

ПРАВИЛА ПРОЖИВАННЯ В БУДИНКУ

I. Загальні положення

II. Правила користування спільним майном

III. Правила користування наземною парковкою

IV. Дотримання громадського порядку

V. Правила утримання домашніх тварин

VI. Правила проведення ремонтно – будівельних та інших робіт у приміщеннях

VII. Охорона та правила пропускного режиму

VIII. Порядок і організація роботи з боржниками

Прикінцеві положення

Додатки

I. Загальні положення

1. Правила проживання в будинку ОСББ «ЖК «Верховина» (далі – Правила) регламентують порядок проживання власниками житлових та нежитлових приміщень багатоквартирному будинку №109-А, по проспекту Перемоги в місті Київ (далі – Будинок) та встановлюють порядок користування загальним і неподільним майном ОСББ та будь-яким іншим майном, що належатиме ОСББ «ЖК «Верховина».
2. Правила розроблені відповідно до чинного законодавства і є обов'язкові до виконання як власниками житлових та нежитлових приміщень Будинку (фізичними або юридичними особами), так і іншими користувачами приміщень, членами сім'ї власника та/або користувача приміщення, гостями чи іншими особами, які перебувають з відома власника в належному власнику житловому/нежитловому приміщенні (включаючи орендарів), у межах будівлі або прибудинкової території ОСББ «ЖК «Верховина».
3. Правила покликані впорядкувати основні очікування і вимоги більшості мешканців Будинку до сусідів і їх гостей/відвідувачам. Правила базуються на взаємній повазі і покликані для підтримання належного технічного, протипожежного, екологічного та санітарного-гігієнічного стану приміщень, загального майна і території в інтересах усіх власників і осіб, що проживають, працюють або знаходяться у гостях.
4. Правила доступні для ознайомлення на сайті ОСББ, а також можуть бути додатково розміщені у спеціально відведених місцях (на дошках об'яв, в під'їздах).
5. Правила, а також їх зміни чи доповнення, є обов'язковим для всіх осіб, зазначених у пункті 2 цього розділу Правил.

II. Правила користування спільним майном

1. Спільне майно в будівлях може бути використано лише в цілях, передбачених чинним законодавством. До спільного майна відносяться: місця загального користування (обслуговуючі більше одного домовласника міжквартирні сходові клітини, сходи, ліфти, ліфтові та інші шахти, коридори, дах, технічні поверхи та підвали, огорожувальні несучі та ненесучі конструкції); інженерно-технічне обладнання (механічне, електричне, сантехнічне та інше устаткування, що знаходиться за межами або всередині загальних приміщень і яке обслуговує більше одного приміщення); прибудинкова територія (прилеглі земельні ділянки у встановлених межах з елементами озеленення та благоустрою), а також інші об'єкти, призначені для обслуговування Комплексу.

[ст. 1, 5 та 7 Закону «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»](#)

2. У місцях загального користування та на прибудинковій території Комплексу, без додаткового погодження з Правлінням, не дозволяється вести будь-яку виробничу, комерційну, підприємницьку, рекламну, іншу професійну діяльність з метою отримання прибутку або з некомерційними цілями, роздрібну торгівлю, вести політичну або релігійну агітацію і пропаганду. Зокрема, забороняється залишати які-небудь інформаційні повідомлення на стінах, дверях, стелях, сходах будівлі, в кабінах ліфтів (якщо відсутні спеціальні дошки для реклами), на будь-яких інших поверхнях місць загального користування у будинку і на прибудинковій території житлового комплексу (окрім оголошень Правління ОСББ).

Приватні оголошення власників можуть розміщуватися на спеціально обладнаній дошці об'яв без додаткового погодження за Правлінням. Зміст оголошення повинен відповідати нормам етики, моралі та чинного законодавства.

3. Власникам комерційних приміщень дозволяється розміщувати інформаційні вивіски та таблички, що відповідають «Порядку розміщення вивісок у місті Києві». Встановлення інших (реklamних) носіїв, що відповідають «Правилам розміщення рекламних засобів у місті Києві», допускається лише після узгодження такого розміщення з Правлінням ОСББ.

[Рішення «Про затвердження Порядку розміщення вивісок у місті Києві» №224/2446 від 20.04.17.](#)

[Рішення «Про затвердження Правил розміщення рекламних засобів у місті Києві» №223/2445 від 20.04.17.](#)

4. Все побутове сміття і харчові відходи повинні утилізуватися в спеціально відведених для цього місцях. Все великогабаритне (окрім будівельного) сміття та відходи, меблі, що прийшли в непридатність, побутова техніка, пакувальна тара, повинні утилізуватися у відповідні контейнери для збору відходів, які встановлені на прибудинковій території. Категорично забороняється залишати сміття і відходи у не передбачених для цього місцях. Не допускається скидання твердих побутових відходів (в тому числі дрібного сміття, недопалків, сірників, ганчірок, паперових рушників і т.п.) і злив залишків будівельних розчинів та інших відповідних рідин (фарб, кислот, лугів, бензину, солярки і т.п.) в сантехнічне та каналізаційне обладнання квартир, нежитлових приміщень та місць загального користування.

[Державні санітарні норми та правила утримання територій населених місць. Наказ № 145 від 17.03.11.](#)

III. Правила користування наземною парковкою

1. Паркування на території житлового комплексу може здійснюватися лише в спеціально відведених місцях згідно нанесеної на асфальті розмітки. Якщо така розмітка не нанесена, то паркування слід проводити в спосіб, що забезпечує вільний проїзд пожежних автомобілів до Будинку і доступ особового складу пожежно-рятувальних підрозділів з драбин і автопідйомників у будь-яку квартиру чи приміщення.

[ст. 26. Правила паркування транспортних засобів. Постанова КМУ №1342 від 3.12.09.](#)

[п.15.3 «Вимоги до проїздів для пожежних автомобілів» ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»](#)

2. Обмеження швидкості руху автомобілів у межах Комплексу – 20 км/год. Рух автомобілів, супроводжуване підвищеним шумом, а також звукові сигнали на території комплексу заборонені. Виключенням є звукові сигнали, коли без них неможливо уникнути ДТП.
[пункт 12.5 та 26.2 Правила дорожнього руху.](#)

IV. Дотримання громадського порядку

1. Особи, що знаходяться або проживають в Будинку, не мають права допускати вчинення будь-яких дій, що порушують права інших осіб, що перебувають у будинку, в тому числі право на приватне життя, працю, спокій і відпочинок.
2. Проведення в приміщеннях і в будівлі в цілому ремонтно-будівельних та інших робіт, що є джерелом підвищеного шуму (наприклад, з використанням перфораторів, відбійників, дрилі, молотків і т.п.), допускається тільки в робочі дні з 08:00 до 19:00 години. Проведення будь-яких робіт, пов'язаних з будівельним шумом, пізніше 19:00 годин, а також у суботні, недільні та святкові дні категорично заборонено. Виключенням може являтися тільки дозвіл сусідів усіх прилягаючих помешкань.
[п.11.2.3 рішення Київської міської ради N 1051/1051 від 25.12.08. «Про Правила благоустрою міста Києва».](#)
3. На території Будинку не допускається в період між 19:00 і 8:00 ранку включення/експлуатація будь-яких пристроїв, що виробляють звуки і шуми, сила і гучність яких порушує спокій власників, що мешкають у будинку.
[ст. 9 Правила користування приміщеннями житлових Будинку і гуртожитків. Пост. КМУ №572 від 8.10.92, ст. 24 Закона «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення».](#)
[п.11.2.3 рішення Київської міської ради N 1051/1051 від 25.12.08. «Про Правила благоустрою міста Києва».](#)
4. Категорично забороняється використання різного роду феєрверків, салютів на території Будинку.
5. На території Будинку в період між 19:00 і 8:00 годин не допускаються гучний спів, свист, крики, а також інші дії, що порушують спокій мешканців і тишу в нічний час.
[ст. 9 Правила користування приміщеннями житлових Будинку і гуртожитків. Пост. КМУ №572 від 8.10.92, ст. 24 Закона «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення».](#)
[п.11.2.3 рішення Київської міської ради N 1051/1051 від 25.12.08. «Про Правила благоустрою міста Києва».](#)
6. Не допускається проведення в приміщеннях і в будівлях в цілому робіт, пов'язаних з виділенням різкого і/або інтенсивного запаху (фарби, смоли, лаки і т.д.), у разі, якщо приміщення не провітрюються або проведення таких робіт неможливо без порушення правил технічної безпеки. Проведення будь-яких робіт, пов'язаних з підвищеним джерелом запаху, раніше 08:00 години і пізніше 19:00 години в робочі дні, а також у суботні, недільні та святкові дні — категорично заборонено.
7. Куріння в місцях загального користування (під'їздів, холах, ліфтах і т.д.) всередині будівлі, на прибудинковій території в прямій близькості від дитячих майданчиків – заборонено.
[ст. 13 Закону «Про заходи щодо попередження та зменшення вживання тютюнових виробів і їх шкідливого впливу на здоров'я населення».](#)
8. Забороняється розпивати алкогольні напої на прибудинковій території та в місцях загального користування (під'їздах, холах, ліфтах і т.д.).
[ст. 178 Кодексу України про адміністративні правопорушення.](#)
9. Забороняється скидати будь-які предмети з вікон, дахів, балконів будівлі.
10. Смітити на прибудинковій території і в громадських зонах будівель заборонено.

V. Правила утримання домашніх тварин

1. Норми утримання домашніх тварин встановлені чинним законодавством.
2. Не дозволяється вигулювати тварин без повідків на території Будинку. На всій прибудинковій території тварин слід тримати на руках або на повідку, довжина якого повинна забезпечувати впевнений контроль над ними. Великі собаки та собаки бійцівських порід при знаходженні в місцях загального користування повинні бути в намордниках і на суворому, короткому повідку.
[ст. 154 Кодексу України про адміністративні правопорушення](#),
[ст. 9 Закону «Про захист тварин від жорстокого поводження»](#).
3. Власники, які вигулюють домашніх тварин на прибудинковій території, зобов'язані негайно, самотужки або за свій рахунок прибирати за своєю твариною.
4. Мешканці вправі звернутися у відповідні органи щодо фактів порушення чинного законодавства і неправомірного утримання тварин на території Комплексу.
[Закону «Про захист тварин від жорстокого поводження»](#).
5. Вигул тварин на газонах розташованих на прибудинковій території та на дитячих майданчиках, категорично заборонений.
[ст. 154 Кодексу України про адміністративні правопорушення](#).

VI. Правила проведення ремонтно-будівельних та інших робіт у приміщеннях

1. Право власника перевлаштовувати належне йому приміщення нерозривно пов'язане з обов'язком дотримуватися принципу шанобливого ставлення до сусідів. У тому числі, власник зобов'язується:
 - *дотримуватися режиму проведення шумових робіт, робіт що супроводжуються сильним запахом;*
 - *підтримувати чистоту і порядок в ліфтах, під'їздах, холах та інших місцях загального користування;*
 - *розвантажувати і складати будматеріали і утилізувати будівельне сміття без захаращення і блокування місць загального користування;*
 - *особливо ретельно відслідковувати дотримання своїми підрядниками та будівельними робітниками встановлених Правил, а також громадського порядку на території Комплексу.*
2. Будь-який збиток, нанесений спільному майну в результаті проведення ремонтно-оздоблювальних чи інших робіт (псування газонів, збиті кути, косяки, подряпини в ліфті, на стінах, та ін.), повинен бути усунений за рахунок особи, що заподіяла такий збиток, а в разі неможливості такого стягнення, за рахунок власника приміщення, з відома якого такі особи перебували у межах будівлі або прибудинкової території.
[ст. 23 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»](#).
3. Категорично забороняється заносити та використовувати у приміщеннях житлового комплексу балони під тиском (пропан, бутан, кисень, та ін.) без дотримання «Правил охорони праці під час експлуатації обладнання, що працює під тиском». В разі необхідності проведення відповідних робіт, виконавець надає Охороні для ознайомлення: журнал нагляду (паспорт) газового балону, копію витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань та ПІБ особи, що буде безпосередньо виконувати експлуатацію газового балону. Вищезазначені відомості Охорона заносить до відповідного Журналу.
[«Правила охорони праці під час експлуатації обладнання, що працює під тиском»](#).

VII. Охорона та правила пропускного режиму

1. На території Будинку здійснюється охорона, відповідно до умов договору з охоронною компанією. Охорона складається з постів, при цьому обхід території здійснюється відповідно до встановленого графіку.
2. У разі виникнення пожежі або будь-яких форс-мажорних обставин охорона зобов'язана викликати відповідні служби, а також негайно реагувати на сигнали Власників.
3. Відеоспостереження здійснюється на окремих ділянках Будинку та прибудинкової території з метою підвищення ефективності забезпечення режиму безпеки, об'єктивної фіксації подій, виявлення ситуацій, що є нетиповими у зоні здійснення відеоконтролю, здійснення контролю в умовах, коли іншими шляхами забезпечити його неможливо.
4. Запис камер відеоспостереження забезпечується за допомогою відеореєстратора. Термін зберігання відеозаписів обмежений можливостями відеореєстратора, після цього запис в автоматичному режимі видаляється.
5. Безперешкодний доступ до перегляду відеозаписів мають працівники Охорони, Майстер будинку та Правління ОСББ. У випадках порушень цих Правил, такий доступ може бути наданий особі, що здійснила порушення та/або особі (особам), яка понесла збитки через таке порушення. Передача відеозаписів камер відеоспостереження третій стороні допускається лише у випадках, встановлених законодавством України.

VII. Порядок і організація роботи з боржниками

1. При роботі з боржниками правління керується положеннями Статуту ОСББ, а також нормами чинного законодавства України.
2. Відповідно до ст. 8. Закону України «Про житлово-комунальні послуги» виконавець послуг та/або управитель має право припинити/зупинити надання комунальних послуг у разі їх несплати або оплати не в повному обсязі в порядку і строки, встановлені законом та договором.
[ст. 8. Закону України «Про житлово-комунальні послуги».](#)
3. Власники приміщень, з наявною заборгованістю за сплатою внесків по утриманню будинку, більшою 1000,00 (однієї тисячі грн.), можуть бути обмежені у користуванні спільним майном будинку.
4. Правління ОСББ застосовує до боржника санкції в такому порядку:
 - усне або письмове попередження про необхідність сплати наявної заборгованості за внесками на утримання будинку, в.т. у вигляді розміщення списків боржників у місцях загального користування будинку;
 - виклик боржника на засідання правління Об'єднання поштовим відправленням на адресу житлового/нежитлового приміщення, за яким числиться заборгованість за внесками на утримання будинку, власником якого є боржник, та проведення профілактичної бесіди із ним, з метою стимулювання його до погашення заборгованості;
 - надсилання на адресу боржника листа-претензії з вимогою про термінову сплату заборгованості за внесками на утримання будинку;
 - обмеження боржника у користуванні спільним майном будинку;
 - звернення до суду з позовом про стягнення заборгованості.
5. Всі витрати, пов'язані з повідомленням та стягненням боргу, в тому числі й судові витрати, покладаються у повному об'ємі на боржника.

Прикінцеві положення

1. Порушення Правил проживання, які призвели до збитків та до пошкоджень спільного майна, фіксуються в «Акті порушення Правил Проживання» (дод. 1 до Правил Проживання). Акт складається представником ОСББ в присутності 2-х свідків у разі повної ідентифікації порушника.
2. Керівні органи ОСББ, власники приміщень, члени їх сімей та/або користувачі приміщення, гості повинні докладати всіх зусиль для того, щоб розв'язувати між собою спори шляхом переговорів та консультацій. Якщо згоди не було досягнуто, то спори розв'язуються згідно з нормами чинного законодавства у судовому порядку.

ДОДАТОК 1
До Правил проживання в будинку ОСББ «ЖК «Верховина»

АКТ ПОРУШЕННЯ

Дата порушення: _____

ПІБ співвласника - порушника _____

Адреса співвласника - порушника _____

Характер порушення:

Акт складено в присутності двох свідків:

1. _____

2. _____

(ПІБ, адреса)

(підпис)

Акт склав: _____

ПІБ

підпис