



ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ  
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ  
«ПОСМІТНОГО 25А»

вул. Посмітного, 25а  
м. Одеса, 65062, Україна  
Телефон: +38 (095) 289 00 89  
ел. пошта:  
[etanaschuk@ukr.net](mailto:etanaschuk@ukr.net)  
<http://25aposmitnogo.idom.u>

ЄДРПОУ 40577350 п/р UA753287040000026008054343520 У ІОЖНОМУ ГРУ ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК»

ПРОЕКТ

## ПОРЯДОК КОРИСТУВАННЯ СПІЛЬНИМ МАЙНОМ ОСББ «ПОСМІТНОГО 25А»

### 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Порядок користування спільним майном розроблений для впорядкування відносин співвласників багатоквартирного будинку, що розташований за адресою: вул. Посмітного, будинок 25, корпус «а», м. Одеса, 65062, та призначений для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна (надалі Порядок).

1.2. Порядок розроблено на підставі Податкового кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» від 29.12.2010 р. № 1253, Рішення Одеської міської ради «Про затвердження Правил благоустрою території міста Одеси (текстової частини) у новій редакції», Статуту тощо.

### 2. ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ

2.1. У цьому порядку терміни та визначення вживаються відповідно до чинного законодавства, в тому числі:

*багатоквартирний будинок* – житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна;

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

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

*прибудинкова територія* – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та земельпорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташовані

багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, що необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку;

*співвласник багатоквартирного будинку (далі - співвласник)* – власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку;

*спільне майно багатоквартирного будинку* – приміщення загального користування (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.

### **3. ПОРЯДОК КОРИСТУВАННЯ СПІЛЬНИМ МАЙНОМ**

Порядок користування спільним майном є обов'язковим до виконання для всіх мешканців будинку ОСББ (співвласників, зареєстрованих осіб, наймачів), а також для осіб, які не мешкають у вказаному будинку, але є співвласниками житлових або нежитлових приміщень, осіб, які на відповідних правових підставах перебувають у приміщеннях будинку з метою проведення ремонтно-будівельних, профілактичних робіт, робіт з реконструкції приміщень тощо.

#### **3.1. Користування житловими та нежитловими приміщеннями**

3.1.1. Право на власність та користування житловим приміщенням підтверджується відповідними правоустановчими документами, копії яких зберігаються в архіві Правління.

3.1.2. Протягом 5 робочих днів з дати внесення змін в правоустановчі документи співвласник житлового приміщення надає копії відповідних змін до архіву Правління.

3.1.3. Користування житловими приміщеннями здійснюється співвласниками на власний розсуд, окрім випадків, на які поширюється даний Порядок.

У разі виявлення порушення порядку користування житловим приміщенням, що спричиняє негативні наслідки на об'єкти спільного майна співвласників, і яке неможливо усунути в добровільному порядку, правління ОСББ має право на звернення до суду від імені ОСББ в інтересах співвласників за поновленням порушених прав співвласників.

3.1.4. Нежитлові приміщення (комори на поверхах, чердаках та у підвалах) надаються у користування за рішенням загальних зборів співвласників на підставі письмової Заяви про виділення у користування нежитлового приміщення згідно **Додатку № 1**.

У разі виявлення порушення порядку користування нежитловим приміщенням, що спричиняє негативні наслідки на об'єкти спільного майна співвласників, і яке неможливо усунути в добровільному порядку, правління ОСББ має право на звернення до суду від імені ОСББ в інтересах співвласників за поновленням порушених прав співвласників.

3.1.5. Термін користування нежитловим приміщенням визначається рішенням загальних зборів співвласників, цим Порядком та Порядком сплати внесків співвласників.

3.1.6. Розмір внесків на оплату за нежитлові приміщення, надані у користування, розраховується відповідно до Методики визначення розмірів внесків за користування нежитловими приміщеннями та прибудинковою територією ОСББ «Посмітного 25А» **Додаток № 2**

3.1.7. Співвласники житлових приміщень чи нежитлових приміщень, наданих у користування, зобов'язані:

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

– Проводити власним коштом ремонт власного житлового чи нежитлового приміщення у будинку ОСББ.

– Забезпечувати вільний доступ до власного житлового або нежитлового приміщення для виконання огляду стану, поточного та/або капітального ремонту внутрішньобудинкових інженерних мереж та систем.

– Використовувати приміщення житлового будинку ОСББ за призначенням, забезпечувати збереження житлових і нежитлових приміщень та технічного обладнання.

– Не допускати виконання робіт та інших дій, що призводять до псування приміщень, внутрішньобудинкових інженерних мереж та систем, приладів та обладнання будинку ОСББ, порушують умови проживання та користування приміщеннями.

– Дотримуватися правил утримання тварин у домашніх умовах.

– Не захаращувати сходові клітини, коридори, колясочні, ліфтові шахти, горища, підвали та інші допоміжні приміщення будинку ОСББ, підтримувати в них чистоту і порядок.

3.1.8. Співвласникам та наймачам (орендарям) житлового чи нежитлового приміщення в будинку ОСББ заборонено:

– Зберігати вибухонебезпечні чи екологічно шкідливі речовини і предмети.

– Палити у приміщеннях під'їздів, у ліфтах та інших місцях загального користування.

– Голосно співати і кричати, користуватися, з перевищенням допустимого рівня шуму, звуковідтворювальною апаратурою та іншими джерелами побутового шуму: з 22.00 до 08.00 у робочі дні та з 19.00 до 10.00 у вихідні та святкові дні.

– Викидати сміття з вікон квартир та під'їздів, залишати пакети зі сміттям, меблі, будівельні матеріали, інші персональні речі на прибудинковій території, на сходових клітинах та у інших місцях спільної власності.

3.1.9. В разі порушення користування житловими та нежитловими приміщеннями, наданими у користування, співвласники несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

3.1.10. Для забезпечення доступу при проведенні планових/позапланових технічних оглядів стану нежитлових приміщень, перевірки дотримання цього Порядку, а також у разі виникнення аварійних та пожежонебезпечних ситуацій, дублікати ключів від комор передаються співвласниками на зберігання у Правління.

3.1.11. Доступ до спільного майна юридичних осіб, в т.ч. операторів та провайдерів телекомунікацій у багатоквартирному будинку ОСББ дозволений, але регулюється окремими договорами, правилами та порядками.

3.1.12. У разі пошкодження спільного майна, співвласники за власний рахунок в термін до 3 діб відшкодовують збитки та здійснює ремонт шляхом оплати вартості робіт на підставі Акту оцінки пошкоджень складеного членами Правління.

3.1.13. Акт оцінки пошкоджень є підставою для розрахунку вартості заподіяних збитків.

## **3.2. Користування ліфтами**

3.2.1. Користування співвласниками ліфтами (ліфтові кабіни, шахти ліфтів, технічні приміщення з обладнанням, системами управління та енергозабезпечення ліфтів) здійснюється для пасажирських та вантажних перевезень. Будь яке використання ліфтів не за прямим функціональним призначенням заборонено.

3.2.2. Співвласникам та іншим особам, що перебувають у багатоквартирному будинку забороняється:

– Користуватися несправним ліфтом, відкривати під час руху двері, стрибати, підпалювати кнопки визивної панелі, розпивати алкогольні напої.

– Самостійно намагатися розкривати двері ліфтової кабіни у разі аварійної зупинки ліфта.

– Допускати використання ліфту неповнолітніми дітьми без супроводу дорослих.

– Перевозити дитячі візки та коляски разом з дитиною. Для перевезення дитини у колясці необхідно перед входом до кабіни обов'язково взяти дитину на руки та зайти з нею до кабіни, після чого завезти за собою пусту коляску.

– Без переключення у вантажопідйомний режим перевозити у ліфті меблі, великогабаритні побутові прибори та речі, будівельні матеріали, елементи будівельних конструкцій.

3.2.3. Замовлення на користування ліфтом у вантажопідйомному режимі здійснюється співвласниками на підставі Заяви про спеціальне використання ліфту **Додаток № 3**

3.2.4. Оплата за послуги за переведення ліфту у вантажопідйомний режим здійснюється на підставі рахунка, шляхом безготівкового перерахування коштів, не пізніше ніж за 1 день до дати надання послуг.

3.2.5. Після користування ліфтом у вантажопідйомному режимі заявник послуги проводить вологе прибирання приміщення ліфтової кабіни, дверей, кнопок виклику ліфту на власному поверсі та першому поверсі.

3.2.6. У разі пошкодження ліфту, співвласники за власний рахунок в термін до 3 діб відшкодовують збитки та здійснюють ремонт ліфту шляхом оплати вартості робіт на підставі Акту оцінки пошкоджень ліфту складеного представником постачальником послуг з обслуговування ліфтів та членів Правління.

3.2.7. Забороняється підімкнення до системи електроживлення ліфтів.

3.2.8. Акт оцінки пошкоджень ліфту є підставою для розрахунку вартості заподіяних збитків.

### **3.3. *Порядок користування дахом, горищем та підвалами***

3.3.1. Доступ співвласників до даху, горища та підвалів здійснюється на підставі письмової Заяви про доступ до даху, горища, підвалу **Додаток № 4**

3.3.2. Доступ до даху, горища та підвалів інших фізичних осіб здійснюється під особисту відповідальність співвласників відповідно до п.3.3.1.

3.3.3. Доступ до даху та горища для виконання висотних робіт здійснюється на підставі Заяви про проведення висотних робіт **Додаток № 5**

3.3.4. Користування дахом, горищем та підвалами з боку юридичних осіб в т.ч. операторів, провайдерів телекомунікацій регулюються відповідними договорами та Порядком користування спільним майном операторами та провайдерами телекомунікацій.

3.3.5. Користування дахом для розміщення та обслуговування супутникових антен здійснюється співвласником на підставі Заяви про розміщення та обслуговування супутникової антени **Додаток № 6**, яке затверджується за рішенням загальних зборів співвласників.

3.3.6. Забороняється кріплення антен до конструкцій димовидалення та вентиляційних каналів.

3.3.7. Встановлення антен здійснюється відповідно до Порядку користування спільним майном операторами та провайдерами телекомунікацій.

3.3.8. Без рішення загальних зборів співвласників на даху та горищі забороняється будівництво будь-яких конструкцій побутового призначення, голубників, кліток, зведення стін, встановлення тимчасових споруд

3.3.9. Без рішення загальних зборів співвласників у підвалі забороняється будівництво будь-яких конструкцій побутового призначення, кліток, зведення стін, встановлення тимчасових споруд, облаштування виходів з лоджій та балконів першого поверху.

3.3.10. Забороняється підімкнення до системи електроживлення у підвалі без погодження із загальними зборами співвласників.

3.3.11. При здійсненні робіт чи інших дій на горищі чи в підвалі співвласники забезпечують дотримання правил пожежної безпеки і не використовують для освітлення відкритий вогонь.

3.3.12. У разі пошкодження даху, горища та підвалів співвласники за власний рахунок в термін до 3 діб відшкодовують збитки та здійснюють ремонт шляхом оплати вартості робіт на підставі Акту оцінки пошкоджень складеного членами Правління.

3.3.13. Акт оцінки пошкоджень є підставою для розрахунку вартості заподіяних збитків.

### **3.4. Користування прибудинковою територією для догляду за тваринами**

3.4.1. Для вигулювання та догляду за тваринами на прибудинковій території облаштовуються спеціально відведені місця.

3.4.2. Для догляду за безпритульними тваринами на прибудинковій території облаштовуються спеціальні місця для проживання тварин, рішення по території розміщення яких приймається загальними зборами співвласників.

3.4.3. Роботи з виготовлення проекту, будівництва та обслуговування місць для проживання безпритульних тварин здійснюють ініціативними співвласниками за власний кошт.

3.4.4. Забороняється утримувати тварин у місцях загального користування (коридорах, приміщеннях підвального типу, на сходах, горищах тощо).

3.4.5. Забороняється вигулювання собак, кішок та інших тварин поза межами спеціально відведеного місця на прибудинковій території, а також забруднення її продуктами життєдіяльності тварин.

3.4.6. При користуванні прибудинковою територією та спеціально відведеними місцями власники собак повинні вигулювати собак на повідках, у намордниках, здійснювати прибирання та утилізацію продуктів життєдіяльності тварин під час вигулу.

3.4.7. Забороняється жорстоко поводитись з тваринами або знущатися, знищувати їх, проводити собачі бої, провокувати прояви агресії з боку тварин по відношенню до людей, інших тварин або майна. Власники тварин повинні забезпечувати тишу з 22.00 до 08.00 та не порушувати громадський порядок.

3.4.8. Для годування птиць та безпритульних тварин облаштовуються спеціальні місця годування. Місця для годування птиць та безпритульних тварин обираються рішенням загальних зборів та облаштовуються за рахунок співвласників, що мають намір брати участь у годуванні та догляді.

3.4.9. Годування тварин біля під'їздів та поза межами спеціально відведених місць забороняється.

3.4.10. Утримання на балконах і лоджіях тварин, птиці і бджіл забороняється.

3.4.11. Прибирання прибудинкової території в місцях вигулювання собак, годування безпритульних тварин та птиці здійснюється за рахунок додаткової оплати послуг двірника або співвласниками – власниками собак, співвласниками, що годують безпритульних тварин та птиць за власний кошт.

### **3.5. Користування прибудинковою територією для зберігання транспортних засобів співвласників, наймачів (орендарів) квартир та гостей**

3.5.1. Користування прибудинковою територією для тимчасового зберігання транспортних засобів співвласників, наймачів (орендарів) квартир та гостей здійснюється шляхом облаштування спеціальних місць тимчасового зберігання:

Місце категорії № 1 – для транспортних засобів співвласників будинку

Місце категорії № 2 – для транспортних засобів наймачів (орендарів) квартир та гостей будинку.

3.5.2. Розміщення спеціальних місць тимчасового зберігання транспортних засобів затверджується рішенням загальних зборів.

3.5.3. Роботи з виготовлення проекту, будівництва та обслуговування спеціальних місць для тимчасового зберігання транспортних засобів здійснюється за рахунок їх співвласників-власників.

3.5.4. Прибирання прибудинкової території в спеціальних місцях тимчасового зберігання транспортних засобів здійснюється за рахунок додаткової оплати послуг двірника.

3.5.5. Після облаштування спеціальних місць для тимчасового зберігання транспортних засобів, розміщення та зберігання транспортних засобів співвласників, наймачів (орендарів) квартир та гостей перед входами до під'їздів забороняється.

3.5.6. Користування прибудинковою територією для постійного зберігання транспортних засобів співвласників здійснюється шляхом використання гаражів.

3.5.7. Власники гаражів повинні в термін до 5 робочих днів з дати затвердження Порядку надати до Правління копії документів, що підтверджують право на користування гаражем.

3.5.8. Обслуговування території навколо гаражів здійснюється за рахунок додаткової оплати послуг двірника та розраховується згідно з **Додатком № 2**.

3.5.9. Після затвердження Плану благоустрою прибудинкової території власники квартир, що мають бажання до тимчасового зберігання транспортних засобів на місцях категорії № 1 та № 2 беруть участь у фінансуванні робіт з їхнього облаштування.

## **4. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ РЕМОНТНО-БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ**

4.1. Проведення ремонтно-будівельних робіт у житлових приміщеннях та нежитлових приміщеннях, наданих у користування, здійснюється співвласниками-замовниками за власний рахунок із додержанням норм чинного законодавства під особисту відповідальність.

4.1.1. Для проведення ремонтно-будівельних робіт співвласники житлових приміщень та нежитлових приміщень, наданих у користування, звертаються за 5 робочих днів до початку робіт до Правління ОСББ з відповідною Заявою про проведення ремонтно-будівельних робіт та надають графік виконання ремонтно-будівельних робіт (**Додаток № 6**).

4.1.2. У житлових та нежитлових приміщеннях заборонено проводити ремонтні роботи, що супроводжуються шумом у робочі дні - з 19.00 до 08.00 години.

4.1.3. У святкові та неробочі дні ремонтно-будівельні роботи проводити заборонено.

4.1.4. Рівень шуму, що виникає під час проведення ремонтно-будівельних робіт, не повинен перевищувати допустимі санітарні норми.

4.1.5. Співвласники житлових та нежитлових приміщень, наданих у користування, в яких проводяться ремонтно-будівельні роботи несуть особисту відповідальність за дотримання санітарних, протипожежних, будівельних норм, цього Порядку а також, за порушення вимог даного Порядку третіми особами, які здійснюють роботи на замовлення співвласників.

4.1.6. Співвласники житлових та нежитлових приміщень, наданих у користування, в яких проводяться ремонтні роботи, зобов'язані забезпечувати вивезення за межі будинку або вивіз за межі прибудинкової території сміття, будівельних відходів, пакувальних матеріалів тощо, які були винесенні з нежитлового або житлового приміщення під час проведення ремонтно-будівельних робіт за власний рахунок. Завантаження сміттєзбірних контейнерів відходами забороняється.

4.1.7. Якщо забруднення приміщень загального користування (сходових кліток, коридорів загального користування) побутовим сміттям та пакувальними матеріалами не буде усунене до дев'ятнадцятої години п'ятниці поточного тижня проведення ремонтних робіт таке забруднення буде усунуте за рахунок ОСББ.

4.1.8. Співвласник-замовник ремонтно-будівельних робіт відшкодовує вартість послуг із прибирання забрудненої частини приміщень.

4.1.9. Оплата послуг з забезпечення виконання графіку ремонтно-будівельних робіт сплачується співвласником-замовником ремонтно-будівельних робіт за 1 день до початку робіт згідно зі встановленими тарифами.

4.1.10. У разі невиконання або ігнорування співвласниками-замовниками ремонтно-будівельних робіт п. 4.1. складається протокол про адміністративне правопорушення, який передається до Адміністративної комісії Приморської районної адміністрації Одеської міської ради.

4.2. Співвласники житлових приміщеннях та нежитлових приміщеннях, наданих у користування, в яких передбачається проведення ремонтно-будівельних робіт, зобов'язані:

4.2.1. Дотримуватися порядку організації та проведення ремонтно-будівельних робіт відповідно до чинного законодавства.

4.2.2. При репереплануванні із втручанням в огорожувальні та опорні конструкції, які за класом наслідків відносяться до СС1 – СС3, разом з Заявою на проведення ремонтно-будівельних робіт співвласники повинні подати:

– робочий проект з ремонту, реконструкції житлового або нежитлового приміщення для категорії об'єктів з класом наслідків СС1 та СС2.

– для об'єктів з класом наслідків СС2 – експертний висновок;



- проект з ремонту/реконструкції житлового або нежитлового приміщення для категорії об'єктів з класом наслідків СС3.
- копії сертифікатів, свідоцтв, дозволів та ліцензій виконавців проекту та будівельних робіт, оформлених згідно чинного законодавства.
- копію Дозволу ДАБІ на початок будівельних робіт;
- графік проведення ремонтних робіт із зазначенням: терміну виконання ремонтних робіт, дат виконання вантажно/розвантажних робіт з використанням ліфтів, орієнтовних дат відключення водо-, тепло -, електропостачання квартир будинку;
- після завершення ремонтно-будівельних робіт копію Декларації про готовність об'єкту до експлуатації.

4.2.3. При переплануванні без втручання в огорожувальні та опорні конструкції, які за класом наслідків відносяться до СС2 і СС3 разом з Заявою на проведення ремонтно-будівельних робіт співвласники повинні подати графік проведення ремонтних робіт із зазначенням: терміну виконання ремонтних робіт, дат виконання вантажно/розвантажних робіт з використанням ліфтів, орієнтовних дат відключення водо-, тепло -, електропостачання квартир будинку.

4.2.4. Отримати від Правління письмову згоду на проведення ремонтних робіт чи робіт з реконструкції приміщення.

4.3. Правління зобов'язане надати відповідь щодо отримання письмової згоди на проведення ремонтних робіт чи робіт з реконструкції приміщення протягом 2 робочих днів з моменту такого звернення співвласника приміщення;

4.4. За згодою Правління та згодою співвласників усіх прилеглих квартир та/або співвласників нежитлових приміщень у будинку, ремонтні та будівельні роботи можуть проводитися також у інший, наперед визначений, час.

4.5. Користування прибудинковою територією для розміщення об'єктів відпочинку дорослих та дітей, клумб тощо

## **5. Штрафи за порушення Порядку користування спільним майном**

5.1. У випадку отримання обґрунтованих скарг щодо порушення співвласником або наймачем (орендарем) приміщення даного Порядку, від мешканців 2 (двох) або більше квартир цього ж будинку, або членів Правління, Правлінням ОСББ видається акт із встановленням співвласника квартири, у якій вчинене таке порушення та матеріали передаються до відповідних органів влади або застосовується обмеження до власника квартир щодо користування об'єктами спільного майна співвласників ОСББ.

Голові Правління  
ОСББ «Посмітного 25А»  
Власника (співвласника) квартири № \_\_\_\_\_

моб. тел. \_\_\_\_\_

### ЗАЯВА ПРО ВИДІЛЕННЯ У КОРИСТУВАННЯ НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ

Прошу дозволити користуватися нежитловим приміщенням (коморою) для зберігання особистих речей, яка знаходиться (необхідне заповнити):

1. на сходовій клітині у під'їзді № \_\_\_ між \_\_\_ та \_\_\_ поверхами
2. у підвалі під'їзду № \_\_\_\_\_ під квартирою № \_\_\_\_\_

Загальна площа комори складає \_\_\_\_\_ кв.м.

#### Зобов'язуюсь:

1. Дотримуватися Порядку користування спільним майном ОСББ «Посмітного 25А»
2. Виконувати Правила протипожежної безпеки.
3. Застосовувати для освітлення комори у підвалі енергозощаджувальне освітлення та не використовувати приміщення для проведення будь-яких ремонтних, зварювальних та інших робіт з використанням електрообладнання.
4. Дотримуватися порядку, не складувати в приміщенні горючі і легкозаймисті рідини, не захащувати проходи до комори сміттям, будівельними матеріалами, металобрухтом та іншими предметами.
5. Зобов'язуюся своєчасно вносити щомісячну оплату на розрахунковий рахунок ОСББ в розмірі:

Площа комори, кв.м.	Розмір внеску за користування 1 кв.м. комори, грн.	Розмір щомісячного внеску, грн.

Дата:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**МЕТОДИКА**  
**визначення розмірів внесків за користування нежитловими приміщеннями та**  
**прибудинковою територією ОСББ «Посмітного 25А»**

Методика призначена для розрахунку платежів співвласників за користування об'єктами спільного майна та прибудинковою територією ОСББ.

1. Мінімальна сума плати за користування 1 кв. м нежитлових приміщень визначається за такою формулою:

$$P = (P_n / (K \times 12)) \times \Phi \times M \times C,$$

де P – мінімальна вартість місячної плати за 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна у гривнях;

$P_n$  – середня вартість 1 кв. метра новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється у гривнях, залежно від вартості будівництва та уточнюється щороку. (Згідно п. 4 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» від 29.12.2010 р. № 1253)

$\Phi$  – вид функціонального використання об'єкта нерухомого майна (у разі використання такого об'єкта для провадження виробничої діяльності зазначений коефіцієнт дорівнює 2, іншої комерційної діяльності – 3, некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб, – 1);

$K$  – коефіцієнт окупності об'єкта.

$M$  – місцезнаходження об'єкта нерухомого майна (у разі розміщення такого об'єкта у центральній, курортній, історичній або заповідній зоні населеного пункту зазначений коефіцієнт дорівнює – 2, близько від центру – 1,5, далеко від центру – 1.

$C$  – коефіцієнт співвласності (для співвласників ОСББ складає 2, для не співвласників – 1.

2. Значення коефіцієнтів та розрахунок розмірів плати за користування 1 кв.м. загальної площі нерухомого майна наведені у таблиці 1.

Вид діяльності	$P_n$	$K$	$M$	$\Phi$	$C$	Вартість 1 кв. м. грн./кв.м
Для провадження комерційної діяльності на об'єктах спільної власності у нежитлових допоміжних приміщеннях	12 676,00	100,00	2,00	3,00	1,00	<b>63,38</b>
Некомерційна діяльність співвласників (комори)	12 676,00	100,00	2,00	1,00	2,00	<b>10,56</b>
Комерційна діяльність суб'єктів господарювання	12 676,00	100,00	2,00	1,00	1,00	<b>21,13</b>

Розмір  $P_n$  в Одеській області на 2019 р. затверджений Наказом Мінрегіон від 16.11.2020 № 311 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (<https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2020/12/nakaz-311-vid-16.12.20.pdf>) та складає 12 676,00 грн. Мінімальна сума плати за користування 1 кв. м прибудинковою територією для розміщення гаражів або місць категорії № 2 для тимчасового зберігання транспортних засобів осіб, що не є співвласниками багатоквартирного будинку залежить від площі, належності співвласника до ОСББ та вартості 1 кв. м. прибирання прибудинкової території, визначеної Кошторисом доходів та витрат ОСББ «Посмітного 25А».

3. Мінімальна сума плати за користування 1 кв. м прибудинковою територією для розміщення гаражів та тимчасового зберігання автотранспорту розраховується за формулою:

$$P_{пт} = Пл \times V_{пт} \times K_{співвл}$$

де,  $P_{пт}$  – розмір плати за прибирання 1 кв. м прибудинкової території біля гаражу чи місця тимчасового зберігання транспортних засобів місць категорії № 2, Пл – площа,  $V_{пт}$  – вартість прибирання 1 кв. м. прибудинкової території,  $K_{співвл}$  – коефіцієнт співвласності.

4. Значення коефіцієнтів та розрахунок розмірів плати за користування 1 кв.м. загальної площі нерухомого майна наведені у таблиці 2.

Тип користування прибудинковою територією	Розміщення гаража для співвласників	Розміщення гаража не співвласниками	Місце категорії № 1 для співвласників	Місце категорії № 2 для не співвласників
Вартість прибирання прибудинкової території на місяць, грн.	4514,09	4514,09	4514,09	4514,09
$V_{пт}$ – вартість прибирання 1 кв.м. площі асфальтового покриття прибудинкової території (350 кв.м.)	12,90	12,90	12,90	12,90
$K_{співвл}$ – коефіцієнт співвласності	1,00	2,00	1,00	2,00
$P_{пт}$ – розмір плати за прибирання 1 кв.м. прибудинкової території	12,90	51,60	12,90	25,80
Пл – стандартна площа, кв.м.	24,00	18,00	18,00	18,00
<b>Розмір щомісячної плати, грн.</b>	<b>309,60</b>	<b>928,80</b>	<b>232,20</b>	<b>464,40</b>

5. Вартість закріплення місця за квартирою Місця категорії № 2 розраховується на підставі визначення вартості робіт з облаштування площадки для тимчасового зберігання транспортних засобів та затвердженням її рішенням Правління ОСББ.

Голові Правління  
ОСББ «Посмітного 25А»  
Власника (співвласника) квартири № \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

моб. тел. \_\_\_\_\_

### ЗАЯВА ПРО ПРОВЕДЕННЯ РЕМОНТНО-БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

У зв'язку з виконанням ремонтних робіт у кв. № \_\_\_\_\_ в період з «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_р. до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_р. прошу забезпечити:

**1. Роботу ліфту у вантажопідйомному режимі для:**

- у \_\_\_\_\_ год. «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_р. для вивезення речей.
- у \_\_\_\_\_ год. «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_р. для завезення будівельних матеріалів.
- у \_\_\_\_\_ год. «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_р. для вивезення будівельних відходів.

**2. Перекриття стояків холодного водопостачання та водовідведення «\_\_\_»**

\_\_\_\_\_ 202\_р. з \_\_\_\_\_ год. до \_\_\_\_\_ год.

**3. Перекриття стояків тепlopостачання «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_р. з \_\_\_\_\_ год.**

до \_\_\_\_\_ год. у таких приміщеннях квартири:

\_\_\_\_\_.

**4. Відімкнення квартири від електропостачання «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_р. з**

\_\_\_\_\_ год. до \_\_\_\_\_ год.

**Зобов'язуюсь:**

1. Дотримуватися Порядку користування спільним майном ОСББ «Посмітного 25А»
2. Попередити співвласників будинку про час, дату та місце проведення робіт шляхом розміщення оголошення на вхідних дверях під'їзду та 1 поверсі напроти ліфту за 1 день до початку проведення робіт.
3. Забезпечити щоденне вологе прибирання поверху та сходових клітин, кабіни ліфту, вхідних дверей у разі їх забруднення.
4. Оплату послуг згідно виставленого рахунку гарантую перерахувати за 1 день до дати початку робіт.
5. У разі нанесення пошкоджень спільному майну сплатити штраф та за власний рахунок виконати роботи з усунення пошкоджень.

**Копії дозвільних документів додаю**

Дата: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Голові Правління  
ОСББ «Посмітного 25А»

Власника (співвласника) квартири № \_\_\_\_\_

моб. тел. \_\_\_\_\_

### ЗАЯВА ПРО СПЕЦІАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЛІФТУ

У зв'язку з технічною потребою прошу забезпечити роботу ліфту у вантажопідйомному режимі з \_\_\_\_\_ год. до \_\_\_\_\_ год. «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_р. для вивезення речей.

#### Зобов'язуюсь:

1. Дотримуватися Порядку користування спільним майном ОСББ «Посмітного 25А»
2. Оплатити постачальнику послуг з обслуговування ліфтів плату за переведення ліфту у вантажопідйомний режим відповідно до виставленого рахунка на оплату послуг у розмірі 100% за 1 день до дати замовлення.
3. У разі нанесення пошкоджень спільному майну сплатити штраф та за власний рахунок виконати роботи з усунення пошкоджень.

Дата:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Голові Правління  
ОСББ «Посмітного 25А»

Власника (співвласника) квартири № \_\_\_\_\_

моб. тел. \_\_\_\_\_

### ЗАЯВА ПРО ДОСТУПУ ДО ДАХУ, ГОРИЩА, ПІДВАЛУ

У зв'язку з технічною потребою прошу забезпечити доступ до (даху, горища, підвалу) з \_\_\_\_\_ год. до \_\_\_\_\_ год. «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_р. для виконання таких робіт або дій:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

#### Зобов'язуюсь:

1. Дотримуватися Порядку користування спільним майном ОСББ «Посмітного 25А»
2. У разі нанесення пошкоджень спільному майну сплатити штраф та за власний рахунок виконати роботи з усунення пошкоджень.

Дата:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Голові Правління  
 ОСББ «Посмітного 25А»  
 Власника (співвласника) квартири № \_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 моб. тел. \_\_\_\_\_

### ЗАЯВА ПРО ПРОВЕДЕННЯ ВИСОТНИХ РОБІТ

Прошу Вас надати доступ на дах та горище будинку з \_\_\_\_\_ год. до \_\_\_\_\_ год. в період з « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ .202\_ г. до « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ .202\_ р. для виконання робіт з \_\_\_\_\_.

Роботи виконуватимуться:

1. ПІБ робітника \_\_\_\_\_
2. Посвідчення на виконання висотних робіт № \_\_\_\_\_ видане \_\_\_\_\_ р.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ р.

Копії документів додаються.

**Зобов'язуюсь:** Дотримуватися Прядку користування спільним майном ОСББ «Посмітного 25А»:

1. Попередити співвласників будинку про час, дату та місце проведення робіт шляхом розміщення оголошення на вхідних дверях під'їзду та 1 поверсі напроти ліфту за 1 день до початку проведення робіт.
2. Забезпечити збереження та захист спільного майна, в т.ч. покрівлі даху, цілісності парасету та проведення за власний рахунок відновлювальних робіт у разі його пошкодження.
3. Привести в первинний вигляд фасадну частину будинку після завершення робіт (прибирання пінопласту, залишків клею, цементу, сміття тощо), територію навколо проведених робіт.
4. Зберегти основну кольорову гаму фасаду.

Дата:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Голові Правління  
 ОСББ «Посмітного 25А»  
 Власника (співвласника) квартири № \_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 моб. тел. \_\_\_\_\_

### ЗАЯВА ПРО РОЗМІЩЕННЯ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ СУПУТНИКОВОЇ АНТЕНИ

Прошу Вас надати доступ на дах та горище будинку з \_\_\_\_\_ год. до \_\_\_\_\_ год. в період з « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ .202\_ г. до « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ .202\_ р. для виконання робіт з \_\_\_\_\_.

Роботи виконуватимуться:

1. ПІБ робітника \_\_\_\_\_
2. Контактний мобільний номер телефону \_\_\_\_\_

**Зобов'язуюсь:** Дотримуватися Прядку користування спільним майном ОСББ «Посмітного 25А»:

1. Не розміщувати антени на вентиляційних каналах.
2. Забезпечити збереження та захист спільного майна, в т.ч. покрівлі даху, цілісності парасету та проведення за власний рахунок відновлювальних робіт у разі його пошкодження.
3. Привести в первинний вигляд ділянку дах та/або горище після завершення робіт (прибирання залишків кабелю, кріплень, цементу, сміття тощо), територію навколо проведених робіт.

Дата:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_