


ЗАТВЕРДЖЕНО
загальними зборами
об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку
«ПОСМІТНОГО 25А»
Протокол № 4 від «28» червня 2017 р.

Голова Правління



К.О. Танащук



ПРАВИЛА ПОМЕШКАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ СПІЛЬНОГО МАЙНА В ОСББ «ПОСМІТНОГО 25А»

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

- 1.1. Правила проживання в будинку ОСББ «Посмітного 25А» (далі – Правила) регламентують порядок проживання власниками житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, розташованого за адресою: вул. Посмітного № 25 корп. А та встановлюють порядок користування загальним і неподільним спільним майном ОСББ та будь-яким іншим майном, що належатиме ОСББ «ПОСМІТНОГО «25А».
- 1.2. 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 «ПОСМІТНОГО «25А».
- 1.3. Правила покликані впорядкувати основні очікування і вимоги більшості мешканців Будинку до сусідів і їх гостям/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.
- 1.4. Правила приймаються на загальних зборах, зміни та доповнення до Правил приймаються на Загальних зборах Об'єднання співвласників багатоквартирного Будинку.
- 1.5. Правила доступні для ознайомлення у спеціально відведених місцях (на дошках об'яв, в під'їздах та на сайті ОСББ «ПОСМІТНОГО «25А».
- 1.6. Правила, а також їх зміни чи доповнення, є обов'язковим для усіх осіб, зазначених у пункті 2 цього розділу Правил.

2. ПРАВИЛА КОРИСТУВАННЯ СПІЛЬНИМ МАЙНОМ

- 2.1. Спільне майно 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 ОСББ. ст. 1, 5 та 7 Закону «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».
- 2.2. У місцях загального користування та на прибудинковій території не дозволяється вести будь-яку виробничу, комерційну, підприємницьку, рекламну, іншу професійну діяльність з метою отримання прибутку. 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

ОСББ (у тому числі, вивішувати оголошення, листівки, стіннівки та ін.) Приватні оголошення власників можуть розміщуватися тільки на спеціально обладнаній дошці об'яв. Зміст оголошення повинен відповідати нормам етики, моралі та чинного законодавства.

- 2.3. Все побутове сміття і харчові відходи повинні утилізуватися в спеціально відведених для цього місцях. Все великогабаритне сміття та відходи, в тому числі будівельне сміття, 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 і т.п.) і злив залишків будівельних розчинів та інших невідповідних рідин (фарб, кислот, лугів, бензину, солярки і т.п.) в сантехнічне та каналізаційне обладнання квартир, нежитлових приміщень та місць загального користування. Державні санітарні норми та правила утримання територій населених місць. Наказ № 145 от 17.03.11.
- 2.4. Для забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків об'єднання має право:
 - робити співвласникам попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;
 - вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;
 - вимагати від співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених Законом та статутом об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;
 - примусово обмежувати співвласників у користуванні та розпорядженні спільним майном співвласників об'єднання у разі наявності заборгованості по сплаті внесків ОСББ;
 - звертатися до суду в разі відмови співвласника відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені цим Законом та статутом об'єднання внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного та ремонтного фондів;
 - виступати засновником (учасником) інших юридичних осіб.
- 2.5. Реалізація прав об'єднання, здійснюється його правлінням за дорученням загальних зборів та відповідно до статуту об'єднання. ст.17. ст. 23 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».
- 2.6. Загальні збори об'єднання можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна об'єднання, на суму боргу. Порядок розрахунків за ці операції визначається Кабінетом Міністрів України.

3. ПРАВИЛА КОРИСТУВАННЯ НАЗЕМНОЮ ПАРКОВКОЮ

- 3.1. Паркування на території житлового ОСББ може здійснюватися лише в спеціально відведених місцях згідно нанесеної на асфальті розмітки. ст. 26, Правила паркування транспортних засобів. Постанова КМУ №1342 від 3.12.09.
- 3.2. Обмеження швидкості руху автомобілів у межах ОСББ – 5 км/год. Рух автомобілів, супроводжуване підвищеним шумом, а також звукові сигнали на території ОСББ заборонені. Виключенням є звукові сигнали, коли без них неможливо уникнути ДТП. пункт 12.5 та 26.2 Правила дорожнього руху.

4. ДОТРИМАННЯ ГРОМАДСЬКОГО ПОРЯДКУ

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.

- 4.1. 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 21:00 години. Проведення будь-яких робіт, пов'язаних з будівельним шумом, пізніше 21:00 годин, а також у суботні, недільні та святкові дні категорично заборонено. Виключенням може являтися тільки дозвіл сусідів усіх прилягаючих помешкань. ст. 24 Закона «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення».
- 4.2. На території Будинку не допускається в період між 22:00 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. Постанова КМУ №572 від 8.10.92, ст. 24 Закона «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення».
- 4.3. Категорично забороняється використання різного роду феєрверків, салютів на території Будинку, крім святкових днів.

- 4.4. На території Будинку в період між 22:00 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 Правил користування приміщеннями житлових Будинку і гуртожитків. Постанова КМУ №572 від 8.10.92, ст. 24 Закону «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення».
- 4.5. 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 21:00 години в робочі дні, а також у суботні, недільні та святкові дні — категорично заборонено.
- 4.6. 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».
- 4.7. 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.
- 4.8. Забороняється скидати будь-які предмети з вікон, дахів, балконів будівлі.
- 4.9. Смітити на прибудинковій території і в громадських зонах будівель заборонено.

5. ПРАВИЛА УТРИМАННЯ ДОМАШНІХ ТВАРИН

- 5.1. Норми утримання домашніх тварин встановлені чинним законодавством.
- 5.2. Не дозволяється вигулювати тварин без поводків 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».
- 5.3. Власники, які вигулюють домашніх тварин на прибудинковій території, зобов'язані негайно, самотужки або за свій рахунок прибирати за своєю твариною.
- 5.4. Мешканці вправі звернутися у відповідні органи щодо фактів порушення чинного законодавства і неправомірного утримання тварин на території ОСББ. Закону «Про захист тварин від жорстокого поводження».
- 5.5. Вигул тварин на газонах розташованих на прибудинковій території та на дитячих майданчиках, категорично заборонений. ст. 154 Кодексу України про адміністративні правопорушення.

6. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕННЯ РЕМОНТНО – БУДІВЕЛЬНИХ ТА ІНШИХ РОБІТ

- 6.1. 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, робіт що супроводжуються сильним запахом;
 - підтримувати чистоту і порядок в ліфтах, під'їздах, холах та інших місцях загального користування;
 - розвантажувати і складувати 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 ОСББ.
- 6.2. Будь-який збиток, нанесений місцям загального користування в результаті проведення ремонтно-оздоблювальних чи інших робіт у приміщеннях (псування газонів, збиті кути, косяки, подряпини в ліфті, на стінах і т.і.), повинен бути усунений за рахунок виконавця таких робіт, а в разі неможливості такого стягнення, за рахунок власника приміщення, в якому такі роботи проводилися. ст. 23 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

7. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

- 7.1. 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.