



ОХТА-СЕРВИС
МИСТОЛОВО

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ОБРАЗ ЖИЗНИ». ГОРНАЯ ДЕРЕВНЯ»

**РЕГЛАМЕНТ
ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА И ПРЕБЫВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ**

РЕДАКЦИЯ №2 ОТ 01.08.2022 г.

1. Общие положения

1.1. Термины и определения

- Владельцы* - Лица, владеющие на праве собственности или долгосрочной аренды земельными участками и/или Коттеджами.
- Внутриобъектный режим* - Порядок, обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, выполняемых Владельцами и лицами, допущенными на территорию Объекта, в соответствии с требованиями действующего законодательства и настоящего Регламента.
- Дороги общего пользования* - Дороги, проходы, проезды, пешеходные зоны, велосипедные дорожки расположенные в границах территории Объекта, за пределами индивидуальных участков Владельцев.
- Жители* - Владельцы, проживающие с ними лица, их гости, владельцы движимого и/или недвижимого имущества, расположенного на территории Объекта.
- Индивидуальный пропуск* - Документ, в том числе в форме электронный или магнитной карты, подтверждающий право входа/выхода физических лиц, въезда/выезда легкового и грузового транспорта на территорию Объекта.
- Кооператив* - Потребительский Кооператив по созданию и управлению объектами общего пользования Жилого комплекса «Горная деревня» (ПК ЖК «Горная деревня»).
- Коттедж* - Индивидуальный жилой дом и/или блок в сблокированном жилом доме на 4, 8, 10 семей, расположенный на территории Объекта.
- КПП* - Контрольно-пропускной пункт.
- Курорт* - Прилегающая к Объекту рекреационная зона.
- Обслуживающая компания* - Общество с ограниченной ответственностью «Охта-Сервис Мистолово» (ООО «ОСМ»), осуществляющее обслуживание жизнедеятельности Объекта на основании договора с Кооперативом.
- Объект* - «Жилой комплекс «Образ Жизни». Горная Деревня», расположенный в д. Мистолово Бугровского сельского поселения Всеволожского района Ленинградской области.
- ООП* - Объекты общего пользования.
- Охранная организация* - Частная охранная организация, действующая в соответствии с законодательством Российской Федерации, требованиями настоящего Регламента и должностных инструкций в целях обеспечения на договорной основе пропускного режима на территории Объекта и сохранности имущества.
- Охранник* - Сотрудник частной охранной организации, осуществляющий контроль за пропускным режимом на территорию Объекта.

- 1.2. Настоящий Регламент определяет пропускной и внутриобъектный режимы на территории Объекта и регламентируют порядок нахождения (расположения) на его территории физических лиц, а также отдельные вопросы обеспечения жизнедеятельности Объекта.
- 1.3. Настоящий Регламент является локальным (внутренним) актом, разработанным и утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях защиты собственности на территории Объекта, законных интересов Владельцев и лиц, допущенных на территорию Объекта, организаций и обеспечения их безопасности.
- 1.4. Регламент обеспечивает высокие стандарты комфортного проживания и отдыха на территории Объекта.

2. Пропускные пункты

- 2.1. Для прохода Владельцев и лиц, допущенных на территорию Объекта, проезда легкового и грузового транспорта на территорию Объекта устанавливаются КПП.
- 2.2. КПП оборудован стационарным пунктом охраны и шлагбаумом с электронным считывателем.
- 2.3. Режим работы КПП: круглосуточно без перерывов, выходных и праздничных дней.

3. Индивидуальные пропуска

- 3.1. Владельцы имеют право проезда и прохода на территорию Объекта и доступа к принадлежащим им земельным участкам в любое время суток.
- 3.2. При осуществлении пропускного режима владельцы Индивидуальных пропусков, обязаны предъявить их охраннику для обозрения или приложить к электронному считывателю при входе / въезде на территорию Объекта.
- 3.3. Пропуска оформляются Обслуживающей компанией на основании заявлений Владельцев при условии документального подтверждения прав владения земельным участком, расположенным на территории Объекта.
- 3.4. Владельцам и членам их семей Индивидуальные пропуска оформляются без взимания платы (не более 2 штук). Оформление дополнительных пропусков (в т.ч. при порче, утере ранее выданного пропуска) осуществляется Обслуживающей компанией на платной основе в соответствии с прайс-листом.
- 3.5. Для обеспечения проезда и прохода на территорию Объекта привлеченных Владельцем подрядчиков и персонала оформляются временные Индивидуальные пропуска с ограниченным сроком действия. Такие пропуска оформляются Обслуживающей компанией по заявке Владельца. В заявлении на оформление временного пропуска указываются цели нахождения лица, в отношении которого оформляется пропуск, на территории Объекта, срок его действия. К заявлению необходимо приложить копии документов, удостоверяющих личность лица, на которое оформляется пропуск.
- 3.6. Для проезда и/или прохода гостей Владельцев, служб доставки, небрендируемых автомобилей такси и пр. Владельцу необходимо сделать заявку на КПП посредством СМС или сообщения в WhatsApp с информацией о ФИО допускаемого лица, либо модели и гос. номера допускаемого транспортного средства с адресом направления. Телефон КПП: +7 929 114-68-79.
- 3.7. Запрещена передача Индивидуальных пропусков лицам, не зарегистрированным в пропускной базе в установленном порядке. Обслуживающая компания оставляет за собой право на изъятие указанного Индивидуального пропуска. В случае подтверждения факта преднамеренной передачи другому лицу, указанный пропуск аннулируется. Повторное оформление аннулированного пропуска Владельцу осуществляется на возмездной основе.

4. Пропускной режим

- 4.1. Охранники и иные сотрудники Охранной организации обязаны в любых ситуациях соблюдать этические нормы поведения, вежливую спокойную манеру общения, не допускающую использования нецензурной лексики, оскорбительных и унижающих выражений и жестов, не допускать превышения своих полномочий, включая инициативные дополнительные контакты с Жителями, не предусмотренные настоящим Регламентом и не санкционированные Обслуживающей компанией, не допускать нарушения прав и законных интересов лиц.
- 4.2. Сотрудники Обслуживающей компании и/или Охранники имеют право на проверку документов у лиц, въезжающих и входящих на территорию Объекта для целей идентификации их личности и соответствия данным, указанными в Индивидуальном пропуске (заявке на выдачу указанного пропуска).
- 4.3. Для предотвращения возможного угона автотранспорта с территории Объекта, сотрудники Обслуживающей компании и/или Охранники имеют право проверить у выезжающих лиц их документы и документы на транспортное средство.
- 4.4. Для предотвращения хищений имущества, расположенного на территории Объекта, сотрудники Обслуживающей компании и/или Охранники имеют право проверить у выезжающих и выходящих с территории Объекта лиц, вывозимое или выносимое имущество и удостовериться в их праве на вывоз или вынос такого имущества. В таком случае сотрудники Обслуживающей компании и/или Охранники должны связаться с Владельцем, подавшим заявку на выдачу пропуска указанным лицам, и удостовериться о правомочности вывоза/выноса имущества.
- 4.5. Нахождение посторонних лиц на территории Объекта без действующего пропуска, оформленного в установленном порядке, не допускается (за исключением правил п. 3.6 настоящего Регламента). Сотрудники Обслуживающей компании и/или Охранники при обнаружении таких лиц на территории Объекта обязаны предпринять все необходимые и достаточные меры для их выдворения за пределы территории Объекта с учётом п. 4.1 настоящего Регламента.
- 4.6. Организация контрольно-пропускного режима, а также осуществление контроля за его исполнением является компетенцией Кооператива и Обслуживающей компании. Все жалобы, замечания и предложения Владельцев, иных заинтересованных лиц по осуществлению и совершенствованию контрольно-пропускного режима, поданные в письменном виде, рассматриваются Кооперативом или Обслуживающей компанией в течение 5-х рабочих дней.
- 4.7. На территорию Объекта при предъявлении служебного удостоверения допускаются беспрепятственно сотрудники правоохранительных, контрольных органов, скорой медицинской помощи, МЧС, аварийных служб, руководители местных органов власти и их транспорт. Прибытие указанных лиц фиксируется Охранником или сотрудником Обслуживающей компании в соответствующем журнале. Охранники должны незамедлительно вызвать по телефону представителя Обслуживающей компании для сопровождения прибывших лиц, не задерживая проход/проезд указанных лиц через КПП.
- 4.8. Не допускается въезд на территорию Объекта, а также перемещение по территории Объекта любых видов транспорта с отсутствующими регистрационными знаками (за исключением нового транспортного средства, ранее не зарегистрированного в ГИБДД, у которого не истёк срок регистрации).

5. Передвижение по территории Объекта

- 5.1. На территории Объекта разрешено движение транспортных и моторизованных средств, техники со скоростью, не превышающей 20 км в час. В остальном, что касается правил дорожного движения, все находящиеся на территории Объекта руководствуются действующими Правилами дорожного движения РФ – «Движение в жилых зонах».

- 5.2. На территории Объекта запрещается оставлять без присутствия водителя автотранспортные средства, строительную и моторизованную технику с работающим двигателем (за исключением работы предпускового отопителя не более 15 минут).
- 5.3. Запрещается остановка и стоянка транспортных средств, прицепов к ним, строительной и дорожной техники на обочинах дорог и проездов. Парковка автотранспортных средств должна осуществляться исключительно в границах земельных участков Владельцев, на гостевых парковках или в специально отведенных местах по согласованию с Обслуживающей компанией.
- 5.4. Моторизованные средства, оборудование и механизмы, являющиеся источниками повышенного шума, в том числе квадроциклы, мопеды, мотоциклы, мотоблоки, снегоходы и прочие транспортные средства должны использоваться только в дневное время, в рабочие дни с 08:00 до 22:00, в выходные и праздничные дни с 9:00 до 20:00.
- 5.5. На дорогах общего пользования запрещена установка устройств ограждения, препятствующих проезду, парковке, проведению обслуживающих, в т.ч. снегоуборочных, работ.
- 5.6. Допускается временное прекращение эксплуатации ООП для их обслуживания, в том числе для уборки снега, проведение ремонтно-строительных и электромонтажных работ.
- 5.7. Запрещается сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на дороги общего пользования или прилегающие к дорогам общего пользования тротуары и газоны.
- 5.8. Запрещается заезд на тротуары, пешеходные и велосипедные дорожки, газоны, элементы зеленых насаждений ООП. Разворот транспортных средств должен осуществляться только на разворотных площадках и перекрестках.
- 5.9. Учебная езда на территории Объекта запрещена.
- 5.10. В случае нарушения правил дорожного движения на территории Объекта, Обслуживающая компания вправе передать видео- и фотоматериалы, подтверждающие нарушения, в уполномоченные органы.

6. Дорожное полотно

- 6.1. Дорожное полотно на территории Объекта спроектировано и построено из расчета движения по нему преимущественно легковых автомобилей. На территорию Объекта запрещается въезд грузовых автомобилей с нагрузкой на ось более 3,5 тонн без предварительного согласования с Обслуживающей компанией. На территорию Объекта запрещается въезд грузовых автомобилей длиной более 10 (десяти) метров без предварительного согласования с Обслуживающей компанией. При выезде с индивидуального земельного участка грузового / строительного автотранспорта, Владелец обязан очистить ООП от грунта и грязи, оставшихся на территории ООП после проезда грузовой/строительной техники.
- 6.2. В случае повреждения дорожного полотна, газонов, тротуаров, других объектов дорожной инфраструктуры Владельцами или лицами, допущенными Владельцем на территорию Объекта, Владелец обязан уплатить штраф (плату за администрирование), предусмотренный локальными актами Кооператива, а также компенсировать расходы на восстановление на основании выставленного Кооперативом счета и прилагаемой к нему сметы.
- 6.3. Кооперативом и Обслуживающей компанией обеспечивается круглогодичное обслуживание дорожного полотна, в том числе ремонтные работы и работы по уборке дорожного полотна.
- 6.4. Регулярность уборки дорожного полотна:
 - а) Апрель - ноябрь: 1-2 раза в неделю плановая механизированная уборка.

- b) Декабрь - март: 2,5 раза в неделю или в ином порядке исходя из метеоусловий (по мере необходимости обеспечения уровня снежного покрова не более 140 мм (достаточного для проезда автотранспорта с клиренсом 145 мм)).
- 6.5. Под конструктивными слоями дорожного полотна, а также в зоне газонов и тротуаров расположены:
- a) Сети водопровода;
 - b) Сети канализации;
 - c) Дренаж;
 - d) Трубопроводы системы газоснабжения;
 - e) Сети электроснабжения и наружного освещения;
 - f) Каналы для размещения кабелей систем видеонаблюдения, сети Интернет и пр.
- 6.6. Из-за вероятности повреждения дорожного полотна категорически запрещен въезд на территорию Объекта транспорта и техники на гусеничном ходу без предварительного согласования с Обслуживающей компанией и предварительной оплаты работ по восстановлению дорожного полотна.

7. Санитарные нормы

- 7.1. Чистка ковров, мойка автомобилей и иных транспортных средств допускается исключительно на земельных участках Владельцев. Слив масел, бензина, прочих жидкостей, загрязняющих окружающую среду категорически запрещается. В случае установлении факта нарушений, Кооператив вправе самостоятельно принять меры по устранению таких нарушений с выставлением Владельцу счета на компенсацию стоимости произведенных работ, а также на оплату штрафа (платы за администрирование), предусмотренного локальными актами Кооператива.