

## **ПРАВИЛА**

проживання та користування спільним майном у багатоквартирному будинку по  
вул. Кахи Бендукидзе, 2 у м. Києві

### **1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

1.1. Правила проживання та користування спільним майном у багатоквартирному будинку по вул. Кахи Бендукидзе, 2 у м. Києві (далі – Правила) регламентують порядок проживання та користування житловими та нежитловими приміщеннями, а також порядок користування спільним майном для забезпечення належного функціонування будинку та прибудинкової території. Цими правилами встановлюються вимоги щодо утримання, проведення ремонту, реконструкції та реставрації, в т.ч. фасадів багатоквартирного будинку, власниками житлових/нежитлових приміщень у житловому будинку по вулиці Кахи Бендукидзе, 2 у Печерському районі м. Києва ( далі – «Будинок») з метою дотримання належного технічного, протипожежного, екологічного та санітарно-гігієнічного стану Будинку та прибудинкової території, спільного майна співвласників Будинку.

1.2. Правила є обов'язковими до виконання власниками та користувачами (в тому числі членами сім'ї власника та/або користувача тощо) житлових та нежитлових приміщень Будинку (фізичними та юридичними особами), власниками та користувачами паркомісць (в тому числі членами сім'ї власника та/або користувача тощо) у Будинку, гостями та іншими особами, які перебувають з відома власника та/ або користувача в належному власнику та/ або користувачу житловому/нежитловому приміщенні, у місцях загального користування у межах Будинку або прибудинкової території.

1.3. Правила розроблено на підставі:

- Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" №2866-III від 29.11.2001 р;
- Закону України «Про забезпечення санітарно-епідеміологічного благополуччя населення» №4005-XII від 24.02.1994р;  
Житлового кодексу України;
- Цивільного кодексу України;
- Статуту Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "КБ 2»
- Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.05р. №76 та інших нормативно-правових актів.

## **2. ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ ОСББ «КБ 2»**

2.1. ОСББ зобов'язане:

2.1.1. забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільним майном, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна;

2.1.2. дотримуватися державних Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, вимог системи оглядів будинків, вимог у сфері містобудівної діяльності, тощо;

2.1.3. довести до відома власника житлового/нежитлового приміщення Правила проживання та користування спільним майном у багатоквартирному будинку за адресою: м. Київ, вул. Кахи Бендукідзе, 2 (надалі Правила);

2.1.4. проводити своєчасне реагування на скарги та звернення співвласників Будинку в разі порушення Правил;

2.1.5. контролювати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, вживати заходи щодо недопущення погіршення санітарного, протипожежного і технічного стану спільного майна, що належить співвласникам.

2.2. З метою виконання своїх обов'язків ОСББ має право:

2.2.1. вимагати від власників житлових/нежитлових приміщень дотримання державних Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій та цих Правил, відповідно до Статуту об'єднання;

2.2.2. надавати приписи щодо усунення порушень, у випадку їх виявлення

2.2.3. звертатися до відповідних органів з заявами, скаргами, клопотаннями щодо проведення перевірок, у випадку недотримання чи порушення законодавства особами, зазначеними в п.1.2. цього Порядку;

2.2.4. надавати погодження, дозволи у випадках передбачених цими Правилами, Статутом ОСББ та нормативними документами;

2.2.5. нараховувати та стягувати плату за користування спільним майном;

2.2.6. отримувати від власників житлових/нежитлових приміщень інформація чи документи, необхідні для перевірки та встановлення фактів належного користування приміщеннями та з метою перевірки виконання цих Правил, дотримання норм законодавства України, що регулює порядок утримання жилих будинків, проведення будь-яких будівельних чи ремонтних робіт, користування спільним майном тощо.

## **2. ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ ВЛАСНИКА ЖИТЛОВОГО/НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ- СПІВВЛАСНИКА СПІЛЬНОГО МАЙНА**

3.1. Власник житлового/нежитлового приміщення - Співвласник спільного майна (надалі - «Власник») має право:

3.1.1. брати участь в управлінні спільним майном у порядку, визначеному Законом і Статутом ОСББ.

3.2. Власник зобов'язаний:

3.2.1. використовувати приміщення виключно за призначенням. Будь-яка виробнича діяльність у житлових та інших, непризначених для цього приміщеннях Будинку забороняється. Також не допускається влаштування в Будинку хостелів (гуртожитків згідно ст.127 Житлового кодексу України), готелів та інших закладів тимчасового масового (з перевищенням законодавчо встановлених норм на одну особу) проживання;

3.2.2. виконувати обов'язки, передбачені Законом, Статутом ОСББ, цими Правилами, не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;

3.2.3. виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;

3.2.4. своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;

3.2.5. дотримуватись чистоти, порядку та тиші і контролювати їх дотримання користувачами, родичами, гостями, співробітниками, робітниками, орендарями згідно з вимогами, встановленими законодавством та Правилами, дотримуватися вимог державних правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм.

3.2.6. не палити та не розпивати алкогольні напої у місцях загального користування (сходи, холи, коридори, ліфти тощо) та у безпосередній близькості від дитячих майданчиків;

3.2.7. не допускати в період між 22.00 та 8.00:

- включення або експлуатацію будь-яких пристроїв, що виробляють шуми і звуки, сила і гучність яких перевищує допустимі норми

- гучний спів, свист, крики, а також інші дії, що порушують спокій та тишу в нічний час;

3.2.8. не користуватись смітєпроводом;

3.2.9. не вимикати централізоване опалення квартири в опалювальний період повністю, підтримувати температуру не нижче 18 градусів у приміщеннях. Дана норма законодавчо встановлена постановою КМУ №630 від 21.07.2005;

3.2.10. утримуватись від користування кондиціонерами в опалювальний період з метою запобігання утворення конденсату, скидання його на фасад будинку та створення загрози попадання вологи в елементи фасаду та вікна сусідніх квартир.

3.2.8. докладати всі можливі зусилля для уникнення захаращення Будинку сміттям, відходами іншими предметами і конструкціями;

3.2.9. не зберігати в місцях загального користування не призначених для цього, особливо на евакуаційних шляхах і поблизу евакуаційних виходів власне майно, меблі, будівельні матеріали тощо. У випадку виявлення такого майна та не вивезення його власником протягом встановленого в приписі строку, таке майно вважатиметься безхазайним сміттям, а ОСББ вправі самостійно вивезти його або розпорядитися на свій розсуд.

3.2.10. відшкодовувати збитки, заподіяні ним майну інших співвласників та нести відповідальність за недотримання вимог пожежної та техногенної безпеки, якщо таке сталося з його вини;

3.2.11. брати участь у проведенні реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільних приміщень Будинку;

3.2.12. запобігати псуванню спільного майна Будинку, такого як: дороги, в т.ч. опоряджені бруківкою, комунікації, дитячі майданчики, газони, різні насадження, тощо. У випадках виявлення виникнення несправностей або аварійних ситуацій в роботі інженерних систем і устаткування, інших конструктивних елементів на території Будинку власник зобов'язаний негайно інформувати про такі пошкодження і ситуації органи управління ОСББ.

3.2.13. виконувати рішення загальних зборів співвласників та рішення органів управління ОСББ щодо розміщення вивісок на фасаді будинку, надання місць загального користування, допоміжних, технічних приміщень в оренду, тимчасове користування на підставі укладених договорів.

3.3. У місцях загального користування 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 ігрові автомати, вести політичну або релігійну агітацію і пропаганду. Зокрема, забороняється залишати 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 (у тому числі, вивішувати оголошення, листівки, тощо).

3.4. За рішення правління при умові погодження всіх співвласників приміщень на поверсі відповідного під'їзду, власник (власники) житлових чи нежитлових приміщень мають право отримати у тимчасове користування на платній основі частину місць загального користування – частину загального коридору на поверсі з можливістю встановлення дверей згідно норм

пожежної безпеки. Розмір плати за 1 м<sup>2</sup>, що стягується за таке користування становить розмір внесків за 1 м<sup>2</sup> утримання будинку та прибудинкової території, що встановлений на момент перебування таких приміщень у тимчасовому користуванні.

### 3. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕННЯ РЕМОНТНИХ РОБІТ

4.1. Перед початком проведення ремонтних робіт Власники повинні ознайомитись з цими Правилами під розпис;

4.2. До початку проведення ремонтних робіт Власники зобов'язані погодити з органами управління ОСББ, а також з сусідами всі заплановані роботи у приміщенні, пов'язані з його реконструкцією, переплануванням, тощо;

4.3. У разі залучення Власником до проведення будівельних робіт на території приватної власності третіх осіб (підрядні організації), Власник несе відповідальність за дію таких осіб та організацій як за свої власні. У разі якщо діями залучених Власником підрядних організацій завдано збитків інженерним системам, устаткуванню, конструктивним елементам Будинку, Власник за свій рахунок відшкодовує завдану шкоду;

4.4. Під час проведення робіт Власники повинні дотримуватись наступних правил:

4.4.1. забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин. 4.4.2. проводити шумні ремонтні та будівельні роботи в житлових/нежитлових приміщеннях у будні дні з 8-00 до 21-00 з перервою з 13.00 до 15.30. У святкові і неробочі дні впродовж доби проводити ремонтні та будівельні роботи в житлових/нежитлових приміщеннях – **заборонено**;

4.4.3. дотримуватися архітектурно - естетичного вигляду багатоквартирного будинку передбаченого проектною документацією, паспортом будинку;

4.4.4. не займати самовільно без згоди співвласників (власників квартир на поверсі) та рішення Правління ОСББ місця загального користування, не приєднувати та не збільшувати загальну площу свого приміщення за рахунок місць загального користування (відкриті веранди, дах, коридор тощо) без рішення загальних зборів співвласників;

4.4.5. не втручатися в протипожежну систему, не демонтувати протипожежні датчики в квартирі/нежитловому приміщенні, місцях загального користування, не обмежувати доступ до евакуаційних виходів;

4.4.6. здійснювати роботи по заміні віконних конструкцій з забезпеченням естетичного вигляду, кольору вікон, кольору фасаду, граничне пониження балкону – на висоту двох цеглин. Вікна мають повторювати схему загальноприйняту по будинку. Назва кольору і схему можна уточнювати у Правління. Забезпечувати безпеку для пішоходів, мешканців, обслуговуючого персоналу Будинку;

4.4.7. не проводити в приміщеннях робіт, пов'язаних з виділенням різкого або інтенсивного запаху (фарби, смоли, лаку і т.д.);

4.4.7. встановлювати зовнішні блоки кондиціонерів у встановлених для цього місцях або за погодженням місця розміщення з Правлінням ОСББ та інженером Будинку, із обов'язковим відведенням конденсату (дренажу) у каналізацію, не виводити трубки конденсату на вент. фасад;

4.4.8. одержувати дозвіл на користування ліфтами (в у т.ч. вантажним) для перевезення будівельних матеріалів, обладнання, великогабаритного сміття;

4.4.9. не допускати складування будь-якого сміття та будматеріалів у місцях загального користування, сходах, евакуаційних шляхах, у тому числі на прибудинковій території Будинку;

4.4.10. вивозити самостійно і за свій власний рахунок будівельне сміття;

4.4.11. проводити прибирання в місцях загального користування свого поверху під час проведення ремонтних робіт, після закінчення кожного робочого дня.

## **5. ДОМАШНІ ТВАРИНИ**

- 5.1. Власник, в квартирі якого утримується домашня тварина, зобов'язаний забезпечити умови його утримання, що гарантують безпеку життя і здоров'я мешканців та їх майна, а також тишу і порядок;
- 5.2. Власник – володар домашніх тварин, зобов'язаний дотримуватись гігієнічних і санітарних норм і правил (своєчасно робити щеплення, прибирати і утилізувати відходи життєдіяльності тварин та ін.);
- 5.3. Дозволяється здійснювати вигул домашніх тварин поза межами свого приміщення на повідку і для собак бойових порід у наморднику. Володар домашньої тварини зобов'язаний не допускати випадків знаходження своїх вихованців на прибудинковій території без нагляду;
- 5.4. Забороняється вигул тварин на території дитячого майданчика, зелених зонах Будинку.
- 5.5. Обов'язковим є прибирання фекалій після вигулу собак у пакети та вигулювати тварин бажано у спеціально відведеній зоні вигулу собак.

## **6. ОХОРОНА ТА ПРАВИЛА ПРОПУСКНОГО РЕЖИМУ НА ТЕРИТОРІЮ БУДИНКУ**

- 6.1. На території Будинку здійснюється цілодобова охорона. Охорона складається з постів, при цьому обхід території здійснюється відповідно до встановленого графіку;
- 6.2. У разі виникнення пожежі або будь-яких форс-мажорних обставин охорона зобов'язана викликати відповідні служби, а також негайно реагувати на сигнали Власників;
- 6.3. Прохід Власників на територію Будинку здійснюється за перепустками Проїзд Власників на територію Будинку здійснюється за транспортними перепустками (брелоками, пультами ДК) встановленого зразка;
- 6.4. Гості, робітники, співробітники, тощо, проходять/проїжджають на територію Будинку за попередньою заявкою Власника, охоронець має право перевіряти багажник у робітників та кур'єрів;
- 6.5.3 метою безпеки Власнику необхідно негайно повідомити співробітникам охорони, та/або співробітникам ОСББ, про всіх підозрілих громадян, що знаходяться на території Будинку;
- 6.6. Паркування автомобілів власників здійснюється на території парковок (спеціально відведених місцях) Будинку. Гостьова парковка використовується для тимчасового паркування транспорту
- 6.7. З метою уникнення перешкод для проїзду автотранспорту у форс-мажорних обставинах і проїзду мешканців, паркувати автомобілі та інший транспорт вздовж тротуарів та під'їзної дороги загального користування, а також у місцях виїзду з паркінгів забороняється. Паркування на під'їзних шляхах дозволено лише для вивантаження/завантаження автомобілів.
- 6.8. Евакуація автомобілів здійснюється припаркованих з порушенням правил паркування, у невідведених для цього місцях здійснюється негайно. Вартість виклику евакуатора та послуги з евакуації транспортного засобу відшкодовується власником чи користувачем транспортного засобу.

## **7. ПРАВИЛА ПОЖЕЖНОЇ БЕЗПЕКИ**

- 7.1. На території Будинку не допускається :
  - 7.1.1. зберігання легкозаймистих і горючих рідин (речовин), пороху, вибухових речовин, балонів з газами та інших вибухо-пожежонебезпечних речовин і матеріалів;
  - 7.1.2. розміщувати автотранспорт на тривалий час вздовж під'їзних шляхів, при розвантаженні /завантаженні будівельних матеріалів;
  - 7.1.3. використання приймачів електричної енергії (електроприймачі та електрообігрівачі) в умовах, що не відповідають вимогам інструкцій організацій-виробників, або приймачів, що

мають несправності, які відповідно до інструкції з експлуатації можуть призвести до пожежі, а також експлуатування електропроводу і кабелів з пошкодженою або втраченою захисною властивістю ізоляцією, користуватися пошкодженими розетками, рубильниками, іншими електро-виробами;

7.1.4. користуватися електропрасками, електроплитками, електрочайниками та іншими електронагрівальними приладами, що не відповідають вимогам держаних нормативних актів України.

## 7.2. Власники та працівники ОСББ **не повинні:**

7.2.1. захарашувати виїзні проїзди Будинку;

7.2.2. допускати нахождение транспортних засобів з відкритими горловинами паливних баків, або наявності течі пального і масла;

7.2.3. заправляти транспортні засоби паливом та зливати з них паливо;

7.2.4. зберігати тари з-під пального, масла, а також горючі і масла;

7.2.5. підігрівати двигуни відкритим вогнем (багаття, факели, паяльні лампи), користуватися відкритими джерелами вогню для освітлення;

7.2.6. допускати проїзд та знаходження на території Будинку транспортних засобів, призначених для перевезення легкозаймистих рідин, горючих рідин і горючих газів;

7.2.7. спалювати відходи та тару;

7.2.8. влаштовувати звалища горючих та інших відходів;

7.2.9. пошкоджувати (демонтувати) кабельну мережу пожежної сигналізації у житлових/нежитлових приміщеннях, і на поверхах будинку. Відновлення пожежної сигналізації здійснюється ліцензованою організацією через ОСББ за рахунок власників таких приміщень (із наступним внесенням вартості таких робіт у квитанцію за утримання будинку і прибудинкової території)

## 7.3. ОСББ в особі органів управління **повинне:**

7.3.1. забезпечити робочий стан пожежної сигналізації, наявність пожежних гідрантів, рукавів, вогнегасників та наявність води у відповідних резервуарах за наявності коштів, передбачити витрати на відновлення протипожежної системи у кошторисі Об'єднання, укласти відповідні договори на регламентне обслуговування;

7.3.2. У разі виявлення вогнища загоряння охорона/ОСББ, зобов'язані викликати пожежну охорону, а також вжити можливих заходів щодо рятування людей, майна та ліквідації пожежі.

## 7.4. Мешканці та працівники Будинку повинні:

7.4.1. дотримуватися вимог пожежної безпеки в місцях загального користування, території Будинку, а також в приміщеннях, що являються приватною власністю;

7.4.2. дотримуватися заходів обережності при користуванні електроприладами, засобами побутової хімії, проведенні робіт з легкозаймистими і горючими рідинами, іншими небезпечними в пожежному відношенні речовинами, матеріалами та обладнанням;

7.4.3. у разі виявлення вогнища загоряння пожежі необхідно повідомити про це ОСББ та/або службу охорони, а також звернутися до підрозділу пожежної служби охорони (за номером 101) та вжити можливих заходів до рятування людей, майна та ліквідації пожежі;

7.5. ОСББ/охорона мають право, за потреби, відключити електроенергію (за винятком системи протипожежного захисту), зупинити роботу пристроїв та обладнання, агрегатів, що сприяють розвитку пожежі і задимлення.

## **8. РОЗМІЩЕННЯ РЕКЛАМИ ТА РЕКЛАМНИХ ЗАСОБІВ НА ТЕРИТОРІЇ БУДИНКУ**

8.1. На територіях, будинках і спорудах Будинку зовнішня реклама розміщується відповідно до вимог передбачених законодавством України, за погодженням з органами управління ОСББ з урахуванням архітектурних, функціонально-планувальних, історико-культурних чинників;

8.2. для отримання дозволу ОСББ на розміщення зовнішньої реклами заявник подає правлінню ОСББ заяву, до якої додаються: фотографія або комп'ютерний макет місця, на якому планується розташування рекламного засобу, та ескіз рекламного засобу з конструктивним рішенням;

8.3. у разі прийняття ОСББ рішення про задоволення заявки на розміщення рекламного засобу, заявник протягом десяти днів укладає договір на тимчасове користування місцем для розміщення рекламного засобу. Протягом терміну, передбаченого договором, щомісячно стягується плата за тимчасове користування місцем, що перебуває у власності співвласників, в розмірі, встановленому Загальними зборами співвласників, Правлінням ОСББ.

### **8.4. Зовнішня реклама повинна відповідати таким вимогам:**

8.4.1. розміщуватися з дотриманням вимог техніки безпеки, передбачених законодавством України. Розміщення дахових і великих фасадних (понад 2 кв. м за площею) рекламних засобів забороняється без попередньої технічної експертизи спеціалізованих установ;

8.4.2. розміщуватися із забезпеченням видимості дорожніх знаків, світлофорів, перехресть, пішохідних переходів, зупинок транспорту загального користування та не відтворювати зображення дорожніх знаків;

8.4.3. освітлення зовнішньої реклами не повинно засліплювати учасників дорожнього руху, а також не повинно освітлювати квартири житлових будинків;

8.4.5. фундамент наземної зовнішньої реклами, що виступає над поверхнею землі, може бути декоративно оформлений;

8.4.6. рекламний засіб має гармоніювати із навколишнім середовищем, елементами облаштування, не спотворювати естетичне оформлення будинку;

8.5. підключення рекламних засобів до існуючих мереж зовнішнього освітлення здійснюється відповідно до вимог, передбачених законодавством.

### **8.6. Забороняється:**

8.6.1. розміщення реклами алкогольних напоїв та тютюнових виробів, знаків для товарів і послуг, інших об'єктів права інтелектуальної власності, під якими випускаються алкогольні напої та тютюнові вироби, а також реклама товарів та послуг, заборонених законодавством України;

8.6.2. розміщувати рекламні засоби на пішохідних доріжках і алеях, якщо це перешкоджає вільному руху пішоходів.

8.7. Розміщення зовнішньої реклами на пам'ятках історії та архітектури і в межах зон охорони таких пам'яток, в межах об'єктів природно-заповідного фонду дозволяється за погодженням з відповідним центральним або місцевим органом виконавчої влади в сфері охорони культурної спадщини та об'єктів природно-заповідного фонду;

8.8. відповідальність за технічний стан рекламних засобів, порушення вимог техніки безпеки під час розташування та експлуатації рекламних засобів несе розповсюджувач зовнішньої реклами згідно із законодавством;

8.9. у разі порушення порядку розповсюдження та розміщення реклами правління ОСББ звертається до розповсюджувача зовнішньої реклами з вимогою усунення порушень у визначений термін;

8.10. у разі невиконання вимог Правил договір на розміщення реклами може бути розірваний без повернення вже сплачених коштів, а рекламний засіб демонтовано за рахунок розповсюджувача реклами;

8.11. розповсюджувач зовнішньої реклами, винний у порушенні цих Правил, несе відповідальність згідно з цими Правилами і відповідно до вимог законодавства України.

## **9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ПРАВИЛ, РОЗГЛЯД СКАРГ / СУПЕРЕЧОК**

9.1. У випадку порушення та/або невиконання цих Правил винна особа отримує відповідний припис від Керуючого Будинку, а також зобов'язана усунути порушення за власний рахунок у вказаний термін. В окремих випадках систематичних порушень та відсутності реакції на приписи – суперечка вирішуватиметься в судовому порядку;

9.2. У разі виявлення факту порушення Правил кожен Власник або його довірена особа має право направити мотивовану скаргу до органів управління ОСББ. Скарга повинна бути оформлена в письмовому вигляді та містити опис обставин, за яких відбулося порушення правил.

9.3. Правління ОСББ зобов'язане розглянути скаргу і за результатами розгляду по суті спрямованих скарг - прийняти об'єктивне рішення по кожному з питань, що порушені у скаргах протягом 10 днів з моменту їх надходження.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 року

Голова правління \_\_\_\_\_ Філіпенко Г.В.