ЗАТВЕРДЖЕНО

Загальними зборами

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

м. Київ, Оболонський район, вул. Кондратюка 5

Протокол № 3 від 17 липня 2021 р.

Додаток 8

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

## НОВА РЕДАКЦІЯ

## 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, сміттєкамери, 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, огороджувальні та несуче-огороджувальні 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 та цими Правилами.

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 захаращувати 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, запорошенням 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 дозволену вагу для підйому/спуску за паспортом ліфта.

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

3.8.5. особливо ретельно стежити за дотриманням своїми підрядниками та будівельними робітниками встановленого для них пропускного 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 та не призведуть до зміни техніко-економічних показників та характеристик 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 прилеглій території будинку, що належать до спільної сумісної власності, будівництво без окремого рішення Загальних зборів.

4.4. Рухатися транспортними засобами на прибудинковій території будинку з порушенням Правил дорожнього руху, перевищувати швидкість, використовувати сигнал без нагальної потреби.

4.5. Використовувати транспортні засоби зі зламаною або модернізованою системою вихлопу, які є джерелом підвищеного шуму.

4.6. Проїзд та залишення транспортних засобів тротуарній плитці (плитка ФЕМ), зеленій зоні, газонах, бордюрах із частковим або повним заїздом. Стоянка транспортних засобів у розмічених (Х) місцях у дворі на час більше 30 хвилин.

4.7. Залишати велосипеди у невизначених для цього місцях.

4.8. Розміщувати будь-які інформаційні повідомлення на стінах, дверях, стелях, сходинах 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.

4.9. 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.

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

4.11. 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.

4.12. Використання сміттєпроводів забороняється. Видалення з квартири побутових відходів здійснюється шляхом переміщення їх до спеціальних контейнерів на прибудинковій території.

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

4.14. Самостійне зливання води із систем опалення.

4.15. 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.

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

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

4.18. 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.

4.19. Самовільне проникнення в електрощитові.

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

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

4.22. 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.

4.23. Куріння тютюнових виробів, а також електронних сигарет і кальянів у ліфтах, на дитячих майданчиках, у під'їздах житлового будинку та інших місцях загального користування багатоквартирного будинку.

4.24. Не допускається самовільне перепланування приміщень, наслідками якого стане порушення прав інших власників, руйнування конструкцій будинку, заміни та перестановки (переміщення), додавання елементів індивідуальних та загальнобудинкових інженерних систем і мереж, лічильників води, електричної і теплової енергії, вентиляційних каналів, прокладання електричних кабелів, трубопроводів в коридорах місць загального користування.

4.25. Не допускається розміщення приладів обліку води, електричної і теплової енергії в непередбачених для цього місцях.

4.26. Не допускається руйнування стін/стелі/підлоги місць загального користування/допоміжних приміщень тощо, прорубування отворів, дверей, проходів та інше .

4.27. При перепланувані забороняється розміщення ванних кімнат, туалетів, кухонь над житловими кімнатами нижнього поверху, а також забороняється руйнування вентиляційних каналів чи будь-яке втручання у їхній внутрішній простір.

4.28. З метою збереження покрівлі будинку (даху будинку), зовнішнього вигляду фасадів будинку, багатошарової системи лицювання та утеплення зовнішніх стін, створення привабливого вигляду та позитивного іміджу будинку застосовуються обмежувальні заходи. На всій площі покрівлі будинку (даху будинку), на всій площі лицювання зовнішніх стін, на всій площі всіх фасадів будівлі (у тому числі бокових фасадів), включаючи всю площу дверей, вікон та огороджень балконів чи переходів, безумовно і без будь-яких виключень забороняється: - встановлення (закріплення) будь-яких приладів, пристроїв, конструкцій (блоків кондиціонерів, навісів, карнизів, антен, транспарантів («банерів») з будь-яким текстом, тримачів прапорів, вивісок, щитів, оголошень, реклами тощо), освітлювальних приладів, прокладення кабелів чи дротів, встановлення і закріплення будь-яких інших елементів, конструкцій чи предметів незалежно від їх призначення. Дозволяється поруч із входом до нежитлових приміщень, на землі без кріплення до фасаду, закріплювати інформаційні таблички невеликого розміру після погодження правлінням Об'єднання форми, розміру, змісту і місця розміщення таких табличок. Блоки кондиціонерів встановлюються за прийнятими технічними умовами.

Примітка:

При встановленні вимог цих Правил щодо збереження покрівлі та фасадів будинку загальні збори співвласників взяли до уваги такі обставини:

-співвласникам як власникам належать на праві власності лише житлові і нежитлові приміщення;

-відповідно до п. 2 «Національного стандарту No 2», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. N 1442:«приміщення-частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу»;

-стіни будинку є несучими, огороджувальними та несуче-огороджувальними конструкціями будинку, тобто є спільним майном будинку;

-власникам житлових і нежитлових приміщень належить на праві власності лише простір в межах внутрішнього об'єму житлових і нежитлових приміщень;

-порушення цілісності покрівлі даху та захисного теплоізолюючого багатошарового лицювання фасаду, зміна вигляду фасадів будинку є діями, які пошкоджують спільне майно або змінюють технічні характеристики спільного майна чи проектні містобудівні рішення щодо спільного майна, через що такі дії мають своїми наслідками порушення прав співвласників, мешканців, а також псують зовнішній вигляд будинку, який перебуває у спільній власності співвласників.

## 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 системою контролю та управління доступом.

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

6.3. Система контролю і управління доступом, СКУД - сукупність програмно-апаратних технічних засобів контролю і засобів управління, що мають на меті обмеження і реєстрацію входу-виходу об'єктів (людей, транспорту) на заданій території через «точки проходу»: двері, ворота, хвіртка, ліфт, шлагбаум.

6.4. Несвоєчасна сплата внесків та інших платежів, встановлених законодавством та Об'єднанням, наявність іншої заборгованості власника приміщення перед Об'єднанням вважається добровільною відмовою (без подання про це письмової заяви) власника приміщення від технічної можливості користуватись внутрішньобудинковими інженерними мережами і системами, ліфтами, іншим спільним майном Об'єднання, вивезенням побутових відходів Об'єднанням 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 чиєї вини заподіяна шкода його майну.

7.3. Користування ліфтами здійснюється за допуском через прилади контролю за умови відсутності боргу перед Об'єднанням.

7.4. У разі виявлення порушеня Правил правління має право скласти відповідний акт. Обов'язковий внесок за порушення пунктів 4.24-4.27 Правил складає 10-кратний розмір мінімальної зарплати на 01 січня поточного року та підлягає сплаті протягом 15 календарних днів з моменту направлення копії акту порушнику.

## 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. У разі виявлення підтоплень, протікань, задимлення проводки або інших подій необхідно негайно сповістити про це диспетчеру.

8.3. Відшкодування наслідків аварій здійснюється згідно з чинним законодавством.

8.4. На підставі вимог Закону України «Про житлово-комунальні послуги» співвласник багатоквартирного будинку (користувач) зобов'язаний забезпечити правлінню ОСББ разом із обслуговуючим персоналом (сантехнік/електрик/тощо) 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.