

Утверждено
общим собранием собственников
протокол № 1/2022 от «16» февраля 2022 г.

ПОЛОЖЕНИЕ

о пропускном и внутриобъектовом режиме
на территории гостиницы,
расположенной в ЖК «ArtLine в Приморском» по адресу:
**г. Санкт-Петербург, внутригородское
муниципальное образование Санкт-Петербурга
муниципальный округ Озеро Долгое, Торфяная дорога,
дом № 15, корпус 3, строение 1**

2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Термины, определения, задачи
2. Пропускной режим
3. Внутриобъектовый режим
4. Рекомендации

1. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ЗАДАЧИ

УК - управляющая компания.

Администрация УК - штатные административные сотрудники УК.

ЧОП - частное охранное предприятие, обладающее полученной в установленном законом порядке лицензией (разрешением) на осуществление частной охранной деятельности и оказывающее услуги охраны на объекте Жилого комплекса, на основании договора с Управляющей компанией.

Жилой комплекс «ArtLine в Приморском» — территория на которой располагаются жилые дома, гостиницы, наземная автостоянка, детские и спортивные площадки, парковки и инфраструктурные объекты, объединённые единой, специально спланированной территорией, построенные в едином архитектурном стиле и образующие единую территориально-пространственную целостность (далее - **ЖК**).

Гостиница - комплекс нежилых помещений (апартаментов), не относящихся к жилому фонду, но имеющих необходимые условия для проживания и аренды с полным набором гостиничных услуг, состоящий из одного или нескольких зданий, объединённых единой, специально спланированной территорией, комплексом предприятий обслуживания и управления, построенных в едином архитектурном стиле и образующих единую территориально-пространственную целостность.

Номера – нежилые помещения (апартаменты), принадлежащие на праве собственности Собственникам помещений в гостинице.

Арендуемые номера – апартаменты, переданные собственниками в доверительное управление управляющей организации.

Управляющая организация – Общество с ограниченной ответственностью "Балтийская Северная Компания" (ООО "БСК"), организация, осуществляющая доверительное управление апартаментами в рамках договоров, заключённых между собственниками и управляющей организацией.

Задачи охраны:

- охрана объекта, 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.

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 гостиницы, разработанный в соответствии с правилами внутреннего трудового распорядка и требованиями пожарной безопасности.

2. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

2.1. Пропускной режим обеспечивает санкционированный вход/выход, собственников и их гостей, а также сотрудников, работающих на территории гостиницы, въезд/выезд транспортных средств (далее т/с). Пропускной режим исключает неправомерный и бесконтрольный вход/выход лиц, въезд/выезд т/с на(с) территорию(и) гостиницы.

2.2. Вход/выход, на(с) территорию(и) гостиницы, осуществляется собственниками помещений самостоятельно по персональным пропускам (брелокам, картам).

2.3. Доступ на территорию гостиницы гостей осуществляется самостоятельно, путем связи с собственником помещения (номера) с использованием домофона или иных средств связи. Решение о допуске гостей принимается собственником.

Гости обслуживаемых арендуемых номеров, для заселения и проживания, обращаются к администратору управляющей организации, осуществляющей доверительное управление указанными номерами. На время проживания им предоставляется гостевая карта под залог денежных средств, определяемых администрацией управляющей организации, осуществляющей доверительное управление указанными номерами, которые возвращаются после сдачи карты.

2.4. Жилые зоны гостиницы запроектированы таким образом, что транспорт может беспрепятственно заезжать на открытую территорию ЖК и парковки, а на внутридворовую, огороженную территорию гостиницы исключается свободный проезд и стоянка транспорта. По территории гостиницы, в том числе по закрытой и пешеходной зоне, имеется возможность проезда для пожарной, уборочной и специализированной техники.

2.5. Въезд/выезд транспортных средств, на территорию гостиницы, осуществляется собственниками самостоятельно, при помощи персонального пропуска (брелока) или на основании иных документов (предъявляемых сотруднику охраны на посту), подтверждающих принадлежность к собственности номеров. Брелок приобретается и программируется под конкретного собственника и его транспортное средство у администрации на возмездной (платной) основе.

2.6. Гости арендуемых номеров, для стоянки своих транспортных средств на территории парковки гостиницы, заранее, на этапе бронирования

уведомляют об этом администрацию управляющей организации, осуществляющей доверительное управление указанными номерами, и получают от нее информацию о наличии свободных паркомест и, соответственно, возможности парковки. Доступ их транспортных средств на закрытую территорию осуществляется службой охраны, по команде администратора управляющей организации, осуществляющей доверительное управление арендуемых номеров и при наличии свободных мест.

Въезд транспортных средств, на территорию гостиницы, не принадлежащих собственникам или гостям запрещен.

2.7. На территорию гостиницы беспрепятственно допускаются лица исполнительной власти, при исполнении ими своих должностных обязанностей, транспорт оперативных служб и правоохранительных органов, транспорт МЧС, автомобили скорой медицинской помощи, обслуживающих организаций.

2.8. Доступ транспортных средств на гостиничную территорию, осуществляющих доставку или перевозку товаров/грузов, осуществляется посредством уведомления собственником сотрудников охраны об ожидании данного транспортного средства. Сообщаются, дата, марка и номер ожидаемого т/с. Стоянка для погрузки-выгрузки не более 30 мин.

2.9. Беспрепятственно допускается транспорт, осуществляющий пассажирские перевозки (такси) при условии наличия и предъявления сотруднику охраны разрешения на осуществление деятельности по перевозке пассажиров и багажа легковым такси, выдаваемого уполномоченным органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации. Стоянка для посадки-высадки пассажиров и погрузки-выгрузки багажа не более 15 мин.

3. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

3.1. Внутриобъектовый режим - обеспечивает и включает в себя порядок нахождения на территории гостиницы лиц и транспортных средств, правила движения и парковки.

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

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

3.4. Служебные помещения, расположенные на территории гостиницы, 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.

3.6. На детских и спортивных площадках необходимо соблюдать требования безопасности. Контроль за соблюдением личной безопасности детей при использовании спортивных и игровых площадок возлагается на их родителей. Использование спортплощадок для игр, вне временных ограничений, предусмотренных законодательством субъекта РФ, не допускается.

3.7. Погрузочно-разгрузочные, ремонтные и другие виды работ производятся в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов. Для перевозки мебели, крупногабаритных предметов, строительных материалов использовать только грузовые лифты. Сыпучие материалы (цемент, керамзит, штукатурка, сухие смеси и т.д.) перед погрузкой в лифт должны перекладываться в холщовые или синтетические мешки, пол кабины лифта должен застилаться пленкой, такие же правила распространяются на вывоз строительного мусора с последующим размещением его в контейнеры для строительного мусора, рабочие в спецодежде должны пользоваться только грузовыми лифтами. Не допускается проведение сварочных работ, распила строительных и др. материалов, лакокрасочные и иные работы в местах общего пользования (далее – МОП).

3.8. Вынос и хранение мебели, иного личного имущества, стройматериалов, всех видов мусора и отходов в МОП запрещён.

3.9. Движение т/с по территории гостиницы осуществляется со скоростью не более 10 км/час, в строгом соответствии с Правилами дорожного движения. Стоянка осуществляется водителями с учетом требований ПДД, соблюдения прав и интересов других водителей, пожарной безопасности и прав на свободное передвижение пешеходов по пешеходным дорожкам.

3.10. Запрещается:

- стоянка, затрудняющая возможность выхода жителей из парадных, а также затрудняющая движение жителей по территории ЖК;
- парковка у площадок для сбора мусора, препятствующая его вывозу;
- перекрытие въездов/выездов с придомовой территории;
- остановка/стоянка автотранспорта с работающим двигателем (в т. ч. на период кратковременной погрузки/разгрузки), а также использование звуковых сигналов;
- заезд на бордюрные камни, стоянка на пешеходных дорожках, детских площадках, местах ландшафтного озеленения и в зонах отдыха/спорта;
- въезд транспортных средств, высотой более 3-х метров и длиной более 6м. без специального согласования с УК;
- въезд транспортных средств, находящихся в аварийном состоянии;
- блокировка проездов, пешеходных дорожек, эвакуационных выходов;
- мойка, чистка ТС;
- ремонт техническое обслуживание ТС (замена и доливка жидкостей, масел, замена колес и т.д.).

3.11. Неисправное транспортное средство, препятствующее свободному проезду и проходу должно быть удалено силами и за счет владельца ТС.

3.12. При систематических нарушениях водителями транспортных средств правил парковки, предусмотренных ПДД, пожарной безопасности, требований СНиП 2.07.01-89, требований СП 4.13130, созданий препятствий в вывозе бытовых отходов, на управляющую компанию возлагается обязанность по обеспечению (восстановлению) беспрепятственного проезда пожарной техники и др. т/с.

Мерами принудительного обеспечения проезда по проезжей части и доступ пожарных машин автолестниц или автоподъемников, а также обеспечения выше указанных требований могут быть: эвакуация т/с, установка легко-съёмных парковочных ограждений (полусферы, столбы, цепи).

3.13. Сотрудники управляющей компании, организаций, собственники номеров, находящиеся на территории гостиницы, обязаны знать и соблюдать установленный пропускной и внутриобъектовый режимы, знакомить своих посетителей с правилами нахождения на территории гостиницы и нести ответственность за соблюдение установленных правил.

4. РЕКОМЕНДАЦИИ

4.1. Собственникам (арендаторам) номеров рекомендуется, в первую очередь, самим быть заинтересованными в выполнении принятых требований, изложенных в Положении о пропускном и внутриобъектовом режиме, поддержании мер безопасности на территории гостиницы и других помещений.

4.2. Знать и выполнять требования пропускного и внутриобъектового режимов на территории гостиницы.

4.3. Своевременно, установленным порядком оформлять необходимое количество брелоков переговорно-замочных устройств.

4.4. Информировать гостей и других лиц об установленных собственниками правилах на территории гостиницы.

4.5. Соблюдать требования собственной безопасности, не допускать прохода в гостиницу, при пользовании системой контроля доступа, посторонних и незнакомых лиц. Обо всех подозрительных лицах, предметах, оставленных вещах, чрезвычайных ситуациях сообщать в ЧОП и администратору. По вопросам безопасности поддерживать взаимодействие с сотрудниками ЧОП.

4.6. Вносить свои предложения по вопросам поддержания правопорядка на территории гостиницы.