

Правила проживання ОСББ «ЖУЛЯНИ-1» в будинку по вул. Добробутна, 1

- I. Загальні положення
- II. Правила користування спільним майном в будівлях Комплексу
- III. Правила користування територією для паркування
- IV. Дотримання громадського порядку в будівлях ОСББ «ЖУЛЯНИ-1»
- V. Правила утримання домашніх тварин
- VI. Правила проведення ремонтно-будівельних та інших робіт у приміщеннях
- VII. Прикінцеві положення

I. Загальні положення

1. Правила проживання у будинку в ОСББ «ЖУЛЯНИ-1» (далі – Правила) регламентують порядок проживання власниками житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку №1, по вулиці Добробутна в місті Києві (далі – Будинок) та встановлюють порядок користування загальним і неподільним майном ОСББ та будь-яким іншим майном, що належатиме ОСББ «ЖУЛЯНИ-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 «ЖУЛЯНИ-1».

3. Правила покликані впорядкувати основні очікування і вимоги більшості мешканців Будинку до сусідів і їх гостей/відвідувачів. 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.

4. Правила приймаються на Загальних зборах, зміни та доповнення до Правил приймаються на Загальних зборах Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

5. Правила доступні для ознайомлення в робочий час в будинку ОСББ, а також можуть бути додатково розміщені у спеціально відведених місцях (на дошках об'яв, в під'їздах та на сайті ОСББ «ЖУЛЯНИ-1»).

6. Правила, а також їх зміни чи доповнення, є обов'язковим для усіх осіб, зазначених у пункті 2 цього розділу Правил.

II. Правила користування спільним майном

1. Спільне майно в будівлях 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 Будинку (ст. 1, 5 та 7 Закону «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»).

2. 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. Власники нежитлових приміщень провадять статутну діяльність підприємств (організацій та інших форм господарювання) у межах своїх приміщень із дотриманням цих правил та законодавства України. Зокрема, забороняється залишати будь-які 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 комплексу та фасадах будинку (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.

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 шляхом самостійного вивозу або за допомогою спеціальних служб за рахунок власника сміття.

Категорично забороняється залишати сміття і відходи у не передбачених для цього місцях (у т. ч. залишати пакети із сміттям у коридорах загального користування та у ліфтових). 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 від 17.03.2011 року).

III. Правила користування територією для паркування

1. Паркування на прибудинковій території Будинку може здійснюватися лише в спеціально відведених місцях або із забезпеченням вільного проходу

мешканців та проїзду автомобілів спеціалізованих служб (сміттєвози, карети швидкої допомоги, поліції, пожежної, каналізаційної та інших служб), а після прокладення асфальту, паркуватися лише вздовж нанесеної на асфальті розмітки (стаття 26 Правил паркування транспортних засобів, згідно Постанови КМУ № 1342 від 03.12.2009 року).

2. Обмеження швидкості руху автомобілів у межах прибудинкової території Будинку – 20 км/год. Рух автомобілів, супроводжуване підвищеним шумом, а також звукові сигнали на території комплексу заборонені. Виключенням є звукові сигнали, коли без них неможливо уникнути ДТП (пункт 12.5 та 26.2 Правила дорожнього руху).

3. Забороняється паркування на газонах, пішохідних доріжках, та з повним або частковим заїздом на бордюри та плитку.

IV. Дотримання громадського порядку в Будинку

1. 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.

2. 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 Закону «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення»).

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, що мешкають у будинку (ст. 9 Правила користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, згідно Постанови КМУ № 572 від 08.10.1992 року та ст. 24 Закону «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення»).

4. Категорично забороняється використання різного роду феєрверків, салютів, петард на території Будинку без дозволу Правління ОСББ.

5. 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 Правила користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, згідно Постанови КМУ № 572 від 08.10.1992 року, ст. 24 Закону «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення»).

6. 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.

7. Куріння, у т. ч. електронних сигарет, у місцях загального користування (під'їздів, холах, ліфтах і т. д.) всередині будівлі (окрім спеціально відведених місць – балконі сходових площадок), на прибудинковій території в прямій близькості від дитячих майданчиків та вікон мешканців – заборонено (ст. 13 Закону «Про заходи щодо попередження та зменшення вживання тютюнових виробів і їх шкідливого впливу на здоров'я населення»).

8. Забороняється розпивати алкогольні напої на прибудинковій території та в місцях загального користування, а саме: під'їздах, холах, ліфтах і т. д. (ст. 178 Кодексу України про адміністративні правопорушення).

9. Забороняється скидати будь-які предмети з вікон, дахів, балконів будівлі.

10. Смітити на прибудинковій території і в громадських зонах будинку заборонено.

V. Правила утримання домашніх тварин

1. Норми утримання домашніх тварин встановлені чинним законодавством.

2. Не дозволяється вигулювати тварин без повідків на території Будинку. На всій прибудинковій території тварин слід тримати на руках або на повідку, довжина якого повинна забезпечувати впевнений контроль над ними. 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 та ст. 9 Закону «Про захист тварин від жорстокого поводження»).

3. Власники, які вигулюють домашніх тварин на прибудинковій території, зобов'язані негайно, самотужки або за свій рахунок прибирати за своєю твариною.

4. Мешканці вправі звернутися у відповідні органи щодо фактів порушення чинного законодавства і неправомірного утримання тварин на території Будинку (Закону «Про захист тварин від жорстокого поводження»).

5. Вигул тварин на газонах розташованих на прибудинковій території та на дитячих майданчиках, категорично заборонений (ст. 154 Кодексу України про адміністративні правопорушення).

VI. Правила проведення ремонтно-будівельних та інших робіт у приміщеннях

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 Комплексу.

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»).

3. Облаштування тамбурів у коридорах загального користування дозволяється лише після отримання письмової згоди усіх сусідів, квартири котрих відгороджуються тамбуром (Дозвіл на встановлення тамбура довільної форми) з обов'язковим відступом від дверей сусідів із зовнішньої сторони тамбура не менше ніж на 30 сантиметрів та затвердженням вищезазначеного дозволу підписом Голови ОСББ та печаткою. Облаштування тамбурів дозволяється лише з моменту введення будинку в експлуатацію. Співвласники, що облаштували тамбури у коридорах загального користування до моменту затвердження цього положення та/або до моменту введення будинку в експлуатацію, зобов'язуються знести тамбура у разі, якщо вони будуть суперечити дозвільній документації та нормам і правилам введення будинку в експлуатацію за власний рахунок із відновленням попереднього стану та зовнішнього вигляду коридору.

Затвердження Дозволу на встановлення тамбуру є автоматичною згодою співвласників, що відгородилися на нарахування додаткового цільового внеску за відокремлене користування загальними коридорами, сума якого встановлюється та переглядається Протоколом правління ОСББ «ЖУЛЯНИ-1» у будь-який момент часу, але не частіше 1 разу у квартал.

VII. Прикінцеві положення

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.

2. Штрафні санкції за порушення пунктів цього Положення складають 100,00 гривень за кожне порушення та нараховуються разом із цільовими членськими внесками співвласників у квитанції за відповідний місяць та обов'язкові до сплати не зважаючи на те ким вони були вчинені, самим власником приміщення, чи особами, що проживають, перебувають та користуються його приміщенням та приміщеннями загального користування. А в частині порушень розділу III додатково забороняє заїзд транспорту порушника на прибудинкову територію терміном на 1 тиждень з дати виїзду з території.

Голова правління
ОСББ «ЖУЛЯНИ-1»



О.Д. Глуховська