

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
рішенням Загальних зборів
Об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку
«САДОВИЙ-25»
Протокол від _____ 2024 року

ПРАВИЛА ПРОЖИВАННЯ в багатоквартирному будинку № 25-А на вулиці Дениса Рачінського м.Києва

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Правила проживання в багатоквартирному будинку № 25-А на вул. Дениса Рачінського м.Києва (далі – Правила) регламентують взаємовідносини, поведінку, дотримання охоронного режиму всіма власниками житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку № 25-А на вул. Дениса Рачінського м.Києва (далі по тексту – Власники, Будинок), їх родичами, друзями, гостями, робітниками, орендарями тощо, які проживають або знаходяться на території Будинку та на прибудинковій території (далі по тексту – Користувачі) по відношенню один до одного, спільного майна, об'єктів загальної інфраструктури, правління та персоналу Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «САДОВИЙ-25» (далі – ОСББ «САДОВИЙ-25»), та встановлюють:

- порядок користування спільним майном Будинку, в тому числі будь-яким іншим майном, що належить або належатиме ОСББ «САДОВИЙ-25»;

- правила добросусідства. Під терміном «добросусідство» у цих Правилах мається на увазі необхідність вибору Власниками та Користувачами таких способів користування приватним та спільним майном, а також вчинення дій або утримання від вчинення певних дій, внаслідок яких іншим Власникам та Користувачам Будинку завдається якнайменше незручностей та забезпечується захист їх прав та законних інтересів (як індивідуальних, так і колективних).

1.2. У цих Правилах терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, законах України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про житлово-комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку».

1.3. Правила розроблені відповідно до законодавства України і є обов'язковими до виконання Власниками та Користувачами у межах Будинку та прибудинкової території ОСББ «САДОВИЙ-25».

1.4. Правила покликані впорядкувати основні очікування і вимоги більшості Власників/Користувачів Будинку один до одного та до інших Користувачів. Правила базуються на принципі взаємної поваги і покликані забезпечити належний технічний, протипожежний та санітарний стан Будинку та прибудинкової території ОСББ «САДОВИЙ-25», особисту безпеку Власників/Користувачів та захист спільного майна в інтересах усіх Власників та Користувачів.

1.5. Правила затверджуються на Загальних зборах ОСББ «САДОВИЙ-25» (далі – Загальні збори).

1.6. Ці Правила, а також їх зміни чи доповнення є обов'язковим для усіх Власників та Користувачів.

1.7. Правила доступні для ознайомлення в приміщенні ОСББ «САДОВИЙ-25» в робочий час для усіх Власників та Користувачів, а також можуть бути додатково розміщені у спеціально відведених місцях (на дошках оголошень в холах під'їздів Будинку) та в мережі Інтернет на офіційному веб-сайті ОСББ «САДОВИЙ-25».

2. ОBOB'ЯЗКИ ВЛАСНИКІВ ТА КОРИСТУВАЧІВ

2.1. Власники та Користувачі зобов'язані:

2.1.1. Дбайливо ставитися до опорядження Будинку та прибудинкової території, не допускати пошкодження та знищення конструктивних елементів Будинку, допоміжних приміщень, місць загального користування, загальнобудинкових мереж, обладнання, майна, що перебуває у спільній власності або власності інших Власників та Користувачів, встановлених на прибудинковій території об'єктів (парканів, бордюрів, лавок, конструкцій дитячих та спортивних майданчиків та інше); не пошкоджувати рослини, які висаджені на прибудинковій території та/або розміщені в будинку на

площах загального користування. У випадку пошкодження чи знищення перелічених вище об'єктів чи майна, декоративних елементів та елементів озеленення, Власник зобов'язаний відшкодувати ОСББ «САДОВИЙ-25» заподіяну шкоду: за власний рахунок відновити пошкоджені чи знищені об'єкти до первісного стану, або компенсувати вартість відновлювальних робіт;

2.1.2. Оплачувати внески в установленому законом або рішеннями Загальних зборів у порядку та у розмірі, відповідно до загальної або опалювальної площі всіх власних житлових приміщень (далі по тексті – Квартири) та власних нежитлових приміщень (далі по тексті – Приміщення) у Будинку не пізніше 20 числа місяця, наступного за місяцем, за який підлягають сплаті внески;

2.1.3. Негайно інформувати голову правління ОСББ «САДОВИЙ-25» або одного з членів правління про виявлення несправностей в інженерних мережах, конструктивних елементах, або у письмовому вигляді на ім'я голови правління;

2.1.4. Забезпечувати цілісність обладнання, приладів (вузлів) обліку комунальних послуг та не втручатися в їхню роботу;

2.1.5. Забезпечувати працездатність санітарно-технічних та електричних приладів, що розташовані в його Квартирі/Приміщенні, проводити за рахунок власних коштів поточний та капітальний ремонт своїх Квартир/Приміщень, ремонт та заміну санітарно-технічних приладів, пристроїв та обладнання, яке вийшло з ладу, в своїх приміщеннях;

2.1.6. Власним коштом проводити ремонт та заміну санітарно-технічних приладів і пристроїв, обладнання, іншого спільного майна, що проходять через Квартиру/Приміщення, якщо: 1) було встановлено факт несанкціонованого втручання у внутрішньобудинкові системи та пристрої, що призвело до їх пошкодження чи виходу з ладу; 2) якщо Власник/Користувач відмовив членам правління ОСББ «САДОВИЙ-25» у доступі в Квартиру/Приміщення для огляду загальнобудинкових мереж та систем.

2.1.7. Неухильно дотримуватися санітарно-гігієнічних і протипожежних правил;

2.1.8. Забезпечувати безперешкодний доступ представників ОСББ «САДОВИЙ-25» (представників виконавців послуг) до загальнобудинкових мереж, арматури та розподільних систем з метою:

- ліквідації аварій – цілодобово;
- встановлення і заміни санітарно-технічного та інженерного обладнання, проведення профілактичного огляду - згідно з вимогами нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;

- усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни — невідкладно після виявлення;

- дотримуватися вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення ремонту, реконструкції та переобладнання приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших Співвласників та Користувачів. Співвласник зобов'язується проводити переобладнання, перепланування, реконструкцію Квартири/Приміщення в порядку, передбаченому законодавством України, та повідомляти правління ОСББ «САДОВИЙ-25» про проведення переобладнання, перепланування, реконструкції шляхом надання копій дозвільних документів, отриманих від уповноваженого державного органу;

2.1.9. Своєчасно проводити підготовку Квартири/Приміщення та технічного обладнання у Квартирі/Приміщенні до експлуатації в осінньо-зимовий період;

2.1.10. У разі несвоєчасної оплати внесків та платежів, сплачувати неустойку в розмірах, установлених законодавством, рішенням Загальних зборів або договорами про надання житлово-комунальних послуг;

2.1.11. Протягом 5 (п'яти) робочих днів інформувати голову правління ОСББ «САДОВИЙ-25» про зміну власника Квартири/Приміщення та про фактичну кількість осіб, які постійно проживають у Квартирі Власника

2.1.12. Забезпечити збереження пристроїв електроавтоматики та засобів вимірювальної техніки, цілісність пломб електрولیчильників та приладів обліку води, якими обладнано Квартиру/Приміщення, та не втручатися самовільно в їх роботу.

2.1.13. Не проводити діяльність промислового характеру в Квартирі/Приміщенні та на прибудинковій території, зокрема діяльність, пов'язану з виділенням технологічних шумів силою вище дозвленої нормативами, виділенням будь-яких газів, утворенням конденсатів, підвищенням вологості, вібрації тощо, вище законодавчо встановлених нормативів, або якщо така діяльність будь-яким іншим чином порушує права та інтереси інших Власників/Користувачів;

2.1.14. Повідомити голові правління ОСББ «САДОВИЙ-25» свої контактні дані, а у випадку тривалого непроживання в Квартирі/Приміщенні, у тому числі тривалого відрядження, відпустки, лікування тощо, повідомляти голову правління ОСББ «САДОВИЙ-25» або призначену відповідальну особу про своє місцезнаходження або контактні дані своєї довіреної особи (адреса, телефон), для можливості вжиття термінових заходів в надзвичайних випадках, рятування майна у випадку загрози, технічного огляду або проведення ремонту в разі потреби ліквідації аварії;

2.1.15. Відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників та/або спільному майну багатоквартирних будинків.

3. ЛІКВІДАЦІЯ АВАРІЙНИХ СИТУАЦІЙ

3.1. Власник зобов'язаний забезпечити правлінню, персоналу або підрядникам ОСББ «САДОВИЙ-25» доступ до своєї Квартири/Приміщення та мереж, які розміщені у Квартирі/Приміщенні для ліквідації або відвернення аварій.

3.2. У разі виявлення аварії в системі опалення, гарячого або холодного водопостачання та відсутності доступу до мереж (стояка), що знаходиться у Квартирі/Приміщенні, через відмову Власника/Користувача у наданні доступу до своєї Квартири/Приміщення, ОСББ «САДОВИЙ-25» має право повністю перекрити пошкоджений стояк до з'ясування причини та ліквідації наслідків аварії.

3.3. У невідкладних випадках, пов'язаних з необхідністю рятування життя і здоров'я людей та/чи майна, може бути здійснено доступ до Квартир/Приміщень без отримання згоди їх Власників/Користувачів (несанкціонований доступ) для проведення огляду та ліквідації або відвернення аварії.

3.4. Несанкціонований доступ до Квартири/Приміщення відбувається без отримання згоди їх Власників/Користувачів, якщо в момент виникнення невідкладного випадку такий Власник/Користувач відсутній і немає можливості встановити зв'язок з ним для інформування про необхідність негайного прибуття до Квартири/Приміщення, або він відмовляється допустити в належну йому Квартиру/Приміщення представників чи уповноважених осіб ОСББ «САДОВИЙ-25», і при цьому є об'єктивні підстави вважати, що аварія, яка створює загрозу життю та/або майну, наявна саме в цій Квартирі/Приміщенні.

3.5. Голова правління ОСББ «САДОВИЙ-25» (за їх відсутності — уповноважена правлінням посадова особа ОСББ «САДОВИЙ-25») попереджає Власника/Користувача, який присутній, але відмовляється надати доступ до своєї Квартири/Приміщення, про здійснення несанкціонованого доступу.

3.6. Під час здійснення несанкціонованого доступу і до повного завершення робіт повинні бути присутні представник ОСББ «САДОВИЙ-25», представник Національної поліції, працівники аварійно-ремонтної бригади та Власник/Користувач з будь-якої іншої Квартири/Приміщення.

3.7. Під час несанкціонованого доступу на працівників аварійно-ремонтної бригади покладаються такі обов'язки:

- забезпечення доступу до Квартири/Приміщення, у тому числі, за потреби, шляхом порушення конструктивної цілісності входних дверей, вікон або інших елементів будівель і приміщень після погодження своїх дій з іншими учасниками несанкціонованого доступу;

- здійснення огляду місця аварії та/або місця виникнення неполадок, які унеможливають надання житлово-комунальних послуг іншим власникам/Користувачам;

- проведення ремонтних та відновлювальних робіт;

- невідкладне відновлення конструктивної цілісності входних дверей, вікон, замків, запорів на них та інших елементів будівель і приміщень, що були пошкоджені під час несанкціонованого доступу, і проведення відповідних ремонтних та відновлювальних робіт;

- дотримання прав осіб, які проживають (перебувають) у відповідній Квартирі/Приміщенні, мінімізація негативних наслідків несанкціонованого доступу, зокрема щодо їхнього майна, та обмеження доступу лише тими приміщеннями, в яких виконуються відповідні ремонтні та відновлювальні роботи.

3.8. Під час здійснення несанкціонованого доступу присутній представник ОСББ «САДОВИЙ-25» складає акт про здійснення несанкціонованого доступу та проведення ремонтних і відновлювальних робіт, який підписується всіма присутніми, визначеними п. 3.6 цих Правил. В акті обов'язково зазначаються:

- підстави для здійснення несанкціонованого доступу;

- інформація про попередження Власника/Користувача із зазначенням часу та осіб, які вели переговори із Власником/Користувачем, у разі їх проведення;
- причина та місце виникнення аварії, перелік неполадок;
- перелік виконаних робіт;
- прізвища, імена, по батькові та посади учасників несанкціонованого доступу;
- інформація про спосіб і час відновлення конструктивної цілісності входних дверей, вікон або інших елементів будівель і приміщень, що були пошкоджені під час несанкціонованого доступу, і проведення ремонтних та відновлювальних робіт.

3.9. Оригінал складеного акту зберігається у правлінні ОСББ «САДОВИЙ-25». Іншим учасникам несанкціонованого доступу видаються копії акту, завірені печаткою ОСББ «САДОВИЙ-25».

3.10. Голова правління або уповноважений представник ОСББ «САДОВИЙ-25» у присутності інших учасників несанкціонованого доступу опечатує відновлені двері, вікна чи інші елементи Будинку і приміщень печаткою ОСББ «САДОВИЙ-25» та ставить підпис, час і дату опечатування.

3.11. Витрати на здійснення несанкціонованого доступу у зв'язку з відмовою Власника/Користувача надати допуск до своєї Квартири/Приміщення, витрати, пов'язані із проведенням відповідних ремонтних і відновлювальних робіт, а також завдана внаслідок цього шкода, покладаються на особу, з вини якої сталася аварія, а, у разі невстановлення такої особи, – на власника Квартири/Приміщення, що відмовив у наданні допуску до Квартири/Приміщення.

4. ПРАВИЛА ВИКОРИСТАННЯ ПРИБУДИНКОВОЇ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ ПАРКУВАННЯ АВТОТРАНСПОРТНИХ ЗАСОБІВ

4.1. Власники/Користувачі зобов'язані дотримуватися правил проходу та проїзду автотранспорту по прибудинковій території відповідно до встановленої пішохідно-транспортної схеми Будинку. Тимчасове паркування транспортних засобів Власника/Користувача (особистих або найнятих) біля входів/виходів з під'їздів Будинку дозволяється виключно для їх завантаження/розвантаження, протягом не більше однієї години. Паркування транспортних засобів Власників/Користувачів дозволяється виключно на спеціально обладнаних для цього паркувальних місцях або на проїжджій частині вздовж тротуару відповідно до встановленої розмітки, окрім спеціально визначених місць навпроти входів в секції, де паркування заборонено. Заборонено паркування автотранспорту поза межами розмітки, оскільки це унеможливує проїзд транспорту аварійних служб, швидкої допомоги, а також проїзд і розгортання пожежних автомобілів, вивезення сміття тощо.

4.2. Паркування на території житлового комплексу може здійснюватися лише Власниками/Користувачами житлових та нежитлових приміщень багатоповерхового будинку в кількості: 1 Квартира/Приміщення – 1 легковий автомобіль. У разі необхідності у Власника/Користувача паркування на прибудинковій території додаткових/сторонніх автотранспортних засобів необхідно попередити адміністрацію ОСББ та охорону про таку необхідність та дізнатися про наявність вільних місць. У разі відсутності вільних місць, додаткові/сторонні автотранспортні засоби паркуються за територією.

4.2.1. Забороняється використання прибудинкової території для тривалого зберігання автотранспорту. Термін «тривале зберігання автотранспорту» означає тримання автотранспорту на прибудинковій території від 30 (тридцяти) діб без користування ним і відсутність письмової заяви правлінню із зазначенням причин для такої необхідності. У разі виявлення факту тривалого зберігання автотранспорту складається відповідний акт, який підписується членами комісії, до якої включаються представники охоронної компанії, представники правління, керуючий директор та, за бажанням, співвласники, на підставі якого Власнику/Користувачу виставляється штраф у розмірі 50 (п'ятдесят) гривень за кожен добу тривалого зберігання автотранспорту у квитанції на управління спільним майном, який підлягає оплаті у строки, встановлені для сплати чергових внесків.

4.3. Обмеження швидкості руху автомобілів у межах прибудинкової території — 5 км/год. Рух автомобілів, що супроводжується підвищеним шумом, а також звукові сигнали на території ОСББ «САДОВИЙ-25» заборонені.

4.4. Заборонено здійснювати паркування/зупинку:

- на тротуарах та газонах (включно заїжджання на тротуар чи газон одним колесом);
- із блокуванням під'їзду до сміттєвих баків;

- у разі аварійної ситуації залишати автотранспортний засіб в невизначених для цього місцях на тривалий час (до 15 хв.), блокування проїзду/виїзду іншим автомобілями. У разі такого випадку обов'язково залишати контактні дані на лобовому склі автомобіля для зв'язку;

4.5. Паркування/зупинка автотранспорту на прибудинковій території здійснюється за наявності вільного місця на момент паркування/зупинки без права бронювання та/чи привласнення місця паркування/зупинки, що перебуває у колективному користуванні, якщо таке тимчасове користування не узгоджено з головою правління ОСББ. Перевагу для паркування мають автотранспортні засоби Власників/Користувачів за умови виконання вимог п. 4.1. Правил.

4.6. У разі необхідності прибирання снігу спецтехнікою за графіком, встановленим ОСББ «САДОВИЙ-25», весь автотранспорт має полишати місця паркування/зупинки на період прибирання, якщо це заважає прибиранню снігу. У разі відмови власника автомобіля своєчасно звільнити територію паркування для проведення прибирання, власник зобов'язаний відшкодувати затримку техніки за власний рахунок.

4.7. У разі порушення водієм правил паркування/зупинки на прибудинковій території, якщо транспорт створює загрозу безпеці дорожнього руху, а також перешкоджає виконанню робіт з утримання Будинку та прибудинкової території, зелених насаджень, чи проїзду аварійних служб, може бути здійснено примусове переміщення транспортних засобів. Якщо переміщення транспорту відбувалося за рахунок ОСББ «САДОВИЙ-25», Власник/Користувач зобов'язаний відшкодувати фактичні витрати та сплатити неустойку у розмірі 5 (п'яти) мінімальних заробітних плат. Рахунок на такі оплати виставляється у квитанції на управління спільним майном та підлягає оплаті у строки, встановлені для сплати чергових внесків.

4.8. У разі порушення водієм правил паркування та надходження від мінімум двох інших жителів будинку вмотивованих скарг на порушення правил паркування водієм цього автомобіля, Власнику автотранспортного засобу виставляється штраф у розмірі 500 гривень за перше порушення, 1000 гривень — за друге, та 3000 гривень за кожне наступне.

4.9. У разі неналежного утримання Власником/Користувачем автомобіля, внаслідок чого відбулося забруднення асфальтного покриття пально-мастильними матеріалами, він зобов'язаний очистити відповідну ділянку асфальтного покриття самостійно і за власний рахунок. У разі невиконання Власником/Користувачем цього обов'язку, і, якщо відновлення/очищення забруднених місць здійснюється силами Об'єднання (у тому числі – із залученням сторонніх виконавців), Власнику/Користувачу виставляється рахунок за такі роботи і штраф у розмірі 200 (двісті) гривень у квитанції на управління спільним майном, які підлягають оплаті у строки, встановлені для сплати чергових внесків.

5. ПИТАННЯ ЗАБОРГОВАНOSTI

5.1. Власники, які мають прострочену заборгованість по оплаті внесків (платежів) на управління будинком і спільним майном, інших внесків, визначених законодавством і рішеннями Загальних зборів, понад 2 місяці, та не звернулися до правління Об'єднання із заявою про укладення договору про розстрочку/реструктуризації заборгованості або порушили умови укладеного договору розстрочки/реструктуризації, зобов'язані оплачувати всі внески з коефіцієнтом 2 до повної виплати заборгованості. Дія цього пункту поширюється на всю заборгованість зі сплати внесків на управління будинком і спільним майном, інших внесків, визначених законодавством і рішеннями Загальних зборів.

5.2. У випадку порушення строків оплати внесків на управління будинком і спільним майном, інших внесків, визначених законодавством і рішеннями Загальних зборів, правління Об'єднання має право відключити внутрішньобудинкові мережі від внутрішньоквартирних мереж боржника (без звільнення боржника від обов'язку сплати внесків), дотримуючись наступної попередньої процедури, а саме: не пізніше ніж за 5 (п'ять) календарних днів до дати відключення, вручити Власнику, який має борг, повідомлення про необхідність погашення заборгованості або укладення договору про розстрочку/реструктуризацію та про відключення від внутрішньобудинкових мереж. Якщо на шостий календарний день уся сума заборгованості Власником не погашена і боржник не уклав договір про розстрочку/реструктуризацію боргу, його квартира/приміщення відключається від внутрішньобудинкових мереж. Подальше підключення квартири/приміщення можливе лише після повної виплати заборгованості та оплати витрат на підключення/ відключення з розрахунку одна мінімальна заробітна плата за кожну подію (відключення та підключення). Самовільне підключення

Власником, як і підключення сторонніми особами/організаціями, тягне за собою сплату Власником на поточний рахунок Об'єднання штрафу у розмірі 5 (п'яти) мінімальних заробітних плат. Санкції передбачені даним пунктом, мають бути оплачені Власником на поточний рахунок Об'єднання у строки, встановлені для сплати чергового внеску.

6. ВІДЕОСПОСТЕРЕЖЕННЯ

6.1. Відеоспостереження здійснюється на окремих ділянках Будинку та прибудинкової території відповідно до схеми розташування з метою підвищення ефективності забезпечення режиму безпеки, об'єктивної фіксації подій, виявлення ситуацій, що є нетиповими у зоні здійснення відеоконтролю, здійснення контролю в умовах, коли іншими шляхами забезпечити його неможливо.

6.2. Власники та Користувачі, та особи, що потрапляють до зони видимості камер спостереження, інформуються про ведення відеоспостереження, шляхом розміщення спеціальних інформаційних повідомлень «Ведеться відеоспостереження».

6.3. Запис камер відеоспостереження забезпечується за допомогою відеореєстратора. Термін збереження відеозаписів обмежений можливостями відеореєстратора, після цього запис в автоматичному режимі видаляється.

6.4. Передача відеозаписів камер відеоспостереження третій стороні забороняється. Передача відеозаписів допускається лише у випадках, встановлених законодавством України і виключно при наявності відповідного запиту.

7. КОРИСТУВАННЯ ЛІФТАМИ

7.1. Власники/Користувачі Будинку зобов'язані дотримуватись загальних правил користування ліфтами у будинках.

7.2. У випадку порушення правил користування ліфтами у Будинку Власник/Користувач Квартири/приміщення відшкодовує завдані таким порушенням збитки, вартість відновлювального ремонту, та сплачує на користь Об'єднання штраф в розмірі 1000 (одна тисяча) гривень, в тому числі, і у випадку, якщо таке порушення було вчинене третіми особами, які здійснюють ремонтні та роботи з реконструкції приміщень (майстрами, робітниками, постачальниками, вантажниками та іншими) за замовленням Власника/Користувача.

8. ДОТРИМАННЯ ГРОМАДСЬКОГО ПОРЯДКУ В БУДИНКУ

8.1. Особи, що знаходяться або проживають в Будинку, не мають права допускати вчинення будь-яких дій, які можуть призвести до порушення прав інших осіб, що перебувають у Будинку, в тому числі права на приватне життя, працю, спокій і відпочинок.

8.2. Проведення в приміщеннях Будинку ремонтно-будівельних та інших робіт, що є джерелом підвищеного шуму (наприклад, з використанням перфораторів, відбійників, дрилів, молотків і т.п.), допускається тільки в робочі дні з 09:00 до 13:00 і з 15:00 до 19:00 години, а також в суботу з 11:00 до 13:00. Проведення будь-яких робіт, пов'язаних з будівельним шумом, в інший час, а також у святкові дні протягом доби, категорично заборонено.

8.3. 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 та Користувачів.

8.4. Проведення салютів, феєрверків, інших заходів із використанням вибухових речовин і піротехнічних засобів на прибудинковій території у приміщеннях Будинку забороняється у будь-який час доби.

8.5. Встановлювати на балконах, лоджіях, відкритих вікнах Будинку та інших місцях звуковідтворюючу апаратуру або будь-яких інших засобів і включати її на потужність вище 40 ДБА протягом доби заборонено.

8.6. Не допускається проведення в приміщеннях в Будинку робіт, пов'язаних з виділенням різкого та/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 здійснюється з погодження сусідів Власників/Користувачів, адміністрацією Об'єднання, але не раніше 09:00 години і не пізніше

19:00 години з перервою з 13:00 до 15:00 і виключно у робочі дні. У суботні, недільні та святкові дні – проведення таких робіт категорично заборонено.

8.7. У випадку отримання Об'єднанням обґрунтованих скарг щодо порушення правил проведення ремонтних робіт та/або перевищенням рівня шуму, передбаченого п. 8.1-8.6 цих Правил, від мешканців 2 (двох) або більше квартир цього ж будинку, Власник/Користувач (орендар) Квартири/Приміщення, у якій проводяться ремонтні роботи, зобов'язаний протягом 5 (п'яти) календарних днів сплатити на користь Об'єднання штраф розмірі 1000 (одна тисяча) гривень. У подальшому, при надходженні до Об'єднання повторних обґрунтованих скарг від 2 (двох) або більше мешканців, Власник/Користувач (орендар) Квартири/Приміщення, у якій проводяться ремонтні роботи, зобов'язаний сплатити штраф на користь Об'єднання:

- у розмірі 2000 (дві тисячі) гривень протягом 1-го місяця з дня отримання повторної 2-ої скарги;

- у розмірі 5000 (п'ять тисяч) гривень протягом 1-го місяця з дня отримання повторної 3-ої скарги.

8.8. Власник/Користувач (орендар) Квартири/Приміщення, в якому передбачається проведення ремонтних робіт, зобов'язаний шляхом звернення з заявою у письмовій формі повідомити Об'єднання про проведення ремонтних робіт із зазначенням початку їх проведення, переліку усіх сусідів із суміжних приміщень з їхніми підписами під дозволом на проведення таких робіт, прогнозованої тривалості ремонтних робіт; отримати від Об'єднання письмову згоду на проведення ремонтних робіт чи робіт з реконструкції приміщення, у відповідності до інформації, вказаній у заяві про проведення ремонтних робіт.

8.9. Тютюнопаління або використання електронних цигарок, кальянів тощо в місцях загального користування (переходах, холах, ліфтах і т.д.) всередині Будинку, в прямій близькості від дитячих майданчиків, вентиляції (забору повітря) і біля під'їздів Будинку заборонено, окрім спеціально відведених та обладнаних для цього місцях.

8.10. Забороняється викидати будь-які предмети з вікон, з дахів, балконів Будинку.

8.11. Смітити на прибудинковій території і в місцях загального користування Будинку заборонено.

8.12. Забороняється використовувати місця загального користування всередині Будинку та прибудинкову територію для розпивання алкогольних напоїв.

9. ПРАВИЛА УТРИМАННЯ ДОМАШНІХ ТВАРИН

9.1. Вигул тварин на прибудинковій території Об'єднання заборонений. 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 та на прибудинковій території повинні бути в намордниках і на суворому, короткому повідку.

9.2. Особи, які вигулюють домашніх тварин на прибудинковій території, зобов'язані:

- забезпечити безпеку супроводжуваної тварини, оточуючих людей і тварин, а також майна від заповідання шкоди супроводжуваною твариною, дорожнього руху при проходженні з твариною біля транспортних шляхів і при їх переході шляхом безпосереднього контролю за її поведінкою;

- негайно, самотужки та за свій рахунок прибирати екскременти за своїми тваринами в під'їздах багатоквартирних будинків, сходах, ліфтах та інших місцях загального користування та на прибудинковій території (ця вимога не поширюється на власників собак-поводирів).

10. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕННЯ РЕМОНТНО-БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

10.1. Право на проведення ремонтно-будівельних робіт у Квартирах/Приміщення Будинку виконуються виключно Власником такої Квартири/Приміщення, або Користувачем з наданням Об'єднанню копії письмової згоди Власника Квартири/Приміщення, де планується проведення ремонтно-будівельних робіт.

10.2. Перед початком ремонтних робіт в Квартирі/Приміщенні, які передбачають перепланування житлового приміщення, або реконструкцію чи капітальний ремонт Квартири/Приміщення, Власник/Користувач зобов'язаний повідомити правління Об'єднання про свої наміри щодо проведення таких ремонтних робіт. Для цього він звертається до правління

Об'єднання із заявою відповідного змісту, де зазначає перелік робіт, які плануються до виконання, чи є потреба в приєднанні/від'єднанні мереж електро-, тепло-, водопостачання, каналізації та інших мереж, якої потужності передбачається встановлювати побутові електроприлади або навантаження на електромережу джерел іншого призначення.

10.2.1. У випадку, якщо передбачається перепланування (реконструкція/капітальний ремонт) житлового приміщення Власник/Користувач зобов'язаний надати правлінню Об'єднання копії дозвільних документів, виданих державним органом, уповноваженим відповідно до законодавства України.

10.2.2. У разі проведення реконструкції чи капітального ремонту Квартири/Приміщення Власник/Користувач зобов'язаний надати також копію проекту реконструкції чи капітального ремонту, розробленого проектною організацією, пояснювальну записку до проекту. У випадку, якщо заплановані роботи будуть змінювати проектний вигляд фасаду будинку, правління Об'єднання має право вимагати від Власника/Користувача привести план ремонтних робіт у відповідність до паспорту опорядження фасадів.

10.3. Для проведення ремонтних робіт, які потребують від'єднання/приєднання мереж електропостачання, тепло- та водопостачання, зв'язку, засобів протипожежної автоматики чи оповіщення до/від внутрішньоквартирного контуру, Власник/Користувач зобов'язаний викликати відповідного фахівця Об'єднання для проведення від'єднання/приєднання мереж. Від'єднання/приєднання мереж може виконуватись виключно персоналом (підрядниками) Об'єднання після інструментальної перевірки правильності виконання монтажних робіт (відсутність закорочень, вимір навантаження та інше). Працівники сторонніх найманих бригад або окремі фахівці, залучені Власником/Користувачем, не мають права самостійно здійснювати від'єднання/приєднання мереж від/до внутрішньоквартирного контуру. У випадку порушення, Власник/Користувач зобов'язаний сплатити штраф в розмірі 5 (п'ять) мінімальних заробітних плат, що діяли станом на дату вчинення порушення, за кожен випадок зафіксованого порушення.

10.4. При проведенні ремонтних робіт працівники ремонтних бригад та окремі фахівці зобов'язані дотримуватися правил пожежної безпеки, інструкцій поводження з електроінструментами, будівельними матеріалами, та правил безпечного проведення робіт, не перевищувати максимальне навантаження на електромережу. У випадку пошкодження під час проведення робіт електромережі, мережі тепло- та водопостачання, Власник/Користувач зобов'язаний невідкладно викликати працівників (підрядників) Об'єднання, а до їх приходу вжити всіх необхідних заходів для уникнення або мінімізації наслідків аварії. Власник несе майнову відповідальність перед Об'єднанням та іншими Власниками/Користувачами житлових та нежитлових приміщень за шкоду та збитки, завдані ним або працівниками будівельної бригади/окремим фахівцем, які були залучені ним для проведення ремонтних робіт.

10.5. З метою уникнення травмування інших Власників/Користувачів чи забруднення їх речей під час доставки будівельних матеріалів та обладнання, Власник/Користувач зобов'язується вжити всіх заходів для недопущення пошкоджень та забруднень місць загального користування, а в разі забруднення – негайно його усунути. У випадках невідновлюваного забруднення або пошкодження будівельними матеріалами покриттів підлоги, стін, ліфтів тощо, Власник/Користувач зобов'язаний компенсувати Об'єднанню вартість заміни пошкодженого покриття та відновлювальних робіт, а також сплатити Об'єднанню компенсаційний платіж у розмірі 5 (п'ять) мінімальних заробітних плат, що діяли станом на дату вчинення порушення. Перевезення будівельних матеріалів, а також фахівців-ремонтників в робочому одязі здійснюється лише вантажним ліфтом.

10.6. Категорично забороняється без повідомлення Об'єднання та без дотримання норм ДНАОП 0.00-1.07-94 «Правила будови та безпечної експлуатації посудин, що працюють під тиском» заносити та використовувати у приміщеннях житлового комплексу балони під тиском (пропан, бутан, кисень, та ін.).

10.7. Будівельне сміття, яке накопичилось в приміщенні від ремонтних робіт та залишки будівельних матеріалів пакуються у відповідну тару (мішки, ящики, коробки тощо) і вивозяться з приміщення та вивозяться Власниками/Користувачами самостійно і за власний рахунок протягом 3 (трьох) днів від часу початку його накопичення на майданчику. У разі невивезення Власником/Користувачем будівельного сміття у встановлений термін, наступного дня представниками Об'єднання складається відповідний акт і забезпечується вивіз будівельного сміття та його утилізація на полігоні за рахунок Об'єднання. При цьому, на підставі складеного акту розраховується сума до сплати за вивезення та утилізацію відходів – відповідно до затвердженого

тарифу з розрахунку за 1 м³ вивезеного сміття у потрібному розмірі, яка включається в щомісячний рахунок Власника на сплату внесків, як додатково надана послуга. У випадку не забезпечення Власником/Користувачем своєчасного вивезення будівельного сміття, він також зобов'язується сплатити Об'єднанню компенсаційний платіж в розмірі 5 (п'ять) мінімальних заробітних плат, що діяли станом на дату вчинення порушення за кожен факт такого порушення.

10.8. Будь-який збиток, нанесений місцям загального користування в результаті проведення будь-яких робіт у приміщеннях (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/Користувача Квартири/Приміщення, в якому такі роботи проводилися.

11. ДОТРИМАННЯ ПРАВИЛ ПОЖЕЖНОЇ БЕЗПЕКИ ТА САНІТАРНО-ЕПІДЕМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ

11.1. Власник/Користувач не має права здійснювати переобладнання протипожежних секцій та тамбурів-шлюзів, демонтувати чи іншим чином змінювати конструкцію протипожежних пристроїв, встановлювати двері, будь-які інші перекриття, та будь-яким іншим чином блокувати шляхи пожежної евакуації в Будинку, в тому числі встановлювати запори на дверях евакуаційних виходів з коридорів поверху, сходових клітин, вестибюлів.

11.2. Власнику/Користувачу забороняється встановлювати будь-які конструкції, розміщувати меблі, шафи та будь-які інші предмети, які можуть перешкоджати вільному проходу людей по евакуаційному виходу, тамбуру, балкону, сходах та сходових клітинах, призначених для евакуації людей та проведення пожежно-рятувальних робіт.

11.3. Власник/Користувач зобов'язаний не перекривати та не обмежувати будь-яким чином вільний доступ до шаф пожежних кранів, вентиляційних каналів, датчиків диму та систем пожежного оповіщення. Витрати, пов'язані із відновленням кабельної мережі пожежної сигналізації у житлових приміщеннях і на житлових поверхах, пошкодженої (демонтованої) власниками житлових приміщень під час ремонтних та/або оздоблювальних робіт, здійснюються централізовано ліцензованою організацією через Об'єднання за рахунок власників таких приміщень. Вартість таких робіт виставляється окремим рядком у квитанції на управління спільним майном.

11.4. З метою забезпечення пожежної безпеки в Будинку, для захисту життя і здоров'я мешканців, Власнику/Користувачу не дозволяється зберігати в квартирі або у нежитловому приміщенні, в приміщеннях загального користування, гребінкових, на пожежних балконах, сходах, підвалах, горищах, на території паркінгу будь-які легкозаймисті, вогнебезпечні та вибухонебезпечні речовини (бензин, технічне масло, скраплений газ в балонах, тощо), токсичні речовини, небезпечні відходи, які підлягають утилізації (використані акумулятори, люмінесцентні лампи, батареї та інше), хімічні речовини, випаровування яких чи конденсування може створювати небезпеку для життя та здоров'я мешканців будинку, або іншим чином здійснювати шкідливий вплив на здоров'я людей. Власники/ Користувачі зобов'язані не використовувати гребінкові не за призначенням, не засмічувати та не захаращувати їх сторонніми предметами, самостійно встановлювати замки в двері гребінкових, мати ключі від дверей гребінкових та надавати їхні екземпляри до пункту охорони будинку, відповідати за збереження у гребінкових власних квартирних теплолічильників та спільного майна.

11.5. Власник/Користувач зобов'язаний підтримувати належний санітарно-епідемічний стан в займаній квартирі/приміщенні, своєчасно здійснювати утилізацію побутових харчових відходів, не допускати появи шкідників (пацюків, мишей, тарганів, тощо). Заборонено розміщувати пакунки із сміттям в коридорах/тамбурах, балконах загального користування та викидати власне побутове сміття в урни, що розміщені біля входу до під'їздів Будинку. У разі виявлення факту зазначених вище порушень, складається акт, який підписується свідками і представником Об'єднання, на підставі якого Власнику/Користувачу виставляється штраф у розмірі 100 (сто) гривень у квитанції на управління будинком.

11.6. У випадку появи шкідників в квартирі або їх виявлення в приміщеннях загального користування, Власник/Користувач зобов'язаний негайно повідомити про це Об'єднання та вжити заходів щодо їх знищення у власній Квартирі/Приміщенні.

11.7. У випадку, якщо службою пожежного нагляду, санітарно-епідеміологічною службою, іншими державними службами контролю за дотриманням належних правил утримання та проживання в житлових будинках буде накладено штраф на Об'єднання,

Власник/Користувач (Власники та Користувачі), який (які) порушив (ли) дані Правила, зобов'язаний (зобов'язані) відшкодувати Об'єднанню суму накладеного штрафу протягом трьох банківських днів з дня отримання відповідного рахунку від Об'єднання.

12. ІНШІ УМОВИ

12.1. Встановлення супутникових антен можливе на балконі або лоджії Квартири/Приміщення. Встановлення супутникових антен на фасаді Будинку забороняється. Співвласник/Користувач, відповідальний за розміщення супутникової антени на фасаді будівлі, зобов'язаний у термін протягом 5-ти днів після отримання відповідного письмового повідомлення від Голови правління ОСББ «САДОВИЙ-25» зняти супутникову антену і усунути сліди від її встановлення.

12.2. Забороняється залишати будь-які інформаційні повідомлення на стінах, дверях, стелях, сходинках сходів 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, стінгазети та ін.). Приватні оголошення Власників можуть розміщуватися тільки на спеціально обладнаних дошках у під'їздах Будинку (у разі встановлення Об'єднанням дошок для приватних оголошень). Зміст оголошення повинно відповідати нормам етики, моралі та законодавства. Розміщувати на службових дошках оголошень Об'єднання приватну інформацію забороняється.

13. РОЗГЛЯД СКАРГ

13.1. У разі порушення цих Правил, Об'єднання фіксує факт порушення шляхом складання Акту у складі комісії не менше трьох осіб, створеної рішенням правління ОСББ, із зазначенням місця, дати, часу та детального опису характеру порушення. Даний Акт в подальшому може слугувати підставою для застосування санкцій до такого Власника/Користувача, зокрема, стягнення з порушника штрафу у розмірі, визначеному законодавством України, Загальними зборами, Порядком користування спільним майном або даними Правилами. У разі систематичного порушення Правил, за рішенням правління Об'єднання, окрім штрафу, до порушника можуть бути задіяні заходи у вигляді звернення до правоохоронних органів для притягнення винної особи до адміністративної чи кримінальної відповідальності згідно законодавства України.

13.2. У разі виникнення факту порушення Правил, кожен Власник/Користувач має право направити мотивовану скаргу до правління Об'єднання. Кожна така скарга підлягає обов'язковому розгляду у встановлені законодавством України порядком та терміни. Правління Об'єднання інформує особу, від якої надійшла скарга, та особу (осіб), щодо якої (яких) надійшла скарга про підсумки такого розгляду.

13.3. Рішення правління Об'єднання про накладення на Власника/Користувача стягнення, передбаченого даними Правилами, може бути оскаржено у суді.

14. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

14.1. Ці Правила набувають чинності з моменту їх затвердження Загальними зборами.

Власник зобов'язаний поінформувати осіб, які проживають в належному йому на праві власності Квартири/Приміщенні, або знаходяться там на інших законних підставах з відома Власника про зміст цих Правил. Власник Квартири/Приміщення несе повну відповідальність, в тому числі майнову, за дії або бездіяльність таких осіб, якщо ними було завдано збитків будь-яким третім особам, іншим Власникам/Користувачам житлових та нежитлових приміщень.

15. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

15.1. Спори, що виникають під час користування житловими та нежитловими приміщеннями житлового будинку №25-А по вул. Дениса Рачінського м.Києва вирішуються шляхом проведення переговорів між сторонами спору або у судовому порядку.

16. ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ЗМІН ТА ДОПОВНЕНЬ

16.1. Зміни та доповнення до цих Правил вносяться на підставі рішення правління Об'єднання шляхом викладення цих Правил у новій редакції та/або оформлення додатків до цих Правил, які є їх невід'ємною частиною.

17. ОБІЗНАНІСТЬ ВЛАСНИКА ПРИМІЩЕННЯ

17.1. Власники приміщень мають самостійно ознайомитись з текстами законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку», положеннями Статуту Об'єднання, «Правилами користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків» (Постанова КМУ № 572 від 08.10.1992 р.), текстами усіх рішень Загальних зборів.

17.2. Ознайомлення із вимогами чинного законодавства та цих Правил осіб, які є членами родини Власника Квартири/Приміщення, його гостями, або користуються Квартирою/Приміщенням Власника на договірних засадах, покладається на Власника відповідної Квартири/Приміщення.

18. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

18.1. Дані Правила набувають чинності з моменту затвердження їх рішенням Загальних зборів.

18.2. Дані Правила можуть бути зміненими, доповненими та відміненими рішенням Загальних зборів.

Головуючий на Загальних зборах Об'єднання _____

підпис

ПІБ