

**ЗАГАЛЬНІ ПРАВИЛА УТРИМАННЯ, КОРИСТУВАННЯ ТА ПРОЖИВАННЯ
в Житловому комплексі "Квартет 16Г" за адресою:
м.Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, 16-Г**

від 1.12.2021 року

ОСНОВНІ ТЕРМІНИ

Житловий комплекс (ЖК) – єдиний комплекс нерухомого майна, що складається із земельної ділянки в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком разом із спорудами, паркомісцями, нежитловими приміщеннями та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс.

Приміщення – житлові (квартири) та нежитлові приміщення, розташовані у ЖК.

Власники – фізичні та юридичні особи, які мають приміщення у ЖК, зареєстроване у встановленому чинним законодавством порядку

Користувачі – власники квартир, житлових та нежитлових приміщень, члени їх сімей, родичі, гості, робітники, інші особи, яким власником наданий доступ до належного йому приміщення або території ЖК.

Спільне майно – 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 несучі конструкції, в т.ч. елементи фасаду будинку); інженерно-технічне обладнання (механічне, електричне, сантехнічне та інше устаткування, що знаходиться за межами або всередині загальних приміщень і яке обслуговує більше одного приміщення; мережі водопроводу, каналізації, зливної мережі, очисні споруди, електричні, телефонні та інші слабкострумові мережі, газопровід, асфальтового покриття доріг та бордюри, озеленення прибудинкової території, огорож, шлагбаум тощо); прибудинкова територія (прилеглі земельні ділянки у встановлених межах з елементами озеленення та благоустрою), а також інші об'єкти, призначені для обслуговування єдиного комплексу нерухомого майна.

Охорона – співробітники ліцензованої охоронної компанії, яка надає послуги з охорони ЖК на підставі договорів.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

- 1.1** Загальні правила утримання, користування та проживання (далі Правила) регламентують порядок проживання, взаємовідносини, поведінку, дотримання охоронного режиму користувачами, які проживають або знаходяться на території ЖК, по відношенню один до одного, спільного майна, об'єктів інфраструктури, встановлюють порядок користування спільним майном.
- 1.2** Метою даних правил є створення максимально комфортної, дружньої, безпечної і безконфліктної атмосфери проживання на території ЖК "Квартет 16Г".
- 1.3** Правила базуються на взаємній повазі і необхідні для підтримання належного технічного, протипожежного, екологічного та санітарного стану приміщень, спільного майна і території в інтересах усіх власників і осіб, що проживають в будинку, користуються паркінгом, нежитловими приміщеннями житлового комплексу
- 1.4** Правила є обов'язкові до виконання всіма користувачами, які мають постійний або тимчасовий доступ на територію ЖК .
- 1.5** Власник при відчуженні квартири/нежитлового приміщення зобов'язаний попередити

покупця про існування даних Правил.

- 1.6 Інформування та комунікація здійснюється за допомогою розміщення інформації на стендах у холі будинку та/або за допомогою електронних засобів зв'язку.

2. ПРАВИЛА КОРИСТУВАННЯ СПІЛЬНИМ МАЙНОМ

- 2.1 Спільне майно в ЖК може бути використано лише в цілях, передбачених чинним законодавством та Правилами.
- 2.2 Користувачі несуть матеріальну відповідальність за пошкодження спільного майна. Ремонтні роботи з усунення будь-якого пошкодження спільного майна, що виникли внаслідок порушення цих Правил, проводяться за рахунок власника приміщення, з вини якого сталося це пошкодження. Якщо ремонтні роботи проводяться за кошти ОСББ, то винна сторона зобов'язана компенсувати повну вартість проведених робіт.
- 2.3 У місцях загального користування та на прибудинковій території ЖК не дозволяється вести будь-яку виробничу, комерційну, підприємницьку, рекламну, іншу професійну діяльність з метою отримання прибутку або з некомерційними цілями, роздрібну торгівлю, встановлювати торговельні автомати, вести політичну або релігійну агітацію і пропаганду. Зокрема, забороняється залишати які-небудь інформаційні повідомлення на фасадних частинах будівлі, стінах, дверях, стелях, сходинках сходів будівлі, в кабінах ліфтів, на будь-яких інших поверхнях місць загального користування у будинку і на прибудинковій території житлового комплексу (у тому числі, вивішувати оголошення, листівки, стінгазети, банери, стенди та ін.). Приватні оголошення власників можуть розміщуватися тільки на спеціально обладнаній дошці (для приватних оголошень). Зміст оголошення повинен відповідати нормам етики, моралі та чинного законодавства.
- 2.4 Користувачі зобов'язані дотримуватися санітарно-гігієнічних правил, дотримуватися чистоти та порядку на території ЖК.
- 2.5 Все побутове сміття і харчові відходи повинні утилізуватися в спеціально відведених для цього місцях і в спеціальній упаковці (смітєвий мішок). Все великогабаритне сміття та відходи (в тому числі будівельне сміття), що прийшли в непридатність: меблі, побутова техніка, пакувальна тара, повинні утилізуватися окремо за рахунок Користувача.
- 2.6 Категорично забороняється залишати сміття і відходи у непередбачених для цієї мети частинах ЖК, зокрема виставляти сміття в МЗК.
- 2.7 Місця загального користування не можуть використовуватися для встановлення будь-якого обладнання, розміщення інвентарю, складування без затвердження Правлінням ОСББ. Для встановлення на поверсі будь-яких обмежень доступу (замки, кріплення, двері та інше), зміни планування або інших елементів інтер'єру місць загального користування необхідна письмова згода всіх власників відповідного поверху та погодження Правління ОСББ.
- 2.8 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, мастил і т. п.) в сантехнічне та каналізаційне обладнання квартири/нежитлових приміщень та місць загального користування.
- 2.9 Користувачі зобов'язані дотримуватись правил користування ліфтами. Підйом/спуск великогабаритного майна, будівельних матеріалів та сміття проводиться виключно вантажним ліфтом - не більше 600 кг навантаження, вантаж має бути рівномірно розташований по всій площі ліфта відносно центру підлоги.
- 2.10 Користувачі зобов'язані дотримуватися тиші у приміщеннях відповідно до чинного законодавства. Рівень шуму всередині приміщень не повинен перевищувати встановлених законодавством нормативних показників. Із 22:00 до 08:00 повинна зберігатися повна тиша.
- 2.11 В місцях загального доступу (в тому числі у дворі будинку) рівень шуму не повинен перевищувати комфортного для мешканців ЖК. Попереджати учасників гучних компаній і

мітингів про неприпустимість високого рівня шуму у вечірній час з 18.00 до 22.00. З 22.00 повинна дотримуватися повна тиша.

- 2.12** На території ЖК заборонено палити в необлаштованих місцях та розпивати алкогольні та слабоалкогольні напої.
- 2.13** Користувачі зобов'язані ознайомити членів їх сімей, родичів, гостей, робітників, інших осіб, які перебувають з відома власника у належному йому житловому/нежитловому приміщенні із даними правилами.

3. ПРАВИЛА ПАРКУВАННЯ

- 3.1** На території ЖК паркування транспортних засобів повинно здійснюватися виключно за Правилами Дорожнього Руху
- 3.2** Паркувати транспортні засоби на пішохідних тротуарах та в арках прилеглих до будинку суворо заборонено.
- 3.3** На території ЖК необхідно рухатися відповідно до затвердженої “Схеми руху прибудинковою територією”, що наведена у Додатку 1 до цих Правил
- 3.4** У внутрішньому проїзді будинків та на всій території ЖК Квартет 16Г необхідно рухатися зі швидкістю, що не перевищує 20 км/год.
- 3.5** Місце для тимчасової зупинки для розвантаження вантажів - безпосередньо перед під'їздом будинку з 08:00 до 20:00. Місце огорожується за допомогою паркувальних конусів, обмежувачів.

4. РЕМОНТНІ РОБОТИ, ЛІКВІДАЦІЯ АВАРІЙ

- 4.1** При проведенні ремонтних робіт Користувачі зобов'язані дотримуватись положень правил пожежної безпеки, охорони праці, техніки безпеки, а також санітарно-епідеміологічних норм згідно чинного законодавства України.
- 4.2** Перед початком ремонтно-будівельних робіт співвласнику необхідно:
 - 4.2.1** визначити Відповідальну особу (далі по тексту ВО) за виконання ремонтних робіт у житловому/нежитловому приміщенні, оформлення допуску робітників для ремонту та повідомити охороні її прізвище, ім'я, по-батькові, номер телефону та надати ксерокопію її паспорту. Власник приміщення сам може виконувати функції ВО.
 - 4.2.2** ознайомитись з проектною та виконавчою документацією по житловому/нежитловому приміщенню;
 - 4.2.3** надати Правлінню ОСББ “Квартет 16Г” плани перепланувань, схеми проведення або заміни внутрішніх комунікацій (водопостачання, каналізація, електропостачання, тепlopостачання, вентиляція, кондиціонування, телекомунікації). Плани та схеми можуть надаватись поступово.
- 4.3** Забезпечення чистоти та порядку:
 - 4.3.1** Ремонтно-будівельні роботи у Квартирах або Нежитлових приміщеннях проводяться в будні дні з 09:00 до 19:00.
 - 4.3.2** Роботи, що створюють значний рівень шуму (штробіння, свердління стін, демонтаж конструкцій, забивання кріплень та інше) проводяться в будні дні з 09:00 до 19:00 з перервою з 13:00 до 15:00. У вихідні та святкові дні такі роботи заборонені.
 - 4.3.3** Складати та зберігати будівельні матеріали, конструкції та будівельне сміття необхідно всередині житлових/нежитлових приміщень, які ремонтуються. Складати та зберігати будівельні матеріали, конструкції та будівельне сміття за межами житлових/нежитлових приміщень, в ліфтових холах, ліфтах, а також в інших місцях загального користування заборонено.
 - 4.3.4** Виносити із житлового/нежитлового приміщення і складати у спеціально визначеному ОСББ “Квартет 16Г” місці будівельне сміття дозволено не раніше двох годин до моменту подачі транспортного засобу для його вивезення (за умови підтвердження, що послуга

вивозу сміття замовлена). Місце (майданчик на вулиці), де буде зберігатись сміття перед вивезенням необхідно погодити із охороною, застелити поліетиленою плівкою, а після завантаження у машину – прибрати за собою.

- 4.3.5 Двері у місцях загального користування блокувати, залишати відкритими заборонено.
- 4.4 Специфіка проведення окремих видів ремонтно-будівельних робіт:
 - 4.4.1 Зварювальні роботи. При проведенні зварювальних робіт ВО має надати відповідні дозвільні документи.
 - 4.4.2 Штукатурні, малярні та інші роботи з будівельними сумішами. Зливати в каналізацію цементні та будівельні розчини, агресивні суміші, кидати у каналізацію будівельне сміття заборонено.
 - 4.4.3 Роботи зі значним рівнем пилу. При проведенні таких робіт необхідно ущільнити вхідні двері у житлове/нежитлове приміщення, заклеїти герметично вентиляційні отвори, застелити перед вхідними дверима вологу ганчірку, не відкривати вхідні двері, доки пил не уляжеться.
 - 4.4.4 Демонтажні роботи. Порушувати капітальні елементи конструкцій будинку, штробити несучі стіни в житлових/нежитлових приміщеннях суворо заборонено. При виконанні демонтажу некапітальних стін, виконанні додаткових прорізів в стінах, можна проводити вирізанням частками стіни. Використання кувалд та відбійних молотів при демонтажних роботах заборонено.
 - 4.4.5 Каналізаційні мережі. Необхідно передбачити достатній розмір люків-ревізій у місцях проходження каналізаційних стояків для проведення чистки та ремонтів стояків.
 - 4.4.6 Проводити роботи по доповненню існуючих інженерних систем і обладнання на території приватної власності, які можуть впливати на збільшення навантаження на магістральні комунікації (мережі електропостачання, водопостачання, водовідведення і т.п.) без попереднього погодження із Правлінням ОСББ “Квартет 16Г” заборонено.
 - 4.4.7 Підключення до мереж ЖК і відключення від них (водо-, тепло- і електропостачання) здійснюється лише визначеним ОСББ “Квартет 16Г” персоналом за письмовою заявою Користувача, а у випадку аварії – аварійними службами або уповноваженими органами.
 - 4.4.8 Використання води з системи опалення для будівельних цілей заборонено.
- 4.5 Користувач зобов'язаний забезпечити представникам/працівникам ОСББ «Квартет 16Г» та/або обслуговуючої організації доступ до свого житла, іншого об'єкта нерухомого майна для:
 - ліквідації та відвернення аварій - цілодобово;
 - встановлення або заміни санітарно-технічного та інженерного обладнання, проведення технічних чи профілактичних оглядів, зняття контрольних показань вузлів обліку – за необхідності.

5. УТРИМАННЯ ДОМАШНІХ ТВАРИН

- 5.1 Утримання домашніх тварин в окремих квартирах допускається за умови дотримання санітарно-гігієнічних і ветеринарно-санітарних правил і правил утримання собак і кішок у містах та населених пунктах.
- 5.2 Не дозволяється утримання домашніх тварин у місцях загального користування, сходових майданчиках, коридорах і т.д.
- 5.3 Вигул домашніх тварин на території будинку заборонено.
- 5.4 Власники домашніх тварин зобов'язані негайно усувати забруднення за домашніми тваринами на сходових майданчиках, у ліфтах та інших місцях загального користування в житловому будинку, а також на прибудинковій території, на тротуарах і газонах.
- 5.5 Власники домашніх тварин зобов'язані вживати заходів щодо забезпечення тиші у житлових приміщеннях і у дворі будинку.
- 5.6 Власники домашніх тварин зобов'язані виводити собак з житлових приміщень, а також ізольованих територій на вулицю і в загальні двори тільки на повідку.

6. БЕЗПЕКА

- 6.1** На території ЖК охорона відповідає за забезпечення порядку на території, вживає заходів у разі порушення Користувачами даних правил та реагує на аварійні ситуації (пожежі, затоплення, несправності електричного, сантехнічного, іншого інженерного обладнання тощо), складає акт порушення Правил.
- 6.2** У випадках виявлення порушень Правил, виникнення несправностей або аварійних ситуацій на території ЖК, Користувач зобов'язаний негайно повідомити охорону.
- 6.3** Доступу в житловий будинок ЖК дозволяється:
- 6.3.1** Власникам (орендарям) квартир, членам їх сімей, власникам і співробітникам нежитлових приміщень цілодобово:
- за електронними перепустка виданими згідно реєстру бази даних охорони на підставі наданих документів про право власності або користування орендаря та паспорту;
- 6.3.2** Виконробам і робітникам, які виконують ремонтні роботи на регулярній основі:
- вхід в чистому одязі, за оформленим допуском (копія паспорта з печаткою охоронної компанії з визначенням терміну дії перепустки);
 - занесення будівельних матеріалів, сумішей та інструменту повинен здійснюватися виключно на вантажному ліфті. При занесенні матеріалів та інструментів бути максимально обережним та берегти спільне майно.
 - після доставки робітники зобов'язані прибрати після себе хол, коридори, ліфт та місця загального користування.
 - забороняється перебування на території ЖК Квартет робітникам у нетверезому стані. Зазначені особи повинні негайно залишити територію ЖК.
- 6.3.3** Гостям та іншим відвідувачам (в тому числі кур'єрам, службам доставки та ін.):
- цілодобово через центральний вхід в будинок тільки за дозволом Власника (члена сім'ї, орендаря тощо), тільки на підставі наданої попередньо заявки на телефон або вайбер месенджер Власником з обов'язковим наданням інформації, а саме: ПІБ, або № кв., або назву організації, тощо;
 - заявка повинна бути надана заздалегідь охороні в усній формі, про що робиться відповідний запис в журналі охорони,
 - при вході Гість зобов'язаний назвати своє ім'я, прізвище, організацію (доставка піци, дрібної електроніки тощо) або інший ідентифікатор, який обрав Власник для свого гостя.
 - у випадку, якщо Гість приходить несподівано або Власник заздалегідь не попередив про його прихід, Власник зобов'язаний зв'язатись з охороною та надати згоду щодо прийняття Гостя або його відмову.
 - тільки власникам дозволено проводити гостей з собою без перепусток або реєстрації.

7. ПОЖЕЖНА БЕЗПЕКА

- 7.1** Користувачі та працівники ЖК повинні:
- 7.1.1** неухильно дотримуватися вимог пожежної безпеки на території ЖК, а також на територіях приватної власності;
- 7.1.2** дотримуватися заходів безпеки при користуванні електроприладами, засобами побутової хімії, проведенні робіт з легкозаймистими і горючими рідинами, іншими небезпечними в пожежному відношенні речовинами, матеріалами та обладнанням.
- 7.1.3** У разі виявлення пожежі, ознак задимлення необхідно повідомити про це пожежну службу за телефоном 101, охорону ЖК та вжити можливих заходів до рятування людей, майна та ліквідації пожежі.
- 7.2** Охорона вправі, при необхідності, відключити електроенергію (за винятком системи протипожежного захисту), зупинити роботу пристроїв та обладнання, агрегатів, що

сприяють розвитку пожежі і задимлення.

- 7.3 На території ЖК не допускається зберігання легкозаймистих і горючих рідин (речовин), пороху, вибухових речовин, балонів з газами, і інших вибухо- та пожежонебезпечних речовин і матеріалів.
- 7.4 Користувачам заборонено:
 - 7.4.1 захарашувати виїзні проїзди;
 - 7.4.2 тримати транспортні засоби з відкритими горловинами паливних баків або за наявності витікання пального, мастила;
 - 7.4.3 заправляти на території ЖК транспортні засоби паливом та зливати паливо;
 - 7.4.4 зберігати тару з-під пального, мастила;
 - 7.4.5 підігрівати двигун відкритим вогнем (багаття, факели, паяльні лампи);
 - 7.4.6 користуватися відкритими джерелами вогню для освітлення;
 - 7.4.7 зберігати транспортні засоби, призначених для перевезення легкозаймистих рідин, горючих рідин і горючих газів;
 - 7.4.8 спалювати відходи і тару;
 - 7.4.9 влаштовувати звалища горючих та інших відходів;
 - 7.4.10 кидати недопалки і сірники з балконів та вікон.
- 7.5 Власники зобов'язані підтримувати на власній території протипожежну сигналізацію у справному стані і не допускати пошкодження загальнобудинкових мереж протипожежної сигналізації.

8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

- 8.1 Користувачі несуть відповідальність за завдання матеріальної шкоди спільному майну та майну співвласників згідно із чинним законодавством України та Правилами.
- 8.2 Порухення Правил фіксується охороною ЖК у Акті порушення Правил.
- 8.3 Порухення Правил користування спільним майном тягне за собою додатковий платіж, розмір якого визначається комісією, в яку входять члени Правління та/або Ревізійної комісії ОСББ "Квартет 16Г" у кількості не менше 3 (трьох) осіб. Комісія складає Протокол порушення Правил за результатом розгляду скарги або Акту порушення Правил згідно розділу 9 цих Правил.
- 8.4 Плата (додатковий платіж) за порушення Правил встановлюється у розмірі 1000 (одна тисяча) грн за кожний факт порушення Правил, зафіксований у Акті порушення. Повторне порушення тягне за собою плату (додатковий платіж) у трикратному розмірі - 3000 (три тисячі) гривень. У разі, якщо порушення відбувається протягом тривалого часу без його припинення, плата (додатковий платіж) за таке порушення Правил встановлюється у розмірі до 25 000 (двадцять п'ять тисяч) грн за кожний місяць, у якому таке порушення триває.
- 8.5 Розмір застосування санкції (плати за порушення) у випадку порушення, яке відбувається протягом тривалого часу визначається на спільному засіданні комісії у складі членів Правління та/або Ревізійної комісії ОСББ "Квартет 16Г" у кількості не менше 3 (трьох) осіб.
- 8.6 Порушення правил паркування, в'їзду та виїзду на територію ЖК тягне за собою виклик поліції та оформлення протоколу порушення.
- 8.7 У разі залучення Власником до проведення ремонтних робіт на території ЖК третіх осіб (підрядні організації), Власник несе відповідальність за дію таких осіб та організацій, як за свої власні. У разі, якщо діями залучених Власником підрядних організацій завдано збитків інженерних систем і устаткування, конструктивних елементів ЖК, майну інших Користувачів Власник за свій рахунок відшкодовує завдану шкоду.
- 8.8 Стягнена плата за порушення Правил зараховується до загального фонду ОСББ.

9. РОЗГЛЯД СКАРГ

- 9.1 У разі виникнення факту порушення Правил Користувач направляє скаргу до охорони та/або Правління ОСББ “Квартет 16Г”. Скарга оформлюється в письмовому вигляді та містить ім’я та прізвище скаржника, опис порушення, дату і місце порушення.
- 9.2 Правління ОСББ “Квартет 16Г” зобов'язане розглянути і зробити дії з розгляду по суті спрямованих скарг і прийняти об'єктивне рішення за скаргами протягом 10 днів з моменту їх отримання.

Голова Загальних зборів _____/_____/

ДОДАТОК №1
СХЕМА РУХУ ПРИБУДИНКОВОЮ ТЕРИТОРІЄЮ

