

проект

ЗАТВЕРДЖЕНО

Загальними зборами

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «К5» за адресою:

м. Київ, Оболонський район, вул. Кондратюка 5

Протокол № \_\_\_ від \_\_\_\_\_ 2020 р.

**ПРАВИЛА  
ДОБРОСУСІДСТВА ТА ПРОЖИВАННЯ  
В БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ № 5 ПО ВУЛИЦІ ЮРІЯ КОНДРАТЮКА,  
місто Київ.**

**1. Загальні положення**

1.1. Визначення термінів.

В Правилах добросусідства та проживання в багатоквартирному будинку № 5 по вулиці Юрія Кондратюка (далі «Правила») наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

- **будинок** - багатоквартирний житловий будинок за адресою м. Київ, вулиця Юрія Кондратюка, 5.

- **нежитлове приміщення** – ізольоване приміщення в Будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна;

- **прибудинкова територія** – територія навколо Будинку, на якій розташовані Будинок і належні до нього будівлі та споруди, що необхідні для обслуговування Будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб співвласників, наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у Будинку;

- **співвласник багатоквартирного будинку** – власник квартири або нежитлового приміщення у Будинку - фізична або юридична особа, якій належить право володіння, користування та розпоряджання приміщенням, зареєстроване у встановленому законом порядку;

- **орендар** – фізична або юридична особа, яка орендує житлове або нежитлове приміщення у Будинку згідно договору у встановленому законом порядку;

- **користувач** – співвласник або орендар;

- **частка співвласника** - частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

**допоміжні приміщення багатоквартирного будинку** - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттекамери, горища, технічні поверхи, коридори, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери, міжквартирні сходові клітини та інші підсобні і технічні приміщення);

- **спільне майно багатоквартирного будинку - приміщення загального користування (МЗК)** (у тому числі допоміжні), 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 співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія;

- **управління багатоквартирним будинком** - вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку;

- **аварія** – пошкодження, вихід з ладу інженерних мереж, обладнання або конструктивних елементів споруд, що виникло з техногенних або природних причин, які перешкоджають їх подальшій експлуатації відповідно до технічних умов;

**об'єкт, що не може бути в тимчасовому користуванні** - приміщення, призначені для обслуговування багатоквартирного будинку, у яких розташоване механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання, сходові клітки, холи, інші приміщення, призначені для проходу чи евакуації мешканців будинку, об'єкти цивільного захисту.

1.2. Ці Правила добросусідства та проживання в багатоквартирному будинку № 5 по вулиці Юрія Кондратюка, м.Київ (далі – Правила) створено відповідно до вимог чинного законодавства України та Статуту ОСББ «К5».

1.3. Правила регламентують порядок взаємовідносин, поведінку, дотримання охоронного режиму всіма користувачами та встановлюють порядок користування загальним і неподільним спільним майном будинку.

1.4. Невиконання або неналежне виконання положень цих Правил тягне за собою відповідальність, встановлену чинним законодавством України.

1.5. Управління будинком здійснюється його співвласниками через Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «К5» (далі - ОСББ).

## **2. Права користувачів**

2.1. На своєчасне отримання житлово-комунальних послуг належної якості згідно із законодавством від відповідних постачальників таких послуг.

## **3. Обов'язки користувачів**

3.1. Дотримуватися вимог нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг, пожежної і газової безпеки, санітарних норм і правил.

3.2. Використовувати приміщення житлового будинку за призначенням, забезпечувати збереження житлових і підсобних приміщень та технічного обладнання.

3.3. Не допускати виконання робіт та інших дій, що викликають псування приміщень, приладів та обладнання будинку чи порушують умови проживання громадян.

3.4. Дотримуватися правил утримання тварин у домашніх умовах.

3.5. Не захарашувати сходові клітки, позаквартирні коридори, колясочні, ліфтові шахти, горища, підвали та інші допоміжні приміщення будинку, підтримувати чистоту і порядок в ньому.

3.6. Дотримуватися Правил користування ліфтом.

3.7. Здійснювати рух та Паркування на території будинку згідно Схеми руху та паркування автотранспорту на території будинку з метою безперешкодного проїзду автомобілів швидкого реагування (швидка допомога, ДСНС, поліція, тощо), а також сміттєвозів.

3.8. Під час проведення ремонтних робіт належних користувачу приміщень необхідно дотримуватися принципу шанобливого ставлення до сусідів. У тому числі, власник зобов'язується:

3.8.1. дотримуватися режиму проведення робіт, що супроводжуються шумом, запыленням або сильним запахом;

3.8.2. підтримувати чистоту і порядок у ліфтових холах та інших місцях загального користування;

3.8.3. підйом–спуск великогабаритного майна, будівельних матеріалів та сміття проводиться виключно вантажним ліфтом, не перевищуючи дозволена вагу для підйому/спуску за паспортом ліфта.

3.8.4. розвантажувати і складати будматеріали і утилізувати будівельне сміття без захарашення і блокування місць загального користування;

3.8.5. особливо ретельно стежити за дотриманням своїми підрядниками та будівельними робітниками встановленого для них пропускового режиму, техніки безпеки і протипожежної безпеки, а також громадського порядку на території будинку.

3.9. Будь-який збиток, завданий спільному майну в результаті проведення ремонтно-оздоблювальних чи інших робіт у приміщеннях та місцях загального користування (збиті кути, косяки, подряпини в ліфті, малюнки на стінах і т.і.), повинен бути усунений за рахунок виконавця таких робіт, а в разі неможливості такого стягнення, за рахунок користувача, співвласника та /або замовника, таких робіт.

3.10. Для проведення періодичних оглядів, а також для запобігання аварійних ситуацій на внутрішньобудинкових інженерних системах забороняється обмежувати доступ, зашивати капітальними перегородками запірну і регулюючу арматуру, транзитні лінії систем

центрального опалення будинку, систем каналізації та водопостачання. Для огляду комунікацій (внутрішньобудинкових мереж) повинен обов'язково бути ревізійний люк.

3.11. Здійснювати ремонт й переобладнання квартири або нежитлового приміщення згідно встановлених Законодавством застережень, за яким користувач наділяється таким правом лише за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку.

#### **4. Користувачам забороняється**

4.1. У МЗК та на прибудинковій території будинку не дозволяється вести будь-яку виробничу, комерційну, підприємницьку, рекламну, іншу професійну діяльність з метою отримання прибутку або з некомерційними цілями, роздрібну торгівлю, встановлювати торгівельні автомати, вести політичну або релігійну агітацію та/або пропаганду без відповідного рішення Загальних зборів.

4.2. Будь-яка діяльність, що суперечить нормам чинного законодавства.

4.3. Будівництво малих архітектурних форм або інших споруд на земельних ділянках, дахах, та на прилеглий території будинку, що належать до спільної сумісної власності, будівництво без окремого рішення Загальних зборів.

4.4. Рухатися транспортними засобами на прибудинковій території будинку згідно Правил дорожнього руху.

4.5. Проїзд та залишення автомобілів, мотоциклів та мопедів на тротуарній плитці (плитка ФЕМ) із частковим або повним заїздом на тротуари, а також стоянка автомобілів на час більше 30 хвилин пов'язана з посадкою (висадкою) пасажирів або завантаженням (розвантаженням) у внутрішньому дворі будинку з метою проїзду транспортних засобів аварійно-рятувальної техніки.

4.6. Залишати велосипеди у невизначених для цього місцях.

4.7. Розміщувати будь-які інформаційні повідомлення на стінах, дверях, стелях, сходах будівлі, в кабінах ліфтів, на будь-яких інших поверхнях місць загального користування у будинку і на прибудинковій території будинку.

Приватні некомерційні оголошення власників можуть розміщуватися тільки на спеціально обладнаній дошці (для приватних оголошень), крім політичного та релігійного характеру. Зміст оголошення повинен відповідати нормам етики, моралі та чинного законодавства.

4.8. Все великогабаритне сміття та відходи, в тому числі будівельне сміття, непридатні до використання меблі, побутова техніка, пакувальна тара повинні вивозитися та утилізуватися окремо зусиллями та за рахунок користувача.

4.9. Категорично забороняється залишати сміття і відходи у непередбачених для цієї мети частинах будинку та прибудинковій території.

4.10. 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 невідповідних рідин (фарб, кислот, лугів, бензину, солярки, масел і ін. хімічні реактиви), рідких відходів, що містять залишки цементу, азбесту, крейди та інших речовин, за вікна, в сантехнічне та каналізаційне обладнання квартир та місць загального користування.

4.11. Заміна радіаторів центрального опалення на більш потужні у зв'язку з порушенням гідравлічного балансу всього будинку.

4.12. Самостійне зливання води із систем опалення.

4.13. Захаращення і забруднення, складування сміття (твердих побутових відходів, будівельного сміття, меблів та їх частин, електричного та сантехнічного обладнання та їх частин та інше) на сходових клітинах, евакуаційних шляхах, балконах та в інших МЗК.

4.14. Застосування обладнання та інструментів, що викликають перевищення нормативно допустимого шуму і вібрації.

4.15. Проведення електрозварювальних робіт без відповідного узгодження і без дотримання заходів пожежної безпеки.

4.16. Проводити ремонтні роботи, які можуть вплинути на роботу інженерних систем будинку (систем опалення, стояків водопостачання та каналізації, електричних мереж) в частині заміни або встановлення додаткового обладнання, комплектації, перенесення транзитних ліній.

4.17. Самовільне проникнення в електрощитові.

4.18. Проведення заходів і спроби їх реалізації, які порушують вимоги будівельних, санітарно-гігієнічних та експлуатаційно-технічних нормативних документів, що діють для житлових будівель.

4.19. Проведення прибудов балконів, мансардних приміщень, влаштування непередбачених проектом будинку козирків, еркерів, тощо.

4.20. Виконання робіт, які змінюють зовнішній вигляд фасаду будинків зі скління балконів та встановлення кондиціонерів, антен та інших приладів на зовнішніх стінах будинку без дотримання технічних умов. Скління балконів здійснювати без виносу згідно з технічними умовами.

4.21. Куріння тютюнових виробів, а також електронних сигарет і кальянів у ліфтах, на дитячих майданчиках, у під'їздах житлових будинків та інших місцях загального користування.

## **5. Правила утримання домашніх тварин**

5.1. Норми утримання домашніх тварин встановлені чинним законодавством України.

5.2. 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.

5.3. Великі собаки та собаки бійцівських порід при знаходженні в МЗК повинні бути в намордниках і на суворому, короткому повідку.

5.4. Власники, які вигулюють домашніх тварин на прибудинковій території, зобов'язані негайно, самотужки або за свій рахунок прибирати за своєю твариною.

5.5. Вигул тварин на газонах, розташованих на території багатоквартирного будинку, заборонений.

## **6. Правила доступу на територію та у будинок**

6.1. Доступ користувачів, їх гостей та відвідувачів на прибудинкову територію та у будинок здійснюється за перепустками (паперові, електронні тощо) та забезпечується охоронною Компанією, яка виконує охоронні заходи.

6.2. Заїзд транспортних засобів здійснюється за перепустками (паперові, електронні тощо).

## **7. Санкції проти порушників правил та відшкодування наслідків шкоди**

7.1. Всі користувачі погоджуються, що у разі порушення вищезазначених Правил, яке є таким, що було встановлено і зафіксовано свідками та/або фото/відео записом, і санкції які не визначені чинним законодавством, регулюються наступним чином:

- за перше порушення - Порушник самостійно і добровільно робить внесок у розмірі 200 грн шляхом переведення коштів на рахунок ОСББ;
- за повторне порушення (те саме) - Порушник самостійно і добровільно робить внесок у розмірі 1000 грн у Резервний Фонд ОСББ.

7.2. Власник квартири/нежитлового приміщення вирішує питання про відшкодування шкоди самостійно з власником квартири/особою, з чієї вини заподіяна шкода його майну.

## **8. Аварійні ситуації та несанкціонований доступ**

8.1. Мешканець, який помітив аварійну ситуацію або несправність санітарної, теплової, або електричної системи комунікації, тощо, зобов'язаний невідкладно повідомити чергового диспетчера.

8.2. Співвласник зобов'язаний слідкувати за технічним станом спільного майна та внутрішньобудинкових систем (мереж), які обслуговують його приміщення та знаходяться в межах та/або за межами такого приміщення.

8.3. Відшкодування наслідків аварій здійснюється згідно з чинним законодавством.

8.4. На підставі вимог Закону України «Про житлово-комунальні послуги» Власник зобов'язаний забезпечити представникам ОСББ доступ до інженерних мереж загального користування, що знаходиться у квартирі/приміщенні, для ліквідації та відвернення аварій, пов'язаних із наданням відповідної комунальної послуги, за необхідності – для встановлення або заміни санітарно-технічного та інженерного обладнання, проведення технічних чи профілактичних оглядів – цілодобово.

8.5. Несанкціонований доступ до житла, іншого об'єкта нерухомого майна відбувається згідно з чинним законодавством України.