

Согласовано:

Управляющий УК
ООО «На Союзном-3»

_____/_____
« ____ » _____ 20 ____ г.

Утверждено:

Председатель Совета МКД
пр.Союзный, д.2

_____/_____
« ____ » _____ 20 ____ г.

ПОЛОЖЕНИЕ

О порядке пользования земельным участком
под многоквартирным домом и
движения транспорта на территории жилого комплекса
в связи с установкой шлагбаумов

Настоящее Положение разработано и согласовано в соответствии и во исполнение с пунктом №6 Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Нижегородская область, проспект Союзный, дом 2 в связи с установкой шлагбаума для регулирования потока транспортных средств по прилегающей территории дома. Положение регулирует порядок взаимодействия собственников с управляющей организацией и ее подрядчиками в этой связи и призвано описать порядок пользования собственниками придомовой территорией для парковки личных автотранспортных средств, а также порядок использования установленного шлагбаума

1. Оборудование для ограничения доступа на территорию (шлагбаумы и др. согласно коммерческого предложения) являются общим имуществом всех собственников МКД. Комплекс оборудования неделим и содержится за счет собственников. Комплекс оборудования может быть расширен на основании решения Общего собрания собственников или Совета МКД.

2. Ставка за обслуживание и содержание комплекса оборудования установлена по предложению подрядной специализированной обслуживающей организации (ПСОО), выбранной управляющей организацией, с учетом транзакционных издержек Управляющей организации и п.17 настоящего Положения, и утверждена Решением общего собрания, указанного в преамбуле. Увеличение или изменение указанной ставки регулируется по представлению ПСОО Советом МКД по согласованию с управляющей организацией с последующим одобрением на Общем собрании собственников.

3. Управляющая организация обеспечивает комплекс оборудования постоянным электропитанием по аналогии с местами общего пользования МКД. Стоимость электрической энергии, потребленной комплексом оборудования, распределяется на всех собственников прямо пропорционально площади помещений в собственности, и начисляется Управляющей организацией в строке квитанции как ОДН.

4. Оплата собственниками за обслуживание и содержание комплекса оборудования осуществляется через Управляющую организацию на основании выставляемых последней ежемесячных квитанций. Ответственность за обслуживание несет ПСОО по договору, заключенному с Управляющей организацией.

5. Доступ на территорию МКД для пешеходов (граждан, физических лиц) техническими средствами не ограничивается. Доступ на территорию МКД автотранспортных средств (автомобилей и др.) ограничен установленными шлагбаумами в проекции дома в сторону ул. Е. Рубинчика; окончательное место монтажа определяется совместно ПСОО и Советом МКД. Оба шлагбаума остаются закрытыми на протяжении суток и открываются исключительно для проезда на и из территории разрешенных транспортных средств. Оба шлагбаума открываются при помощи одного брелка. Заказать и получить брелок можно через Управляющую организацию, для чего обратиться с письменным заявлением, с указанием ФИО собственника, номера квартиры/помещения, количества заказываемых брелков, марки и гос.номера автомобиля. Указанные данные Управляющая организация обязуется охранять в порядке, предусмотренном для персональных данных. Данные доступны для членов Совета МКД. Обратиться имеет право только собственник или его представитель по надлежаще оформленной доверенности при подтверждении такой доверенности в телефонном звонке из Управляющей организации.

5.1. Транспортные средства, которые отсутствуют в списке Управляющей организации, составленном на момент выдачи брелков и которые находятся на территории МКД более 3х дней подряд, могут быть эвакуированы за пределы территории МКД в принудительном порядке в соответствии с п. 17.2 ПДД. Совет МКД оставляет за собой право применения иных штрафных санкций к собственниками таких транспортных средств.

6. Собственник (заявитель) расписывается в получении брелка, что является основанием для выставления стоимости брелка в качестве разового начисления отдельной строкой в ближайшей квитанции за оплату ЖКУ. Стоимость брелка – рыночная и устанавливается Управляющей организацией, на момент монтажа системы ограничения доступа, составляет 1500 рублей.

7. Собственники нежилых помещений в МКД вправе получить брелок для приемки автомобилей и доставки товаров. Собственник нежилого помещения следит за тем, чтобы при разгрузке их транспортные средства не перекрывало транзитный проезд по территории, не оставалось в створе закрытия шлагбаума, и покинуло территорию МКД сразу после завершения разгрузки. Длительная парковка более 15 мин. транспортных средств коммерческого транспорта на территории МКД не предусмотрена и запрещена в соответствии с п. 17.2 ПДД, могут быть эвакуированы за пределы территории МКД в принудительном порядке в соответствии с п. 17.2 ПДД. Совет МКД оставляет за собой право применения иных штрафных санкций к собственникам таких транспортных средств.

7.1. Транспортные средства, указанные в п.7 имеют право въезда на территорию, ограниченную шлагбаумами исключительно с 8.00 до 18.00 ежедневно (время Московское). Коммерческие транспортные средства, оставленные на ночь, могут быть блокированы, эвакуированы за пределы территории МКД в принудительном порядке в соответствии с п. 17.2 ПДД. Совет МКД оставляет за собой право применения иных штрафных санкций к собственникам таких транспортных средств.

8. Шлагбаумы имеют функцию принудительного закрытия через установленное время (ок. 2мин.) в случаях, если собственник забудет их закрыть за собой. Шлагбаумы оборудованы датчиками, препятствующими закрытию в случае, если в створе шлагбаума есть препятствие.

9. Парковочные места, въезд на которые регулирует настоящее Положение, предназначены для остановки и стоянки пассажирского автотранспорта собственников – легковые автомобили, мопеды, мотоциклы, минивэны, внедорожники, кроссоверы и НЕ предназначены для парковки и стоянки коммерческого транспорта (в т.ч. Газели, тракторы, автобусы и т.д.), на которые распространяется действие п.7.1. настоящего Положения.

10. Брелок от шлагбаума в обязательном порядке хранится у Председателя Совета МКД, представителя Управляющей организации, а также у специальных служб, обслуживающих МКД (при их запросе и/или если это установлено законом), а также у дежурного по дому, если такое лицо, отличное от Председателя Совета МКД, будет выбрано, назначено и его полномочия определены в установленном порядке.

11. Доступ автомобилей специальных служб. В отношении служб газа и полиции – доступ непосредственно на территорию МКД при открытых пешеходных путях необходимости и сложности не вызывает. В отношении пожарных служб – используемая ими в работе техника позволяет игнорировать установленные ограничения для проезда, пожарные гидранты расположены вне зоны, ограниченной шлагбаумами. Управляющей организации рекомендовано рассмотреть вопрос об организации круглосуточного дежурства при использовании камер видео-контроля, а также оборудования, позволяющего принудительно открыть шлагбаум в экстренных ситуациях с использованием каналов GSM с размещением в зоне видимости специального «аварийного» телефонного номера. В отношении службы скорой медицинской помощи – правила требуют от собственника, который вызывал указанную службу, встречать ее на территории или открыть для нее шлагбаум удаленно, например, из окна квартиры или подъезда.

12. Собственник нежилого помещения обязуется забирать брелок у арендаторов в случае расторжения договора или смены арендатора. Собственники квартир обязуются сообщать в Управляющую организацию о смене гос.номера транспортного средства или марки/модели транспортного средства в течение 14 дней, во избежание последствий, указанных в п.9 настоящего Положения.

13. Парковку автомобилей необходимо осуществлять перпендикулярно к ул.Е.Рубинчика и ориентируясь на разметку. Территорию вдоль тротуара рекомендуется не занимать, а использовать для разгрузки-выгрузки товаров, высадки-посадки автомобилей, работы специальных служб.

14. Совет МКД по согласованию с Советами МКД соседних домов (в том числе расположенных на едином или смежных земельных участках, образующих жилой комплекс) вправе принять решение о распространении действия настоящего Положения и работы комплекса оборудования (в том числе с изменением ориентации в пространстве или места монтажа указанного оборудования) на территорию более, чем одного дома в границах ЖК, при условии пропорционального возмещения такими домами расходов, понесенных собственниками дома 2 на установку комплекса оборудования и его последующего содержания.

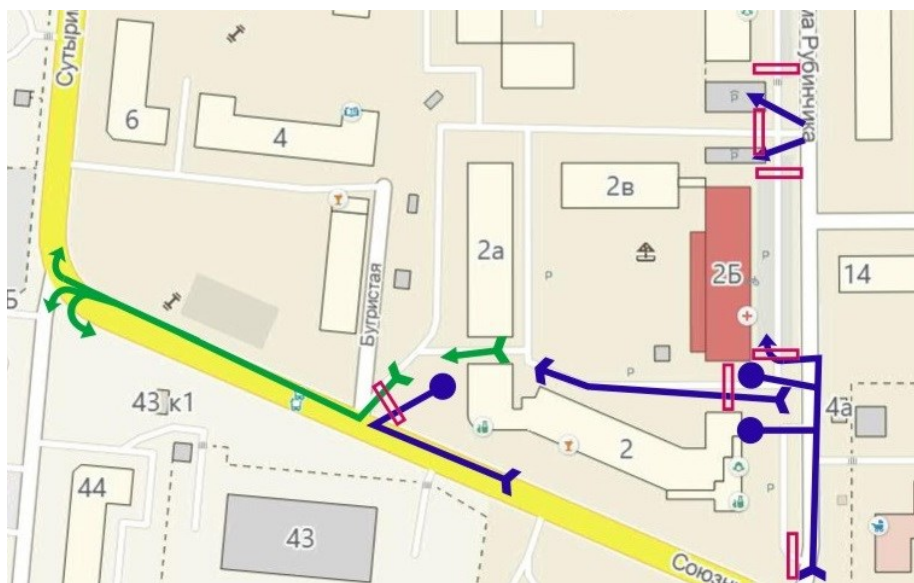


Рис.1 Легенда:

- 1. Синие маршруты – въезд**
- 2. Зеленые маршруты – выезд.**

15. Во избежание аварийных ситуаций рекомендуемой схемой движения (рис.1) по территории МКД является въезд на территорию через шлагбаум (в сторону детского сада, около мусорного контейнера) и выезд со стороны 4го подъезда, где благодаря остановка общественного транспорта с

обеих сторон дороги остальное движение вынужденно замедляется, что позволяет совершить безопасный маневр в сторону: ул. Коминтерна или ул. Сутырина.

16. Для собственников, которые не пользуются парковкой на постоянной основе (по причине отсутствия личного транспортного средства или иной), но которым необходимо обеспечить подъезд транспорта к своему подъезду (например, для доставки и разгрузки вещей, товара) управляющая организация должна предусмотреть возможность аренды брелка по предварительному заявлению собственника на безвозмездной основе на 1 день. На более продолжительный срок – по стоимости не более 1/30 от продажной цены брелка в сутки. Получение и возврат брелка производится в рабочие часы управляющей организации.

17. Шлагбаумы оборудованы системой автоматического открывания через GSM-сигнал (расходы на ее содержание включены в стоимость содержания комплекса оборудования) для случаев допуска автомобилей оперативных служб. Коды для активации такого сигнала хранятся в Управляющей организации, а также передаются Председателю СМД.

18. Управляющая организация на основании принятого Решения собственников помещений в МКД на их Общем собрании уведомляет о таком решении собственников соответствующие городские и федеральные службы, органы надзора, если действующим законодательством предусмотрено

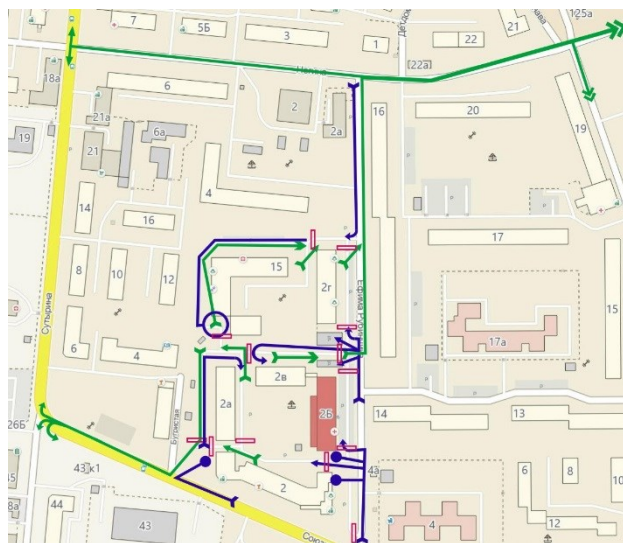


Рис.2. Блоковая организация потоков транспорта (каждый сам за себя).

получение согласования, разрешения или направление уведомления. За проведение монтажных работ оборудования и его обслуживание, в т.ч. получение разрешения на такие работы, ответственность, в т.ч. за необходимые согласования, несет ПСОО или монтажная организация, если они не совпадают в одном лице. В случае, если для установки указанного комплекса оборудования требуется получение согласия от иных лиц, которые не являются собственниками помещений в доме №2 по пр. Союзному, но имеют правовое отношение

к земельному участку, монтаж комплекса оборудования начинается только после получения такого согласия. Возможные расходы управляющей организации по выполнению работ, указанных в настоящем пункте, кроме почтовых расходов, согласовываются управляющей организацией с Советом МКД до их начала.

19. Изменения в настоящее Положение вносятся Советом МКД по согласованию с управляющей организацией, если иное не установлено Договором управления, настоящим Положением, решениями Общих собраний собственников в МКД.

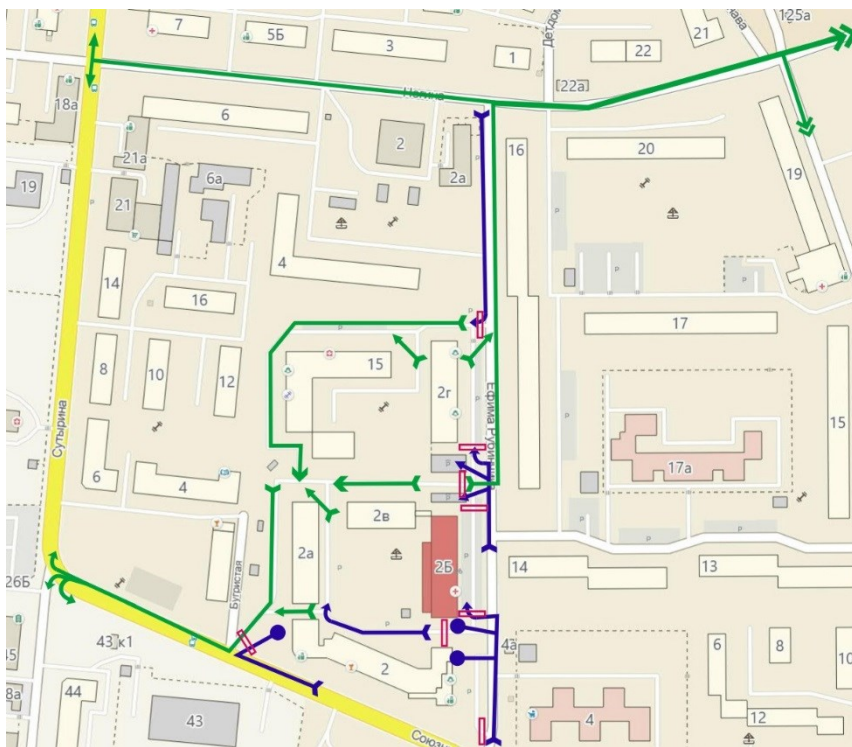


Рис.3 Оптимальная организация потоков транспорта (единый ЖК).

20. В случае если будут выявлены вопросы, не урегулированные настоящим Положением в связи с деятельностью на том же или прилегающем земельном участке погрузо-разгрузочной рампы магазинов, расположенных в первом этаже МКД, или специального автотранспорта по обработке ТКО из ангара для сбора мусора, расположенного на границе земельного участка, Совет МКД совместно с управляющей организацией предпринимают

возможные меры для урегулирования таких вопросов путем переговоров в досудебном порядке и корректировки настоящего Положения.

21. Собственники МКД предоставляют Совету МКД полномочия, предусмотренные с п.14 настоящего Положения, так как осознают, что организация движения транспорта в жилом квартале как единой

транспортной системы значительно эффективнее установки индивидуальных шлагбаумов каждым из домов, входящих в жилой комплекс (рис.2), так как повышает безопасность дорожного движения, скорость перемещения внутри жилого комплекса, въезд и выезд из него, а также необходимость совершения необоснованных маневров, возвратно-поступательных движений и разворотов транспорта. Разумным и целесообразным признается организация движения по ЖК в направлении против часовой стрелки, как показано на рис.3.

22. Для реализации положений настоящего документа, а также с целью создания условий для воплощения оптимальной схемы движения транспорта по территории Жилого Комплекса, отраженной на рис.3 и предоставления возможности собственникам других МКД на территории земельного участка, находящегося в совместном владении, и/или входящим в Жилой Комплекс (далее – Собственники в ЖК), также установить шлагбаумы для контроля движения транспорта по своей придомовой территории и/или ограничения парковки на ней, собственники многоквартирного дома, принявшие решение на Общем собрании об утверждении настоящего Положения (далее – Собственники Здания), предоставляют Собственникам в ЖК право пользования своим земельным участком для реализации целей, указанных в настоящем пункте Положения, при одновременном выполнении следующих условий:

а) часть земельного участка, которая образуется проекцией крайних (торцевых) капитальных (имеющих под собой фундамент) стен, ограничивающих тот фасад здания, на котором расположены входы в подъезды дома Собственников Здания, до границы земельного участка, является приоритетной зоной деятельности Собственников Здания,

б) в приоритетной зоне деятельности Собственников Здания могут быть установлены исключительно шлагбаумы Собственников Здания,

в) шлагбаумы, установленные Собственниками в ЖК не могут дублировать действие шлагбаумов Собственников Здания (как ранее установленных, так и тех, которые потенциально могут быть установлены в приоритетной зоне деятельности здания в будущем) и, тем самым, препятствовать свободному передвижению транспорта Собственников Здания к той улице (-ам) из списка: Е.Рубинчика, Ногина, Сутырина, пр.Союзный, - до которой от здания имеется самое короткое расстояние,

г) шлагбаумы должны быть установлены так, чтобы у собственников домов, расположенных в глубине ЖК и не имеющих прямого выхода своего земельного участка (не примыкающего) к одной из улиц, перечисленных в пп. в) настоящего пункта Положения (далее – Собственники второй линии), оставался хотя бы один свободный выезд к таким улицам. Указанное ограничение может нарушаться в том случае, если Собственникам второй линии предоставлены ключи (прописаны электронные коды) к указанным шлагбаумам.

Справочно:

МКД – многоквартирный дом.

СМД (Совет МКД) – Совет многоквартирного дома.

ПСОО – Подрядная специализированная обслуживающая организация.

ОДН – Общедомовые нужды (расход одного или всех коммунальных ресурсов при содержании общего имущества). Формула его расчет может изменяться законодательно, быть производной от показаний общедомовых приборов учета или рассчитываться по нормативу.

ЖКУ – жилищно-коммунальные услуги

ЖК – жилой комплекс