

"Утверждено"

Протоколом

Общего собрания собственников помещений

многоквартирного дома по адресу:

г. Москва, Балаклавский проспект, дом 16 (ЖК "На Балаклавском")

от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

## ПОЛОЖЕНИЕ

об организации безопасности и охраны придомовой территории и общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, дом 16(ЖК "На Балаклавском")

Настоящее Положение регламентирует правила безопасного проживания, охраны придомовой территории и общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, дом 16 (далее - Объект).

Термины и определения

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

-ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

-МКД – многоквартирный жилой дом с двухуровневой автостоянкой, расположенный по адресу: Москва, Балаклавский проспект, дом 16 (ЖК "На Балаклавском");

-Собственники – совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие помещениями в МКД;

-СД (Совет дома) – Совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;

-УК – организация, осуществляющая управление МКД.

-ОСС – Общее Собрание Собственников.

### 1. Общие положения

1.1. Положение об организации безопасности и охране придомовой территории и общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, дом 16 (ЖК "На Балаклавском") служит для обеспечения безопасного и комфортного проживания Собственников/жителей в многоквартирном доме (далее - Положение).

1.2. Настоящее Положение об организации безопасности и охране придомовой территории и общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, дом 16 (ЖК "На Балаклавском")

закрепляет решение Собственников о том, что в МКД (ЖК "На Балаклавском") применены следующие концепции (правила) проживания, с учетом конструкции дома и особенностей территории:

– двери «черного входа» находятся в постоянно закрытом состоянии и открываются сотрудником охраны только по запросу жителей для погрузки-разгрузки имущества

– пропускной режим для служб доставки, такси, гостей пропускной режим осуществляется только по звонку или письменной заявке на пост охраны

– для рабочих, производящих ремонтные работы в ЖК "На Балаклавском" осуществляется по рабочим пропускам на время проведения работ.

– С целью обеспечения комфорта жителей, учитывая, что места парковки ограничены и их никогда не будет достаточно КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ парковка (более чем на 10 минут и только для целей посадки-высадки пассажиров либо погрузки -выгрузки) на территории ЖК «Балаклавский» автомобилями:

\*на специальной разметке для аварийных служб у главного входа в МКД

\*на площадке сбора ТБО, на площадке погрузки-разгрузки ТБО, на дороге, препятствующей проезду спецтехники

\*на проезде в паркинг и местах, препятствующих маневру для въезда/выезда в паркинг

\*грузовой и коммерческой техники сторонних компаний и жителей ЖК "На Балаклавском" (грузовики, фургоны, транспорт «категории С», автомобили такси и каршеринга)

\*любой гостевой автотранспорт, в том числе автомобили подрядных и строительных организаций и обслуживающего персонала

Совет дома и УК ЖК «Балаклавский» настоящим Положением уполномочены принимать жесткие меры к нарушителям вышеперечисленных правил парковки, в том числе меры общественного порицания и эвакуацию за счет нарушителя.

1.3. Настоящее Положение утверждается Общим Собрание Собственников МКД (ЖК "На Балаклавском").

1.4. Принятие настоящего Положения, отменяет какие-либо ранее принятые решения, связанные с реализацией обеспечения безопасности, охраны придомовой территории и общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, дом 16 (ЖК "На Балаклавском").

1.5. Реализация настоящего Положения осуществляется Советом дома и обслуживающей МКД УК.

1.6. **Совет дома**, для реализации настоящего Положения, самостоятельно и по предложениям Собственников осуществляет подбор охранной организации (иных третьих лиц), на основе не менее трех коммерческих предложений, для последующего заключения с ними соответствующих гражданско-правовых договоров (через обслуживающую МКД УК).

1.7. Совет дома (уполномоченное Советом дома лицо) вправе контролировать финансовые взаиморасчеты (проводить сверку взаиморасчетов) по заключенным в рамках реализации настоящего Положения гражданско-правовым договорам с третьими лицами (заключенных через обслуживающую МКД УК), в том числе получать от УК сведения о неплательщиках (Собственниках имеющих задолженности по услугам охраны в рамках настоящего Положения и заключенных гражданско-правовых договоров).

1.8. Совет дома, самостоятельно и по предложениям Собственников, в рамках реализации настоящего Положения, самостоятельно осуществляет разработку приложений к настоящему Положению, дополнений и изменений к ним, с целью обеспечения безопасного и комфортного проживания в МКД.

## 2. Методы реализации безопасного проживания и охраны в МКД

Для осуществления комфортного и безопасного проживания в МКД реализуются нижеследующие охранно-предупредительные мероприятия:

### 2.1. Сотрудник охраны.

2.1.1. Для обеспечения контрольно-пропускного режима в МКД организуется работа дежурных Сотрудников охраны. Расстановка постов охраны в МКД:

Первый пост «Ресепшн» на стойке ресепшн у главного входа в подъезд, работа поста должна быть организована в круглосуточном режиме. С целью организации условий труда и отдыха сотрудников охраны выделяется комната отдыха сотрудников охраны.

Второй пост «Дежурный». В дневное время (с 8-00 по 23-00) Дежурный сотрудник охраны регулярно (с часовым перерывом) проводит обход придомовой территории, минус-первого этажа, паркинга, входных групп дома, этажей. Оказывает содействие сотруднику охраны первого поста, при необходимости. В остальное время ведет осмотр территорий удаленно, посредством видеокamer.

2.1.2. При заключении соответствующего гражданско-правового договора с привлекаемой охранной организацией (третьими лицами), Расстановка постов охраны должна включаться в договора оказания услуг по охране.

2.1.3. Расстановка постов охраны в итоговом варианте (редакции) доводится до сведения всех Собственников помещений, нанимателей, арендаторов и членов их семей, а также временных жильцов, пользователей, обслуживающей МКД УК, путем размещения на информационных стендах в холлах (подъездах) МКД.

2.1.4. Полномочия, обязанности, функции и права Сотрудников охраны регламентируются Инструкцией Сотрудника охраны, которая разрабатывается и утверждается Советом дома совместно с руководством привлекаемой охранной организации и обслуживающей МКД УК,

при этом помимо прочих пунктов, должна включать следующее:

– опрятный вид, фирменная спецодежда с логотипом охранной компании и бейджиком с именем охранника.

- Сотрудник Первого поста в дополнении к основным обязанностям, должен выполнять функции консьержа, а именно: дистанционно открывать двери жителям с колясками, велосипедами, лыжами, с другим грузом, не позволяющим использовать домофон. Приветствовать жителей и отвечать на их приветствия.
- Вести журнал событий, обращений жителей, связанный с обеспечением порядка на территории МКД (наличие хулиганских действий, краж, подозрительных действиях со стороны третьих лиц), а также реакцию на события (собственные действия, вызов сотрудников правопорядка, пожарных, скорую помощь, руководителя и т.п)
- По запросу жителей открывать калитку «черного хода» для удобства разгрузки-погрузки имущества, осуществлять контроль за «черным входом», для предотвращения проникновения посторонних лиц в МКД. Не допускать проведения через «черный вход» погрузочно-разгрузочных работ строительных материалов без согласования УК МКД, требовать от рабочих соблюдения правил чистоты и последующей приборки, требовать сохранение обще домового имущества, фиксировать повреждения, требовать соблюдение использования рабочими и курьерами только грузового лифта.

данные требования должны включаться в договор оказания услуг по охране и в запросы коммерческих предложений на выбор охранный Компании.

2.1.5. Утвержденный Советом дома Табель постам охраны в итоговом варианте (редакции), Инструкция Сотрудника охраны, находится на постах охраны и в помещении обслуживающей МКД УК (офисном помещении УК расположенном в МКД ЖК "На Балаклавском").

## 2.2. Охранное видеонаблюдение

2.2.1. С целью фиксации противоправных действий и мониторинга обстановки на территории охраняемого объекта в МКД реализуется программа поэтапной установки системы видеонаблюдения и видеofиксации, с обеспечением ее текущей эксплуатации (поддержания в ежедневном работоспособном состоянии) и необходимой (своевременной) модернизации.

2.2.2. Система охранного видеонаблюдения состоит из таких элементов как: камеры видеонаблюдения, видеорегистратор, датчики движения, монитор, блоки питания, кронштейны, кабель каналы и иных технических элементов. Данное имущество относится к Общему Имуществу Собственников МКД.

2.2.3. Собственники имеют неограниченный доступ к архивам видеоматериалов системы видеонаблюдения в МКД, в случае происшествия на территории МКД с их участием (в том числе членами их семьи, пользователями принадлежащих им помещений) и/или принадлежащим Собственникам имуществом (как недвижимым, так и любым движимым имуществом).

Видеоматериалы предоставляются в 24-часовой срок, при подаче в Совет дома или УК, мотивированного письменного заявления (запроса) от Собственника помещения в МКД, с соблюдением прав и законных интересов иных граждан, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.2.4. Лица, не являющиеся Собственниками, имеют доступ к видеоматериалам системы видеонаблюдения в МКД в случае происшествия на территории МКД с их участием (в том числе членами их семьи) и/или принадлежащим им имуществом (как недвижимым, так и любым движимым имуществом), исключительно с согласия Совета дома, при подаче в Совет дома или УК мотивированного письменного заявления (запроса), с соблюдением прав и законных интересов иных граждан, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.2.5. Правом на получение неограниченного доступа к видеоматериалам системы видеонаблюдения в МКД, имеют уполномоченные государственные органы, в соответствии с нормами законодательства РФ.

## 2.3. Домофон

2.3.1. Для реализации автоматического пропускного контроля на входных дверях в подъездах (центральный вход и черный вход) устанавливаются запирающие устройства, а так же домофонное оборудование позволяющее осуществлять видео и аудио связь «Посетитель-Помещение», «Посетитель-Сотрудник охраны».

2.3.2. Запирающие устройства и домофонное оборудование (в полном составе, за исключением внутриквартирных терминалов, блоков) относится к Общему Имуществу Собственников МКД.

## 2.4. Ограждающие устройства

2.4.1. Для целей повышения уровня безопасности, благоустройства прилегающей территории МКД, обеспечения контрольно-пропускного режима в МКД, регулирования въезда и/или выезда на территории МКД транспортных средств (в том числе контроля доступа пешего прохода в МКД, на Дворовую территорию МКД), по Решению ОСС устанавливаются ограждающие устройства (ворота, шлагбаумы, калитки и иные ограждения), с согласованием (оформлением) их установки в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.4.2. Ограждающие устройства и их элементы (приводы, монтажные опоры, системы питания и пр.) относятся к Общему Имуществу Собственников МКД.

## 2.5. Гражданский контроль

2.5.1. Каждый Собственник помещений, наниматель, арендатор и члены их семей, а также временные жильцы, пользователи, сотрудники обслуживающей МКД УК, в рамках законодательства Российской Федерации должен прилагать необходимые/возможные усилия для сохранения правопорядка, законности и всеми доступными методами препятствовать совершению правонарушений, вандализма и иных противоправных действий на территории МКД.

О всех выявленных случаях вандализма с имуществом относящимся к Общему Имуществу Собственников МКД, незамедлительно сообщать Сотрудникам охраны, обслуживающей МКД УК и в Совет дома (при наличии технической возможности осуществлять фото/видеофиксацию указанных событий/фактов/правонарушений).

Сотрудник охраны обязан незамедлительно реагировать на обращения Собственников и/или жителей МКД, по фактам/случаям: вандализма, правонарушений на территории МКД, несанкционированного доступа в МКД, появления на территории МКД подозрительных лиц (подозрительного или вызывающего поведения), а также проведения шумных работ в часы «тишины», и предпринять все возможные меры по скорейшему устранению/пресечению выявленных нарушения (фактов).

## 3. Управление системами безопасного проживания и охраны

3.1. Деятельность Сотрудников охраны подотчетна Совету дома и обслуживающей МКД УК.

3.2. Сотрудники охраны имеют единую должностную Инструкцию и строго следуют ей.

3.3. Контроль выполнения должностной Инструкции (обязанностей Сотрудников охраны на постах) возлагается на Совет дома и обслуживающую МКД УК.

3.4. Собственники и совместно проживающие с ними лица (пользователи) вправе контролировать выполнения должностной Инструкции Сотрудниками охраны, но не имеют права вмешиваться в их повседневную деятельность иначе как через обращение к Совету дома и к обслуживающей МКД УК.

3.5. С целью поддержания работоспособности охранного видеонаблюдения Совет дома вправе привлекать (осуществлять подбор) подрядных организаций для заключения соответствующих договоров (как напрямую с собственниками, так и через обслуживающей МКД УК) на возмездной основе, в том числе для ремонта и эксплуатации данного оборудования.

3.6. С целью поддержания работоспособности запирающих устройств и домофонного оборудования Совет дома вправе привлекать (осуществлять подбор) подрядных организаций для заключения соответствующих договоров (как напрямую с собственниками, так и через обслуживающей МКД УК) на возмездной основе, в том числе для ремонта и эксплуатации данного оборудования.

3.7. С целью поддержания работоспособности Ограждающих устройств и их элементов, Совет дома вправе привлекать (осуществлять подбор) подрядных организаций для заключения соответствующих договоров (как напрямую с собственниками, так и через обслуживающей МКД УК) на возмездной основе, в том числе для ремонта и эксплуатации данных устройств.

## 4. Финансирование систем Охраны

4.1. Работа Сотрудников охраны осуществляется на возмездной основе.

4.2. Решение о размере оплаты (утверждение тарифа) за услуги по охране МКД принимается Общим Собранием Собственников МКД, рассчитываемом на основании разработанного Советом дома Перечня по постам охраны.

В случае появления фактической экономии денежных средств (уменьшения расходов по услугам охраны МКД в рамках заключенного гражданско-правового договора с охранной организацией, в том числе в связи с внесением изменений в Перечень по постам охраны) от ранее утвержденного ОСС размера оплаты (тарифа) за услуги по охране МКД, данные денежные средства (фактическая экономия) направляются на модернизацию постов охраны в МКД под контролем Совета дома, с последующим предоставлением отчета по расходам Общему Собранию Собственников МКД, до момента принятия (утверждения) нового тарифа за услуги по охране МКД на ОСС.

4.3. Утвержденный Общим Собранием Собственников МКД размер оплаты (тариф) за услуги по охране МКД обязателен для оплаты всеми Собственниками в МКД.

4.4. Решение о дооборудовании системы видеонаблюдения, запирающих устройств, установке Ограждающих устройств, домофонного оборудования, внедрении СКУД в МКД принимается по предложению Совета дома,

Собственников МКД, в том числе утверждение размера расходов (размера финансовых затрат) на их внедрение, дооборудование и ежемесячное обслуживание, путем проведения Общего Собрания Собственников МКД.

#### 5. Заключительные положения

5.1. Настоящее Положение является обязательным для исполнения всеми Собственниками помещений, нанимателями, арендаторами и членами их семей, а также временными жильцами, пользователями, рабочими бригадами (специалистами) привлекаемыми Собственниками и/или арендаторами помещений в МКД, гостями Собственников, в том числе клиентами/посетителями помещений в МКД, сотрудниками обслуживающей МКД УК.

5.2. Контроль над соблюдением требований Положения осуществляется Советом дома, обслуживающей МКД УК и лицами ими уполномоченными.

5.3. Оригинал настоящего Положения (эталонный экземпляр в печатном виде) находится у Председателя Совета дома, а его заверенная копия в помещении УК (офисном помещении УК расположенном в МКД ЖК "На Балаклавском").