



РЕГЛАМЕНТ

о внутриобъектовом и контрольно-пропускном режиме на территории санаторно-курортного комплекса «Светлый мир «Внутри...»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если иное не следует из контекста, термины, употребленные в настоящем Регламенте с заглавной буквы, аббревиатуры имеют следующие значения:

- **Санаторно-курортное учреждение «Светлый мир «Внутри...» («СКУ «Светлый мир «Внутри...», «СКУ»)** – имущественный комплекс, который возводится в 9 строительных этапов застройщиком ООО «БАСФОР» (ОГРН 1117746394402) на основании разрешения на строительство от 22.12.2017 №78-010-0254.3-2015, срок действия до 31.12.2024 г., в соответствии с Проектной документацией.

- **Корпус СКУ** - отдельный объект капитального строительства, входящий в состав СКУ;

- **Корпус 9 СКУ** - отдельный объект капитального строительства, входящий в состав СКУ (функциональная зона - 1); завершённое строительством нежилое здание с помещениями для временного проживания, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-10-17-2018 от 04.10.2018 г. (3 этап строительства), расположенное по адресу: **г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Таможенная дорога, д. 11, корп. 1, стр. 10;**

- **Прилегающая к Корпусу 9 СКУ территория** – территория земельного участка (кадастровый номер 78:38:0021137:21, площадь 174 560 кв. м.), содержание которой обеспечивается собственниками помещений в Корпусе 9 СКУ в силу фактического пользования (до момента проведения межевания, формирования самостоятельного земельного участка для эксплуатации Корпуса 9 СКУ в установленном законом порядке и постановки его на кадастровый учет), граница которой устанавливается условной линией на расстоянии 5 (пять) метров в горизонтальной плоскости, перпендикулярно от границ (внешних стен) Корпуса 9 СКУ и имеющая один замкнутый контур.

В случае наложения границ прилегающих территорий Корпусов СКУ, такие границы устанавливаются на равном удалении от таких объектов.

Если в соответствии с указанным расстоянием граница устанавливается на проезжей части, тогда граница рассчитывается до дальнего края проезжей части, а в случаях наличия проезда, сопровождающего основную проезжую часть дороги, - не далее бортового камня, разделяющего проезжую часть и тротуар.

В границах прилегающей территории в том числе могут располагаться: газоны, цветники, клумбы, деревья, кустарники, скамейки, пешеходные коммуникации, в том числе тротуары, аллеи, дорожки; дороги, проезды;

Охранная организация («ОО») – частная охранная организация, зарегистрированная в установленном законом порядке и имеющая лицензию на осуществление частной охранной деятельности, оказывающая охранные услуги на основании договора с управляющей организацией;

«ТС» – транспортные средства;

«УО» – управляющая организация.

1.2. Настоящий Регламент принимается в целях обеспечения общественной безопасности, исключения возможности несанкционированного доступа, предупреждения террористической, экстремистской деятельности и других противоправных действий в отношении собственников/арендаторов помещений, членов их семьи/родственников, посетителей/гостей, их жизни, здоровья и имущества, а также жизни, здоровья, имущества работников управляющей организации, подрядных организаций на территории Корпуса 9 СКУ по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Таможенная дорога, д. 11, корп. 1, стр. 10, расположенного в Санаторно-курортном учреждении «Светлый мир «Внутри...» (Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, 41-й км Приморского шоссе, д. 1, лит. А).

1.3. Настоящий Регламент принят с учетом того, что доступ к территории Корпуса 9 СКУ (проезд/выезд, вход/выход) осуществляется через территорию земельного участка, на котором осуществляется строительство Санаторно-курортного учреждения «Светлый мир «Внутри...» (кадастровый номер 78:38:0021137:21, площадь 174 560 кв. м.) в связи с чем, положения данного Регламента не должны нарушать права собственников помещений в иных Корпусах СКУ, застройщика СКУ и не должны противоречить:

- положениям/регламентам о внутриобъектовом и контрольно-пропускном режиме, принятым в пределах своих полномочий, в соответствии с законодательством РФ, на общем собрании собственников помещений в иных введенных в эксплуатацию Корпусах СКУ (в случае принятия таковых);

- положениям/регламентам о внутриобъектовом и контрольно-пропускном режиме, принятым в пределах своих полномочий, в соответствии с законодательством РФ, застройщиком СКУ (в случае принятия таковых);

1.4. Общую координацию деятельности по обеспечению внутриобъектового и контрольно-пропускного режимов, установленных настоящим Регламентом, обеспечивает УО.

1.5. Практическое осуществление внутриобъектового и контрольно-пропускного режимов, установленных настоящим Регламентом, возлагается на Охранную организацию и УО.

1.6. Лица, нарушающие положения настоящего Регламента, подлежат привлечению к ответственности в соответствии с административным, уголовным и гражданским законодательством РФ.

1.7. УО обязана своевременно реагировать на заявления собственников помещений о выявленных ими нарушениях настоящего Регламента, а также на представления Охранной организации о выявленных нарушениях, недостатках, проблемах, влияющих на обеспечение надежной охраны территории.

2. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

2.1. Внутриобъектовый режим - обеспечивает и включает в себя порядок нахождения физических лиц и ТС, порядок проведения ремонтно-строительных и других работ на территории Корпуса 9 СКУ, Прилегающей к Корпусу 9 СКУ территории, правила передвижения ТС до и от территории Корпуса 9 СКУ и Прилегающей к Корпусу 9 СКУ территории.

2.2. Собственники/арендаторы помещений, члены их семьи/родственники, их посетители/гости могут находиться на территории Корпуса 9 СКУ, Прилегающей к Корпусу 9 СКУ территории без ограничения по времени и подчиняются тем правилам и нормам поведения, которые обязательны для всех граждан без исключения, согласно действующему законодательству РФ.

2.3. Порядок проведения шумных строительных и ремонтных работ регламентируется нормативно-правовыми актами г. Санкт-Петербурга.

2.4. На территории Корпуса 9 СКУ, Прилегающей к Корпусу 9 СКУ территории должен соблюдаться «Режим тишины» - отсутствие посторонних шумов, связанных с проведением ремонтных работ, а также прослушиванием громкой музыки и т.п. с понедельника по пятницу с 19 ч. 00 мин. – до 09 ч. 00 мин., с 13 ч. 00 мин. до 15 ч. 00 мин., в субботу и воскресенье - круглосуточно.

2.5. Собственники/арендаторы помещений, члены их семьи/родственники, их посетители/гости обязаны соблюдать, а также обеспечить соблюдение третьими лицами, производящими по договору с ними погрузочно-разгрузочные и другие работы в Корпусе 9 СКУ, Прилегающей к Корпусу 9 СКУ территории, следующие правила:

2.5.1. Для перевозки мебели, крупногабаритных предметов, строительных материалов использовать только грузовые специально оборудованные для этого лифты;

2.5.2. 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;

2.5.3. Правила, указанные в п. п. 2.5.1, 2.5.2 настоящего Регламента, распространяются также на вывоз строительного мусора с последующим размещением его в контейнеры для строительного мусора;

2.5.4. Если действия собственника/арендатора помещения, членов их семьи/родственников, их посетителей/гостей либо рабочих привели к загрязнению мест общего пользования собственник помещения обязан осуществить уборку и привести загрязненное место в первоначальное состояние своими силами либо путем обращения в УО. Собственник помещения имеет право заключить договор с УО на дополнительную уборку мест общего пользования во время проведения ремонтных работ. В случае нарушения данного пункта управляющая организация имеет право составить Акт, зафиксировав нарушение и выставить нарушителю дополнительный счёт на уборку мест общего пользования;

2.5.5. Обо всех подозрительных лицах, предметах, оставленных вещах, чрезвычайных ситуациях и любых противоправных действиях сообщать сотрудникам Охранной организации и/или УО.

2.5.6. Знать порядок действий и уметь действовать в случаях возникновения чрезвычайных ситуаций;

2.5.7. Своевременно подавать заявки на временный пропуск работников, осуществляющих ремонтные работы по установленной управляющей организацией форме, с предоставлением паспортных данных работников (копия паспорта), местом проведения работ и указанием их сроков. По окончании проведения ремонтных работ данный пропуск возвращается сотрудникам УО под роспись.

2.5.8. Работник, имеющий временный пропуск на территорию для осуществления ремонтных работ имеет право находиться на территории только в местах проведения данных работ и только на период сроков действия данного пропуска.

2.5.9. В случае нарушения правил п. 2.5.8 УО имеет право изъять временный пропуск и, по согласованию с Управляющей организацией, запретить дальнейшее нахождение правонарушителя на территории.

2.5.10. Запрещено:

- хранить, складировать, оставлять бытовой и строительный мусор, инвентарь, личные вещи и (или) иное личное имущество (в т.ч. детские коляски, велосипеды, самокаты) на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях и иных местах общего пользования. Для вывоза строительного мусора собственник помещения, осуществляющий ремонтные работы, должен заказать специальные контейнеры самостоятельно либо обратиться в офис УО;

- занимать и использовать/эксплуатировать в личных нуждах подвальный этаж/техническое подполье (включая кладовые в подвальном этаже/техническом подполье), в т.ч.: самостоятельно устанавливать двери, замки и иные запорные механизмы на дверях; хранить и применять легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порох, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке, отходы любых классов опасности и другие пожаро-взрывоопасные вещества и материалы; использовать для организации производственных участков, мастерских, а также для хранения личных вещей, продукции, оборудования, мебели, велосипедов, самокатов, спортивного инвентаря и других предметов; допускать иные нарушения «Правил противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 №1479;

- распивать спиртные напитки, употреблять наркотические средства, находиться на территории в состоянии алкогольного или наркотического опьянения (данное правило распространяется также на сотрудников УО, ОО, подрядных организаций);

- курить на территории Корпуса 9 СКУ, Прилегающей к Корпусу 9 СКУ территории (за исключением специально отведенных мест), в местах общего пользования, на крышах и лестничных переходах (данное правило распространяется также на сотрудников УО, ОО, подрядных организаций);

- проходить/проезжать на территорию с чужим временным пропуском, передавать другим лицам свой временный пропуск, вносить в него изменения и исправления;

- выгуливать животных вне специально отведенных мест для их выгула. Необходимо соблюдать правила содержания животных, правила сопровождения животных до мест выгула в соответствии с законодательством РФ (в т.ч. принимать меры по уборке территории от загрязнения экскрементами животного).

2.6. Движение ТС должно осуществляться со скоростью не более 10 км/час, в строгом соответствии с Правилами дорожного движения.

2.7. Собственникам/арендаторам помещений, членам их семьи/родственникам, их посетителям/гостям запрещено размещать (парковать) ТС:

- на Прилегающей к Корпусу 9 СКУ территории;

- на территориях зеленых насаждений, газонах;

- на территориях детских, спортивных площадок, площадок для выгула и дрессировки животных, беговых/прогулочных дорожек, тротуаров, вне пределов дорог на внутриквартальной территории, повлекшее перегораживание подъездов к площадкам для сбора отходов,

- вне пределов дорог на внутриквартальной территории, повлекшее перегораживание внутриквартальных проездов, пешеходных дорожек, проходов к зданиям и входов в них.

2.8. Собственникам/арендаторам помещений, членам их семьи/родственникам, их посетителям/гостям запрещено хранить разукомплектованные ТС на перечисленных в п. 2.7 Регламента территориях;

Для целей настоящего пункта под разукомплектованным ТС понимается:

- транспортное средство, у которого отсутствуют одна или несколько кузовных деталей (предусмотренные конструкцией капот, дверь, замок двери кузова или кабины, запор горловин цистерн, пробки топливного бака) и(или) отсутствуют одно или несколько стекол, внешних световых приборов, колес, шин;

- сгоревшее/утопленное транспортное средство.

3. КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

3.1. Контрольно-пропускной режим – обеспечивает санкционированный проход (проезд) собственников/арендаторов помещений, членов их семьи/родственников, посетителей/гостей, работников управляющей организации, застройщика, подрядных организаций, ввоз (вывоз) мусора, строительных материалов, проезд легкового и грузового автотранспорта, материальных ценностей и вводится с целью исключить:

- неправомерный проход (проезд) посторонних лиц на территорию Корпуса 9 СКУ и Прилегающую к Корпусу 9 СКУ территорию;

- бесконтрольный въезд (выезд) ТС.

3.2. Изготовление, выдачу, учет, хранение, погашение, уничтожение всех видов пропусков осуществляет Управляющая организация.

3.3. Собственники/арендаторы помещений, члены их семьи/родственники, посетители/гости, работники УО, подрядных организаций допускаются на территорию Корпуса 9 СКУ по электронным ключам посредством использования системы контроля и управления доступом (СКУД).

3.4. Проход на территорию Корпуса 9 СКУ, выход с территории осуществляется собственниками помещений самостоятельно.

Проход посетителей/гостей собственников помещений на территорию Корпуса 9 СКУ осуществляется по предварительной заявке в управляющую организацию (по почте или через мобильное приложение), либо собственник помещения самостоятельно обеспечивает доступ таких лиц (в т.ч. путем использования домофона).

3.5. Въезд/выезд на территорию Корпуса 9 СКУ транспортных средств осуществляется путем считывания государственного регистрационного номера ТС системой «Трассир» для проезда на территорию СКУ.

Системой «Трассир» допуск транспортных средств осуществляется на основании реестра, переданного управляющей организацией Охранной организации, который формируется на основании Заявлений собственников на допуск ТС, подкрепленного правоустанавливающими документами (АПП).

3.6. Въезд/выезд на территорию Корпуса 9 СКУ транспортных средств для организации погрузо-разгрузочных работ, осуществляется на основании предварительной заявки, поданной в УО (по телефону, почте, через мобильное приложение).

Время остановки для осуществления погрузо-разгрузочных работ для грузового/грузопассажирского транспорта ограничено 40 (сорока) минутами, для легковых ТС – 20 (двадцатью) минутами.

УО и/или Охранная организация должна известить водителей ТС, что время остановки на выполнение данных работ ограничено в соответствии с действующими режимами на территории. Контроль за соблюдением времени нахождения ТС на территории Корпуса 9 СКУ, возлагается на ОО и УО.

3.7. Временная остановка транспортных средств на территории Корпуса 9 СКУ, Прилегающей к Корпусу 9 СКУ территории для осуществления погрузо-разгрузочных работ, посадки-высадки пассажиров в соответствии с п. 3.6 настоящего Регламента осуществляется водителями с учетом прав и интересов других водителей, а также с учетом требований ПДД, пожарной безопасности и прав на свободное передвижение пешеходов по пешеходным и велосипедным дорожкам.

3.8. Доступ транспортных средств посетителей/гостей на территорию Корпуса 9 СКУ (Прилегающей к Корпусу 9 СКУ территории) запрещён.

3.9. На территории Корпуса 9 СКУ (Прилегающей к Корпусу 9 СКУ территории) одновременно может находиться только 1 (один) автомобиль на 1 (одно) помещение. Количество одновременно находящихся на территории Корпуса 9 СКУ (Прилегающей к Корпусу 9 СКУ территории) регулируется ОО и УО (с помощью системы Трассир).

3.10. Парковка (стоянка) ТС на территории Корпуса 9 СКУ (Прилегающей к Корпусу 9 СКУ территории) запрещена, за исключением случаев, указанных в п. 3.11 настоящего Регламента.

3.11. На территорию Корпуса 9 СКУ (Прилегающую к Корпусу 9 СКУ территории) беспрепятственно допускаются лица исполнительной власти (при исполнении ими своих должностных обязанностей), транспорт специального назначения – пожарные машины, автомобили скорой медицинской помощи, ТС оперативных служб.

3.12. В случае выявления нарушения водителями ТС положений настоящего Регламента, Управляющая организация, совместно с сотрудниками Охранной организацией составляет Акт о нарушении положений Регламента о внутриобъектовом и контрольно-пропускном режиме, производит фото и/или видео-фиксацию нарушения. Материалы нарушения (Акт, фото/видео-фиксация) могут быть переданы УО/ОО в правоохранительные органы, исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга, проводящий государственную политику в сфере государственного контроля за соблюдением правил благоустройства.

3.13. В случае выявления нарушений п. п. 2.6., 2.7, 2.8, 3.6, 3.10 настоящего Регламента УО/ОО вправе применить санкции по ограничению доступа ТС нарушителя на территорию Корпуса 9 СКУ (Прилегающую к Корпусу 9 СКУ территории), в качестве меры гражданско-правовой ответственности:

- за первое нарушение – предупреждение (в устном либо письменном виде; учет устных/письменных предупреждений осуществляет УО/ОО);

- за второе нарушение, совершенное в течении 1 (одного) года с даты совершения первого нарушения - ограничение доступа ТС на территорию на срок 1 (одна) неделя;

- за третье и каждое последующее нарушение, совершенное в течении 1 (одного) года с даты совершения первого нарушения - ограничение доступа ТС на территорию на срок 1 (один) месяц, за каждый факт нарушения.

Управляющая организация

Собственник

**Общество с ограниченной ответственностью
«Светлый мир «Внутри»**

Ф.И.О/Наименование: _____

Генеральный директор

_____/Шамин М.В./

_____/_____