновения загрязнения незамедлительно произвести уборку мест общего пользования и придомовой территории.

2.3.2. Владельцы собак (либо лица, осуществляющие их выгул) обязаны их выводить (проводить) от дверей помещений и до выхода за пределы придомовой территории только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород (имеющих высоту в холке менее 40 см) без намордников.

2.3.3. Курение на территории эвакуационных выходов парадных категорически запрещено.

2.3.4. Запрещается ходить/бегать/ездить на велосипеде/самокате по газонам в любое время года.

**Содержание газонов, кустарников и прочих зеленых насаждений осуществляется за счет собственников и является общедомовым имуществом, в случае порчи чужого имущества законодательством предусмотрена административная, гражданско-правовая и уголовная ответственность.**

2.3.5. Запрещается использовать общедомовое имущество не по назначению: вставать ногами, лазать/висеть на ограждении территории, воротах, лестнице, вставать ногами/бегать на уличных подоконниках.

## 2.4 ОГРАНИЧЕНИЯ

2.4.1 Стоянка автотранспорта в зоне «ВНУТРЕННЕГО ДВОРА» для целей погрузки/разгрузки разрешается **не более 40 минут**. В случае, если выполняемые работы по погрузке/разгрузке требуют большего времени, период стоянки может быть продлен до завершения работ при своевременном извещении диспетчера, после чего автотранспорт должен покинуть территорию двора. Стоянка без проведения работ по погрузке/разгрузке автотранспорта в зоне «ВНУТРЕННИЙ ДВОР» более 40 минут **ЗАПРЕЩЕНА**;

На территории «ВНЕШНЕЙ ТЕРРИТОРИИ» и «ВНУТРЕННЕГО ДВОРА» **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**:

- Подача звукового сигнала (ПДД 19.10);
- Парковка автомобилей и иных ТС перед входными зонами в парадные, въездными воротами в Жилой комплекс, в подземный паркинг МКД, препятствующая свободному проходу пешеходов, маломобильным групп населения, въезду/выезду ТС;
- **Парковка автотранспортных средств, затрудняющая проезд других автотранспортных средств, в том числе специальных транспортных средств;**
- **Парковка автотранспортных средств на проезжей части дороги**
- Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды, на газонах, тротуарах, детских площадках
- Объезд/наезд препятствий по газонам, бордюрам/поребрикам, а также заезд на покрытие детской площадки, ландшафтное озеленение и в зоны отдыха/спорта;
- Стоянка малотоннажных грузовиков и микроавтобусов, грузовых автомобилей, автобусов, а также прицепов, домиков на колесах, лодок, снегоходов и другого крупногабаритного и специального транспорта;
- Стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств;
- Мойка транспортных средств;
- Ремонт и техническое обслуживание транспортных средств;
- Стоянка автомобилей с работающим двигателем (не более 10 минут для прогрева двигателя).
- Разведение костров, приготовление шашлыка в мангале на углях, сжигание отходов и тары во дворе комплекса запрещается;
- Запрещается самостоятельная установка дополнительного оборудования на детские и спортивные площадки без согласования с Управляющей компанией;

## 2.5. ПОСЛЕДСТВИЯ НАРУШЕНИЯ РЕГЛАМЕНТА

2.5.1 В случае нарушения настоящего регламента, к квартире, оформившей заявку на пропуск автомобиля, автоматически применяются следующие меры:

- **Первичное нарушение** – предупреждение
- **Вторичное нарушение - запрет на въезд в течение 7 дней с момента нарушения с блокировкой в базе данных модуля автоматического управления ворот.**
- Все последующие нарушения считаются систематическими – **запрет на въезд ТС на территорию сроком на 1 месяц с момента нарушения с блокировкой в базе данных модуля автоматического управления ворот.**

**При неправильной парковке автомобиля на территории, в случае создания помех для пользования территорией другими лицами представитель управляющей компании/охранной службы имеет право установить ограничительные полусферы/конструкции для профилактических мер. Ограничительные полусферы/конструкции могут быть убраны после письменного обращения нарушителя в управляющую компанию/диспетчерская дома.**

Данные о нарушителях: гос.номер ТС, номер квартиры собственника, материалы фото/видеофиксации - сотрудники СВК/охрана предоставляют Управляющему для **учета нарушителей.**

2.4.1 Собственник уведомляется о применении в отношении него мер, предусмотренных настоящим регламентом, одним из способов:

- Личного вручения уведомления, под подпись в получении;
- Заказным письмом с уведомлением по адресу, совершения нарушения;
- Заявку, созданную в личном кабинете собственника, через приложение Домонлайн;

2.5.3 Любые спорные случаи, которые возникают в результате выполнения настоящего регламента, рассматривает Управляющий домом.

**Данный регламент не распространяется на лиц с ограниченными возможностями при условии предоставления собственником или арендатором документального подтверждения права на временное или постоянное размещение автомобиля на придомовой территории.**