

Додаток № 1
до рішення зборів представників
від ОСББ «Фундуклеєвський»
від 26 вересня 2017 р.

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням зборів представників
від ОСББ «Фундуклеєвський»
від 26 вересня 2017 р.

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням загальних зборів співвласників
від 05 грудня 2017 р.
(інформаційний додаток
до рішення загальних зборів співвласників
від 05 грудня 2017 р.)

ПРАВИЛА КОРИСТУВАННЯ
спільним майном
об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Фундуклеєвський»
та нежитловими приміщеннями в житловому комплексі
Зі змінами, внесеними рішенням загальних зборів від 05.12.2017 р.

1. Загальні положення

1.1. Внутрішньобудинкові інженерні мережі і системи є майном, яке придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, через що є спільною власністю співвласників.

1.2. Об'єднання є балансоутримувачем внутрішньобудинкових інженерних мереж і систем, ліфтового господарства, іншого спільного майна багатоквартирного будинку та управляє цим майном.

1.3. Об'єднання виступає колективним споживачем (замовником) житлово-комунальних послуг з постачання електричної енергії, холодної води та водовідведення, централізованого опалення до дня одночасного переходу усіх приміщень на постачання цих комунальних послуг за прямими договорами з постачальниками.

1.4. Власник приміщення виступає кінцевим споживачем житлово-комунальних послуг з постачання електричної енергії, холодної води та водовідведення, централізованого опалення, а також виступає користувачем ліфтового господарства та іншого спільного майна, яке утримується і управляється Об'єднанням.

1.5. Діяльність Об'єднання полягає у забезпеченні і захисті прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасної сплати усіма співвласниками платежів та внесків, передбачених законодавством та статутними документами.

1.5.1. Власники житлових і нежитлових приміщень, які мають заборгованість з оплати житлово-комунальних послуг або заборгованість зі сплати внесків співвласника та інших обов'язкових платежів, встановлених статутними органами об'єднання, позбавляються права користування спільним майном об'єднання з моменту виникнення боргу до моменту повної сплати боргу (у тому числі додаткової плати та додаткових внесків), а власники, які не уклали з об'єднанням «Договір між власником житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном» на умовах «Типового договору між власником житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном», не набувають права користування спільним майном (до моменту укладення такого договору). Відсутність можливості користуватись спільним майном поширюється на всіх осіб, які користуються

приміщеннями, належними таким власникам, крім винятків, що встановлені умовами Типового договору.

1.6. До моменту укладення прямих договорів з постачальниками житлово-комунальних послуг споживання електричної енергії, холодної води і водовідведення без справних приладів обліку, прийнятих для обліку Об'єднанням та опломбованих Об'єднанням, – забороняється. Порушення цього положення має своїми наслідками відключення приміщення від постачання електричною енергією і позбавлення власника приміщення та осіб, які користуються приміщенням, можливості користуватись ліфтами до прийняття зборами представників від об'єднання чи правлінням об'єднання рішення про поновлення постачання електричної енергії та відновлення можливості користуватись ліфтами.

1.7. Правила (порядок) надання та отримання житлово-комунальної послуги централізованого опалення шляхом використання спільного майна регулюється рішенням з питання 6 порядку денного загальних зборів співвласників ОСББ «Фундуклеєвський» від 01.12.2016 р.

1.8. Порядок користування спільним майном і його використання регулюється цими Правилами, умовами «Типового договору між власником житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном», рішеннями статутних органів ОСББ «Фундуклеєвський» та актами цивільного законодавства з урахуванням норм ч. 1, ч. 2, абзацу першого ч. 3 ст. 6 Цивільного кодексу та ч. 1 ст. 6, ст. 7, ст. 8, ст. 12 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», ст. 12, ст. 15, ст. 16, ст. 17, ст. 18, 26, ст. 27 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

1.9. Користування ліфтами здійснюється за допуском через прилади контролю за умови відсутності боргу перед Об'єднанням.

1.10. Видалення з квартири побутових відходів здійснюється шляхом переміщення їх до спеціальних контейнерів на прибудинковій території. Використання сміттєпроводів забороняється.

1.11. Несвоєчасна сплата внесків та інших платежів, встановлених законодавством та статутними органами Об'єднання, наявність іншої заборгованості власника приміщення перед Об'єднанням вважається добровільною відмовою (без подання про це письмової заяви) власника приміщення від технічної можливості користуватись внутрішньобудинковими інженерними мережами і системами, ліфтами, іншим спільним майном Об'єднання, вивезенням побутових відходів Об'єднанням.

1.12. «Минулий розрахунковий період» – період тривалістю у один календарний місяць, або у три календарних місяці, або у шість календарних місяців, або у дев'ять календарних місяців, або у дванадцять календарних місяців, який передуює розрахунку внесків співвласників, при цьому тривалість минулого розрахункового періоду визначає керуючий директор в залежності від обставин господарювання, що склались.

2. Керуючий директор, як особа,

якій Статутом делеговано частину повноважень правління об'єднання, зобов'язаний:

2.1. Забезпечити власнику приміщення, за умови виконання ним положень цих Правил, технічну можливість користуватись спільним майном, яке утримується за кошти об'єднання, у тому числі надавати згідно з положеннями цих Правил технічну можливість отримувати шляхом використання спільного майна (через внутрішньобудинкові інженерні мережі і системи) комунально-житлові послуги».

2.2. Забезпечити утримання і експлуатацію будинку та прибудинкової території в належному санітарному, протипожежному і технічному стані відповідно, до кліматичних умов пори року та вимог законодавства.

2.3. Забезпечити реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяти співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконанні ними своїх зобов'язань, пов'язаних

з утриманням будинку, забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна.

2.4. Вживати заходів для припинення дій третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками.

3. Керуючий директор, як особа,

якій Статутом делеговано частину повноважень правління об'єднання, має право:

3.1. Вимагати від власника приміщення виконання рішень статутних органів Об'єднання та вимог законодавства у питаннях користування житловим комплексом.

3.2. Робити власнику приміщення попередження про порушення ними вимог статуту об'єднання або інших законних вимог, вимагати їх дотримання і видавати приписи про усунення порушень таких вимог.

3.3. Вимагати від власника відшкодування збитків, заподіяних спільному майну Об'єднання власником приміщення або іншими особами, які користуються його власністю, або особами, які перебувають в житловому комплексі на запрошення власника приміщення.

3.4. Вимагати від власника приміщення своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених загальними зборами внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного, ремонтного та інших спеціальних фондів, вартості спожитих житлово-комунальних послуг, утримання та управління спільним майном.

3.5. Звертатися до суду в разі відмови власника приміщення відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені статутними органами Об'єднання внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного, ремонтного та інших спеціальних фондів.

3.6. Здійснювати проникнення житла та іншого володіння для ліквідації аварій, проведення оглядів технічного стану, перевірки показань засобів обліку згідно з порядком, встановленим ст. 17 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

4. Власник приміщення та особи,

які користуються спільним майном об'єднання, зобов'язані:

4.1. Використовувати приміщення виключно за призначенням, дотримуватися вимог правил користування приміщеннями, встановлених законодавством, та вимог цих Правил.

4.2. Дотримуватися рішень статутних органів Об'єднання в питаннях користування спільним майном, вчасно вживати заходів щодо усунення виявлених несправностей чи пошкоджень.

4.3. Не допускати самовільного перепланування приміщень, руйнування конструкцій будинку, заміни та перестановки елементів загальнобудинкових інженерних систем і мереж, приладів обліку електроенергії, води і тепла.

4.4.1. Забезпечувати цілісність пломб приладів обліку постачання електроенергії, води, тепла, не допускати самовільного втручання в роботу цих приладів.

4.4.2. Власник приміщення є відповідальним за збереження приладів обліку постачання електроенергії, води, опалення і у випадку їх пошкодження чи викрадення відновлює (ремонтує) або встановлює їх за власний рахунок. Відсутність на лічильнику пломб чи їх пошкодження вважається обставиною, яка забороняє використання такого лічильника і споживання електроенергії, води чи тепла, яке цей лічильник обліковує.

4.5.1. Особисто, через представника, або через електронну пошту не пізніше другого дня місяця, наступного за розрахунковим місяцем, передавати до бухгалтерії Об'єднання достовірні відомості про показники приладів обліку, кількість осіб, які користувались приміщенням в розрахунковому місяці, і кількість собак, котів та диких тварин, які тримались в приміщенні в розрахунковому місяці.

4.5.2. Не пізніше двадцятого числа місяця, наступного за розрахунковим місяцем, сплачувати у повному обсязі вартість спожитих житлово-комунальних послуг, платежі і внески, встановлені статутними органами Об'єднання, вартість управління та утримання

спільного майна (у тому числі щомісячний внесок співвласника на утримання спільного майна, щомісячний внесок на вивезення побутових відходів).

4.5.3. Сплачувати додаткову плату і додаткові внески у разі прострочення сплати вартості спожитих житлово-комунальних послуг, платежів і внесків, встановлених статутними органами Об'єднання, вартості управління та утримання спільного майна.

4.6. Дотримуватись правил пожежної безпеки, у тому числі не зберігати в приміщенні та на балконах легкозаймистих речовин.

4.7. Допускати у приміщення в денний час працівників Об'єднання для огляду елементів житлового будинку та його обладнання, перевірки температури в приміщенні в зимовий (опалювальний) період, перевірки показань засобів обліку та наявності пломбування лічильників, а, в разі аварій, – у будь-який час доби.

4.8.1. Відшкодовувати збитки, завдані приміщенню чи іншому майну інших власників, спільному майну Об'єднання власником приміщення, особами, які користуються належним йому приміщенням чи відвідують його приміщення.

4.8.2. Власники нежитлових приміщень зобов'язуються організувати діяльність в своїх приміщеннях таким чином і у такий спосіб, щоб така діяльність не завдавала незручностей мешканцям житлових приміщень, а також відшкодовувати збитки, завдані діяльністю, яка здійснюється в нежитлових приміщеннях, та особами, які користуються прибудинковою територією для входу до нежитлового приміщення.

Не допускається передача в оренду квартири або нежитлового приміщення для ведення господарської, підприємницької та іншої діяльності, якщо це буде суперечити інтересам або обмежувати права інших власників (користувачів) приміщень.

4.8.3. Власники житлових і нежитлових приміщень та особи, які користуються такими приміщеннями, зобов'язані:

4.8.3.1. Дотримуватись вимог глави 13 Кодексу цивільного захисту населення «Забезпечення пожежної безпеки», норм та вимог Закону України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», Державних санітарних правил та норм, інших нормативно-правових актів з питань санітарно-епідемічного благополуччя населення, пожежної безпеки та приписів керуючого директора з питань санітарно-епідемічного благополуччя населення і пожежної безпеки, вимог умов «Типового договору між власником житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном».

4.8.3.2. Перед початком реконструкції, оздоблювальних чи будівельно-монтажних робіт в нежитлових приміщеннях передати керуючому директору один примірник проекту нежитлового приміщення, погодженого з органами пожежного нагляду, санітарно-епідемічного нагляду, головним архітектором проекту житлово-громадського комплексу.

Забороняється виконання у нежитловому приміщенні оздоблення, ремонту чи реконструкції до передачі керуючій дирекції примірника такого проекту.

4.8.3.3. При розробленні проекту нежитлового приміщення погодити з керуючим директором ліміт приєднаної потужності електроустаткування, яка передається внутрішньобудинковими електричними мережами і повідомити керуючого директора про характер діяльності, яка буде проводитись в нежитловому приміщенні після завершення реконструкції, оздоблювальних чи будівельно-монтажних робіт.

Якщо після початку здійснення в нежитловому приміщенні діяльності змінюється характер діяльності, про який було повідомлено керуючого директора, про такі зміни до початку нової діяльності повідомляється керуючий директор.

4.8.3.4. Не менш як один раз на шість місяців проводити обстеження нежитлового приміщення органами пожежного нагляду і санітарно-епідемічного нагляду з метою встановлення відсутності порушень проекту нежитлового приміщення, правил пожежної безпеки та Державних санітарних правил та норм.

Один примірник акту такого обстеження невідкладно передавати керуючому директору.

4.8.3.5. При розробленні проекту нежитлового приміщення визначити проектом і погодити з керуючим директором місце розташування зовнішніх блоків кондиціонерів (чи теплових насосів), яке повинно визначитись з урахуванням розташування таких блоків у майбутньому іншими користувачами нежитлових приміщень.

При цьому таке місце розташування зовнішніх блоків, а також режим їх роботи повинні бути погоджені з усіма власниками житлових приміщень, що перебувають у зоні досягнення звуку (шуму) від роботи таких зовнішніх блоків. Не вимагається такого погодження, якщо зовнішні блоки розміщуються на протипожежних евакуаційних балконах.

При відмові власників житлових приміщень погодити місце розташування зовнішніх блоків та режим їх роботи, остаточне рішення приймають збори представників від об'єднання.

За будь-яких умов і без будь-яких виключень забороняється розташування зовнішніх блоків на фасадах житлового комплексу.

З метою збереження гранітного лицювання будівлі, багат шарової системи лицювання та утеплення зовнішніх стін забороняється безумовно і без будь-яких виключень встановлення (закріплення) на всій площі лицювання зовнішніх стін будь-яких приладів, пристроїв, конструкцій (блоків кондиціонерів, навісів, карнизів, антен, транспарантів з будь-яким текстом, вивісок, щитів, оголошень, реклами тощо), освітлювальних приладів, прокладення кабелів чи дротів, встановлення і закріплення будь-яких інших елементів, конструкцій чи предметів незалежно від їх призначення, виведення дренажних трубок кондиціонерів, а також безумовно і без будь-яких виключень забороняється закріплення протипожежних балконів.

Дозволяється поруч із входом до нежитлових приміщень, на землі без кріплення до фасаду, закріплювати інформаційні таблички невеликого розміру після погодження правлінням чи зборами представників від об'єднання форми, розміру, змісту і місця розміщення таких табличок.

4.8.3.6. Перед початком здійснення діяльності в нежитловому приміщенні встановити у такому приміщенні телефон стаціонарного зв'язку, який дозволяє швидкий виклик рятувальників.

4.8.4. Встановити, що наслідками невиконання вимог пункту 4.8.3. цих Правил користування спільним майном є припинення можливості користування спільним майном, зокрема внутрішньобудинковими інженерними системами водопостачання і електропостачання.

4.9. З метою забезпечення безпеки мешканців житлового комплексу повідомляти керуючого директора про всіх, хто проживає у квартирі без реєстрації більше п'яти календарних днів.

4.10. Повідомляти керуючу дирекцію про номери своїх телефонів або телефонів своєї довіреної особи для можливості технічного огляду внутрішньобудинкових мережах чи ліквідації аварії на них або у разі інших непередбачуваних ситуацій.

4.11. Забезпечувати збереження спільного майна, брати участь у його утриманні, у проведенні його реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення.

4.12. Дотримуватись вимог житлового і містобудівного законодавства під час проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин.

4.13. Не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників.

4.14. Дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм, вимог цих Правил. За жодних обставин не допускати виникнення в приміщенні смороду і витоку його за межі приміщення.

4 4.15. Запобігати псуванню спільного майна, інформувати керуючу дирекцію про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання та інші несправності або пошкодження.

4.16. Дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші в своїх приміщеннях згідно з вимогами, встановленими законодавством.

4.17. Відшкодувати вартість відновлення належного стану спільного майна при його пошкодженні або забрудненні (ліфтів, вестибюлів, сходів, прибудинкової території тощо) власником, особами, які користуються приміщенням власника, особами, які відвідують будинок на запрошення власника, або тваринами, яких утримує власник. Вартість відновлення належного стану спільного майна визначає керуюча дирекція. У разі самостійного усунення власником пошкоджень спільного майна погоджувати якість відновлення належного стану спільного майна з керуючим директором.

4.18. Вчасно проводити підготовку приміщення і його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період.

4.19. Після оголошення загальними зборами співвласників про закінчення періоду проведення в приміщеннях оздоблювальних робіт, не користуватись ліфтами у брудному одязі.

5. Власник приміщення та особи,

які користуються спільним майном об'єднання, мають право:

5.1. Користуватись спільним майном Об'єднання за умови відсутності боргу перед Об'єднанням, при наявності між власником і Об'єднанням договору про користування спільним майном на умовах «Типового договору між власником житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський» і за умови дотримання вимог цих Правил.

5.2. Вимагати від керуючого директора належного виконання покладених на нього обов'язків щодо утримання спільного майна, шляхом подання письмової заяви до керуючої дирекції (або шляхом звернення до загальних зборів співвласників, зборів представників від об'єднання чи правління, якщо наслідки звернення до керуючої дирекції не задовольнили власника).

5.3. Звертатись до суду у разі виникнення юридичного спору між власником приміщення і Об'єднанням.

6. Вартість постачання житлово-комунальних послуг через внутрішньобудинкові мережі і системи, оплата вартості постачання послуг, оплата вартості управління та утримання спільного майна

6.1. Базова вартість житлово-комунальних послуг, які отримує кінцевий споживач, визначається вартістю житлово-комунальних послуг на вході до внутрішньобудинкових мереж і систем, яка визначається постачальниками таких послуг.

6.2. До загальної вартості житлово-комунальних послуг, спожитих кінцевим споживачем, включається базова вартість, а також щомісячний внесок співвласника на утримання спільного майна і щомісячний внесок на вивезення побутових відходів. Щомісячний внесок співвласника на утримання спільного майна, а також щомісячний внесок на вивезення побутових відходів є обов'язковими платежами кінцевого споживача (у тому числі особи, яка не зареєструвала право власності, але має право на таку реєстрацію). 6.3.1. Щомісячний внесок співвласника на утримання спільного майна не залежить від розміру спожитих житлово-комунальних послуг, і розраховується пропорційно загальній площі житлових і нежитлових приміщень, які належать кінцевим споживачам.

6.3.2. Щомісячний внесок співвласника на вивезення побутових відходів не залежить від розміру спожитих житлово-комунальних послуг, і розраховується пропорційно кількості осіб, які користуються приміщенням, та кількості тварин, що тримаються в приміщенні. 6.3.4. Видалення побутових відходів з нежитлових приміщень здійснюється за окремими договорами між власниками нежитлових приміщень і Об'єднанням. Порухення

цієї умови тягне за собою загальні наслідки невиконання вимог цих Правил у вигляді припинення технічної можливості користуватись спільним майном.

6.4.1. Розмір щомісячного внеску співвласника на утримання спільного майна є змінним, залежить від витрат у минулому розрахунковому періоді і його розрахунок включає усі витрати на опалення і освітлення усіх місць загального користування та усіх приміщень, належних Об'єднанню, витрати на електроенергію для роботи ліфтів, насосів води, вентиляторів, іншого обладнання, витрати на утримання і експлуатацію іншого майна, витрати води на прибирання і утримання прибудинкової території та усіх приміщень, належних Об'єднанню, для догляду за квітами та рослинами на прибудинковій території, вартість витрат тепла у внутрішньобудинкових системах централізованого опалення, витрати на утримання і обслуговування інженерних мереж і систем, витрати на поточне відновлення і поточний ремонт у минулому розрахунковому періоді, вартість амортизації і майбутньої реновації інженерних мереж і систем, інші витрати, необхідні для належного функціонування внутрішньобудинкових інженерних мереж і систем, витрати на утримання і управління спільного майна, у тому числі витрати на оплату праці працівникам Об'єднання та оплату за цивільно-правовими угодами (договорами), витрати на охорону житлового комплексу та будь-які інші витрати, безпосередньо пов'язані з управлінням і утриманням спільного майна.

6.4.2. Розмір щомісячного внеску на утримання спільного майна за один квадратний метр загальної площі, що перебуває у власності співвласника, визначається як результат арифметичної дії ділення усіх витрат Об'єднання у минулому розрахунковому періоді, пов'язаних з утриманням спільного майна, на сумарний розмір загальної площі, яка перебуває у власності співвласників житлового комплексу.

6.5.1.1. Розмір щомісячного внеску на вивезення побутових відходів на одну особу, яка користується приміщенням, і на одну тварину яка тримається у приміщенні, визначається як результат арифметичної дії ділення усіх витрат Об'єднання у минулому розрахунковому періоді, пов'язаних з вивезенням побутових відходів з житлових приміщень, на загальну (сумарну) кількість осіб, які користуються житловими приміщеннями співвласників, і тварин, які перебувають в житлових приміщеннях співвласників житлового комплексу.

6.5.1.2. Розмір плати за вивезення побутових відходів з нежитлових приміщень розраховується відповідно до договорів об'єднання з власниками нежитлових приміщень.

6.5.2.1 На період виконання оздоблювальних робіт (орієнтовно до 31 грудня 2018 р.) розмір щомісячного внеску на вивезення побутових відходів розраховується за один кв. метр загальної площі, що перебуває у власності співвласника, і визначається як результат арифметичної дії ділення усіх витрат Об'єднання у розрахунковому періоді, пов'язаних з вивезенням побутових відходів, на сумарний розмір загальної площі, яка перебуває у власності співвласників.

6.5.2.2. Внесок співвласника на вивезення побутових відходів відповідно до п. 6.5.2.1. не нараховується, якщо власник приміщення не здійснює оздоблювальні роботи в приміщенні і подав про це заяву керуючому директору (з дня подання такої заяви).

6.5.3. Орієнтовна дата закінчення періоду проведення оздоблювальних робіт (31.12.2018 р.), як дата запровадження нарахування внесків співвласників на вивезення побутових відходів відповідно положень п. 6.5.1.1. цих Правил, визначається або змінюється рішенням правління, зборів представників від об'єднання або загальних зборів співвласників за наслідками виконання оздоблювальних робіт у 2017-2018 рр.

6.5.4. Реалізація (втілення) положень п. 6.5.3. цих Правил не потребує внесення змін до цих Правил.

6.6. Об'єднання як колективний споживач (замовник) сплачує вартість отриманих житлово- комунальних послуг за показниками загальнобудинкових приладів обліку відповідно до умов договорів з постачальниками послуг.

6.7.1. Власник приміщення як кінцевий споживач сплачує вартість спожитих житлово- комунальних послуг постачання електричної енергії, холодної води і водовідведення за показниками приладів обліку з урахуванням вимог п. 6.1. і п. 6.2. цих Правил.

6.7.2. Власник приміщення сплачує вартість житлово-комунальної послуги постачання централізованого опалення за показниками приладів обліку, якщо такі прилади прийняті Об'єднанням для обліку і є опломбованими непошкодженими пломбами.

6.7.3. Власник приміщення сплачує вартість спожитої житлово-комунальної послуги постачання централізованого опалення пропорційно загальній площі належного йому приміщення, якщо прилади обліку не прийняті Об'єднанням для обліку, або якщо рішеннями статутних органів Об'єднання встановлені випадки, коли вартість спожитої житлово-комунальної послуги централізованого опалення розраховується пропорційно загальній площі приміщення, незалежно від наявності приладів обліку.

6.8. Сплата за спожиті житлово-комунальні послуги здійснюється не пізніше двадцятого числа місяця, який є наступним після розрахункового місяця.

6.9.1. З метою компенсації незапланованих втрат Об'єднання через несвоєчасну сплату вартості спожитих житлово-комунальних послуг власник приміщення сплачує додаткову плату за кожний день прострочення платежу за житлово-комунальні послуги у розмірі, який встановлений загальними зборами співвласників, або у розмірі, який визначений у договорі об'єднання з постачальником житлово-комунальної послуги про постачання такої послуги.

6.9.2. З метою компенсації незапланованих втрат Об'єднання через несвоєчасну сплату щомісячного внеску співвласника на утримання спільного майна, а також внеску співвласника на вивезення побутових відходів власник приміщення сплачує додатковий внесок за кожний день прострочення платежу таких внесків співвласника у розмірі, який встановлений загальними зборами співвласників.

6.9.3. Додаткова плата та додаткові внески, встановлені пунктами 6.9.1. і 6.9.2. цих Правил, нараховуються починаючи з одинадцятого дня після спливу встановленого цими Правилами терміну сплати власником приміщення вартості житлово-комунальних послуг і щомісячного внеску на утримання спільного майна. За рішенням правління чи зборів представників від Об'єднання нарахування додаткової плати та додаткових внесків може бути відтерміноване або скасоване, за умови, що таке відтермінування чи скасування не тягне за собою перекладення збитків Об'єднання, спричинених несвоєчасною сплатою вартості спожитих житлово-комунальних послуг та внеску на співвласника на утримання спільного майна, на інших співвласників.

6.10. Вартість спожитих житлово-комунальних послуг і розмір внесків співвласника розраховується за достовірними показниками приладів обліку та достовірними відомостями про кількість осіб, що користуються приміщенням, та кількість тварин, що тримаються у приміщенні, які власник приміщення не пізніше другого дня місяця, наступного за розрахунковим місяцем, передає до бухгалтерії Об'єднання особисто, або через представника, або електронною поштою. Рахунок для сплати вартості спожитих житлово-комунальних послуг та сплати інших внесків і платежів надається власнику приміщення шляхом доставлення рахунку до поштової скриньки в житловому комплексі, або за заявою власника приміщення надсилається на його електронну пошту.

6.11. В рахунку для сплати вартості спожитих житлово-комунальних послуг та сплати інших внесків і платежів окремими рядками зазначаються вартість спожитих житлово-комунальних послуг згідно з вартістю, встановленою постачальниками таких послуг, розмір щомісячного внеску співвласника на утримання спільного майна, розмір щомісячного внеску співвласника на вивезення побутових відходів, розмір інших внесків і платежів.

6.12. На вимогу власника приміщення бухгалтер Об'єднання надає для ознайомлення розрахунок розміру щомісячних внесків і платежів співвласника.

6.13.1. На дотримання співвласниками вимог цих Правил про сплату вартості спожитих житлово- комунальних послуг, про сплату внесків і платежів не впливає наявність у власника приміщення чи у осіб, які користуються приміщенням, права на компенсацію (субсидію) на оплату житла і комунальних послуг чи наявність інших пільг, а також наявність будь-яких поважних причин та життєвих обставин.

6.13.2. Питання отримання власником приміщення чи особами, які користуються приміщенням, компенсації (субсидії) на оплату житла і комунальних послуг, використання інших пільг вирішуються власником приміщення самостійно поза межами відносин між власником приміщення і Об'єднанням.

6.13.3. Розмір плати за спожиті житлово-комунальні послуги зменшується на суму компенсації (субсидії) чи іншої пільги після фактичного зарахування такої суми на рахунок Об'єднання (після фактичного отримання такої суми на рахунок Об'єднання). 6.14.1. З моменту нарахування внеску співвласника на утримання спільного майна та внеску співвласника на вивезення побутових відходів припиняється нарахування внеску співвласника на утримання (управління) житловим комплексом.

6.14.2. Суми, сплачені у якості авансу внеску співвласника на утримання (управління) житловим комплексом, зараховуються як сплата внеску співвласника на утримання спільного майна.

7. Повідомлення про невиконання вимог цих Правил

7.1. У разі порушення вимог цих Правил керуюча дирекція чи власник приміщення складають Акт- претензію, в якому зазначаються порушені вимоги цих Правил.

7.2. Акт-претензія складається працівником керуючої дирекції, уповноваженим на це керуючим директором, чи співвласником (його представником). У разі неприбуття працівника керуючої дирекції у термін ОДНА ДОБА після подання власником приміщення заяви до керуючої дирекції, чи неприбуття власника приміщення або його представника у термін ОДНА ДОБА після виклику по вказаному власником приміщення номеру телефону (або відсутності можливості зв'язатись з власником приміщення чи його представником по вказаному власником приміщення номеру телефону) або відмови від підписання акту-претензії, такий акт-претензія вважається складеним і дійсним, якщо його підписали не менш як три співвласника будинку, а у випадку, коли такий акт-претензія складається працівником керуючої дирекції, – якщо його підписали три працівника керуючої дирекції.

7.3. Акт-претензія надсилається керуючій дирекції чи власнику приміщення, які у дводенний термін приймають рішення про задоволення або про відмову в задоволенні претензій з обґрунтуванням такої відмови.

7.4. Акт-претензія вважається надісланий власником приміщення до Об'єднання належним чином, якщо його отримання зареєстроване в керуючій дирекції.

7.5. Акт-претензія, приписи та інші повідомлення Об'єднання (крім рахунку для сплати вартості спожитих житлово-комунальних послуг та сплати інших внесків і платежів) вважаються надісланими Об'єднанням власнику приміщення, якщо вони вкладені до поштової скриньки власника приміщення у житловому комплексі, про що зроблено запис у книзі обліку. Надсилання рахунку для сплати вартості спожитих житлово-комунальних послуг та сплати інших внесків і платежів в спеціальних книгах (журналах) не обліковується.

7.6. Повідомлення (нагадування, попередження тощо) Об'єднання про неподання власником приміщення відомостей, на підставі яких здійснюються розрахунки платежів і внесків, а також про несвоєчасну сплату платежів і внесків власнику не надсилаються.

8. Наслідки невиконання вимог цих Правил

8.1.1. Загальними наслідками невиконання власником приміщення вимог цих Правил є припинення для власника (для будь-яких інших осіб, які користуються приміщенням) технічної можливості користуватись спільним майном, у тому числі використовувати загальнобудинкові інженерні мережі і системи для отримання житлово-комунальних послуг.

8.1.2. Наслідками несвоєчасної сплати власником приміщення платежів і внесків, встановлених статутними органами Об'єднання, вартості спожитих житлово-комунальних послуг, вартості управління і утримання спільного майна, вартості вивезення побутових відходів, несвоєчасної сплати вартості відновлення належного стану забрудненого чи пошкодженого спільного майна, а також невиконання приписів керуючого директора щодо

усунення порушень вимог, встановлених рішеннями статутних органів Об'єднання, є нарахування додаткової плати за кожний день прострочення платежу, а також припинення технічної можливості використання загальнобудинкових інженерних мереж і систем для постачання електричної енергії до приміщення власника і припинення можливості користуватись ліфтами.

8.2. Припинення технічної можливості використання спільного майна для постачання електричної енергії до приміщення і припинення можливості користуватись ліфтами здійснюється о 12:00 двадцять першого дня місяця, наступного за розрахунковим місяцем (розрахунковим є місяць, в якому були спожиті житлово-комунальні послуги та здійснено управління і утримання спільного майна), а також о 12:00 дня, наступного, після закінчення терміну сплати щомісячних та одноразових внесків, встановлених рішеннями статутних органів Об'єднання.

8.3.1. Припинення використання спільного майна для постачання електричної енергії до приміщення і можливості користуватись ліфтами здійснюється о 12:00 дня, наступного після закінчення терміну для виконання приписів керуючого директора щодо усунення порушень вимог, встановлених рішеннями статутних органів Об'єднання, законодавством або цими Правилами.

8.3.2. У разі повторного порушення власником приміщення або особами, які користуються приміщенням, встановлених законодавством вимог додержання тиші, припинення використання спільного майна для постачання електричної енергії до приміщення і можливості користуватись ліфтами здійснюється о 12:00 дня, наступного після дня повторного порушення вимог додержання тиші. Відновлення можливості користуватись спільним майном та ліфтами, здійснюється після подання власником приміщення або особами, які користуються приміщенням, письмового зобов'язання про утримання у майбутньому від порушення вимог додержання тиші, погодженого з сусідами порушника.

8.4. У разі неподання власником приміщення відомостей, на підставі яких здійснюються розрахунки платежів і внесків, або подання недостовірних відомостей, припинення використання спільного майна для постачання електричної енергії до приміщення і можливості користуватись ліфтами здійснюється о 12:00 п'ятого дня місяця, наступного за розрахунковим.

8.5. Поновлення використання спільного майна для постачання електричної енергії і поновлення можливості користуватись ліфтами здійснюється після повної сплати боргів власника приміщення перед Об'єднанням, у тому числі додаткової плати та додаткових внесків, після виконання приписів Об'єднання, а також після подання до Об'єднання достовірних відомостей, на підставі яких здійснюються розрахунки платежів і внесків.

8.6. Наслідки невиконання вимог цих Правил застосовуються незалежно від будь-яких обставин (перебування власника приміщення за межами м. Києва, невикористання приміщення, використання приміщення іншими особами з дозволу чи без дозволу власника, передачі права управління чи права використання приміщення іншим особам, фінансового стану власника приміщення, стану його здоров'я чи його інших життєвих обставин тощо).

8.7. За рішенням правління чи зборів представників, а у невідкладних випадках за усним чи письмовим розпорядженням керуючого директора, припинення можливості користуватись ліфтами може бути відтерміноване для осіб з вадами чи хворобами опорно-рухового апарату людини, одного з батьків, який супроводжує дитину віком до 14 років.

8.8. Незалежно від наявності боргу перед об'єднанням користування ліфтами не припиняється для дітей віком до 14 років, медичних працівників, які прибули за викликом хворого, а також працівників патронажної служби за догляду за особами з особливими потребами.

9. Інші вимоги

9.1. В питаннях, які не зазначені в цих Правилах, застосовуються норми законодавства України, положення рішень статутних органів Об'єднання, рішення чи вимоги керуючого

директора, прийняті чи висунуті ним в межах повноважень, встановлених Статутом об'єднання.

9.2.1. З метою збереження покрівлі будинку (даху будинку), гранітного лицювання будівлі, багатошарової системи лицювання та утеплення зовнішніх стін забороняється безумовно і без будь-яких виключень встановлення (закріплення) на всій площі покрівлі будинку (даху будинку), на всій площі лицювання зовнішніх стін будь-яких приладів, пристроїв, конструкцій (блоків кондиціонерів, навісів, карнизів, антен, транспарантів з будь-яким текстом, вивісок, щитів, оголошень, реклами тощо), освітлювальних приладів, прокладення кабелів чи дротів, встановлення і закріплення будь-яких інших елементів, конструкцій чи предметів незалежно від їх призначення, виведення дренажних трубок кондиціонерів, а також безумовно і без будь-яких виключень забороняється застосування протипожежних балконів.

9.2.2. Дозволяється поруч із входом до нежитлових приміщень, на землі без кріплення до фасаду, закріплювати інформаційні таблички невеликого розміру після погодження правлінням чи зборами представників від об'єднання форми, розміру, змісту і місця розміщення таких табличок.

9.2.3. При встановленні вимог цих Правил збори представників від об'єднання взяли до уваги, що власникам приміщень належить на праві власності нерухоме майно лише в межах внутрішнього об'єму житлових і нежитлових приміщень.

9.2.4. Відшкодування вартості шкоди, заподіяної порушенням п. 9.2.1., п. 9.2.2. цих Правил, здійснює власник приміщення.

9.2.5. Невиконання вимог пунктів 9.2.1., 9.2.2., 9.2.4. цих Правил, а також невиконання приписів керуючого директора про усунення порушень тягне за собою загальні наслідки невиконання вимог цих Правил.

9.3. Наслідками ненадання власником приміщенням дозволу для входу до приміщення для огляду елементів житлового будинку та його обладнання, перевірки показань приладів обліку, перевірки температури в опалювальний період є припинення технічної можливості використання спільного майна для постачання до приміщення електричної енергії та припинення можливості користуватись ліфтами о 12:00 дня, наступного після відмови у доступі.

9.4. Забороняється зведення (спорудження, облаштування) будь-яких елементів, конструкцій, перегородок, додаткових дверей тощо, які ускладнюють чи перебивають вільний доступ до встановлених на поверхових майданчиках приладів обліку, елементів інженерних мереж і систем, засобів протипожежної безпеки тощо, перешкоджають роботі системи димовидалення та протипожежної автоматики чи ускладнюють вільний вихід людей на вулицю чи на сходи. За погодженням з керуючим директором дозволяється облаштовувати поверхові майданчики дверима (крім металевих), які обладнані замками чи іншою фурнітурою, що дозволяють у аварійній ситуації чи при виникненні пожежі безперешкодне їх відкриття зсередини без застосування ключів, 9 за умови виконання вимог абзацу першого цього пункту та передачі одного комплекту ключів від таких дверей до керуючої дирекції

9.5.1. В'їзд і короткострокове (не більше однієї години) перебування транспортних засобів на прибудинковій території дозволяється у денний час з 8:00 до 18:00 тільки з метою доставлення вантажів до розвантажувального майданчику. Переміщення вантажів по прибудинковій території здійснюється за допомогою спеціальних візків, колеса яких не завдають шкоди чи руйнуванню покриттю подвір'я.

9.5.2. При складних метеорологічних умовах або з інших причин в'їзд і перебування транспортних засобів на прибудинкову територію може бути тимчасово заборонено письмовим чи усним розпорядженням керуючого директора.

9.5.3. Безумовно і без будь-яких виключень забороняється перебування на прибудинковій території транспортних засобів без мети доставлення і розвантаження вантажів.

9.5.4. Забороняється перебування на прибудинковій території транспортних засобів з метою стоянки (паркування), а також заїзд на прибудинкову територію (у тому числі таксі) з метою висадки, очікування і посадки пасажирів. Дозволяється заїзд на прибудинкову територію в межах розворотного майданчику легкового транспорту для посадки/висадки пасажирів з малолітніми дітьми, з вадами чи хворобами опорно- рухового апарату людини, хворих, осіб похилого віку чи інших осіб з особливими потребами.

9.6. З метою безпеки дітей і дорослих та дотримання чистоти:

9.6.1. Дозволяється тримати в приміщеннях собак, котів і хижих тварин тільки при умові суворого дотримання вимог законодавства, яке регулює тримання собак, котів і хижих тварин в населених пунктах України. За рішенням керуючого директора, правління, зборів представників від об'єднання чи загальних зборів може бути обмежена кількість тварин, яку дозволяється тримати у приміщенні. Невиконання рішень статутних органів щодо обмеження кількості тварин, яку дозволяється тримати у приміщенні, має своїми наслідками припинення технічної можливості використання спільного майна.

9.6.2. Безумовно і без будь-яких виключень забороняється на прибудинковій території вигул собак, котів та інших тварин, незалежно від віку, розміру і породи.

9.6.3. Невиконання вимог п.10.9.1. - 10.9.2. цих Правил тягне за собою загальні наслідки невиконання вимог цих Правил у вигляді припинення можливості користуватись спільним майном (у тому числі для постачання електричної енергії) і негайне припинення можливості користування ліфтами.

9.7. Власник приміщення несе особисту відповідальність за додержання вимог цих Правил, незалежно від будь-яких обставин (перебування власника приміщення за межами м. Києва, невикористання приміщення, використання приміщення іншими особами з дозволу чи без дозволу власника, передачі права управління чи права використання приміщення іншим особам, фінансового стану власника приміщення, стану його здоров'я чи його інших життєвих обставин тощо).

9.8.1. З метою забезпечення безпеки будинку і зменшення ризику крадіжок майна допуск до внутрішніх приміщень житлового комплексу, де розташовані житлові приміщення, здійснюється за персоніфікованими електронними перепустками (постійними, тимчасовими або разовими), порядок видачі яких затверджує керуючий директор.

9.8.2. Для виконання вимог п. 10.11.1. цих Правил власник подає до керуючої дирекції заяву, підписану у присутності керуючого директора особисто власником або особою, яка має нотаріальну довіреність на право розпорядження або управління нерухомим майном, з переліком осіб, які мають право доступу до його приміщення, і надає до керуючої дирекції фотографії (в паперовому або електронному вигляді) усіх осіб, яким за будуть видані постійні або тимчасові електронні перепустки.

9.8.3. Разові електронні перепустки видаються за усною заявою власника приміщення в порядку, встановленому керуючим директором (без фотографій).

9.9.1. Особою, яка представляє Об'єднання при організації додержання вимог цих Правил та контролю за їх додержанням, є керуючий директор.

9.9.2. У разі скасування посади керуючого директора і ліквідації керуючої дирекції організацію додержання вимог цих Правил та контроль за їх додержанням здійснює правління Об'єднання.

10. Статус, дія і внесення змін до цих Правил

10.1. Ці Правила затверджені рішенням зборів представників від об'єднання на виконання доручення загальних зборів співвласників, через що є обов'язковими для додержання усіма співвласниками та особами, які користуються приміщеннями чи прибудинковою територією, незалежно від дати набуття права власності, права користування чи будь-яких інших обставин, зокрема і обставини не реєстрації права власності.

10.2. Власник приміщення зобов'язується у разі відчуження приміщення повідомити набувача про те, що відповідно до ст. 7 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» у разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення, новий власник набуває усіх обов'язків попереднього власника як співвласника, зокрема і обов'язку дотримуватись вимог цих Правил.

10.3.1. Співвласники мають необмежене право подавати пропозиції про зміну або скасування окремих положень цих Правил.

10.3.2. Питання про внесення змін до цих Правил вирішується зборами представників від об'єднання після розгляду правлінням об'єднання пропозиції про внесення змін. У разі коли ініціатор змін не погоджується з рішенням зборів представників – питання про внесення змін до цих Правил розглядається на загальних зборах співвласників.

10.3.3. Рішення загальних зборів співвласників про прийняття чи про відхилення пропозиції про внесення змін до цих Правил приймається більшістю від загальної кількості співвласників, стосується всіх співвласників, через що не має ознак юридичного спору, є остаточним і не може бути змінено жодним органом державної виконавчої влади (у тому числі і судової влади) чи місцевого самоврядування.

10.3.4. Пропозиція про внесення змін до цих Правил оформлюється у вигляді заяви, яка подається до правління об'єднання через керуючу дирекцію у вигляді порівняльної таблиці з чинною і пропонованою редакціями положень Правил, з колонкою з коротким обґрунтуванням доцільності внесення змін та колонкою для внесення правлінням об'єднання коментарів, у паперовому вигляді зі шрифтом кегля № 12 і у електронному вигляді у форматі WORD.

10.3.5. Обґрунтування пропозиції про внесення змін до цих Правил має містити конкретні аргументи доцільності чи посилання на конкретні норми права без використання загальних словосполучень на кшталт «суперечить законодавству», «порушує права співвласників» тощо.

10.3.6. Заява з пропозиціями про внесення змін до цих правил розглядається правлінням об'єднання у розумні строки, але не пізніше двох місяців з дня реєстрації такої заяви в керуючій дирекції. Після розгляду заяви і підготовки коментаря правління виносить таку заяву на розгляд найближчих зборів представників від об'єднання.

10.3.7. У разі незгоди співвласника з рішенням зборів представників від об'єднання співвласник подає до правління через керуючу дирекцію заяву про розгляд його пропозиції про внесення змін до цих Правил загальними зборами співвласників. Така заява вноситься правлінням об'єднання на розгляд найближчих загальних зборів, які приймають рішення про її розгляд або про відкладення розгляду заяви на наступних загальних зборах.

11. Обізнаність власника приміщення

З метою усвідомленого користування спільним майном і його використання, 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 ОСББ «Фундуклеєвський», «Правилами реєстрації місця проживання та порядку передачі органами реєстрації інформації до Єдиного державного демографічного реєстру» (Постанова КМУ № 207 від 02.03.2016 р.), «Правилами користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків» (Постанова КМУ № 572 від 08.10.1992 р.), текстами усіх рішень загальних зборів об'єднання.