

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ ЖИЛОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:  
г. МОСКВА, ОРЕХОВЫЙ БУЛЬВАР, Д. 24, КОРП. 1-4**

**ТЕРМИНЫ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 1.1. Правила пользования земельным участком (далее – «правила») в доме по адресу: г. МОСКВА, ОРЕХОВЫЙ БУЛЬВАР, Д. 24, КОРП. 1-4 (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) – 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. Правила содержат условия о порядке организованного прохода и въезда на территорию дома, правила парковки на придомовой территории, другие вопросы пользования земельным участком дома.
- 1.7. 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.
- 1.8. Соблюдение правил обязательно для всех владельцев помещений в доме, членов их семей, гостей, арендаторов, любых иных лиц во время их пребывания на придомовой территории.
- 1.9. Правила могут быть изменены или дополнены только решением общего собрания собственников дома.
- 1.10. Правила доступны для ознакомления на сайте управляющей компании, на стойке консьержа, на рабочем месте коменданта/управляющего.
- 1.11. 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.
- 1.12. 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.

**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.

**ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ ЗАПРЕЩАЕТ:**

- 3.1. Несанкционированный проход/проезд на закрытую 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.

**ВИДЫ ПРОПУСКОВ**

**4.1. Для прохода:**

4.1.1. постоянный пропуск (пластиковая карта и другие носители) оформляется по заявлению собственника через личный кабинет мобильного приложения, обеспечивает беспрепятственный пропуск к объектам его собственности (квартира, машиноместо, нежилые помещения):

- собственнику квартиры и членам семьи, проживающим с ним совместно;
- собственнику нежилого помещения.

4.1.2. временный пропуск (пластиковая карта) оформляется по заявлению собственника через личный кабинет мобильного приложения, обеспечивает беспрепятственный пропуск к объектам его собственности (квартира, машиноместо, нежилые помещения):

- ближайшим родственникам собственника квартиры, не проживающим совместно на срок до 1 года;
- арендаторам и членам их семей, на срок аренды квартиры;
- обслуживающему персоналу собственника или арендатора квартиры на срок до 1 года;
- строителям собственника квартиры, ведущим строительно-отделочные работы в квартире на срок до 3 месяцев;
- сотрудникам управляющей компании ООО УК «ФРЕШ» на срок работы в компании;
- сотрудникам организаций, расположенных на территории ЖК на срок до 1 года.

4.1.3. разовый пропуск для гостей и посетителей собственника или арендатора квартиры, для гостей и посетителей организаций, расположенных на территории ЖК, оформляется по заявлению собственника через личный кабинет мобильного приложения.

#### **4.2. Для проезда:**

4.2.1. постоянный пропуск оформляется:

- собственнику квартиры и членам семьи, проживающим с ним совместно;
- собственнику нежилого помещения.

4.2.2. временный пропуск оформляется:

- арендаторам и членам их семей на срок аренды квартиры;
- сотрудникам управляющей компании ООО УК «ФРЕШ»;
- руководству организаций, расположенных на территории ЖК;
- водителям на личный автомобиль для обслуживания собственника (арендатора) квартиры и членов их семей.

4.2.3. Гостям и посетителям парковка на территории ЖК запрещена. Разовый пропуск для служб доставки и ремонта/услуг осуществляется по предварительной заявке собственника/арендатора. В заявке указываются фамилия, имя, отчество гостей, марка, государственный номер машины и срок посещения (но не более 2 часов). По истечению срока заявка закрывается автоматически.

**Примечание:** В ЖК, оборудованных автоматизированной системой контроля и регистрации движения автотранспорта, в качестве пропуска для проезда могут оформляться пластиковые карты, радио брелки, RFID метки либо их аналоги, позволяющие идентифицировать владельца пропуска для следующих категорий:

- собственникам квартиры и членам их семей, проживающих с ним совместно;
- арендаторам и членам их семей на срок аренды;
- отдельным сотрудникам управляющей компании ООО УК «Фреш» для проезда на территорию ЖК в связи со служебной необходимостью;
- собственникам нежилых помещений;
- руководству организаций, расположенных на территории ЖК;
- водителям на личный автомобиль для обслуживания собственника (арендатора) квартиры и членов их семей.

#### **ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ПОСТОЯННЫХ И ВРЕМЕННЫХ ПРОПУСКОВ**

5.1. Для изготовления постоянных или временных пропусков собственник квартиры заполняет соответствующее заявление в личном кабинете мобильного приложения. Ответственность за точность указанных сведений возлагается на собственника квартиры.

К заявлению прилагается:

1. копия свидетельства о регистрации транспортного средства (на каждый автомобиль);
2. если автомобиль оформлен на другое лицо, предоставляется копия страхового полиса ОСАГО, в котором должен быть указан заявитель;
3. в случае если автомобиль оформлен на организацию, предоставляется копия путевого листа или письма от организации о выделении автомобиля в распоряжение заявителя.

Комендант/управляющий проверяет правильность заполнения заявления, наличие всех прилагаемых копий документов, подписывает заявление и установленным порядком передает их на изготовление. После изготовления выдача производится по ведомости собственникам квартир.

При необходимости заблокировать или изъять пластиковую карту собственник квартиры заполняет заявление или заявкой в своем личном кабинете мобильного приложения.

Изготовление пропуска для сотрудника управляющей компании ООО УК «Фреш» производится на основании служебной записки руководителя структурного подразделения, согласованной отделом кадров.

5.2. Изготовление пропуска для сотрудника организации, расположенной на территории ЖК, производится на основании служебной записки (заявления) руководителя организации, согласованной службой безопасности ООО УК «Фреш».

#### **ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ РАЗОВОГО ПРОХОДА (ПРОЕЗДА)**

6.1. Заявка на разовый проход (проезд) подается службе охраны через «личный кабинет» мобильного приложения.

6.2. Проход (проезд) гостей и посетителей организаций, расположенных на территории ЖК осуществляется в соответствии с согласованным со службой безопасности ООО УК «Фреш» регламентом для каждой организации.

#### **ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ВЪЕЗДА И ПАРКОВКИ НА ТЕРРИТОРИИ ДОМА**

7.1. Въезд на придомовую территорию далее установленного второго шлагбаума (въезд через КПП Ореховый бульвар) транспортным средствам запрещен. На территории ЖК «Фреш» организована концепция «Двор без машин»:

7.2.1. Въезд на придомовую территорию гостевого автотранспорта, в том числе такси запрещен.

7.2.2. Парковка автомобильного транспорта на придомовой территории осуществляется на гостевой парковке, находящейся до второго установленного шлагбаума (въезд через КПП Ореховый бульвар).

7.2.3 Доставка строительных материалов и прочих объемных грузов осуществляется по единовременной заявке (разовому пропуску), поданной владельцем/арендатором помещений до доставки. Время погрузки/разгрузки ограничено двумя часами.

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 запрещена.

7.6. По решению управляющей организации могут быть заблокированы пропуска, метки и прочие носители нарушителей для проезда на территорию жилого комплекса и подземный паркинг на автомобильном транспорте. В качестве подтверждения факта нарушения могут быть использованы фотографии с места нарушения.

7.7. На беспрепятственный въезд в гараж-паркинг дома с учетом настоящих правил имеют право только транспортные средства оборудованные радиометкой/планкой:

1. собственникам машиномест и проживающим с ними членам их семей;
2. арендаторам машиномест при наличии действующего договора аренды;
3. получателям услуг сторонних коммерческих организаций на период оказания данных работ.

7.9. Право въезда на территорию и открывание ворот в паркинг по усмотрению управляющей организации и с учетом проектных документов дома реализуется путем предоставления радиометок/разового пропуска коммерческой организации.

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

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

#### **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. Выгул животных на спортивных и детских площадках запрещен.

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

8.6. Владельцы животных обязаны контролировать их поведение в многоквартирном доме.

#### **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 пешеходные переходы и съезды для пешеходов.
- 9.5. Двигаться по территории со скоростью более 20 (двадцати) км/час.
- 9.6. Оставлять автотранспорт с работающим двигателем более 20 (двадцати) 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 оружие в нарушение действующего законодательства.
- 9.12. Пользоваться открытыми источниками огня (костры, факелы, паяльные лампы), за исключением специально отведенных мест.
- 9.13. Распивать спиртные напитки.
- 9.14. Склаживать, выбрасывать любой мусор вне специально отведенных мест.
- 9.15. Транзитное движение по прилегающей территории дома.
- 9.16. Курение на придомовой территории. Курение разрешено только в специально отведенных для этого местах, которые обозначены табличкой «Место для курения».
- 9.17. Совершать иные действия, запрещенные правилами.

#### **КОНТРОЛЬ ВЫПОЛНЕНИЯ ПРАВИЛ**

- 10.1. Оперативный контроль над выполнением настоящих правил возлагается на службу охраны и комендантов/управляющих дома.

#### **СЕРЬЕЗНЫМ НАРУШЕНИЕМ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ЯВЛЯЕТСЯ:**

- 11.1. Невыполнение законных требований сотрудников службы охраны дома, которые были доведены до сведения лица, находящегося на придомовой территории, с целью соблюдения настоящих правил.
- 11.2. Пребывание на придомовой территории более 2 (двух) часов подряд транспортного средства, за исключением автомобилей специальных служб.
- 11.3. 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.