

ПРАВИЛА ПРОЖИВАННЯ В БУДИНКУ

- I. Загальні положення
 - II. Правила користування спільним майном
 - III. Правила проїзду та паркування на прилеглий території
 - IV. Правила розміщення та користування генераторами
 - V. Правила установки та користування кондиціонерами
 - VI. Дотримання громадського порядку
 - VII. Правила утримання домашніх тварин
 - VIII. Правила проведення ремонтно – будівельних та інших робіт у приміщеннях
 - IX. Охорона та правила пропускного режиму
 - X. 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 не несучі 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. [см. 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 тощо) і злив залишків будівельних розчинів та інших відповідних рідин (фарб, кислот, лугів, бензину, солярки тощо) 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 проїзду та паркування на прилеглий території

1. На території ЖК «Верховина» встановлені правила пріоритетного руху по прилеглий території та місць розташування автомобілів. *Додаток 2.*
2. Паркування на території житлового комплексу може здійснюватися лише в спеціально відведених місцях згідно з правилами дорожнього руху, та 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»](#)
3. 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. Правила розміщення та користування генераторами

Відповідно до змін Правил пожежної безпеки в Україні, затверджених наказом Міністерства внутрішніх справ України від 26 липня 2024 р. за N 1124/42469, слід зважати на таке:

1. Розміщення

Електрогенеруюче обладнання необхідно встановлювати на відкритому повітрі, на території, розчищеній від сміття і будь-яких горючих матеріалів, із рівною площадкою, що виконана з негорючих матеріалів. Рельєф території повинен забезпечувати унеможливлення підтоплення та зсування (кочення) електрогенеруючого обладнання. Відстань від генератора до суміжних об'єктів (будівель, стін з вікнами) не менше 6 метрів. Допускається встановлювати електрогенератор біля суцільних негорючих стін (без вікон) на відстані не менше 1 м. Генератори категорично заборонено встановлювати всередині житлових приміщень, а також у підвалах, гаражах, під'їздах, на горищах.

У разі якщо в інструкції виробника з експлуатації передбачається розміщення електрогенеруючого обладнання всередині конструкцій, призначених для його захисту від кліматичних впливів навколишнього середовища, та звукоізоляційних коробах, ці конструкції повинні бути виконані з негорючих матеріалів та забезпечувати необхідну вентиляцію та умови охолодження електрогенеруючого обладнання.

2. Підключення

Підключення електрогенеруючого обладнання до електричної мережі об'єкта громадського та адміністративного призначення повинно здійснюватися згідно з вимогами ПУЕ спеціалістами, які мають право виконувати роботи, пов'язані з експлуатацією електроустановок, у тому числі таким чином, щоб передбачити можливість безпечного дистанційного відключення електроживлення в разі виникнення аварійної ситуації чи пожежі.

При підключенні електричних приладів необхідно використовувати подовжувачі й кабелі високої якості, без пошкоджень і порізів. На вилках електроприладів повинен бути заземлюючий контакт.

3. Експлуатація

Експлуатація дизельних, бензинових, газових генераторів номінальною потужністю до 20 кВт та об'ємом паливного бака (балона) до 100 л (далі - електрогенеруюче

обладнання) повинна відповідати вимогам ПУЕ та інструкції виробника з експлуатації відповідного електрогенеруючого обладнання.

Влаштування та експлуатація дизельних, бензинових, газових генераторів номінальною потужністю більше ніж 20 кВт повинні здійснюватися відповідно до вимог будівельних норм та інструкції виробника з експлуатації відповідного генератора.

Рідке паливо для електрогенеруючого обладнання необхідно зберігати в ємностях, які призначені для зберігання відповідного типу пального, загальним об'ємом не більше ніж 40 л палива та 10 кг мастила в окремій господарській будівлі (споруді) підприємства, в індивідуальних гаражах, в окремо розташованому господарському будинку на присадибній ділянці. Відстань від місця зберігання палива і мастила до будинків повинна становити не менше ніж 7 м.

У разі неможливості дотримання вимог щодо зберігання палива для електрогенеруючого обладнання виключно на період дії правового режиму воєнного стану або надзвичайної ситуації допускається розмішувати паливо у приміщеннях підприємства, які: розташовані на першому поверсі поблизу зовнішніх стін із виходом безпосередньо назовні та не можуть бути суміжними з приміщеннями з наявними постійними робочими місцями в кількості більше 5 та/або мають сполучення з евакуаційними шляхами; відокремлені від інших приміщень протипожежними перегородками та протипожежними перекриттями відповідно до вимог *ДБН В.1.1-7:2016 "Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги"*; оздоблені з негорючих матеріалів; обладнані системами протипожежного захисту з виведенням сигналу пожежної сигналізації на пульт пожежного спостереження відповідно до вимог *ДБН В.2.5-56:2014 "Системи протипожежного захисту"*; додатково забезпечені первинними засобами пожежогасіння, а саме не менше ніж двома порошковими вогнегасниками з масою заряду 5 кг; обладнані природною, припливно-витяжною вентиляцією, що відповідає вимогам будівельних норм; мають температурний режим не більше ніж 20° С".

4. Забороняється під час використання генераторів

- вносити зміни в конструкцію генератора;
- розмішувати генератор у замкнутому приміщенні без вентиляції, а також у вибухонебезпечному середовищі, в підвалах та в приміщеннях з можливим перебуванням людей;
- палити та користуватися джерелами відкритого вогню під час заправки та експлуатації генератора;
- відкривати кришку баку при працюючому генераторі;
- заправку генератора при працюючому або не охолодженому двигуні;
- об'єднувати генератори у ланцюг;
- перебування поруч з генератором стороннім особам або тваринам;
- змішувати різні види мастила та палива;
- перевищувати максимально допустимий струм вихідного роз'єму генератора.

V. Правила установки та користування кондиціонерами

1. Встановлення зовнішніх блоків кондиціонерів на фасаді будинку здійснюється виключно в передбачені кошики.
2. Кріплення опорних кронштейнів зовнішніх модулів кондиціонерів здійснюється виключно на опорну балку кошика.
3. З метою запобігання пошкодження мінерального сендвічу покриття фасаду будівлі, категорично забороняється встановлення зовнішніх блоків на кронштейни які спираються на м'яку частину фасаду, навіть в області кошику.
При виявленні подібних випадків встановлення, в результаті чого відбулося пошкодження (продавлення, деформація, тріщини) покриття зовнішнього оздоблення фасаду, порушник буде зобов'язаний за власний рахунок відновити вказані пошкодження.
4. Забороняється відводити конденсат внутрішніх блоків кондиціонерів на зовнішню поверхню фасаду без використання передбачених дренажних каналів у стінах будівлі.
5. Забороняються використання несправних зовнішніх та внутрішніх блоків кондиціонерів які спричиняють сильну вібрацію та здійснюють значні шумові ефекти, які не передбачені штатною роботою пристрою.
6. Забороняється використання кондиціонерів у режимах не передбачених виробником, з метою уникнення виникнення пожежі через перенавантаження та перегрів пристрою.
7. Необхідно уважно стежити за роботою пристрою у зимовий час, з метою запобігання утворення бурульок на зовнішньому блоці кондиціонера, щоб уникнути травм перехожих з причини падіння льодових наростів.

VI. 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 Закону «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.

VII. 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.](#)

VIII. 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, а саме: починати шумові роботи з 9-00 та закінчувати о 20-00. В період з 13-00 до 15-00, коли проходить післяобідний сон у малят, проводити шумові роботи заборонено;*
 - *дотримуватися режиму проведення 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 ремонтнооздоблювальних 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».](#)

IX. 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.

Х. 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 сплату внесків по утриманню будинку понад 2 місяці, 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, (за наявності фізичної можливості контакту з боржником), в тому числі у вигляді розміщення списків боржників у місцях загального користування будинку;
 - 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.

АКТ ПОРУШЕННЯ

Дата порушення: _____

ПІБ співвласника - порушника _____

Адреса співвласника - порушника _____

Характер порушення:

Акт складено в присутності двох свідків:

1. _____

2. _____

(ПІБ, адреса)

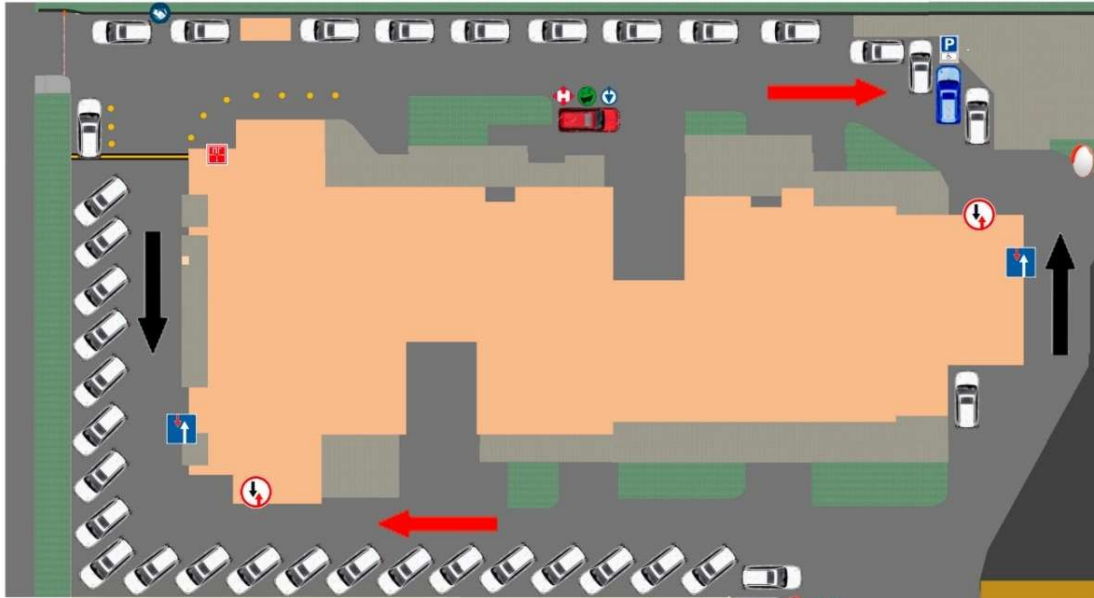
(підпис)

Акт склав: _____

ПІБ

підпис

Схема місьть парковки та пріоритетного руху по території ЖК «Верховина»



-  - Місце паркування людей з інвалідністю. (цілодобово)
-  - Місця для паркування мешканців. (цілодобово)
-  - Місце для паркування автомобілів спеціальних служб та обслуговуючих компаній (короткострокове).
(лише в денний час з 9.00 до 20.00).
-  - Місця установки параболічного дзеркала
-  - Заборона паркування біля сміттєвих баків
-  - Напівсфера, обмежувач доступу до пожежних гідрантів внутрішньобудинкової системи пожежогасіння .
-  - Місце знаходження пожежного гідранту внутрішньобудинкової системи пожежогасіння.
-  - Знак 2.6 «Перевага перед зустрічним рухом»
-  - Знак 2.7 «Перевага зустрічного руху»
-  - Напрямок пріоритетного руху.
-  - Напрямок зустрічного руху .

