

Создание безопасной и комфортной  
среды в жилом комплексе  
«Виноградный»  
(охрана территории)



## Жилой комплекс в цифрах

- Площадь территории жилого комплекса (площадь участка) – 3,6 Га
- Площадь благоустройства (придомовой территории) – 2,8 Га
- Протяженность внешнего периметра территории – 450 м
- Общее количество машиномест в подземном паркинге – 1135
- Количество уровней в подземном паркинге – 2 уровня
- Общее количество квартир в жилом комплексе – 726 шт.
- Общественное имущество: инженерные системы и оборудование, расположенное на территории комплекса, а так же в подземных паркингах.
- Количество заселенных квартир – 135
- Количество квартир в состоянии ремонта – 164
- Среднее количество рабочих, выполняющих ремонты в квартирах – 1600 человек
- Предварительные сроки «полного» заселения комплекса и окончания ремонта квартир – **до 2020г.**



## Для чего нужна охрана?

Одной из ключевых функций службы охраны является обеспечение безопасности и сохранности общего имущества, безопасности детей, проживающих и гостей.

Организация на территории жилого комплекса комфортной системы доступа, контроля и фиксации для указанных категорий посетителей:

1. **Жильцов комплекса**
2. **Гостей жильцов комплекса**
3. **Посетителей офисов и социально-бытовых объектов**, расположенных на первых этажах ЖК
4. **Рабочих** (выполняющих отделочные работы в квартирах жильцов)
5. **Грузовой транспорт**, выполняющий доставку строительных и отделочных материалов, мебели
6. **Специальной техники** (полиция, скорая помощь, МЧС и прочие)

Наличие качественной охраны на территории комплекса увеличивают рыночную стоимость недвижимости собственников.



## Функции охраны

Организация и контроль доступа на территорию комплекса:

- 1.1. Обеспечение беспрепятственного доступа жильцов на территорию комплекса и подземных паркингов;
- 1.2. Обеспечение посещения комплекса гостями, проживающих в комплексе, а так же посетителей офисов и объектов социально-бытового профиля, находящихся на территории комплекса (согласно утвержденному регламенту);
- 1.3. Обеспечение и регулирование постоянного нахождения на территории комплекса ремонтно-строительных бригад и специальной техники (согласно утвержденному регламенту);
- 1.4. Упорядочение заезда на территорию комплекса автотранспорта с ремонтными материалами, мебелью и прочими крупногабаритными предметами жильцов, осуществляющих отделочные работы в своих квартирах (согласно утвержденному регламенту);
- 1.5. Недопущение доступа посторонних лиц, а так же заезда несанкционированной техники на территорию комплекса.



## Функции охраны:

Обеспечение порядка на территории комплекса и сохранность имущества

### 2. Обеспечение порядка на территории комплекса:

- 2.1. Обеспечение безопасности жильцов;
- 2.2. Контроль за соблюдением правил пользования комплексом со стороны ремонтно-строительных бригад (хранение материалов и разгрузка-погрузка);
- 2.3. Предотвращения конфликтных ситуаций на территории комплекса. Как между жильцами, так и с лицами имеющими временный или ограниченный доступ на территорию;
- 2.4. Усиление штатной численности сотрудников охраны, вызов группы быстрого реагирования в случае необходимости;
- 2.5. Обеспечение контрольно-пропускного режима для жителей, посетителей и автотранспорта по прибытию в гараж объекта;

### 3. Обеспечение сохранности имущества жильцов:

- 3.1. Обеспечение сохранности автотранспорта жильцов, находящегося в паркинге;
- 3.2. Обеспечение сохранности велосипедов, скутеров и прочего имущества жильцов, размещенных в установленных местах (детские коляски, самокаты и прочее);
- 3.3. Помощь жильцам в поиске случайно потерянного на территории комплекса имущества и личных вещей;
- 3.4. Предоставление жильцам данных видеонаблюдения в случае необходимости при потере или порче имущества.



## Функции охраны:

Обеспечение сохранности имущества комплекса

### 4. Обеспечение сохранности имущества комплекса:

- 4.1. Недопущение порчи фасада и конструкций жилого комплекса, как внутридомовых территорий, так и периметра выходящего на городскую территорию;
- 4.2. Недопущение порчи спортивных, детских площадок. Зеленных насаждений и газонов;
- 4.3. Патрулирование внешнего периметра жилого комплекса;
- 4.4. Обеспечение технологической безопасности и сохранности инженерного оборудования.



## Общее имущество жилого комплекса

Перечень инженерных систем, установленных на территории комплекса:

- Поливочная система.
- Уличное освещение.
- Декоративное освещение.
- Ливневая канализация.
- ТП и РТП – 3 шт.
- Фонтан – 1 шт.
- Протяжные коробки декоративного освещения с фотоэлементами – 2 шт.
- Система сухотрубов – 3 шт.
- Шлагбаумы – 6 шт. на трех въездах.
- Калитки – 5 шт.
- Ворота въезда – выезда на территорию – 2 шт.
- Таблички указателя адреса дома – 8 шт.
- Системы подпора воздуха и дымоудаления при пожаре
- Система контроля доступа.
- Система видеонаблюдения.
- Система аудиодомофонной связи.
- Вводно-распределительные устройства - 40 шт.

## Общее имущество жилого комплекса

Перечень установленного инженерного оборудования в автостоянках:

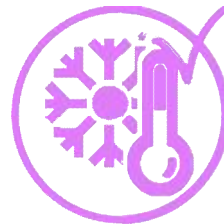
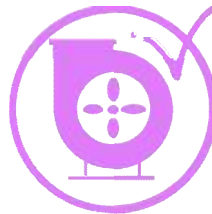
- 1. Система отопления.
- 2. Система теплоснабжения.
- 3. Системы холодного и горячего водоснабжения.
- 4. Система электроснабжения.
- 5. Система автоматической пожарной сигнализации и оповещения.
- 6. Системы бытовой и ливневой канализации.
- 7. Системы подпора воздуха и дымоудаления при пожаре.
- 8. Системы приточно-вытяжной вентиляции.
- 9. Система диспетчеризации.
- 10. Система автоматического пожаротушения и внутреннего противопожарного водопровода.
- 11. Поворотные-подъемные гаражные ворота – 4 шт.
- 12. Охранно-защитная дератизационная система.
- 13. Пожарные шкафы, в каждом по 2 огнетушителя и пожарный рукав.
- 14. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.
- 15. Лифтовое оборудование - 15 лифтов.
- 16. Система контроля доступа.
- 17. Система видеонаблюдения.
- 18. Телефонная сеть.
- 19. Система аудиодомофонной связи.
- 20. Система заземления.
- 21. Противопожарные ворота - 18 шт.
- 22. Система напорной канализации и дренажные приемки.
- 23. Венткамеры подпора воздуха – 19 шт.
- 24. Вытяжные венткамеры – 37 шт.
- 25. Приточные венткамеры – 21 шт.



## Общее имущество жилого комплекса

Перечень инженерных систем, установленных в подземных автостоянках:

1. Индивидуальный тепловой пункт – 2 шт.
2. Водомерный узел – 2 шт.
3. Вводно-распределительные устройства - 10 шт.
4. Вводно-распределительные устройства - 10 шт. с приборами учета электроэнергии.
5. Узлы учета тепла – 4 шт.
6. Насосные станции – 8 шт.
7. Насосные станции понижения уровня дренажных вод – 4 шт.



## Требования, предъявляемые к охране

1. Вежливость и внимательность к просьбам жильцов и посетителей;
2. Глубокое знание внутренней логистики в жилом комплексе, а так же систем инженерно-технического назначения;
3. Готовность оказать помощь;
4. Ответственность и неукоснительное соблюдения регламента и должностных обязанностей;
5. Хорошая зрительная память;
6. Опрятный внешний вид и представительская внешность;
7. Компетентность в профессиональных вопросах;
8. Хорошая физическая подготовка;
9. Умение оперативно решать технические вопросы (поломка профильного оборудования).



# Предложения по организации охраны

## План постов



# Предложения по организации охраны

## Назначение постов охраны

Порядок несения службы сменой охраны предусматривается в круглосуточном режиме.

### **Пост №1: Старший смены охраны (оператор видеонаблюдения):**

- координирует действия охранников стационарных и патрульных постов;
- осуществляет контроль за несением службы на постах;
- осуществляет взаимодействие охраны объекта со службой безопасности Комплекса и с территориальными органами полиции;
- осуществляет контроль мониторов видеонаблюдения, следит за оперативной обстановкой на охраняемом объекте и прилегающей территорией в зоне видимости;
- следит за соблюдением мер пожарной безопасности на территории жилого комплекса;

### **Пост №2: Контрольно-пропускной пункт на территорию ЖК:**

- осуществляют контрольно-пропускной режим для жителей, посетителей и автотранспорта по прибытию на территорию объекта;
- осуществляет контроль за обстановкой на территории прилегающей к посту;
- осуществляет упорядоченный въезд и выезд автотранспорта, обеспечивает освобождение подъездного коридора от постороннего транспорта;
- осуществляет письменный учёт входящего и выходящего грузового автотранспорта с проверкой (при постановке таковой задачи) правомерности ввоза(вывоза) грузов на(с) территории жилого комплекса;
- обеспечивают беспрепятственный проезд на территорию комплекса спец. автотранспорта аварийных служб, пожарных расчётов и машин скорой медицинской помощи;
- осуществляет визуальный контроль за территорией объекта в зоне ответственности своего поста с целью предотвращения проникновения посторонних лиц и хищения с территории Комплекса материальных ценностей.

# Предложения по организации охраны

## Назначение постов охраны (продолжение)

**Пост №3: Контрольно-пропускной пункт в гараж ЖК по 3 и 4 корпусам:**

**Пост №4: Контрольно-пропускной пункт в гараж ЖК по 1 и 2 корпусам:**

- осуществляют контрольно-пропускной режим для жителей, посетителей и автотранспорта по прибытию в гараж объекта;
- осуществляет контроль за обстановкой на территории прилегающей к посту;
- осуществляет упорядоченный въезд и выезд автотранспорта, обеспечивает освобождение подъездного коридора от постороннего транспорта;
- осуществляет письменный учёт входящего и выходящего грузового автотранспорта с проверкой (при постановке таковой задачи) правомерности ввоза(вывоза) грузов на(с) территории жилого комплекса;
- осуществляет визуальный контроль за территорией гаража в зоне ответственности своего поста с целью предотвращения проникновения посторонних лиц и хищения с территории Комплекса материальных ценностей.

**Пост № 5: Патрулирование внутренней территории жилого комплекса в районе 1 и 2 корпусов:**

**Пост № 6: Патрулирование внутренней территории жилого комплекса в районе 3 и 4 корпусов:**

- осуществляют патрулирование и визуальный контроль за территорией объекта в зоне ответственности своего поста с целью предотвращения проникновения посторонних лиц, нарушений общественного порядка и хищения с территории Комплекса материальных ценностей;
- осуществляет контроль за соблюдением водителями автотранспорта порядка передвижения по территории жилого комплекса и обеспечивают безопасность для жителей при прибытии на территорию жилого комплекса спец. автотранспорта аварийных служб, пожарных расчётов и машин скорой медицинской помощи.

**Привлечение дополнительных сил и средств при возникновении нештатных ситуаций.**

При возникновении на охраняемом объекте нештатных ситуаций криминального или техногенного характера состав смены охраны может быть усилен дополнительными сотрудниками охраны с целью предотвращения попыток мародёрства. Усиление состава дежурной смены охраны в указанных ситуациях не приводит к увеличению стоимости оказания услуг.

## Предложения по организации охраны

### Охрана подземного паркинга

1. Охрана осуществляет круглосуточное ведение наблюдения за автотранспортом владельцев на стоянке гаража;
2. Охрана гаража допускает использование дополнительной техники – шлагбаумов, требующих дополнительный контроль за его работой.
3. Охрана осуществляет круглосуточный контроль въезда или выезда транспорта;
4. Охрана осуществляет ведение учета передвижения транспортных средств в гараже;
5. Охрана осуществляет контроль над соблюдением плана размещения автотранспорта на территории гаража;
6. Обеспечение техническими средствами наблюдения охраны;
7. Постоянный контроль соблюдения общественного порядка на охраняемой территории подземного паркинга;
8. Регулярный обход территории подземного паркинга охранниками. Ведение патрулирования по периметру стоянки, особенно в ночное время суток;
9. Дистанционная организация диспетчерской службы и охраны в гараже;
10. Устранение внештатных ситуаций в подземном паркинге;
11. Гарантия безопасности транспорта в любое время суток;
12. Контроль маршрутов движения автомобилей по территории гаража, плотность внутреннего трафика и время пиковых нагрузок.

## Предложения по организации охраны Охрана подземного паркинга (продолжение)

13. Регулирование въезда-выезда, разгрузки-погрузки транспорта (в т.ч. усиленный контроль в выходные дни);
14. Ведение журнала посещений и мониторинг систем наблюдения и сигнализации;
15. Контроль за расстановкой автотранспорта на территории гаража согласно плану схемы;
16. Гарантия свободного машиноместа, закрепленного за его владельцами;
17. Реагирование. Своевременная и адекватная реакция на возникшую ситуацию качественно повышает шансы ее предотвращения и снижает вероятность серьезных потерь.
18. Осуществление допуска автотранспорта согласно книге клиентов;
19. Недопущение посторонних лиц на территорию гаража не входящих в список клиентов;
20. Осуществление контроля за противопожарной безопасностью на территории гаража;
21. Регламентированное включение и отключение освещения на автостоянке подземного паркинга (гаража);
22. Фиксация всех нюансов, при обязательном ведении журнала происшествий, проверке работоспособности записывающей видеоаппаратуры;
23. Обеспечение сохранности инструментов, материалов, оборудования охраняемого объекта гаража, внутренних коммуникаций, инженерного оборудования;
24. Организация совместных действий с территориальными органами внутренних дел при возникновении внештатных ситуаций.