

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Рішенням Загальних зборів
Об'єднання співвласників багатоквартирного
будинку «Пожарського 26-В»

Протокол № __ від _____ 2019 року

Голова правління ОСББ «Пожарського 26-В»

_____ М.М. Ященко

ПРАВИЛА ВЗАЄМОРОЗУМІННЯ ТА ДОБРОСУСІДСЬКИХ ВІДНОСИН МІЖ МЕШКАНЦЯМИ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ОСББ «ПОЖАРСЬКОГО, 26-В» (редакція від 17.02.2019р.)

I. Загальні положення

- 1.1. Правила проживання в багатоквартирному будинку № 26В по вулиці Пожарського (Троєщина) в місті Києві та його прибудинкової території (далі – Правила) регламентують порядок проживання та користування спільним майном багатоквартирного будинку № 26В по вулиці Пожарського (Троєщина) в місті Києві та його прибудинкової території (далі – Будинок), та встановлюють порядок користування спільним майном співвласників Будинку.
- 1.2. Правила розроблені відповідно до чинного законодавства України, Статуту ОСББ «Пожарського 26-В», розповсюджуються і є обов'язковими для співвласників Будинку, членів їх сімей, гостей, співробітників, обслуговуючих організацій, осіб які надають послуги та інших осіб, які знаходяться постійно чи тимчасово в Будинку.
- 1.3. В цих Правилах терміни та поняття вживаються у значенні наведеному в Цивільному кодексі України, Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків», Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирних будинках», в інших, діючих законах та нормативно-правових актах України.
- 1.4. Житлові приміщення в будинку використовуються виключно для проживання, а нежитлові приміщення для здійснення господарської, підприємницької та іншої не забороненої законом діяльності, якщо така діяльність не суперечить встановленим нормам використання приміщень у жилих будинках та не завдає шкоди інтересам власників (користувачів) і навколишньому середовищу.
- 1.5. Співвласники багатоквартирного будинку повинні своєчасно сплачувати внески на утримання Будинку, та інші встановлені Загальними зборами ОСББ «Пожарського 26-В» платежі.
- 1.6. Правила базуються на взаємній повазі співвласників і необхідні для підтримання належного технічного, протипожежного, екологічного та санітарно — гігієнічного стану спільного майна співвласників Будинку.
- 1.7. Правила є обов'язковими для усіх осіб, зазначених у пункті 1.2. цих Правил.
- 1.8. Співвласники зобов'язані надавати правлінню ОСББ «Пожарського 26-В» свої актуальні контактні номери телефонів. В разі якщо співвласник сам не користується

квартирою чи нежитловим приміщенням, такий співвласник зобов'язаний протягом трьох днів з дня початку проживання в приміщенні іншої особи (осіб), повідомити правління ОСББ «Пожарського 26-В» прізвище, ім'я, по батькові особи (осіб), яка (які) проживають в належній йому квартирі (частині квартири) чи приміщенні, та актуальні контактні номери телефонів цих осіб.

II. Користування спільним майном

2.1. Спільним майном співвласників будинку є приміщення загального користування (сходові клітини, вестибюлі, позаквартирні коридори, електрощитові та інші технічні приміщення), у тому числі допоміжні (горища, колясочні і т.ін.), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав, та інші елементи благоустрою.

2.2. Особи зазначені в п. 1.2. цих Правил зобов'язані забезпечувати збереження житлових і нежитлових приміщень, бережно ставитися до спільного майна співвласників Будинку, дотримуватися правил користування житловими та нежитловими приміщеннями, правила пожежної безпеки, правила користування санітарно-технічним та іншим обладнанням.

2.3. Спільне майно співвласників Будинку може бути використано лише в цілях, передбачених чинним законодавством України та цими Правилами.

2.4. У місцях загального користування та на прибудинковій території Будинку, без відповідного погодження Загальних зборів чи з правлінням ОСББ «Пожарського 26-В» не дозволяється вести в житлових приміщеннях будь-яку виробничу, комерційну, підприємницьку, рекламну, іншу професійну діяльність з метою отримання прибутку, роздрібну торгівлю, встановлювати торгівельні автомати, вести політичну або релігійну агітацію і пропаганду. Зокрема, забороняється залишати будь які рекламні, інформаційні повідомлення на стінах, дверях, стелях, сходинах сходів будівлі, на будь-яких інших поверхнях місць загального користування Будинку (у тому числі, вивішувати оголошення, листівки, стінгазети та ін. крім інформаційних оголошень загального призначення).

2.5. Співвласники не мають права змінювати призначення житлового або нежитлового приміщення, що належить їм на праві власності, інакше, як відповідно до чинного законодавства України.

2.6. Заборонено вносити конструктивні зміни до мереж газопостачання, водопостачання, водовідведення та електричних мереж. Вносити конструктивні зміни до цих мереж можливо тільки після узгодження з правлінням ОСББ «Пожарського 26-В» та отримання письмової згоди від правління ОСББ «Пожарського 26-В».

2.7. Заборонено обмеження доступу до сходових клітин, вестибюлів, позаквартирних коридорів, колясочних.

- 2.8. Доступ до колясочних які знаходяться у під'їзді Будинку повинен бути забезпечений усім особам які проживають в квартирах у цьому під'їзді.
- 2.9. Забороняється псувати спільне чи приватне майно співвласників Будинку.
- 2.10. Заборонено справляння природніх потреб (відходів своєї життєдіяльності) в місцях загального користування та в безпосередній близькості до Будинку.
- 2.11. Побутове сміття і харчові відходи повинні утилізуватися в спеціально відведених для цього місцях (сміттєвих баках) і в спеціально передбаченої упаковці (сміттєвий мішок).
- 2.12. Будівельне, інше негабаритне сміття та відходи, старі меблі, які ні є спільною власністю, вивозяться особами зазначеними в п. 1.2. цих Правил самостійно за власний рахунок або з додатковою домовленістю з правлінням ОСББ «Пожарського 26-В».
- 2.13. Заборонено захаращувати меблями, устаткуванням, матеріалами та іншими предметами сходові клітини, площадки на них та заїзди в гаражі.
- 2.14. Заборонено скидання твердих побутових відходів (в тому числі дрібного сміття, будівельного сміття, підгузків, нерозчинних вологих серветок, недопалків, сірників, ганчірок, наповнювачів туалету для тварин і т.ін. речей які не каналізуються) і злив залишків будівельних розчинів та інших рідин (фарб, кислот, лугів, бензину, солярки, тех. олій і т. ін.) в сантехнічне та каналізаційне обладнання квартир та місць загального користування.
- 2.15. Забороняється викидання сміття, чистка килимів, білизни тощо з вікон, балконів, лоджій, сходових клітин, інших місць загального користування окрім спеціально відведених правлінням ОСББ «Пожарського 26-В».
- 2.16. Забороняється використовувати горища, технічні поверхи та інші загальні приміщення для організації виробничих ділянок, майстерень, а також зберігання в цих місцях продукції, устаткування, меблів та інших предметів.
- 2.17. Забороняється обладнувати для особистого користування на площадках сходових клітинах та інших площах загального користування комори, кіоски, ларьки та ін.
- 2.18. Забороняється, крім квартир і нежитлових приміщень, та спеціально відведених правлінням ОСББ «Пожарського 26-В» для цього місць, куріння в Будинку та на прибудинковій території тютюнових виробів, а також електронних сигарет і кальянів.
- 2.19. Забороняється в місцях загального користування та прибудинковій території розпивання алкогольних напоїв та утворення смітників з пляшок, обгортки, недопалків та іншого сміття.
- 2.20. Розведення квітів та інших рослин здійснюється всередині квартири, балкону або лоджії або ззовні у спеціально пристосованих горщиках. Поливання рослин повинно здійснюватися без шкоди для тих хто проживає поверхами нижче.
- 2.21. Приватні оголошення можуть розміщуватися тільки на спеціально відведеному для цього місці. Зміст оголошення повинен відповідати нормам етики, моралі та чинного законодавства.

- 2.22. Забороняється проводити прибирання приміщень і прання одягу із застосуванням бензину, гасу та інших легкозаймистих і горючих речовин.
- 2.23. Забороняється зберігання в приміщеннях житлового будинку вибухових, токсичних та інших небезпечних речовин і предметів.
- 2.24. Ремонтні роботи (інші витрати) з усунення аварії чи будь-якого пошкодження, виходу з ладу обладнання в місцях загального користування, що виникли внаслідок порушення цих Правил, проводяться за рахунок особи, з вини якої сталося це пошкодження.
- 2.25. Витрати пов'язані з відновленням прав співвласників (мешканців квартир) порушення яких виникло в зв'язку з діями та/чи бездіяльністю особи несе така особа.
- 2.26. Будь-яка перебудова та перепланування квартири (приміщення) допускається лише з дотриманням вимог законодавства України.
- 2.27. Особи вказані в п. 1.2. цих Правил не мають права змінювати замки на вхідних дверях під'їздів та інших місцях загального користування, встановлювати додаткові двері, решітки без повідомлення та узгодження з правлінням ОСББ «Пожарського 26-В».
- 2.28. У випадку виявлення особами зазначеними в п. 1.2. цих Правил будь яких несправностей в роботі сантехнічного, електротехнічного, газового та іншого обладнання, необхідно не зволікаючи інформувати про це відповідну аварійну службу та правління ОСББ.
- 2.29. Особи вказані в п. 1.2. цих Правил зобов'язані надавати доступ уповноваженому представнику ОСББ «Пожарського 26-В» доступ до мереж водопостачання, водовідведення та електричних мереж в квартирі чи нежитловому приміщенні, доступ до електрощитових, до лічильників обліку електричної енергії, та водопостачання і газу.
- 2.29.1. для ліквідації аварій - цілодобово;
- 2.29.2. в інших випадках з понеділка по п'ятницю (крім вихідних та святкових днів) – з 09 год. 00 хв. до 20 год. 00 хв. В суботу – з 11 год. 00 хв. до 18 год. 00 хв.
- 2.30. Заборонено на території будинку копання погребів, заглиблених камер тощо.
- 2.31. Власники нежитлових приміщень мають право на доступ до своїх лічильників електричної енергії, які розташовані в технічному приміщенні будинку. Доступ можливий в присутності уповноваженої правлінням ОСББ особи.

III. Дотримання громадського порядку в будинку. Проведення ремонтно-будівельних та інших робіт

- 3.1. Особи вказані в п. 1.2. цих Правил не мають права допускати будь-які дії, що порушують права інших осіб у будинку, в тому числі право на приватне життя, працю, спокій і відпочинок.
- 3.2. Проведення в квартирі та/чи приміщеннях і в Будинку в цілому ремонтних, будівельних та інших робіт, які є джерелом підвищеного шуму, (наприклад, з використанням перфораторів, відбійників, дрилів, молотків і т.ін.), допускається тільки в робочі дні з 08:00 до 21:00 години. Проведення будь-яких робіт, пов'язаних з будівельним шумом, пізніше 21:00 години, а також у суботні, недільні та святкові

дні без погодження із правлінням ОСББ «Пожарського 26-В» категорично заборонено.

3.3. В період між 22:00 і 8:00 годин в Будинку заборонено користуватися звуковідтворювальною апаратурою та іншими джерелами побутового шуму, гучний спів, свист, крики, а також інші дії, які є джерелом шуму, порушують спокій мешканців і тишу в нічний час.

3.4. В Будинку забороняється використання різного роду феєрверків, салютів та інших піротехнічних та шумових засобів.

3.5. Не допускається без повідомлення правління ОСББ «Пожарського 26-В» проведення в приміщеннях і в Будинку в цілому робіт, пов'язаних з виділенням різкого чи/або інтенсивного запаху (лакофарбові матеріали, смоли 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 21:00 години в робочі дні, а також у суботні, недільні та святкові дні без погодження з правлінням ОСББ «Пожарського 26-В» заборонено.

3.6. Будь-яке переобладнання чи перепланування квартир та/чи приміщень з зміною вікон, несучих конструкцій, перекриття чи комунікацій, допускається з дотриманням державних будівельних норм та вимог чинного законодавства України з обов'язковим узгодженням цих дій з правлінням ОСББ «Пожарського 26-В».

3.7. Утеплення чи зміна зовнішнього виду фасадної частини будинку виконується згідно державних будівельних норм і обов'язково узгоджується із правлінням ОСББ «Пожарського 26-В».

3.8. Забороняється залишати в місцях загального користування будівельне та інше сміття.

3.9. Не допускається виконання робіт або вчинення інших дій, що призводять до псування спільного майна співвласників Будинку.

IV. Правила утримання домашніх тварин

4.1. В Будинку діють норми утримання домашніх тварин встановлені чинним законодавством України, та за умови дотримання санітарно-гігієнічних правил та Правил утримання тварин.

4.2. Не дозволяється вигулювати тварин без поводків на прибудинковій території. На всій прибудинковій території тварин слід тримати на руках або на повідку, довжина якого повинна забезпечувати впевнений контроль над ними.

4.3. Вигул тварин на газонах розташованих на прибудинковій території заборонений. Вигул тварин здійснюється згідно з правилами утримання домашніх собак та котів (тварин) які діють в м. Києві.

4.4. Заборонено дозволяти залишати тваринам в місцях загального користування відходи своєї життєдіяльності. В разі якщо тварина залишила відходи своєї життєдіяльності в місцях загального користування власник чи інша особа яка супроводжує тварину повинна невідкладно прибрати відходи життєдіяльності тварини.

4.5. Заборонено створювати місця прикорму своїх чи інших тварин (собак, котів) харчовими відходами в під'їздах та на прибудинкової території.

V. Правила дотримання порядку при паркуванні на прибудинковій території.

5.1. Паркувальний майданчик біля будинку призначений для короткочасної стоянки легкових автомобілів які використовуються повсякденно.

5.2. Короткочасна стоянка, це стоянка автомобілів впродовж не тривалого часу – до 1 доби в будні, а також впродовж вихідних і святкових (що вважаються неробочими за рішенням Кабінету міністрів України) днів.

5.3. Довготривала стоянка автомобілів (протягом більше ніж указано в п.5.2.) на прибудинковій території заборонено.

5.4. Враховуючи те, що місце для паркування обмежене, розміщення автомобілів потрібно робити компактно (не займати місця більш ніж на одне авто), з оглядом на те, що є й інші сусіди, які також мають припаркувати свій автомобіль.

5.5. Забороняється паркування авто на тротуарах, перед гаражами, у зонах між гаражами, у зоні між гаражем та огорожею у дворі Будинку.

5.6. Паркування у зонах прилягаючих до гаражів, тільки зі згоди власників відповідних гаражів.

5.7. Забороняється блокувати запаркованим автомобілем під'їзд до сміттєвих баків, виїзди з гаражів, каналізаційні колодязі.

5.8. В разі порушення п. 5.7. автомобіль порушника може бути прибрано евакуатором за рахунок порушника.

5.9. Обмеження швидкості руху автомобілів у межах огороження прибудинкової території – 5 км/год. Рух автомобілів, супроводжуване підвищеним шумом, а також звукові сигнали на території заборонені.

5.10. Забороняється миття та брудний ремонт транспортних засобів на прибудинковій території. Якщо з аварійного випадку таке сталося, власник авто повинен негайно розблокувати виїзд авто інших власників, а також усунути всі наслідки тимчасового забруднення, включаючи плями від моторних мастил, чи іншого бруду за свій рахунок негайно після виникнення забруднень.

5.11. Паркування вантажних автомобілів, автобусів та іншої техніки що не належить до категорій А і В заборонене.

VI. Відповідальність

6.1. При недотриманні (порушенні) цих Правил, особи зазначені в п. 1.2. цих Правил, несуть матеріальну відповідальність (санкції).

6.1.1. для співвласників квартир та нежитлових приміщень у Будинку застосування санкцій тягне збільшення внеску на утримання Будинку;

6.1.2. для інших осіб зазначених в п. 1.2. цих Правил застосування санкцій – стягнення штрафу.

6.2. За порушення п.1.8.; розділу II «Користування спільним майном» (окрім п 2.5., п. 2.6., п. 2.30.); розділу III. «Дотримання громадського порядку в будинку.

Проведення ремонтно-будівельних та інших робіт.»; розділу IV «Правила утримання домашніх тварин» встановити санкції у розмірі 0,2 мінімальної заробітної плати встановленої на момент такого порушення.

6.3. За порушення п. 2.5., п. 2.6., п. 2.30. Правил встановити санкції у розмірі 1 мінімальної заробітної плати встановленої на момент такого порушення.

6.4. За порушення розділу V «Правила дотримання порядку при паркуванні на прибудинкової території» встановити санкції у розмірі 0,2 мінімальної заробітної плати встановленої на момент такого порушення.

6.5. При довготривалому (більш ніж 2 місяці) порушенні п.1.5. цих Правил рішенням Правління ОСББ може бути заблоковано користування внутрішніми мережами ОСББ до повного розрахунку і усунення витрат по блокуванню

6.6. Отримані в результаті санкцій грошові кошти можуть витрачатися виключно на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення Будинку.

VII. Порядок притягнення до відповідальності.

7.1. Розгляд справ про порушення цих Правил проводиться правлінням ОСББ «Пожарського 26-В».

7.2. Розгляд справ проводиться на підставі письмової заяви особи (осіб) зазначених в п. 1.2. цих Правил, яка може бути подана в паперовій та/чи електронній формі.

7.3. Доказами при розгляді справи є будь-які фактичні дані, на основі яких встановлюється наявність чи відсутність порушення цих Правил, винність особи в його порушенні та інші обставини, що мають значення для правильного вирішення справи. Ці дані встановлюються поясненнями особи відносно якої розглядається справа, поясненнями особи яка подала заяву про порушення цих Правил, поясненнями свідків, показаннями технічних приладів та технічних засобів, що мають функції фото- і кінозйомки, відеозапису, а також іншими документами.

7.4. Правління ОСББ «Пожарського 26-В» не пізніше ніж за три дні до розгляду справи повідомляє про її розгляд особу відносно якої розглядається справа та особу яка подала заяву про порушення цих Правил.

7.5. За результатами розгляду справи встановлюється або спростовується факт порушення цих Правил та накладаються, або не накладаються, санкції встановлені розділом VI цих Правил.

7.6. Рішення правління ОСББ «Пожарського 26-В» оформлюється протоколом.

7.7. У випадку невиконання рішення правління ОСББ «Пожарського 26-В» в частині сплати штрафу протягом одного місяця з дня прийняття такого рішення матеріальну відповідальність в розмірі такого штрафу несе співвласник, що надав квартиру або нежитлове приміщення в оренду чи в користування.

7.8. Рішення правління ОСББ «Пожарського 26-В» може бути оскаржене особою, відносно якої розглядалась справа та особою яка подала заяву про порушення цих Правил на загальних зборах ОСББ «Пожарського 26-В» або в судовому порядку.