

**ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ
«ФУНДУКЛЄЄВСЬКИЙ»**

Сусід не захоче, то й миру не буде.

Погано жити, як із сусідами не дружити.

Не треба й жита засік, коли є добрий сусід.

**ПРАВИЛА
УПРАВЛІННЯ БУДИНКОМ**

КИЇВ-2020

ДОДАТОК № 7-1

до рішення загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку за адресою м. Київ, вул. Б. Хмельницького, 58-А від 01 грудня 2020 р.

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішенням загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку за адресою м. Київ, вул. Б. Хмельницького, 58-А від 01 грудня 2020 р.

ПРАВИЛА

управління багатоквартирним будинком на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві і користування спільним майном співвласників будинку

Засади управління багатоквартирним будинком

Власник житлового або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку, яким є житловий комплекс за адресою м. Київ, вул. Б. Хмельницького, 58-А (далі - будинок), є співвласником багатоквартирного будинку (далі - співвласник, власник).

Встановлюючи ці «Правила управління багатоквартирним будинком на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві і користування спільним майном співвласників будинку» (далі - Правила), загальні збори співвласників керувались засадами суспільних відносин, згідно з якими право власності ніколи не було і ніде не є безмежним і абсолютним, через що завжди і скрізь права особи, зокрема і право власності, обмежуються правами інших осіб і регулюються законами України та домовленостями між співвласниками будинку на засадах добросусідства.

В Україні спеціальними законами «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» та «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» встановлено такі принципи реалізації прав співвласників багатоквартирного будинку:

- порядок здійснення (реалізації) прав співвласників визначається законом з обмеженнями, визначеними загальними зборами співвласників;
- здійснення (реалізація) співвласником своїх прав не може обмежувати чи перешкоджати здійсненню (реалізації) прав іншими співвласниками;
- співвласник має право вимагати від статутних органів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Фундуклеєвський» (далі - Об'єднання) захисту своїх прав, а також дотримання іншими співвласниками Правил добросусідства;
- співвласники багатоквартирного будинку зобов'язані поважати права інших співвласників на відпочинок, спокійне, розмірене життя, виконувати рішення загальних зборів співвласників, щодо забезпечення прав співвласників.

Здійснення (реалізація) права власності в багатоквартирному будинку має істотні відмінності від здійснення права власності у будинку, який розташований окремо від об'єктів права власності інших осіб.

Зміст цих відмінностей зводиться до того, що всі власники у багатоквартирному будинку є рівноправними у здійсненні своїх прав, через що права власника одного приміщення не можуть превалювати над правами такого самого власника іншого приміщення.

Такі відмінності зумовлюють певні особливості управління багатоквартирним будинком та здійснення права власності у ньому, і накладають на власників, мешканців чи користувачів житловими та нежитловими приміщеннями певні обмеження на володіння і користування спільним майном будинку та власним майном (зокрема: приміщеннями, звуковідтворюючою апаратурою, будівельними інструментами, музичними інструментами та обладнанням чи устаткування для задоволення власних потреб чи потреб дозвілля тощо).

Цими Правилами та складеним на їхній основі «Типовим договором між ОСББ «Фундуклеєвський» і власником житлового (нежитлового) приміщення у багатоквартирному будинку на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві у відносинах управління будинком та користування спільним майном співвласників будинку» (далі - Типовий договір) загальні збори співвласників встановлюють порядок і умови управління будинком, утримання спільного майна будинку (далі - спільне майно) та користування ним і визначають обмеження на користування спільним майном і на користування у будинку власним майном.

Встановлення порядку і умов управління будинком, утримання спільного майна та користування ним і визначення обмежень на користування спільним та власним майном здійснюється для забезпечення:

- дотримання всіма співвласниками, мешканцями, іншими особами, які користуються квартирами та нежитловими приміщеннями, засад добросусідства та поваги до прав інших співвласників та мешканців, їхніх прав на спокійне, розмірене і комфортне проживання в будинку, створення у суспільстві позитивного іміджу мешканців будинку;
- належної експлуатації будинку та його інженерних систем і мереж, збереження будівлі будинку, надання їй привабливого зовнішнього та внутрішнього вигляду;
- виконання всіма співвласниками, мешканцями рішень загальних зборів співвласників;
- рівності і обов'язковості у дотриманні цих Правил всіма співвласниками, мешканцями, незалежно від їхнього соціального статусу, статків, займаної посади, виховання, інших чинників, які поза межами нашого будинку можуть мати певне значення, але при користуванні власним та спільним майном в нашому будинку не враховуються, не можуть і не повинні враховуватись.

Спеціальними законами України встановлено право загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку визначати порядок володіння, користування та розпорядження спільним майном, а також право визначати для співвласників обмеження на користування спільним майном.

Положення Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» встановлюють, що співвласники багатоквартирного будинку мають право вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників, виконуючи при цьому безумовний обов'язок утримувати спільне майно.

Цими Правилами загальними зборами співвласників встановлені тільки такі умови і правила управління будинком, утримання спільного майна і користування власним та спільним майном та обмеження на користування власним та спільним майном, які не обмежують власників у праві власності, а лише регулюють в будинку суспільні відносини щодо поведінки осіб та користування власним та спільним майном, з метою забезпечення права людей на відпочинок, спокійне, розмірене життя в будинку та на збереження будинку та його обладнання.

При утриманні спільного майна та користуванні власним та/або спільним майном, квартирою чи нежитловим приміщенням інтереси окремого власника перебувають у діалектичній єдності з інтересами всієї спільноти співвласників будинку(тобто у боротьбі та єдності інтересів окремої особи з інтересами всієї спільноти сусідів).

Приклад: Бажання співвласника чи мешканця грати на барабані для задоволення власних культурних потреб не завжди співпадає з інтересами сусіда щодо відпочинку. Так саме, потреба сусіда наступного дня працювати перфоратором може не збігатись з бажанням власника барабанної установки вивчати музичні ноти. Бажання власника розширити ванну кімнату завжди не співпадатиме з бажанням сусіда знизу мати «мокре місце» над кімнатою.

Ці Правила та складений на основі їхніх положень Типовий договір є невід'ємними частинами резолютивної частини рішення загальних зборів співвласників від 01 грудня 2020 р., якою на підставі положень статті 369 Цивільного кодексу України, статей 6 та 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», статті 10 Закону України «Про Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» встановлено порядок та умови управління будинком, утримання спільного майна і користування ним та визначені обмеження на користування власним та спільним майном в будинку і на прибудинковій території.

Положення цих Правил та Типового договору є втіленням волі більшості співвласників у питаннях управління будинком і є юридичним оформленням компромісу, досягнутого двома третинами власників від загальної кількості власників будинку щодо дотримання балансу між інтересами окремого власника та інтересами всієї спільноти власників будинку.

Будь-які наступні зміни чи доповнення до цих Правил та до складеного відповідно до них Типового договору не змінюють і не припиняють статусу цих Правил та Типового договору як невід'ємних частин резолютивної частини рішення загальних зборів співвласників, якою встановлено порядок та умови управління будинком, утримання спільного майна і користування ним та визначені обмеження на користування власним та спільним майном.

1. Спільне майна будинку, обставини його створення

1.1. Спільним майном будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

Спільне майно є спільною сумісною власністю співвласників.

Спільне майно не може бути поділено між співвласниками і співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку.

1.2. Загальні збори констатують, відсутність будь-якої участі держави, органів місцевого самоврядування, інших осіб у створенні спільного майна.

1.2.1. Органи державної влади та управління, органи місцевого самоврядування, інші інститути держави жодним чином не брали ані фінансової, ані організаційної участі у захисті прав інвесторів при будівництві будинку, у вирішенні проблем його будівництва та у створенні спільного майна і не сприяли вирішенню таких проблем.

Навпаки:

- посадові особи усіх рівнів (від посадовців місцевих адміністрацій та районної прокуратури до міністра юстиції та окремих депутатів Верховної Ради України, від спеціаліста районної адміністрації і голови районної державної адміністрації до київського міського голови) з метою одержання хабарів створювали штучні проблеми та юридичні перепони при будівництві, а саме: впродовж року не надавали дозволів на прокладення зовнішніх мереж водогонів, каналізації, електричних кабелів тощо, впродовж року через суди та у позасудовий спосіб чинили спротив присвоєнню будинку поштової адреси і таке інше. Судовий спір про присвоєння поштової адреси було вирішено на користь інвесторів у Шевченківському районному суді м. Києва (суддя Юзькова О.Л.) та остаточно у Київському апеляційному адміністративному суді (колегія суддів у складі Василенка Я.М., Кузьменка В.В., Шурка О.І., ухвала від 23.09.2014 у справі № 728/1454/14);

- при розгляді судового спору про незаконну передачу в іпотеку 99%+1% майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва окремі судді Шевченківського районного суду м. Києва та Апеляційного суду м. Києва визнавали законними діями очевидне попрання закону забудовником (ТОВ Фірма «Консоль ЛТД»), замовником будівництва (СУХП «ГІПЕК») та працівниками ПАТ «Промінвестбанк». Судовий спір про скасування незаконного договору іпотеки (тривав з 2012 по 2019 рр.) було вирішено на користь інвесторів у Шевченківському районному суді м. Києва (судді: Фролова І.В., Кравець Д.І.), у Апеляційному суді м. Києва (судді Чобіток А.О., Немировська О.В., Ящук Т.І.), у Київському апеляційному суді (судді Таргоній Д.О., Журба С.О., Приходько К.П.) і остаточно у Верховному Суді (судді Сімоненко В.М., Мартєв С.Ю., Петров Є.В., ухвала 31.10.2019 у справі № 2610/27835/2012);

- при вчиненні зловмисникам дій на протиправне позбавлення власників майнових прав на квартири, окремі судді та державні службовці сприяли діям рейдерів і забезпечували супроводження їхніх дій в міністерстві юстиції та у окремих суддів Апеляційного суду м.

Києва, не вбачали протиправності у підробленні документів, які рейдери подавались до суду тощо. Судові спори були вирішено на користь власників тільки у Верховному Суді у 2019-2020 рр.;

- рейдери, при спробі отримати судові рішення про юридичне виведення будинку з експлуатації, при підтримці окремих депутатів Верховної Ради та відповідальних посадовців Адміністрації Президента України чинили тиск на суддів (впродовж року розгляду справи в апеляційній інстанції в трійці суддів змінилось 7 суддів), за допомогою оперуповноваженого СБУ та працівників прокуратури залякували керівників субпідрядних будівельних організацій, робили спроби отримати бажаний висновок експертів Одеського НДІСЕ про неіснуюче підроблення підписів у Акті готовності об'єкта будівництва до експлуатації. Справа розглядалась з серпня 2017 р. до листопада 2020 р. і була вирішена на користь співвласників будинку в Окружному адміністративному суді м. Києва (суддя Кузьменко В.А.) та у Шостому апеляційному адміністративному суді (судді Василенко Я.М., Ганечко О.М., Кузьменко В.В., справа № 826/9598/17).

1.2.2. З наведених обставин вбачається відсутність будь-якої участі держави та місцевого самоврядування у створенні спільного майна у житлово-громадському комплексі на вул. Богдана Хмельницького, 58а у Шевченківському районі м. Києва (I черга будівництва, 4-секційний будинок).

1.3. Створення спільного майна будинку відбулось виключно за кошти інвесторів будівництва будинку і має певні особливості, пов'язані з відмовою окремих інвесторів брати фінансову участь добудові покинутого забудовником будинку.

1.3.1. Інвестори у повному обсязі сплатили забудовнику ТОВ Фірма «Консоль ЛТД» вартість будівництва будинку.

У 2012 р. забудовник (ТОВ Фірма «Консоль ЛТД») остаточно залишив будинок у стані незавершеного будівництва, передавши в іпотеку 100% майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва.

1.3.2. Інвестори 20 серпня 2012 р. створили просте товариство, метою діяльності якого було завершення будівництва будинку та уведення його в експлуатацію.

Учасники простого товариства у повному обсязі профінансували додатковими власними коштами завершення будівництва будинку.

Примітка :

Відповідно до положень Цивільного кодексу України «просте товариство» є однією з передбачених законом форм легальної господарської діяльності без утворення юридичної особи.

За договором простого товариства сторони (учасники) беруть зобов'язання об'єднати свої вклади та спільно діяти з метою одержання прибутку або досягнення іншої мети.

1.3.3. Власники квартир та нежитлових приміщень у квітні-травні 2015 р. створили ОСББ «Фундуклеєвський» і, за рахунок коштів Ремонтного фонду об'єднання, у період 2015-2016 рр. профінансували роботи та заходи з відновлення та створення спільного майна, яке у період подій 2014 р. було викрадене, пошкоджене чи знищене невстановленими особами.

1.4. З урахуванням наведених обставин створення спільного майна будинку у житлово-громадському комплексі на вул. Богдана Хмельницького, 58а у Шевченківському районі м. Києва (I черга будівництва, 4-секційний будинок) існують дві групи власників житлових і нежитлових приміщень, а саме:

- група осіб, які фінансували створення спільного майна у повному обсязі, тобто набули право спільної власності на спільне майно;

- група осіб, які не набули право спільної власності на спільне майно, оскільки фінансували створення спільного майна частково, сплативши кошти тільки забудовнику, який не завершив будівництво.

1.4.1. Співвласниками спільного майна будинку на праві спільної сумісної власності є усі власники житлових та нежитлових приміщень будинку, які сплатили повну вартість створення

та відновлення спільного майна (з урахуванням внесків учасників простого товариства та коштів Ремонтного фонду), а також особи, до яких від таких власників на законних підставах перейшло право власності на житлові та нежитлові приміщення.

1.4.2. Власники, які оформили право власності на житлові та нежитлові приміщення в будинку без повної сплати коштів на створення чи відновлення спільного майна будинку (тобто особи, які не брали участь у простому товаристві або не сплатили внесків до Ремонтного фонду у повному обсязі), а також особи, до яких від таких власників перейшло право власності на нерухоме майно в будинку, не є співвласниками спільного майна будинку, оскільки такі особи не брали участі у створенні спільного майна, через що для таких осіб спільне майно будинку є чужим майном.

Примітки:

- ТОВ Фірма «Консоль ЛТД» (ідентифікаційний код юридичної особи 20676633) певний, але не весь, період будівництва будинку було його забудовником, не завершило будівництво, у 2012 р. остаточно покинуло будинок у стані незавершеного будівництва, перед цим передавши його в іпотеку ПАТ «Промінвестбанк»;

- на завершальному етапі будівництва формальним забудовником було підприємство ТОВ «Будівельна компанія КОНСОЛЬ-СТРОЙ» ЛТД» (ідентифікаційний код юридичної особи 31095642), а саме будівництво було завершено простим товариством, створеним інвесторами, які фінансували будівництво додатковими коштами;

- факт завершення будівництва простим товариством за додаткові кошти інвесторів без участі ТОВ Фірма «Консоль ЛТД» встановлений у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 27.02.2019 р. у справі № 761/32696/13-ц, в якій зазначено:

Цитата:

«Об'єкт будівництва по вулиці Богдана Хмельницького, 58 у Шевченківському районі в м. Києві ТОВ «Фірма «Консоль ЛТД» не завершила, наприкінці 2012 року будівництво припинила. Воно було закінчене за ініціативою інвесторів зазначеного будинку за їх особисті додаткові кошти». Кінець цитати.

- у період подій 2014 р. будинок 12 місяців залишався без охорони і без нагляду через те, що забудовник перебував на анексованій території АР Крим, а Об'єднання ще не було створене через неможливість реєстрації права власності, оскільки Шевченківська районна в м. Києві державна адміністрація не присвоювала будинку поштової адреси, що змусило інвесторів спонукати адміністрацію зробити це через суд, який тривав біля одного року (рішення суду про зобов'язання районної адміністрації присвоїти поштову адресу свідчить про свідомі і незаконні дії посадових осіб районної адміністрації, які створювали штучні перепони для інвесторів);

- загалом просте товариство витратило на завершення будівництва житлового комплексу біля 20 млн. грн.;

- загалом Об'єднання у період 2015-2016 рр. витратило на реанімацію будинку і відновлення спільного майна кошти Ремонтного фонду у розмірі біля 40 млн. грн.;

- такий значний обсяг коштів (біля 60 млн. грн.), витрачених на створення і відновлення спільного майна, вказує на те, що особи, які не брали у цьому участь, не можуть користуватись спільним майном на умовах, однакових з умовами, на яких спільним майном користуються власники, які вклали 60 млн. грн. додаткових коштів на створення і відновлення спільного майна.

1.5. Майно Об'єднання утворюється з:

- майна, переданого йому співвласниками у власність;
- одержаних доходів;
- іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

Майно, придбане Об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю.

1.6. З урахування відомостей п. 1.4. та положень п.1.5. цих Правил спільне майно будинку є спільною власністю осіб, зазначених у п. 1.4.1. цих Правил (Власники), і не є власністю Об'єднання, а також не є власністю осіб, зазначених у п. 1.4.2. цих Правил (Невласники).

Примітка:

Станом на день затвердження цих Правил (01.12.2020) особами, які відносяться до осіб, зазначених у п. 1.4.2. цих Правил, які не є власниками спільного майна і які не можуть користуватись спільним майном, яке для них є чужим майном, належать всі особи, які володіють квартирами: 18; 36; 58; 102; 118; 151.

2. Загальні положення

2.1. Предметом регулювання цих Правил є відносини, що виникають у процесі колективного управління будинком, здійснення прав та обов'язків власниками та користувачами житлових та нежитлових приміщень у будинку.

2.2. Для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами, в будинку створено Об'єднання, яке утримує будинок і управляє ним.

2.3. Об'єднання є юридичною особою, створеною співвласниками для реалізації колективного управління будинком.

Об'єднання колективно управляє будинком через свої органи управління (загальні збори співвласників, збори представників від Об'єднання, правління, керуючий директор).

2.4. 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.

2.5. Господарче забезпечення діяльності Об'єднання, управління будинком, утримання та експлуатації будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, електропостачання, теплопостачання і опалення, вивезення побутових відходів, користування спільним майном будинку, включаючи поточний ремонт, співвласники забезпечують власними силами шляхом самозабезпечення та самофінансування через Об'єднання.

2.6. Порядок і умови колективного управління будинком, користування спільним майном та його використання регулюється цими Правилами, умовами Типового договору, 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 Закону України «Про Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

2.7. Об'єднання виступає колективним споживачем (замовником) комунальних послуг з постачання електричної енергії, холодної води та водовідведення до дня одночасного переходу усіх квартир та нежитлових приміщень на постачання цих комунальних послуг на підставі прямих договорів з постачальниками.

2.8. Власник житлового чи нежитлового приміщення виступає кінцевим споживачем комунальних послуг з постачання електричної енергії, холодної води та водовідведення, а також виступає користувачем ліфтового господарства та іншого спільного майна, яке утримується і управляється Об'єднанням.

2.9. Забороняється споживання електричної енергії, холодної води і водовідведення без справних приладів обліку, прийнятих для обліку Об'єднанням та опломбованих Об'єднанням (далі - лічильники).

Самоправне споживання електричної енергії, холодної води і водовідведення без справних лічильників, прийнятих для обліку Об'єднанням та опломбованих Об'єднанням, має своїми наслідками негайне відключення приміщення від внутрішньобудинкових електромереж 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 підключення приміщення до внутрішньобудинкових електромереж та відновлення можливості користуватись ліфтами.

При встановленні справних лічильників, прийнятих для обліку Об'єднанням і опломбованих Об'єднанням, та при умові укладення між власником приміщення і Об'єднанням договору на умовах Типового договору, керуючий директор зобов'язаний не пізніше першого робочого дня після встановлення пломб Об'єднання на лічильник забезпечити постачання до приміщення електроенергії та/або води.

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

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

2.12. Об'єднання виступає колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних та комунальних послуг.

2.13. Електропостачання житлових та нежитлових приміщень здійснюється на підставі договорів між їхніми власниками і електропостачальними організаціями відповідно до вимог законодавства.

2.14. Станом на день затвердження цих Правил (01.12.2020) відповідно до вимог законодавства власники житлових та нежитлових приміщень, зазначені у п.1.4.1. цих Правил, мають право отримувати електроенергію:

2.14а) через внутрішньобудинкові електромережі, які належать на праві приватної спільної власності спільноті співвласників, зазначених у п.1.4.1. цих Правил, на умовах, однакових для всіх таких співвласників;

2.14б) безпосередньо від постачальника без використання внутрішньобудинкових електромереж, якщо для цього існує технічна можливість.

Для створення такої технічної можливості індивідуальний побутовий споживач повинен розробити проект внесення змін до проектних рішень з постачання електроенергії до будинку і реалізувати такий проект.

2.14в) на підставі прямого договору з електропостачальною організацією через електромережі будинку, якщо така електропостачальна організація отримала від спільноти співвласників, зазначених у п. 1.4.1 цих Правил, право на користування інженерними мережами, які є приватною спільною власністю спільноти співвласників.

Для передачі інженерних мереж будинку у користування постачальнику потрібна згода спільноти співвласників, зазначених у п. 1.4.1. цих Правил, оформлена відповідно до вимог Цивільного кодексу України, а також договір, укладений на підставах і на умовах такої згоди.

2.14г) отримувати електричну енергію через внутрішньобудинкові електромережі на підставі тристороннього договору між Об'єднанням, яке є колективним побутовим споживачем і представником спільноти осіб, зазначених у п. 1.4.1. цих Правил, та електропостачальною організацією, та власником квартири або нежитлового приміщення як індивідуальним побутовим споживачем на території колективного побутового споживача.

У разі прийняття відповідного рішення загальними зборами співвласників (як органом управління колективного побутового споживача), на основі типового договору (додаток 11 до Правил роздрібного ринку електричної енергії) укладається тристоронній договір про постачання та розподіл електричної енергії на території колективного побутового споживача, учасниками якого є індивідуальний побутовий споживач, колективний побутовий споживач та електропостачальник.

2.15. Особи, зазначені у 1.4.1., користуються спільним майном, зокрема інженерними мережами житлового комплексу та ліфтами, як співвласники цього майна, з урахуванням умов та обмежень, встановлених ними як співвласниками цього майна, компенсуючи при цьому видатки на управління таким майном.

2.16. Особи, зазначені у п. 1.4.2 цих Правил, можуть користуватись спільним майном, створеним особами, зазначеними у п. 1.4.1. цих Правил, зокрема інженерними мережами

будинку та ліфтами як чужим майном, з урахуванням умов та обмежень, встановлених співвласниками, яким належить таке майно, сплачуючи при цьому вартість користування таким чужим майном, у розмірі, визначеному співвласниками, які є власниками спільного майна.

Розмір плати за користування особами, зазначеними у п. 1.4.2 цих Правил, спільним майном як чужим майном, зокрема, інженерними мережами будинку та ліфтами, встановлюють загальні збори співвласників або збори представників від об'єднання на підставі повноважень, делегованих загальними зборами співвласників.

2.17. Несвоєчасна сплата внесків та інших платежів, встановлених законодавством та Об'єднанням, 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.

2.18. Для отримання можливості користуватись спільним майном будинку власник житлового чи нежитлового приміщення повинен висловити свою недвозначну згоду на дотримання цих Правил та користування спільним майном на умовах, однакових для всіх співвласників.

Згода власника на дотримання цих Правил та користування спільним майном на умовах, однакових для всіх співвласників, оформлюється у вигляді договору між власником та Об'єднанням, укладеному на умовах Типового договору.

2.19. При укладенні договору на умовах Типового договору власник не може пропонувати змінити, доповнити чи виключити умови Типового договору, а також укласти договір на умовах, які не відповідають умовам Типового договору.

Власник як співвласник може звернутись до загальних зборів співвласників, чи до зборів представників від Об'єднання, чи до правління із пропозицією про внесення змін до умов Типового договору.

2.20. Відсутність згоди власника на дотримання цих Правил та користування спільним майном на умовах, однакових для всіх співвласників, висловлена у вигляді усної відмови укласти договір з Об'єднанням на умовах Типового договору, унеможлиблює для такого співвласника користування спільним майном.

3. Власник приміщення, мешканці, інші особи, які користуються спільним майном Об'єднання, мають право:

3.1. Вільно користуватись спільним майном при існуванні одночасно такої сукупності обставин:

- наявність між власником і Об'єднанням договору на умовах Типового договору;
- відсутність боргу власника приміщення перед Об'єднанням (за винятками, встановленими цими Правилами, коли допускається користування спільним майном при наявності боргу);
- дотримання вимог цих Правил.

3.2. Вимагати від керуючого директора належного виконання зобов'язань Об'єднання, встановлених умовами договору з Об'єднанням, укладеного на умовах Типового договору, а також вимагати від керуючого директора та статутних органів Об'єднання захисту своїх прав та дотримання співвласниками цих Правил та засад добросусідства від порушень їх іншими співвласниками чи користувачами приміщень.

Такі вимоги можуть бути заявлені усно або у довільній формі письмово до керуючого директора, а також до загальних зборів співвласників, зборів представників від Об'єднання чи до правління, якщо наслідки звернення до керуючого директора не задовольнили власника.

3.3. Знайомитись із фінансовими звітами Об'єднання та щомісячними розрахунками розміру внеску співвласника на витрати на управління будинку.

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

Примітка:

Право звернення до суду при наявності юридичного спору гарантоване Конституцією України.

Разом з тим, звернення до суду без попереднього розгляду проблеми статутними органами Об'єднання є тривалою за часом тяганиною, яка вимагає від позивача витрачання часу, нервової енергії, власних коштів. При судовій тяганні позивач формує у собі неприязне ставлення до сусідів і у свою чергу формує про себе несприятливу думку у сусідів, поруч з якими жити йому та його нащадкам.

Перед зверненням до суду доцільно оцінити баланс можливих здобутків і безумовних втрат.

У спорах власника з колективом власників судовий процес не вирішує остаточно проблеми, оскільки не суд, а люди, співвласники, управляють будинком, своїми коштами утримують будинок, через що проблемні питання остаточно можуть вирішити тільки співвласники.

4. Власник приміщення та інші особи, які користуються спільним майном Об'єднання, зобов'язані:

4.1. Використовувати приміщення виключно за призначенням, дотримуватися правил користування житловими приміщеннями, встановленими законодавством та цими Правилами.

4.2. Дотримуватися рішень статутних органів Об'єднання, вчасно вживати заходів щодо усунення виявлених несправностей чи пошкоджень власних приміщень та спільного майна.

4.3. Не допускати самовільного перепланування приміщень, наслідками якого стане порушення прав інших власників, руйнування конструкцій будинку, заміни та перестановки (переміщення) елементів загальнобудинкових інженерних систем і мереж, лічильників води, електричної і теплової енергії, вентиляційних каналів тощо.

При переплануванні забороняється розміщення ванних кімнат, туалетів, кухонь над житловими кімнатами нижнього поверху, а також забороняється руйнування вентиляційних каналів чи будь-яке втручання у їхній внутрішній простір.

4.4. Забезпечувати цілісність пломб Об'єднання на лічильниках та періодичність повірки лічильників, визначену їхніми технічними характеристиками, не допускати самовільного (несанкціонованого) втручання в роботу лічильників. У строки, визначені технічними характеристиками лічильників, проводити їх повірку за власний рахунок.

Лічильники повинні бути опломбовані пломбами Об'єднання. Наявність інших пломб на лічильнику, встановлених постачальником, суб'єктом, що проводить повірку, іншими суб'єктами не замінює необхідність опломбування лічильника пломбами Об'єднання.

Відсутність на лічильнику пломб Об'єднання (навіть при наявності пломб постачальника та пломб інших суб'єктів) чи пошкодження пломб Об'єднання, а також прострочення періоду повірки лічильника вважається обставинами, які забороняють використання такого лічильника і споживання води, електричної та теплової енергії, яке цей лічильник обліковує.

При відсутності лічильника теплової енергії, відсутності чи пошкодження пломб Об'єднання ньому, обсяг спожитої теплової енергії для опалення квартири чи нежитлового приміщення розраховується пропорційно площі, що опалюється.

4.5. Перед зняттям пломб Об'єднання для проведення ремонтних робіт, заміни чи повірки лічильника або з інших причин, повідомити про це керуючого директора і зафіксувати у акті, підписаним власником приміщення і уповноваженим працівником Об'єднання, показники лічильника, з якого знімаються пломби Об'єднання.

4.6. Відновлювати (ремонтувати) або встановлювати лічильники за власний рахунок у випадку їх пошкодження чи викрадення.

4.7. Особисто, або 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.

4.8. Не пізніше двадцятого числа місяця, наступного за розрахунковим місяцем, сплачувати у повному обсязі вартість спожитих житлово-комунальних та комунальних послуг, платежі і внески, встановлені Об'єднанням, внески на витрати на управління будинком та утримання спільного майна, у тому числі внески власника паркувального місця на витрати на управління, утримання та експлуатацію підземного паркінгу.

4.9. У разі прострочення сплати вартості спожитих житлово-комунальних послуг, платежів і внесків, встановлених Об'єднанням, внесків на витрати на управління будинком та утримання спільного майна, у тому числі прострочення сплати внесків власника паркувального місця, співвласник зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлений договором або законом.

4.10. Відшкодовувати збитки, завдані приміщенню чи іншому майну інших власників, спільному майну Об'єднання, власником приміщення або особами, які користуються приміщенням власника чи відвідують його приміщення.

Власник, який заподіяв шкоду майну, що перебуває у спільній власності або власності інших співвласників, зобов'язаний відшкодувати завдані збитки в повному обсязі.

Власник несе відповідальність за шкоду, заподіяну особою, яка користується приміщенням власника або перебуває у ньому.

Відшкодування збитків може здійснюватися у грошовій чи в іншій формі за згодою Об'єднання чи особи, якій заподіяна шкода, або за рішенням суду.

4.11. 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 відшкодувати шкоду, заподіяну діяльністю в нежитлових приміщеннях.

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.

Примітка 1:

Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» врегульовані питання оренди приміщень у багатоквартирному будинку.

«Стаття 26. Оренда приміщень у багатоквартирному будинку

Власник приміщення у багатоквартирному будинку, в якому створене об'єднання, може здати його в оренду для проживання фізичній особі або для здійснення господарської, підприємницької та іншої не забороненої законом діяльності фізичній або юридичній особі, якщо така діяльність не суперечить встановленим нормам використання приміщень у жилих будинках та не завдає шкоди інтересам власників (користувачів) і навколишньому середовищу.

За необхідності може бути здійснене переведення приміщення у нежиле на термін дії договору оренди або постійно у порядку, встановленому законодавством.

Орендар має бути ознайомлений із статутом об'єднання, правами та обов'язками співвласників.

У разі необхідності проведення будівельних робіт заінтересована сторона отримує відповідні дозволи згідно з законодавством.

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.

Спори щодо укладення, виконання або припинення договору оренди приміщення для зазначеної діяльності вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку».

Закон України, Верховна Рада України, від 29.11.2001 № 2866-III, «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»

Примітка 2:

Актами цивільного права встановлені правові норми використання приміщень, зміст яких зводиться до того, що квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання однієї сім'ї різного чисельного складу або однієї людини.

Забороняється використання квартири у якості нежитлового приміщення (офісів, кабінетів усіх типів, салонів різного призначення, приймальних пунктів чи пунктів видачі різного призначення тощо) або для розміщення в ній людей для тимчасового проживання.

Порушення таких заборон є порушенням встановленого законодавством цільового призначення житлових будинків та житлових приміщень.

Такі порушення є порушенням спокою у будинку і є несумісним з розміреним життям мешканців будинку.

Переобладнання квартир великого розміру під квартири меншого розміру, внаслідок чого збільшується навантаження на спільне майно (вестибюлі, ліфти, прибудинкову територію тощо) може мати своїми наслідками порушення прав інших співвласників і мешканців.

Власник не може використовувати свою власність на шкоду правам та інтересам інших осіб.

З приводу нецільового використання квартир існує судова практика, яка захищає права мешканців багатоквартирних будинків від наслідків використання квартир у якості нежитлових приміщень чи від переобладнання квартир великого розміру під квартири меншого розміру, якщо проти цього заперечують інші співвласники будинку.

4.12. З метою забезпечення прав мешканців будинку на спокій та розмірене життя у будинку, керуючий директор за заявою співвласника чи мешканця будинку проводить консультації в власником приміщення.

За наслідками консультацій керуючий директор виносить питання на розгляд зборів представників від об'єднання.

При розгляді питання про переобладнання чи використання квартири у якості нежитлового приміщення (тобто не для проживання в квартирі однієї сім'ї або однієї людини) або про переобладнання квартири великого розміру під менші квартири, збори представників можуть прийняти такі рішення (у тому числі одночасно всі з них):

- запропонувати власнику квартири припинити використання квартири у якості нежитлового приміщення;
- встановити внески власника такої квартири на витрати на управління будинком як внески для власника нежитлового приміщення, збільшивши розмір внеску на витрати на управління будинком до п'ятдесяти разів у порівнянні зі звичайним розміром внесків власника квартири на витрати на управління будинком;
- звернутись до суду з позовом про заборону використання квартири у якості нежитлового приміщення чи з позовом про об'єднання квартир малого розміру у передбачену проектом будинку первинну квартиру великого розміру;
- обмежити власника та користувачів такої квартири на користування спільним майном у вигляді обмеження чи припинення можливості користуватись ліфтами;
- обмежити власників і користувачів квартир малого розміру, які утворились внаслідок перепланування квартири великого розміру, на користування спільним майном у вигляді обмеження чи припинення можливості користуватись ліфтами;
- обмежити кількість електронних персоніфікованих перепусток у житловій секції кількістю, що відповідає кількості титульних власників або кількості зареєстрованих у квартирі осіб.

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

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

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

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

4.17. Не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників чи мешканців будинку.

4.18. Дотримуватися вимог цих Правил, а також Правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, Правил пожежної безпеки, санітарних норм.

4.19. За жодних обставин без будь-яких виключень не заносити (не завозити) на прибудинкову територію і в будинок та не зберігати в житлових чи не житлових приміщеннях і у паркінгу будь-яку незареєстровану зброю та будь-які вибухонебезпечні предмети, незалежно від їх походження, типу чи виду, призначення, обставин набуття та будь-яких інших обставин.

4.20. За жодних обставин не допускати виникнення в житлових чи нежитлових приміщеннях смороду чи відчутних неприсмних запахів і витоку їх за межі приміщення.

4.21. Дотримуватися чистоти у місцях загального користування.

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

4.23. 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 керуючий директор.

У разі самостійного усунення власником пошкоджень спільного майна власник зобов'язаний погодити з керуючим директором якість відновлення належного стану спільного майна.

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

З настанням теплої пори року вимити вікна житлових приміщень.

Власники нежитлових приміщень зобов'язані один раз на місяць у весняно-літній період мити вікна, забезпечуючи підтримання дзеркального стану чистоти вікон.

4.25. Допускати у приміщення в денний час працівників Об'єднання для огляду елементів конструкцій житлового будинку та його обладнання, перевірки температури в приміщенні в зимовий (опалювальний) період, перевірки показань лічильників, наявності та цілісності пломб Об'єднання на лічильниках, а, в разі аварій, – у будь-який час доби.

Доступ до квартир та нежитлових приміщень здійснюється у порядку, встановленому ст. 29 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Примітка:

Закон України «Про житлово-комунальні послуги» встановлює:

Стаття 29. Порядок доступу до житла, іншого об'єкта нерухомого майна споживача

1. Споживач зобов'язаний забезпечити представникам виконавця комунальної послуги доступ до свого житла, іншого об'єкта нерухомого майна для:

1) ліквідації та відвернення аварій, пов'язаних із наданням відповідної комунальної послуги, - цілодобово;

2) встановлення або заміни санітарно-технічного та інженерного обладнання, проведення технічних чи профілактичних оглядів, зняття контрольних показань вузлів обліку - згідно з умовами договору про надання відповідної комунальної послуги, договору про управління багатоквартирним будинком.

2. Представники виконавця комунальної послуги під час доступу до житла, іншого об'єкта нерухомого майна зобов'язані:

1) пред'явити відповідне посвідчення;

2) поважати права споживачів, утримуватися від розголошення інформації про особисте життя споживача, інших осіб, які перебувають у житлі (іншому об'єкті нерухомого майна), яка стала їм відома у зв'язку з доступом до житла, іншого об'єкта нерухомого майна;

3) перебувати лише в тих приміщеннях, в яких розташоване обладнання, перевірка, ремонт, встановлення, заміна або огляд якого проводиться.

3. Відмова споживача надати доступ виконавцю комунальної послуги до належних споживачу приміщень у випадках, передбачених частиною першою цієї статті, є підставою для припинення надання споживачеві відповідної комунальної послуги. Після надання споживачем такого доступу надання послуги відновлюється.

4. У невідкладних випадках, пов'язаних з необхідністю рятування життя і здоров'я людей та/чи майна, в установленому цією статтею порядку може бути здійснено доступ до житла, іншого об'єкта нерухомого майна без отримання згоди його власника (користувача) (несанкціонований доступ) для проведення огляду та ліквідації або відвернення аварії.

5. Несанкціонований доступ до житла, іншого об'єкта нерухомого майна відбувається без отримання згоди його власника (користувача), 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 житла, іншого об'єкта нерухомого майна або він відмовляється допустити в належне йому житло (інший об'єкт нерухомого майна) представника виконавця, і при цьому є об'єктивні підстави вважати, що аварія, яка створює загрозу життю та/або майну, наявна саме в цьому житлі (іншому об'єкті нерухомого майна).

6. Представник виконавця попереджає власника (користувача), який присутній, але відмовляється допустити його до житла (іншого об'єкта нерухомого майна), про здійснення несанкціонованого доступу.

7. Під час здійснення несанкціонованого доступу і до повного завершення робіт, визначених частиною восьмою цієї статті, повинні бути присутні представник виконавця, представник органів внутрішніх справ, працівники аварійно-ремонтної бригади та власник (користувач) з будь-якої із сусідніх будівель (з будь-якого приміщення, розташованого у тому самому багатоквартирному будинку, якщо несанкціонований доступ здійснюється у багатоквартирному будинку).

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

1) забезпечення доступу до житла, іншого об'єкта нерухомого майна, у тому числі, за потреби, шляхом порушення конструктивної цілісності вхідних дверей, вікон або інших елементів будівель і приміщень після погодження своїх дій з іншими учасниками несанкціонованого доступу;

2) здійснення огляду місця аварії та/або місця виникнення неполадок, що унеможливають надання житлово-комунальних послуг іншим споживачам;

3) проведення ремонтних та відновлювальних робіт;

4) невідкладне відновлення конструктивної цілісності вхідних дверей, вікон, замків, заборів на них та інших елементів будівель і приміщень, що були пошкоджені під час

несанкціонованого доступу, і проведення відповідних ремонтних та відновлювальних робіт;

5) дотримання прав осіб, які проживають (перебувають) у відповідному житлі, іншому об'єкті нерухомого майна, мінімізація негативних наслідків несанкціонованого доступу, зокрема щодо їхнього майна, та обмеження доступу лише тими приміщеннями, в яких виконуються відповідні ремонтні та відновлювальні роботи.

9. Під час здійснення несанкціонованого доступу представник виконавця складає акт про здійснення несанкціонованого доступу та проведення ремонтних і відновлювальних робіт, який підписується всіма учасниками такого доступу.

В акті обов'язково зазначаються:

- 1) підстави для здійснення несанкціонованого доступу;
- 2) інформація про попередження споживача із зазначенням часу та осіб, які вели переговори із споживачем, у разі їх проведення;
- 3) причина та місце виникнення аварії, перелік неполадок;
- 4) перелік виконаних робіт;
- 5) прізвища, імена, по батькові та посади учасників несанкціонованого доступу;
- 6) інформація про спосіб і час відновлення конструктивної цілісності вхідних дверей, вікон або інших елементів будівель і приміщень, що були пошкоджені під час несанкціонованого доступу, і проведення ремонтних та відновлювальних робіт.

Оригінал складеного акта зберігається у виконавця комунальної послуги. Іншим учасникам несанкціонованого доступу видаються копії акта, завірені печаткою виконавця.

10. Представник виконавця у присутності інших учасників несанкціонованого доступу опечатує відновлені двері, вікна чи інші елементи будівель і приміщень власною печаткою та ставить підпис, час і дату опечатування.

11. Витрати на здійснення несанкціонованого доступу у зв'язку з відмовою власника (користувача) надати допуск до свого житла (іншого об'єкта нерухомого майна), а також завдана внаслідок цього шкода покладаються на винну особу.

Витрати, пов'язані із забезпеченням несанкціонованого доступу, проведенням ремонтних і відновлювальних робіт, необхідних у зв'язку з відсутністю власника (користувача) у житлі (іншому об'єкті нерухомого майна), покладаються на особу, з вини якої сталася аварія.

Виконавець комунальної послуги, який самостійно здійснив зазначені витрати, має право на зворотну вимогу щодо відшкодування таких витрат за рахунок винних осіб.

12. У багатоквартирному будинку, управління яким здійснюється управителем, передбачені цією статтею права та обов'язки представників виконавців комунальних послуг щодо доступу (у тому числі несанкціонованого) до житла, іншого об'єкта нерухомого майна поширюються також на управителя та його представника.

13. У багатоквартирному будинку, управління яким здійснюється об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, передбачені цією статтею права та обов'язки представників виконавців комунальних послуг щодо доступу (у тому числі несанкціонованого) до житла, іншого об'єкта нерухомого майна поширюються також на посадових осіб і працівників такого об'єднання.

Закон України, Верховна Рада України, від 09.11.2017 № 2189-VIII, «Про житлово-комунальні послуги».

5. Керуючий директор Об'єднання

5.1.1. Керуючий директор Об'єднання є посадовою особою Об'єднання, якій згідно з положеннями Статуту Об'єднання та рішеннями статутних органів Об'єднання делегована частина компетенції правління щодо здійснення організаційно-розпорядчих функцій з управління будинком та спільним майном.

5.1.2. Крім повноважень, встановлених Статутом Об'єднання, керуючий директор здійснює повноваження, встановлені рішеннями загальних зборів співвласників та цими Правилами.

5.2. Керуючий директор, в межах цих Правил, зобов'язаний:

5.2.1. Забезпечувати власнику приміщення, за умови виконання ним положень цих Правил та укладення з Об'єднанням договору на умовах Типового договору, технічну можливість користуватись спільним майном, яке утримується та управляється за кошти Об'єднання, у тому числі надавати згідно з положеннями цих Правил технічну можливість отримувати комунально-житлові та комунальні послуги через внутрішньобудинкові інженерні мережі і системи.

5.2.2. Забезпечувати утримання і експлуатацію будинку та прибудинкової території в стані, який відповідає вимогам законодавства України про техногенну та пожежну безпеку, санітарне та епідемічне благополуччя населення, будівельним, містобудівним, санітарним, протипожежним правилам і нормам.

5.2.3. Забезпечувати реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном, сприяти співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання співвласниками своїх обов'язків, пов'язаних з утриманням будинку та проживанням в будинку, забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов і порядку користування спільним майном, розподілі між співвласниками витрат на управління будинком.

5.2.4. Вживати заходів для припинення дій співвласників чи мешканців будинку та/або інших осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав співвласників на комфортне, спокійне, розмірене проживання в будинку та/або на володіння, користування і розпорядження спільним майном або квартирою чи нежитловим приміщенням.

5.3. Керуючий директор, в межах цих Правил, уповноважений:

5.3.1. Видавати в межах своїх повноважень розпорядження, приписи, вказівки, попередження, проводити з власниками та мешканцями консультації та профілактичні співбесіди.

5.3.2. Затверджувати щомісячний розрахунок розміру внеску співвласника на витрати на управління будинку за минулий розрахунковий період, виходячи із сумарної вартості всіх фактичних витрат Об'єднання на управління будинком у минулому розрахунковому періоді.

5.3.3. Вживати всі необхідні і достатні заходи для належного управління будинком і утримання спільного майна в належному стані.

5.3.4. У порядку, встановленому цими Правилами, застосовувати до власників, мешканців чи інших користувачів квартир та нежитлових приміщень визначені загальними зборами співвласників обмеження на користування спільним майном (зокрема обмеження на користування будинковими інженерними мережами та ліфтами).

5.3.5. Здійснювати, згідно з порядком, встановленим ст. 29 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», санкціонований власником або несанкціонований доступ до житлових чи нежитлових приміщень для проведення огляду та ліквідації або відвернення аварії, проведення оглядів технічного стану елементів та систем будинку, перевірки показань лічильників.

5.3.6. 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, внески на витрати на управління будинком.

5.4. Керуючий директор, в межах цих Правил, має право:

5.4.1. Вимагати від власника приміщення чи мешканця будинку виконання цих Правил та умов Типового договору, рішень статутних органів Об'єднання та вимог законодавства у питаннях користування будинком та спільним майном.

5.4.2. Робити власнику приміщення попередження про порушення ним цих Правил, положень Статуту Об'єднання, вимог законодавства, інших вимог та правил, встановлених законодавством чи рішеннями статутних органів Об'єднання, розпоряджень, приписів, вказівок керуючого директора, вимагати їх дотримання і видавати приписи про усунення таких порушень.

5.4.3. Вимагати від власника відшкодування збитків, завданих спільному майну Об'єднання власником приміщення або іншими особами, які користуються приміщенням власника або перебувають у будинку на запрошення власника чи з його дозволу.

5.4.4. 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.

5.5. Розпорядження, приписи, вказівки, попередження керуючого директора, видані в межах його повноважень, є обов'язковими для виконання усіма співвласниками, мешканцями чи користувачами будинку.

5.6. Невиконання розпоряджень, приписів, вказівок керуючого директора, виданих в межах його повноважень, має своїми наслідками обмеження співвласників, мешканців чи користувачів будинку на користування спільним майном, зокрема інженерними мережами та ліфтами.

5.7. Перелік, підстави і порядок застосування керуючим директором визначених загальними зборами співвласників обмежень на користування спільним майном встановлюються цими Правилами.

5.8. Керуючому директору забороняється надавати спільне майно у користування власникам, які у спосіб відмови укласти договір з Об'єднанням на умовах Типового договору висловили відсутність своєї згоди на дотримання цих Правил та користування спільним майном на умовах, однакових для всіх співвласників.

5.9. Гарантії дотримання трудових прав працівників керуючої дирекції та служби охорони будинку.

5.9.1. Працівники керуючої дирекції виконують роботу, доручену їм співвласниками.

5.9.2. Виконуючи свої функціональні обов'язки, здійснюючи заходи та роботи з утримання будинку у належному стані, здійснюючи заходи із забезпечення дотримання цих Правил та умов Типового договору, керуючий директор, інші працівники керуючої дирекції та працівники служби охорони будинку діють не від свого імені та не у власних інтересах, а від імені та в інтересах всієї спільноти співвласників або в інтересах окремих власників, захищаючи права та інтереси всієї спільноти співвласників або окремих власників, які потребують такого захисту.

5.9.3. Спільнота співвласників, уповноважуючи керуючу дирекцію, службу охорони будинку на здійснення заходів із забезпечення дотримання цих Правил та безпеки в будинку, гарантує керуючому директору, іншим працівникам керуючої дирекції і працівникам служби охорони будинку захист їхньої гідності, дотримання їхніх трудових прав, відсутність несприятливих для них наслідків через виконання своїх обов'язків.

5.9.4. Усі без винятку співвласники, мешканці, особи, які перебувають в будинку, повинні поважати честь та гідність працівників керуючої дирекції і служби охорони будинку, не порушувати їхніх прав, не перешкоджати виконанню ними своїх обов'язків, на які їх уповноважили співвласники.

5.9.5. Відповідно до ст. 201 Цивільного кодексу України особистими немайновими благами, які охороняються цивільним законодавством, є честь і гідність.

Відповідно до Конституції України честь і гідність людини визнаються найвищою соціальною цінністю.

5.9.6. У разі, якщо порушник цих Правил чи інша особа у відповідь на дії чи вимоги керуючого директора, працівника керуючої дирекції, працівника служби охорони будинку щодо припинення порушення цих Правил реагує у спосіб, який принижує та ображає честь і гідність людини, питання про обмеження таких осіб на користування спільним майном розглядають збори представників від об'єднання.

5.9.7. Рішення зборів представників щодо захисту трудових прав, честі і гідності працівників керуючої дирекції та служби охорони будинку можуть бути оскаржені до загальних зборів співвласників або до суду.

5.9.8. Працівники керуючої дирекції або служби охорони будинку кожний окремо або колективно мають право відмовитись від експлуатаційного обслуговування спільного майна в частині, якою у спільному майні користується особа, яка вчинила дії, що принижують та ображають честь і гідність людини працівників керуючої дирекції, служби охорони будинку.

5.9.9. Керуючому директору забороняється у будь-який спосіб вчиняти тиск на працівників керуючої дирекції чи служби охорони будинку, які відмовились від експлуатаційного обслуговування спільного майна в частині, якою у спільному майні користується особа, яка вчинила дії, що принижують та ображають честь і гідність людини працівників керуючої дирекції, служби охорони будинку.

5.9.10. Особа, щодо якої працівники керуючої дирекції чи служби охорони будинку відмовились від експлуатаційного обслуговування спільного майна, на власний розсуд може обрати один таких шляхів відновлення експлуатаційного обслуговування спільного майна в частині, якою ця особа користується:

- врегулювати конфлікт з трудовим колективом або окремим працівником;
- укласти договори з фахівцями та спеціалістами, які здатні забезпечити експлуатаційне обслуговування спільного майна в частині, якою користується така особа, при наявності у таких фахівців та спеціалістів технічної можливості для цього та належного фаху, погодивши умови такого договору з керуючим директором;
- звернутись до суду із позовом про визнання для такої особи допустимими дії, що принижують та ображають честь і гідність людини.

6. Прилади та засоби обліку споживання води, електричної та теплової енергії

6.1. Облік споживання в квартирах та нежитлових приміщення холодної води, електричної та теплової енергії здійснюється за допомогою приладів обліку (далі - лічильники).

6.2. Власники квартир та нежитлових приміщень самостійно купують лічильники, які відповідають вимогам Закону України "Про метрологію та метрологічну діяльність" та іншим нормативно-правовим актам, що містять вимоги до них.

Перед прийняттям рішення щодо типу лічильника рекомендується отримати консультацію керуючого директора щодо типу лічильника та схеми його приєднання до будинкових мереж.

6.3 Лічильники споживання тепла і холодної води встановлюються власниками відповідно до вимог та схем приєднання, визначених керуючим директором, під контролем та наглядом працівника керуючої дирекції.

6.4. Постачання електроенергії до будинку і відбір її до квартир та нежитлових приміщень контролюється системою дистанційного зняття даних показів приладу обліку ЛУЗОД, що зумовлює обов'язок власника квартири чи нежитлового приміщення узгодити з керуючим директором тип лічильника електричної енергії, допустимий для використання в будинку.

6.5. З метою захисту людей від ураження електричним струмом та контролю за правильністю встановлення лічильників електричної енергії, встановлення (заміна) таких лічильників проводиться виключно за погодженням з керуючим директором під контролем та наглядом уповноваженого працівника керуючої дирекції.

6.6. З метою забезпечення прав інших співвласників, мешканців та користувачів будинку на отримання житлово-комунальних послуг, день та час встановлення (заміни) лічильників погоджується з керуючим директором.

У погоджений день та час керуючий директор призначає працівника дирекції для контролю та нагляду за виконанням робіт по встановленню (заміні) лічильників та опломбуванням їх пломбами Об'єднання.

6.7. У строки, визначені технічними характеристиками лічильників, повинна проводитись їх повірка, проведення якої забезпечує та сплачує власник квартири чи нежитлового приміщення.

6.8. Усі лічильники повинні бути своєчасно повіреними, а також опломбованими пломбами Об'єднання, незалежно від наявності на лічильниках будь-яких інших пломб встановлених будь-якими суб'єктами, у тому числі і постачальниками води, теплової чи електричної енергії.

6.9. Не допускається використання лічильників без наявності пломб Об'єднання чи з пошкодженими пломбами Об'єднання (незалежно від наявності інших пломб), а також з простроченим періодом повірки.

Примітка:

Об'єднання сплачує або за весь обсяг спожитої в будинку в цілому теплової енергії, електроенергії, води за показниками загальнобудинкових приладів обліку, або за різницю між обсягом, спожитим в будинку в цілому і обсягом, спожитим в жилих та нежитлових приміщеннях. Така різниця обчислюється як різниця між показниками загальнобудинкових приладів обліку і сумою показників індивідуальних лічильників.

Ці обставини зумовлюють необхідність контролю за достовірністю показань індивідуальних лічильників, встановлених в місцях приєднання мережі квартири чи нежитлового приміщення до внутрішньобудинкових мереж, через що наявність пломб Об'єднання на кожному індивідуальному лічильнику є обов'язковою.

7. Внески на витрати на управління будинком та сплата вартості житлово-комунальних послуг

7.1. Власник квартири чи нежитлового приміщення є особою, яка зобов'язана нести тягар власності, слідкувати за своїм майном, піклуватись про нього і забезпечити дотримання прав інших осіб від порушення їхніх прав, пов'язаних з наявністю у власника майна, незалежно від того, хто і на яких підставах користується майном власника.

З урахуванням цих обставин власник є відповідальним за своєчасну і повну сплату внесків і платежів, встановлених Об'єднанням, незалежно від того, хто і на яких підставах користується квартирою чи нежитловим приміщенням власника.

Власник є відповідальним за наслідки дій та поведінки осіб, які користуються приміщенням власника чи перебували в ньому.

7.2. З метою управління будинком та утримання його у спосіб самозабезпечення (самофінансування) власник як співвласник сплачує внески співвласника на витрати на управління будинком, незалежно від того, хто і на яких підставах користується квартирою чи нежитловим приміщенням власника.

Відносини власника з особами, які користуються квартирою чи нежитловим приміщенням, регулюються домовленостями між ними і не впливають на обов'язки власника як співвласника перед Об'єднанням.

Права та обов'язки власника як співвласника щодо управління будинком та участю у витратах на управління будинком не можуть бути передані іншим особам, але можуть бути доручені для виконання довіреними особами, при цьому особою, відповідальною перед Об'єднанням за виконання обов'язків власника як співвласника, є власник квартири чи нежитлового приміщення, незалежно від наявності виданого ним доручення іншим особам сплачувати внески і платежі.

Примітка:

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» встановлює перелік витрат на управління будинком.

«Стаття 12. Витрати на управління багатоквартирним будинком

1. Витрати на управління багатоквартирним будинком включають:

1) витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку;

2) витрати на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку;

2¹) витрати, пов'язані з виконанням зобов'язань за кредитним договором, укладеним за програмами Фонду енергоефективності;

(частину першу статті 12 доповнено пунктом 2¹ згідно із Законом України від 08.06.2017 р. N 2095-VIII)

3) витрати на сплату винагороди управителю в разі його залучення;

4) інші витрати, передбачені рішенням співвласників або законом.

2. Витрати на управління багатоквартирним будинком розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника, якщо рішенням зборів співвласників або законодавством не передбачено іншого порядку розподілу витрат.

3. Невикористання власником належної йому квартири чи нежитлового приміщення або відмова від використання спільного майна не є підставою для ухилення від здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком.

4. Зобов'язання із здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком у разі здачі в найм (оренду) квартир та/або нежитлових приміщень державної або комунальної власності несуть наймачі (орендарі) таких квартир та/або приміщень».

Закон України, Верховна Рада України, від 14.05.2015 № 417-VIII, «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

7.3. «Минулий розрахунковий період» – період тривалістю у один календарний місяць або інший період, який передує нарахуванню внесків та платежів співвласника, при цьому тривалість минулого розрахункового періоду визначає керуючий директор в залежності від обставин господарювання, що склались.

7.4. Базова вартість водопостачання та водовідведення, постачання електричної та теплової енергії, вивезення твердих побутових відходів, визначається вартістю, яка встановлена постачальниками таких послуг.

7.5. Щомісячний внесок співвласника на витрати на управління будинком розраховується на підставі сумарної вартості усіх фактичних витрат Об'єднання на управління будинком у минулому розрахунковому періоді, розподіленій між співвласниками.

7.6. Витрати на управління будинком розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника, якщо цими Правилами, рішенням зборів співвласників або законодавством не передбачено іншого порядку розподілу витрат.

7.7. Частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у будинку (крім внесків на утримання ліфтового господарства) встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

7.8. Частка співвласника загальному обсязі внесків і платежів на утримання ліфтового господарства, його реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного обслуговування та переоснащення встановлюється пропорційно до кількості поїздок ліфтами.

7.9. Кількість поїздок ліфтами визначається (обчислюється) на підставі електронного протоколу обліку використання персоніфікованих перепусток в ліфтах, який автоматично формує система контролю допуску до ліфтів.

7.10. Внески на утримання і ремонт приміщень або іншого майна, що перебуває у спільній власності, визначаються статутом об'єднання та/або рішенням загальних зборів.

7.11. Порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів, встановлюються загальними зборами об'єднання відповідно до законодавства та Статуту Об'єднання.

7.12. 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.

При цьому:

- кількість осіб, які користуються приміщенням, визначається кількістю електронних персоніфікованих перепусток, отриманих співвласником;
- кількість тварин, що тримаються в приміщенні, визначається на підставі заяв співвласника.

7.13. Видалення побутових відходів з нежитлових приміщень здійснюється за окремими договорами між власниками нежитлових приміщень і Об'єднанням.

Порушення цієї умови тягне за собою загальні наслідки у вигляді обмеження на користування спільним майном, зокрема припинення технічної можливості користуватись інженерними мережами та ліфтами.

7.14. 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 твердих побутових відходів з житлових приміщень, на загальну (сумарну) кількість осіб, які користуються житловими приміщеннями співвласників, і кількість тварин, які перебувають в житлових приміщеннях співвласників житлового комплексу.

7.15. На період виконання оздоблювальних робіт (орієнтовно до 31 грудня 2021 р.) розмір щомісячного внеску на вивезення побутових відходів розподіляється між співвласниками пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у власності співвласників.

Вартість послуги з вивезення твердих побутових відходів розраховується на 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 твердих побутових відходів, на сумарний розмір загальної площі, яка перебуває у власності співвласників.

7.16. Розмір плати за вивезення твердих побутових відходів після 31.12.2021 р. визначається за методикою, затвердженою зборами представників від об'єднання.

У разі, якщо збори представників від об'єднання не приймуть рішення про затвердження такої методики, загальна вартість витрат Об'єднання на вивезення твердих побутових відходів продовжує розподілятися між співвласниками пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у власності співвласників.

7.17. Внесок співвласника на вивезення побутових відходів не нараховується, якщо у приміщенні, належному співвласнику, ніхто не проживає, приміщення не використовується для проживання чи перебування у ньому людей, у приміщенні не проводяться оздоблювальні роботи, а власник приміщення подав про це заяву керуючому директору, достовірність якої підтверджена обстеженням приміщення, яке проводиться не менше одного разу на три місяці.

Нарахування внеску співвласника на вивезення твердих побутових відходів припиняється з першого числа місяця, наступного за місяцем подання відповідної заяви.

Відмова власника квартири від проведення обстеження квартири має своїми наслідками нарахування внеску на вивезення твердих побутових відходів на загальних підставах.

7.18. Орієнтовна дата закінчення періоду проведення оздоблювальних робіт (31.12.2021 р.), як дата запровадження нарахування внесків співвласників на вивезення побутових відходів, може бути змінена рішенням зборів представників від Об'єднання або загальних зборів співвласників.

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

7.20. Власник приміщення як кінцевий споживач сплачує вартість спожитої електричної енергії, холодної води і водовідведення за показниками лічильників (якщо такі лічильники встановлені).

7.21. Власник приміщення сплачує вартість централізованого опалення на підставі прямого договору з постачальником теплової енергії.

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

7.23. З метою компенсації не передбачених кошторисом Об'єднання витрат Об'єднання через несвоєчасну сплату вартості спожитих житлово-комунальних послуг власник приміщення сплачує додаткову плату за кожний день прострочення платежу за житлово-комунальні та 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.

7.24. З метою компенсації незапланованих витрат Об'єднання через несвоєчасну сплату внесків співвласника на витрати на управління будинком, власник приміщення сплачує додатковий внесок за кожний день прострочення платежу таких внесків співвласника у розмірі, який встановлений загальними зборами співвласників.

7.25. Розрахунки для сплати вартості спожитих житлово-комунальних та комунальних послуг та сплати внесків на витрати на управління будинком та інших і платежів надається власнику приміщення шляхом доставлення рахунку до поштової скриньки в будинку, або за заявою власника приміщення надсилається на його електронну пошту.

7.26. В розрахунку для сплати вартості спожитих житлово-комунальних послуг та сплати інших внесків і платежів окремими рядками зазначаються вартість спожитих житлово-комунальних та комунальних послуг згідно з вартістю, встановленою постачальниками таких послуг, розмір щомісячного внеску співвласника на витрати на управління будинком, розмір інших внесків і платежів.

7.27. На вимогу співвласника бухгалтер Об'єднання надає особисто співвласнику для ознайомлення щомісячний розрахунок розміру внесків і платежів співвласника.

7.28. На обов'язок співвласниками дотримуватись вимог цих Правил про сплату вартості спожитих житлово-комунальних та комунальних послуг, внесків і платежів співвласника 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.

7.29. 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.

7.30. Розмір плати за спожиті житлово-комунальні послуги зменшується на суму компенсації (субсидії) чи іншої пільги, наданої конкретному співвласнику, після фактичного отримання такої суми на рахунок Об'єднання.

8. Повідомлення про невиконання вимог цих Правил

8.1. Повідомлення про порушення Правил, виявлені співвласником або іншою особою.

8.1.1. У разі виявлення порушення цих Правил будь-яка особа має право подати про це усну або письмову заяву у довільній формі.

8.1.2. Керуючий директор невідкладно вживає заходи для перевірки обставин, викладених у заяві, і, при необхідності, вживає заходи для припинення порушення.

8.1.3. У разі неналежного реагування керуючим директором на заяву про порушення Правил заявник має право звернутись із скаргою на дії керуючого директора до правління, зборів представників від об'єднання або до загальних зборів співвласників.

8.2. Повідомлення про порушення Правил, виявлені керуючим директором.

8.2.1. При виявленні порушення цих Правил керуючий директор повідомляє про це порушника усно або письмово.

8.2.2. Письмове повідомлення надсилається порушнику шляхом вкладення повідомлення у поштову скриньку квартири або нежитлового приміщення, про що складається акт вкладення.

Директор може надсилати текст повідомлення на електронну адресу порушника та розміщувати його у спільноті співвласників в ВАЙБЕРІ, а також на офіційному сайті Об'єднання в Інтернеті, якщо вважає це доцільним.

При наявності можливості керуючий директор надсилає повідомлення про порушення чи припис на номер телефона порушника у ВАЙБЕРІ.

8.3. Залежно від гостроти ситуації, яка виникла внаслідок порушення цих Правил, та з урахуванням можливих наслідків порушення Правил, одночасно з повідомленням або замість повідомлення порушнику надсилається припис про припинення порушень із зазначенням терміну такого припинення.

8.4. Вкладення повідомлення чи припису до поштової скриньки вважається належним повідомленням порушника цих Правил про виявлені порушення цих Правил.

8.5. Особа, якій надіслано повідомлення про порушення чи припис керуючого директора, не пізніше наступного дня після вкладення до поштової скриньки повідомлення про порушення чи припису керуючого директора, повинна повідомити керуючого директора усно чи письмово про вжиття заходів для припинення порушення.

Примітка:

Загальні збори співвласників вважають будь-яке порушення цих Правил порушенням прав інших співвласників чи мешканців на користування своїм житлом чи на користування спільним майном, через що реагування з боку порушника або уповноваженої ним особи на повідомлення про порушення чи на припис повинно бути невідкладним і адекватним, незважаючи на місце перебування порушника чи інші життєві обставини.

8.6. Відсутність повідомлення порушником керуючого директора про вжиття заходів для припинення порушення цих Правил, незалежно від підстав чи життєвих обставин, вважається відмовою порушника реагувати на повідомлення про порушення або відмовою виконати припис керуючого директора про припинення порушення.

8.7. При відсутності реагування з боку порушника на повідомлення про порушення чи припис про припинення порушення керуючий директор в залежності від власної оцінки гостроти ситуації та можливих наслідків порушення Правил на власний розсуд вчиняє одну з таких дій або обидві дії одночасно:

- негайно обмежує порушника у праві користуватись ліфтом та внутрішньобудинковими електромережами;

- виносить питання про порушення цих Правил на розгляд найближчих зборів представників від об'єднання.

8.8. Про вжиті заходи керуючий директор повідомляє порушника шляхом вкладення до поштової скриньки повідомлення про такі заходи, копію якого може надіслати на електронну адресу порушника, та/або повідомляє про це спільноту співвласників у ВАЙБЕРІ.

При наявності можливості керуючий директор надсилає повідомлення про це на номер телефона порушника у ВАЙБЕРІ.

8.9. Своєчасна і у повному обсязі сплата внесків і платежів, встановлених Об'єднанням, є обов'язком власника квартири та нежитлового приміщення, через це повідомлення (нагадування, попередження, рахунки-попередження тощо) про неподання відомостей, на підставі яких здійснюються нарахування внесків і платежів, а також про несвоєчасну сплату внесків і платежів власнику не надсилаються.

9. Наслідки порушення цих Правил

9.1. Загальними наслідками порушення цих Правил є обмеження порушника на користування спільним майном, незалежно від особи порушника (власника приміщення чи будь-якої іншої особи, яка користується приміщенням в будинку).

9.2. Наслідками несвоєчасної сплати власником приміщення внесків і платежів, встановлених Об'єднанням, вартості спожитих житлово-комунальних послуг, внесків на витрати на управління будинком та утримання спільного майна, внесків на вивезення твердих побутових відходів, несвоєчасної сплати вартості відновлення належного стану забрудненого чи пошкодженого спільного майна, а також відсутність реагування на повідомлення керуючого директора про порушення цих Правил та невиконання приписів керуючого директора про припинення порушення цих Правил та умов договору, укладеного на умовах Типового договору, та/або порушення вимог, встановлених рішеннями статутних органів Об'єднання, є нарахування додаткової плати за кожний день прострочення платежу, а також обмеження порушників на користування спільним майном, зокрема припинення технічної можливості користуватись загальнобудинковими інженерними мережами і ліфтами.

9.3. Обмеження на користування спільним майном, зокрема на користування електромережами та ліфтами, застосовується з 12:00 наступного дня після спливу строку для сплати внесків і платежів, встановлених об'єднанням.

9.4. У разі несплати внесків на витрати на управління будинком обмеження на користування спільним майном застосовуються з 12:00 двадцять першого дня місяця, наступного за розрахунковим місяцем, в якому були спожиті житлово-комунальні послуги та здійснено управління будинком і утримання спільного майна.

Такі обмеження застосовуються незалежно від користування боржником квартирою чи нежитловим приміщенням і діють до повної сплати боргу з урахуванням відповідальності за порушення грошового зобов'язання, встановленою ст. 625 Цивільного кодексу України або іншими законами України.

9.5. У разі несплати внесків на витрати на управління підземним паркінгом та його утримання, обмеження на користування спільним майном у підземному паркінгу у вигляді заборони в'їзду транспортного засобу боржника до паркінгу з одночасною заборонаю користуватись ліфтами застосовуються з 12:00 двадцять першого дня місяця, наступного за розрахунковим місяцем, в якому були спожиті житлово-комунальні послуги для обслуговування паркінгу та здійснено управління паркінгом і утримання спільного майна у паркінгу.

Такі обмеження застосовуються незалежно від перебування в паркінгу транспортного засобу боржника, незалежно від дня в'їзду транспортного засобу боржника в паркінг, незалежно від дня виїзду транспортного засобу боржника з паркінгу і діють до повної сплати боргу з урахуванням відповідальності за порушення грошового зобов'язання, встановленою ст. 625 Цивільного кодексу України.

9.6. 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 застосування обмеження на користування спільним майном у вигляді припинення можливості користуватись ліфтами, яке застосовується з 12:00 дня, наступного після відмови у доступі.

9.7. При невиконанні приписів керуючого директора про припинення порушення цих Правил обмеження на використання спільного майна у вигляді припинення можливості користуватись електричними мережами та ліфтами застосовується з 12:00 дня першого робочого дня, наступного після закінчення терміну для виконання приписів керуючого директора.

Рішеннями загальних зборів співвласників чи зборів представників від об'єднання можуть бути визначені інші обмеження на користування спільним майном та порядок їх застосування.

Термін, встановлений керуючим директором для виконання припису про порушення цих Правил, повинен визначатись з урахуванням оцінки керуючим директором гостроти ситуації, що виникла внаслідок порушення цих Правил, тяжкості наслідків, які має порушення Правил, розумності строків виконання припису.

Власник, який незгодний з приписом чи з строком його виконання, має право оскаржити припис до зборів представників від об'єднання.

Подання скарги на припис зупиняє виконання припису, якщо порушення цих Правил, щодо припинення якого видано припис, не має своїми наслідками порушення прав інших співвласників чи мешканців, яке потрібно припинити невідкладно.

9.8. У разі порушення власником квартири, мешканцями, особами, які користуються житловими чи нежитловими приміщеннями, вимог додержання тиші, керуючий директор не пізніше першого робочого дня після отримання заяви про таке порушення повідомляє порушника про порушення цих Правил.

Повідомлення про порушення вручається порушнику шляхом вкладення його до поштової скриньки, що вважається належним врученням повідомленням про порушення.

У разі отримання повторної впродовж одного тижня заяви про порушення вимог додержання тиші, керуючий директор не пізніше першого робочого дня після отримання повторної заяви про таке порушення повторно повідомляє порушника про порушення ним цих Правил.

У разі отримання третьої впродовж одного тижня заяви про порушення вимог додержання тиші, керуючий директор без спеціального попередження обмежує порушника у праві користуватись ліфтами, яке застосовується з 12:00 першого робочого дня після отримання впродовж тижня третьої заяви про таке порушення.

9.9. Керуючому директору забороняється проводити власне дізнання з метою з'ясування конкретної особи порушника з числа осіб, які користуються квартирою чи нежитловим приміщенням.

Порушниками вимог додержання тиші вважаються усі особи з числа тих, хто користується квартирою чи нежитловим приміщенням, в яких не дотримувались вимог додержання тиші.

9.10. У разі порушення вимог додержання тиші особами, які перебувають у нежитловому приміщенні, керуючий директор не пізніше першого робочого дня після отримання заяви про таке порушення повідомляє власника про порушення цих Правил шляхом вкладення до поштової скриньки повідомлення про таке порушення, що вважається належним врученням повідомлення про порушення.

Попередження про порушення повинно містити попередження про можливість обмеження на користування електричними мережами.

Після третьої впродовж одного тижня заяви про порушення у нежитловому приміщенні вимог додержання тиші, керуючий директор без спеціального повідомлення про це обмежує власника нежитлового приміщення на користування спільним майном у вигляді припинення можливості користуватись електричними мережами, яке застосовується з 12:00 першого робочого дня, наступного після дня одержання керуючим директором впродовж одного тижня третьої заяви про таке порушення.

9.11. У разі неподання власником приміщення показників лічильників та інших відомостей, на підставі яких здійснюються нарахування платежів і внесків, впродовж трьох днів після закінчення розрахункового місяця, нарахування платежів і внесків здійснюється на підставі аналогії показників та інших відомостей попереднього минулого розрахункового періоду.

9.12. У разі неподання власником приміщення показників лічильників та інших відомостей, на підставі яких здійснюються нарахування платежів і внесків, впродовж трьох місяців поспіль, керуючий директор обмежує таких власників на користування ліфтами, яке застосовується з 12:00 десятого дня місяця, наступного за третім поспіль розрахунковим місяцем, за який не подано показники лічильників та інші відомості.

9.13. Зняття обмеження на використання спільного майна, застосоване через наявність боргу чи через невиконання приписів керуючого директора про припинення порушення цих Правил, здійснюється після повної сплати боргів, після виконання приписів керуючого директора, а також після подання до Об'єднання достовірних відомостей, на підставі яких здійснюються нарахування платежів і внесків.

9.14. Обмеження на користування спільним майном, застосовані на підставі 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 приміщенням чи права використання приміщення іншим особам, фінансового стану власника приміщення, стану його здоров'я чи його інших життєвих обставин тощо).

9.15. За рішенням правління чи зборів представників, а у невідкладних випадках за усним чи письмовим розпорядженням керуючого директора, застосування обмеження на користування ліфтами та/або електричними мережами може бути відтерміноване для осіб з вадами чи хворобами опорно-рухового апарату людини, одного з батьків, який супроводжує дитину віком до 14 років чи хворого.

9.16. Незалежно від наявності боргу перед Об'єднанням обмеження на користування ліфтами не застосовується до дітей віком до 14 років, осіб віком від 65 років, хворих та осіб, які супроводжують хворого, медичних працівників, які прибули за викликом хворого, працівників патронажної служби за догляду за особами з особливими потребами, працівників служби охорони та правоохоронних органів.

Можливість скористатись ліфтом зазначеним особам (при відсутності у них електронної перепустки) за зверненням власника квартири цілодобово забезпечується службою охорони будинку із записом про це у спеціальному журналі.

9.17. Власник житлового чи нежитлового приміщення несе особисту відповідальність перед Об'єднанням за додержання вимог Правил управління будинком, умов цього договору та за шкоду, заподіяну майну Об'єднання порушенням Правил управління будинком, умов цього договору, 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 у довірчу власність, передачі приміщення в управління чи у використання іншим особам, фінансового стану власника приміщення, стану його здоров'я чи його інших життєвих обставин тощо) і особисто відшкодовує шкоду, заподіяну порушенням вимог Правил управління будинком, умов цього договору.

10. Забезпечення безпеки будинку та захисту майна співвласників і мешканців

10.1. З урахуванням особливого стану, в якому перебуває Україна внаслідок подій в ОРДЛО та проведення у цих районах Операції Об'єднаних Сил, враховуючи тимчасову нездатність правоохоронних органів забезпечити достатній рівень безпеки громадян, з метою забезпечення безпеки життя та здоров'я співвласників, мешканців, осіб, які перебувають в будинку, збереження їхнього майна, забезпечення безпеки будинку та громадського порядку у ньому, допуск до житлових приміщень будинку є контрольованим.

10.2. Контроль допуску до житлових секцій організує керуючий директор із застосування автоматизованої системи контролю доступу, системи реєстрації електронних перепусток при користуванні ліфтами та системою відеоспостереження.

Примітки:

1) Система контролю допуску за електронними перепустками передбачає наявність приладів контролю допуску на входних дверях з вулиці до вестибюлів житлових секцій та для входу з вулиці до вестибюлів пожежних сходів.

Система дозволяє з точністю до секунди встановити електронну перепустку, яка була використана для відкриття дверей у вестибюль житлової секції або дверей до вестибюлів пожежних сходів зі сторони велотреку.

2) Система контролю допуску до ліфта за електронними перепустками автоматично веде електронний протокол використання електронних перепусток для підйому пасажирів та спуску їх в паркінг.

Система контролю допуску до ліфта блокує підйом ліфтом сторонніх осіб до житлових поверхів.

Система контролю допуску до ліфта дозволяє враховувати у внесках співвласника на управління будинком і утримання спільного майна фактичні витрати на утримання ліфтового господарства на конкретну особу, а також дозволяє з точністю до секунди встановити електронну перепустку, яка була використана при користуванні ліфтами, а також дозволяє встановити перепустку, після використання якої чи під час використання якої відбулось пошкодження ліфта.

3) Система відеоспостереження передбачає встановлення і функціонування камер відеоспостереження в вестибюлях житлових секцій, на пожежних сходах, у підземному паркінгу та в інших місцях, визначених зборами представників від об'єднання, а також підключення системи відеоспостереження до загальноміської системи «Безпечне місто».

Система відеоспостереження має можливість розширення для встановлення, за бажанням співвласників, камер відеоспостереження на поверхових майданчиках.

10.3. Порядок видачі персоніфікованих електронних перепусток затверджується керуючим директором або зборами представників від об'єднання і повинен передбачати можливість однозначної ідентифікації особи, яка отримала перепустку, що досягається наявністю копій паспортів та фотографій осіб, яким видається перепустка.

Примітка:

Власники приміщень та члени їхніх родин для отримання електронної перепустки копії паспортів не подають.

10.4. Для отримання персоніфікованої перепустки 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.

10.5. При необхідності разового допуску сторонніх осіб до житлової секції власник супроводжує запрошену особу особисто, а у разі своєї відсутності звертається за допомогою до керуючої дирекції (у робочий час).

10.6. При необхідності допуску до житлових секцій працівників аварійних служб, медичних працівників, працівників патронатної служби за доглядом осіб, працівників правоохоронних органів, листоноші чи інших осіб, доступ яких до приміщення власника передбачений законодавством, такий доступ забезпечується допомогою працівників керуючої дирекції (у робочий час) чи службою охорони будинку (у неробочий час).

10.7. Передача персоніфікованих електронних перепусток іншим особам або дублювання їх забороняється.

Наслідками порушення такої заборони є порушення прав співвласників та мешканців будинку на спокійне, розмірене і безпечне проживання в будинку.

10.8. При виявленні факту використання електронної персоніфікованої перепустки особою, іншою від тієї, якій ця перепустка видана, керуючий директор негайно блокує таку перепустку і звертається до зборів представників із пропозицією розглянути таке порушення цих Правил.

10.9. Для розблокування чи заміни електронної персоніфікованої перепустки особа, перепустку якої заблоковано, звертається до зборів представників із заявою, в якій пояснює обставини використання перепустки іншою особою (викрадення, загублення, самовільна передача тощо).

10.10. В будинку працює служба охорони будинку, яка має три пости: стаціонарний для ведення відеоспостереження (місце розміщення: вестибюль четвертої секції), стаціонарний для охорони підземного паркінгу (місце розміщення: в'їзд до паркінгу), рухомий пост (місце розміщення: вестибюль другої секції).

Усі три пости мають мобільний зв'язок між собою та з групою швидкого реагування.

Завданням служби охорони будинку є підтримання громадського порядку у місцях загального користування в будинку і на прибудинковій території та надання допомоги мешканцям будинку у різних життєвих ситуаціях.

Телефони служби охорони будинку:

пост відеоспостереження (вестибюль четвертої секції) тел. **068-956-93-29**

керівник служби охорони будинку Здоровцев Володимир Володимирович
тел. **097-879-97-19** (присутній у ВАЙБЕРІ)

10.11. Контроль допуску та забезпечення безпеки у нежитлових приміщеннях здійснюють власники таких приміщень у встановленому ними порядку.

11. Збереження фасадів та покрівлі будинку

11.1. З метою збереження покрівлі будинку (даху будинку), зовнішнього вигляду фасадів будинку, гранітного лицювання будинку, багатошарової системи лицювання та утеплення зовнішніх стін, створення привабливого вигляду та позитивного іміджу будинку застосовуються обмежувальні заходи.

На всій площі покрівлі будинку (даху будинку), на всій площі лицювання зовнішніх стін, на всій площі всіх фасадів будівлі (у тому числі бокових фасадів і фасаду на велотрек), включаючи всю площу дверей, вікон та огорожень балконів чи переходів, включаючи всю площу та всі елементи терас та їхніх огорож, на всій площі огорож безумовно і без будь-яких виключень забороняється:

- встановлення (закріплення) будь-яких приладів, пристроїв, конструкцій (блоків кондиціонерів, навісів, карнизів, антен, транспарантів («банерів») з будь-яким текстом, тримачів прапорів, 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;

- безумовно і без будь-яких виключень забороняється застосування і захарачення протипожежних балконів квартири.

11.2. 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.

Примітка:

При встановленні вимог цих Правил щодо збереження покрівлі та фасадів будинку загальні збори співвласників взяли до уваги такі обставини:

- співвласникам як власникам належать на праві власності лише житлові і нежитлові приміщення;

- відповідно до п. 2 «Національного стандарту № 2», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. N 1442: «приміщення - частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу»;

- стіни будинку є несучими, огорожувальними та несуче-огорожувальними конструкціями будинку, тобто є спільним майном будинку;

- власникам житлових і нежитлових приміщень належить на праві власності лише простір в межах внутрішнього об'єму житлових і нежитлових приміщень;

- порушення цілісності покрівлі даху та захисного теплоізолюючого багатошарового керамічного або гранітного лицювання фасаду, зміна вигляду фасадів будинку є діями, які пошкоджують спільне майно або змінюють технічні характеристики спільного майна чи проектні містобудівні рішення щодо спільного майна, через що такі дії мають своїми наслідками порушення прав співвласників, мешканців, а також псують зовнішній вигляд будинку, який перебуває у спільній власності співвласників.

12. Користування прибудинковою територією

12.1. Прибудинкова територія призначена для обслуговування будинку і забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб співвласників та орендарів квартир, а також користувачів нежитлових приміщень.

12.2. Прибудинкова територія будинку умовно поділена на:

- розворотний майданчик суміщений з розвантажувальним майданчиком;
- пішохідні доріжки;
- ділянки озеленення;
- резервні майданчики;
- майданчик для контейнерів зі сміттям.

Згідно з проектними рішеннями будинку, пішохідні доріжки призначені для руху та розміщення пожежних автомобілів, а резервні майданчики (біля лівого та правого фасадів) для розміщення пожежних автомобільних драбин та рятувальної техніки.

12.3. При користуванні прибудинковою територією забороняється розміщати (навіть на короткий час) транспортні засоби, павільйони, устаткування, техніку, будь-які матеріали чи предмети тощо в місцях, призначених для руху та розміщення пожежних автомобілів і рятувальної техніки.

12.4. Забороняється в'їзд на прибудинкову територію транспортних засобів, крім автомобілів, належних співвласникам чи мешканцям будинку.

В межах розворотного майданчика транспортним засобам співвласників чи мешканців будинку дозволяється стоянка тривалістю до двох годин (з дозволу керуючого директора - тривалістю до чотирьох годин), за умови забезпечення вільного заїзду на пішохідні доріжки пожежних автомобілів та забезпечення безперешкодного виїзду автомобілів, що знаходяться на прибудинковій території.

12.5. Забороняється в'їзд будь-яких транспортних засобів на пішохідні доріжки прибудинкової території.

12.6. Дозволяється в'їзд на прибудинкову територію і стоянка в межах розворотного майданчика автомобілів медичної допомоги, автомобілів аварійних служб, таксі з метою висадки, посадки або очікування пасажирів, автомобілів з метою доставки чи вивезення вантажів.

12.7. Розвантаження з транспортних засобів дозволяється виключно в межах розвантажувального майданчика. Переміщення вантажів прибудинковою територією здійснюється за допомогою спеціальних візків, колеса яких не завдають шкоди вимощенню підвір'я.

12.8. При складних метеорологічних умовах або з інших причин (проведення робіт, аварійна ситуація тощо) в'їзд транспортних засобів на прибудинкову територію може бути тимчасово заборонено письмовим чи усним розпорядженням керуючого директора.

12.9. Порушення правил розміщення на прибудинковій території транспортних засобів або інших об'єктів чи майна має своїми наслідками порушення правил пожежної безпеки, що є істотним порушенням прав співвласників та мешканців будинку, а також є порушенням цих Правил.

13. Додержання режиму тиші

13.1. Усі співвласники, мешканці та користувачі приміщень в будинку повинні усвідомити, що додержання тиші в житловому будинку є запорукою спокійного, розміреного життя мешканців та повагою до права людини на відпочинок.

Примітка:

Основними документами, які регулюють обмеження щодо шуму та контроль за дотриманням тиші, є Закон України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», Державні будівельні норми «ДБН 360-92** Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та «Державні санітарні норми допустимих рівнів шуму в приміщеннях житлових та громадських будинків і на території житлової забудови».

13.2. Усі співвласники, мешканці та користувачі приміщень в будинку зобов'язані поважати права сусідів на відпочинок та додержуватись тиші в своїх приміщеннях згідно з вимогами законодавства та обмежувати усі види діяльності, що супроводжується шумом.

13.3. В будинку забороняється за будь-яких умов і обставин використовувати звуковідтворюючі пристрої та апаратуру у спосіб, який дозволяє виходити звуку за межі квартири чи нежитлового приміщення.

13.4. В будинку з 19:00 до 9:00 у робочі дні та цілодобово у неробочі дні (вихідні, святкові) безумовно, без виключень, незалежно від обставин (крім проведення аварійних робіт, погоджених керуючим директором) забороняється проводити роботи, що супроводжуються шумом, використовувати електричні будівельні інструменти та обладнання, потужні звуковідтворюючі пристрої та апаратуру.

Примітка:

З метою запобігання стресів у мешканців, рекомендується заздалегідь попереджати через оголошення у спільноті співвласників у ВАЙБЕРІ про застосування електричних будівельних інструментів та обладнання, проведення у дозволений час робіт, що супроводжуються шумом.

14. Тримання в будинку собак, котів, інших тварин

14.1. З метою безпеки дітей і дорослих та дотримання чистоти та санітарних вимог тримання в приміщеннях будинку собак, котів, інших тварин регулюється законодавством та цими Правилами.

14.2. Дозволяється тримати в квартирах собак, котів інших тварин тільки при умові суворого дотримання вимог законодавства, яке регулює тримання собак, котів і хижих тварин в населених пунктах України.

14.3. За письмовим розпорядженням керуючого директора на підставі рішень правління, зборів представників від Об'єднання чи загальних зборів співвласників може бути обмежена кількість собак, котів та інших тварин, яку дозволяється тримати у квартирі.

14.4. Тримання тварин у квартирі не може мати своїми наслідками витік смороду чи специфічного запаху тварин за межі квартири, а також завдати сусідам незручностей звуками, що видають тварини.

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

14.6. Особа, яка супроводжує по прибудинковій території котів, собак, інших тварин, повинна дотримуватись вимог соціальної гігієни тварин, а саме: негайно прибрати з подвір'я екскременти тварини.

У разі опорожнення тварин у кабіні ліфта, у вестибюлі чи на сходах, особа, яка супроводжує тварину, повинна негайно прибрати кабінку ліфта, вестибюль сходи і провести вологе прибирання та дезінфекцію, а також, наповнивши повітря в кабіні ліфта та у вестибюлі чи на сходах приємним запахом для знищення неприємного запаху.

Рекомендації:

Для наповнення кабінки ліфта чи вестибюля приємним запахом рекомендується використовувати парфуми вітчизняного виробництва у пропорціях 1 мл. на 1 куб. м.

Допускається для знищення неприємного запаху використовувати також туалетну воду «Stronger With You», «Libre, Yves Saint Laurent».

Примітка:

Час, коли трапились небажані наслідки перебування тварини в кабіні ліфта чи у вестибюлі житлової секції, а також сама така подія достовірно встановлюється за відомостями електронного протоколу користування ліфтом, підтвердженими записами відеоспостереження в вестибюлі житлової секції.

14.7. Невиконання рішень статутних органів щодо обмеження кількості тварин, яку дозволяється тримати у приміщенні, невиконання вимог цих Правил щодо небажаних наслідків перебування тварин в ліфті, вестибюлі чи на прибудинковій території, недотримання співвласником чи мешканцем вимог соціальної гігієни тварин є істотним порушенням прав співвласників та мешканців будинку і має своїми наслідками обмеження співвласника чи мешканця будинку на користування спільним майном у спосіб, визначений статутними органами Об'єднання (зокрема, обмеження на користування електричними мережами та ліфтами).

15. Правила пожежної безпеки

15.1. Усі співвласники, мешканці та користувачі будинку повинні усвідомити, що насичення квартир різноманітними електропобутовими приладами і хімічними препаратами становить значну небезпеку виникнення пожежі в квартирі при нехтуванні правилами пожежної безпеки.

15.2. В усіх приміщеннях будинку забороняється:

- необережно поводитись з вогнем під час паління та непогашеними цигарками;
- палити в ліжку, особливо у нетверезому стані;
- викидати недопалки за межі квартири (з балконів чи через вікна);
- користуватись приладами освітлення з відкритим полум'ям (гасовими лампами, ліхтарями, свічками, факелами тощо);
- користуватись несправними електропобутовими приладами та світильниками;
- використовувати несправну електропроводку;
- користуватися саморобними нагрівальними приладами.
- ставити нагрівальні прилади на підставки з горючого матеріалу;
- вмикати електронагрівальні прилади, іншу побутову техніку за допомогою несправних розеток та вилок;
- використовувати для обігріву приміщень не сертифіковані та саморобні нагрівальні прилади;
- залишати без нагляду увімкнені в електромережу нагрівальні прилади, телевізори, праски, інші електричні прилади;
- включати в одну розетку одночасно декілька приладів;
- замінювати запобіжники, що перегоріли, в телевізорах, приймачах і інших побутових приладах саморобними або плавкими запобіжниками;
- використовувати нестандартні запобіжники, номінали яких не передбачені інструкціями з експлуатації телевізорів, іншої побутової апаратури;
- використовувати для захисту електромережі від коротких замкнень та перевантажень саморобні захисні пристрої, некалібровані плавкі вставок в запобіжниках електричного струму («жучки»);
- перевантажувати електричну мережу, вмикати одночасно багато побутових електроприладів великої потужності.
- застосовувати саморобні та несправні подовжувачі;
- включати вилки живлення у розетки, які є труднодоступним для швидкого відключення побутового електроприладу від електромережі;
- встановлювати телевізор у безпосередній близькості до горючих предметів, а також поблизу приладів опалення або у меблеву стінку, де з причини недостатнього доступу повітря телевізор погано охолоджується;
- зберігати в квартирах, нежитлових приміщеннях та в підземному паркінгу балони із скрапленим газом;

- зберігати в квартирах та на балконах легкозаймисті речовини у кількості, яка становить небезпеку виникнення пожежі чи небезпеку під час пожежі

- захаращувати балкони, лоджії, прихожі, коридори, вестибюлі поверхових майданчиків, ліфтові холи, холодні переходи до незадимлюваних пожежних сходів, пожежні сходи і запасні виходи будь-якими предметами, майном, коробками, ящиками, дошками, старими меблями або іншими предметами, макулатурою тощо, зберігати на них легкозаймисті та горючі рідини, балони з газом тощо;

- залишати малолітніх дітей без догляду дорослих, зберігати запальнички та сірники в полем зору дітей та у доступних для них місцях.

- замінювати двері на холодні переходи до незадимлюваних пожежних сходів на двері з матеріалу, який не відповідає пожежним нормам, встановлювати на таких дверях замки, засуви чи будь-яку іншу запірну фурнітуру, яка перешкоджає вільному відкриттю дверей.

- відкривати поверхові шафи, в яких розміщені крани-гідранти та зберігаються пожежні шланги;

- відкривати крани-гідранти, забирати з шафи пожежні шланги;

- захаращувати чи закривати отвори димовидалення,

- захаращувати доступ до шаф з кранами-гідрантами та пожежними шлангами;

- знімати чи пошкоджувати поверхові та квартирні пристрої сповіщення про виникнення пожежі;

- заносити в будинок та зберігати в квартирах, в нежитлових приміщеннях та в паркінгу будь-які вибухонебезпечні предмети, незалежно від кількості;

- зводити (споруджувати, облаштовувати) будь-які елементи, конструкції, перегородки, додаткові двері тощо, які ускладнюють чи перекривають 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 незадимлювані пожежні сходи.

Примітка:

За погодженням з керуючим директором місця і типу (виду) дверей дозволяється облаштовувати поверхові майданчики дверима, які не обладнані будь-якими замками чи будь-якою іншою запірною фурнітурою.

Встановлення таких дверей дозволяється у спосіб, який забезпечує у аварійній ситуації чи при виникненні пожежі безперешкодне їх відкриття зсередини без застосування ключів та відкривання запірної фурнітури.

15.3. Власники та користувачі квартирами і нежитлових приміщень повинні враховувати, що у трубопроводах подачі води для гасіння пожежі до поверхових кранів-гідрантів постійно подається холодна вода високого тиску.

15.4. Усі співвласники зобов'язані дбайливо та відповідально ставитись до системи гасіння пожежі та димовидалення, яка збудована в будинку.

15.5. У разі виявлення пошкодження елементів, пристроїв чи обладнання системи захисту від пожежі та димовидалення особа, яка це виявила, повинна повідомити керуючого директора а у неробочий час - службу охорони будинку.

15.6. Власники чи користувачі квартир і нежитлових приміщень зобов'язані погоджувати працівникам керуючої дирекції час доступу до квартири чи нежитлового приміщення для перевірки працездатності та функціонування пристроїв сповіщення про виникнення пожежі, а також для перевірки дотримання Правил пожежної безпеки і надавати такий доступ у погоджений час працівникам керуючої дирекції .

Відмова у наданні такого доступу у погоджений час є істотним порушенням цих Правил і є істотним порушенням прав та законних інтересів інших співвласників та мешканців будинку, що має своїми наслідками обмеження власника чи користувача квартири та нежитлового приміщення на користування спільним майном, спосіб і час запровадження якого визначається зборами представників від об'єднання за поданням керуючого директора.

Примітка (номери телефонів):

служба допомоги населенню – 112.
пожежна охорона – 101;
міліція – 102;
державна швидка медична допомога – 103;
приватна швидка медична допомога – 106;

16. Правила виконання оздоблювальних та інших робіт

16.1. Під час проведення оздоблювальних, ремонтних інших робіт житлових та нежитлових приміщеннях власники приміщень зобов'язані:

16.1.1. Організувати виконання оздоблювальних, ремонтних чи інших робіт (далі — роботи, робіт) у належних їм приміщеннях у спосіб, який виключає порушення прав та інтересів інших мешканців будинку на спокійне, розмірене життя та на відпочинок.

16.1.2. Перед початком виконання робіт надати керуючому директору заяву із зазначенням орієнтовного терміну виконання робіт, Прізвища, Ім'я та по-Батькові та паспортних даних всіх робітників, які потребують доступу до житлових секцій будинку, контактні телефони виконроба, бригадира чи іншої особи, яка у відсутність власника приміщення відповідає за організацію і проведення робіт та безпеку.

16.1.3. негайно за свій рахунок усувати пошкодження чи забруднення спільного майна будинку, які виникли внаслідок виконання робіт.

16.2. Під час виконання робіт забороняється:

16.2.1. Без погодження з керуючою дирекцією і письмового дозволу керуючого директора виконувати будь-які дії і проводити будь-які роботи з внутрішньобудинковими інженерними мережами і системами, будь-яким іншим обладнанням (засувки водопостачання, електрощитові, лічильники, розподільчі вузли тощо), з будь-яким іншим спільним майном будинку.

16.2.2. Встановлювати без погодження з керуючою дирекцією і без наявності монтажної схеми (проекту) лічильники обліку води, теплової та електричної енергії.

Примітки:

1) Для запобігання поривів трубопроводів та заливтя нижче розташованих поверхів, на вводах холодної води у квартиру (в місцях приєднання квартирної мережі водогону до будинкової системи водогону) обов'язково встановлюються редуктори пониження тиску води.

2) Встановлення лічильників обліку теплової енергії, переобладнання вузлу підключення опалення та обліку теплової енергії дозволяється тільки на підставі технічних умов, наданих постачальником тепла, відповідно до затвердженого проекту (схеми). Проектні та монтажні роботи виконуються тільки спеціалізованою організацією, яка має належні дозволи та ліцензії.

3) Лічильники теплової та електричної енергії встановлюються в поверхових розподільчих шафах та щитках.

Незалежно від місця встановлення лічильників, відповідальність за збереження усіх квартирних лічильників води, теплової та електричної енергії, їх працездатність, наявність на них пломб та своєчасну їх повірку покладається на власника.

5) Відновлення роботи пошкоджених власниками приміщень квартирних лічильників чи внутрішньобудинкових інженерних систем здійснюється за рахунок власника.

16.2.3. Зливати в систему водовідведення воду, яка була використана для виконання робіт. Така вода зливається до спеціального контейнеру на прибудинковій території.

Примітка:

Відновлення роботи засміченої (зашлакованої) будівельними відходами системи водовідведення здійснюється за рахунок власника.

16.2.4. Перевозити ліфтами вантаж більше допустимої ваги та перевозити в них будь-які предмети, будівельні чи інші матеріали, сміття чи відходи тощо без пакування їх у спосіб, що виключає засмічення чи забруднення кабіни ліфту.

Примітки:

1) Відновлення роботи ліфту після його пошкодження чи блокування внаслідок перевантаження або засмічення здійснюється за рахунок власника.

2) Забороняється заходити до кабіни ліфту у робочому одязі, якщо в кабіні перебувають мешканці будинку.

16.2.5. Використовувати обладнання, робота якого викликає раптові зміни (перепади, «скачки») напруги у системі електропостачання.

16.3. Власник несе відповідальність за чистоту на поверхах будинку та прибудинковій території і зобов'язаний організувати своєчасне видалення побутових і будівельних відходів (сміття) та відпрацьованої (використаної у роботах) води.

16.4. Виконання робіт (оздоблювальних, ремонтних чи будь яких інших робіт), які створюють гуркіт чи інший шум, що поширюється за межі приміщень, де проводяться такі роботи, дозволяється тільки у робочі дні з 9:00 до 19:00 год., при цьому величина гуркоту (шуму) не може перевищувати величину, встановлену санітарними нормами.

Забороняється виконання таких робіт з 19:00 до 9:00 у робочі дні, а також цілодобово у суботу, неділю та інші святкові чи неробочі дні.

16.5. З метою дотримання Правил пожежної безпеки забороняється захарашувати поверхи, проходи, сходи та інші місця загального користування матеріалами, сміттям, використаною тарою, обладнанням чи будь-якими іншими речами.

16.6. Встановлювати кондиціонери, антени чи інше зовнішнє обладнання дозволяється тільки в місцях, визначених проектом житлового комплексу. Безумовно і категорично забороняється встановлення (закріплення) будь-яких приладів, конструкцій, обладнання тощо на зовнішній стороні фасаду. Категорично забороняється виведення дренажних трубок кондиціонерів на зовнішню сторону фасаду будинку.

16.7. Застосування запобіжних заходів за порушення Правил:

16.7.1. З метою захисту прав та інтересів співвласників та мешканців будинку наслідками порушення цих Правил є застосування, на підставі розпорядження керуючого директора, обмеження на користування спільним майном у вигляді припинення для власника та інших осіб, які проводять роботи чи користуються приміщенням, можливості користуватись внутрішньобудинковими електричними мережами та ліфтами.

16.7.2. З метою захисту прав та інтересів мешканців будинку та збереження спільного майна запобіжні заходи застосовуються негайно після виявлення порушення цих Правил, без попередження про це власника приміщень, і припиняються після усунення порушення, про що власник приміщення повідомляє керуючого директора письмовою заявою.

16.7.3. Застосування запобіжних заходів з підстав порушення вимог п. 16.4. цих Правил здійснюється на підставі заяви мешканців будинку і припиняється після подання власником квартири письмової заяви про врегулювання конфлікту з відміткою мешканця, за заявою якого застосовано запобіжні заходи.

17. Захист від ураження електричним струмом

17.1. Усі особи, які перебувають у будинку, зобов'язані враховувати, що через будинкові електричні мережі до квартир та нежитлових приміщень подається електроенергія високої напруги 0,4 кВ., яка становить загрозу життю та здоров'ю людей при неправильній експлуатації електроустановок чи необережному поводженні з ними.

17.2. З метою запобігання виникненню пожежі, ураженню електричним струмом, пошкодженню будинкових електричних мереж усім без винятку особам, що перебувають в будинку, забороняється:

- використовувати несправні електроустановки (електророзетки, світильники, електроінструменти, домашнє кухонне приладдя, пирососи, утюги, пральні та сушильні машини, водонагрівачі, кондиціонери, електрообігрівачі тощо);
- здійснення несанкціонованого (не погодженого з керуючим директором) доступу до внутрішнього простору поверхових розподільчих електричних щитів та до будинкової електричної мережі;
- проведення несанкціонованих (не погоджених з керуючим директором) робіт у будинковій електричній мережі та у внутрішньому просторі поверхових розподільчих електричних щитів і встановлення в них будь-яких приладів чи пристроїв, підключення будь-яких інструментів чи обладнання.

Примітка:

Несанкціонованими роботами у внутрішньому просторі поверхових розподільчих електричних щитів та в будинковій електричній мережі вважаються:

- будь-які роботи, проведення яких не погоджено керуючим директором у формі письмового розпорядження, незалежно від наявності у осіб, що проводять такі роботи відповідного фаху чи кваліфікації та місця їхньої роботи;
- встановлення без погодження керуючим директором, оформленого у формі письмового розпорядження, будь-яких пристроїв, лічильників, обладнання, незалежно від того, хто встановлює такі пристрої, обладнання, лічильники (у тому числі, якщо пристрої, лічильники, обладнання встановлює представник електропостачальної організації, аварійної служби, суб'єкт, що проводить перевірку чи перевірку лічильників тощо).

17.3. З метою запобігання від ураження електричним струмом людей, які перебувають в будинку, та від несанкціонованого втручання у внутрішній простір поверхових розподільчих електричних щитів, всі дверцята поверхових розподільчих електричних щитів повинні бути надійно замкненими та опломбованими пломбами Об'єднання.

17.4. З метою запобігання від ураження електричним струмом керуючий директор зобов'язаний:

- періодично перевіряти цілісність пломб Об'єднання та стан надійності замкнення дверцят поверхових розподільчих електричних щитів і, у разі потреби, обладнувати такі дверцята додатковою навісною захисною арматурою з навісними замками;
- самостійно визначати необхідність облаштування дверцят поверхових розподільчих електричних щитів додатковою навісною захисною арматурою з навісними замками;
- проведення власниками чи користувачами приміщень та/або будь-якими іншими особами будь-яких робіт у внутрішньому просторі поверхових розподільчих електричних щитів та в будинковій електричній мережі погоджувати у вигляді письмового розпорядження із зазначенням мети таких робіт, часу, особи, яка буде проводити такі роботи, та особи, яка наглядатиме за проведенням таких робіт.

17.5. Зборам представників від об'єднання доручається за поданням керуючого директора невідкладно визначати обсяг і джерела фінансування робіт та заходів, спрямованих на запобігання від ураження людей електричним струмом.

17.6 При необхідності отримати доступ до внутрішнього простору поверхового розподільчого електричного щита, необхідності проведення робіт в будинковій електричній мережі власник чи користувач приміщення усно чи письмово звертається до керуючого директора (в робочий час) або у термінових ситуаціях до аварійної служби у (неробочий час та у неробочі дні).

16.7. Будь-які роботи у внутрішньому просторі поверхових розподільчих електричних щитів та в будинковій електромережі проводяться виключно з письмового дозволу керуючого директора та під неперервним наглядом працівника керуючої дирекції.

18. Захист будинкових трубопроводів від пошкодження

18.1. Усі особи, які перебувають у будинку, зобов'язані враховувати, що через будинкові трубопроводи холодної води та централізованого опалення до квартир та нежитлових приміщень подається холодна вода високого тиску та гаряча вода високого тиску і високої температури.

18.2. З метою запобігання пошкодженню будинкових трубопроводів, ураженню людей водою високого тиску чи високої температури, пошкодженню спільного майна будинку та приватного майна співвласників і мешканців будинку усім без винятку особам, що перебувають в будинку, забороняється:

- використовувати несправні прилади централізованого опалення в квартирах;
- здійснення несанкціонованого (не погодженого з керуючим директором) доступу до внутрішнього простору поверхових щитів розподілу централізованого опалення та до будинкової системи централізованого водопостачання та водовідведення;
- проведення несанкціонованих (не погоджених з керуючим директором) робіт у будинковій системі централізованого опалення та у внутрішньому просторі поверхових щитів розподілу централізованого опалення і встановлення в них будь-яких приладів чи пристроїв, підключення будь-яких інструментів чи обладнання.

Примітка:

Несанкціонованими роботами у системі централізованого опалення, централізованого водопостачання та водовідведення вважаються:

- будь-які роботи, проведення яких не погоджено керуючим директором у формі письмового розпорядження, незалежно від наявності у осіб, що проводять такі роботи відповідного фаху чи кваліфікації;
- встановлення без погодження керуючим директором, оформленого у формі письмового розпорядження, будь-яких пристроїв, лічильників, обладнання, незалежно від того, хто встановлює такі пристрої, обладнання, лічильники (у тому числі, якщо пристрої, лічильники, обладнання встановлює представник постачальної організації, аварійної служби, суб'єкт, що проводить повірку чи перевірку лічильників тощо).

18.3. З метою запобігання від ураження людей, які перебувають в будинку, від води високого тиску та високої температури та від несанкціонованого втручання у внутрішній простір поверхових щитів розподілу централізованого опалення, всі дверцята поверхових щитів розподілу централізованого опалення повинні бути надійно замкненими та опломбованими пломбами об'єднання.

18.4. Керуючий директор зобов'язаний:

- періодично перевіряти цілісність пломб об'єднання та стан надійності замкнення дверцят поверхових щитів розподілу централізованого опалення і, у разі потреби, обладнувати такі дверцята додатковою навісною захисною арматурою з навісними замками;
- самостійно визначати необхідність облаштування дверцят поверхових щитів централізованого опалення додатковою навісною захисною арматурою з навісними замками;
- проведення власниками чи користувачами приміщень та/або будь-якими іншими особами будь-яких робіт у внутрішньому просторі поверхових щитів розподілу централізованого опалення та в будинкових системах централізованого опалення, централізованого водопостачання та водовідведення погоджувати у вигляді письмового розпорядження із зазначенням мети таких робіт, часу, особи яка буде проводити такі роботи та особи, яка наглядатиме за проведенням таких робіт.

18.5. Зборам представників від об'єднання доручається за поданням керуючого директора невідкладно визначати обсяг і джерела фінансування робіт та заходів, спрямованих на запобігання від ураження людей водою високого тиску та високої температури.

18.6 При необхідності отримати доступ до внутрішнього простору поверхового щита розподілу централізованого опалення, необхідності проведення робіт в будинкових системах централізованого опалення, централізованого водопостачання та водовідведення власник чи

користувач приміщення усно чи письмово звертається до керуючого директора (в робочий час) або у термінових ситуаціях до аварійної служби у (неробочий час та у неробочі дні).

18.7. Будь-які роботи у внутрішньому просторі поверхових щитів розподілу централізованого опалення та в будинкових системах централізованого водопостачання та водовідведення за межами квартири проводяться виключно з письмового дозволу керуючого директора та під неперервним наглядом працівника керуючої дирекції.

18.8. Власник квартири чи нежитлового приміщення є відповідальним за проведення в межах квартири чи нежитлового приміщення робіт в системі централізованого опалення, централізованого водопостачання та водовідведення, а також за наслідки пошкодження майна інших осіб чи іншу заподіяну шкоду, спричинені проведенням таких робіт.

19. Правила користування підземним паркінгом

19.1. Підземний паркінг розміщений у приміщенні, яке одночасно є технічним поверхом будинку, тобто є спільним майном, через що всі особи, які користуються паркінгом або перебувають у ньому, повинні дотримуватись цих Правил.

19.2. Увесь простір за межами машиномісць та все майно, устаткування, обладнання, трубопроводи тощо у підземному паркінгу є спільним майном.

19.3. Власник машиномісця має право вільно користуватись машиномісцем та спільним майном паркінгу, за умови дотримання вимог законодавства, цих Правил, правил користування підземним паркінгом, з урахуванням обмежень на користування паркінгом, визначених цими Правилами.

19.4. Машиномісцем є необхідна для встановлення одного автомобіля площа, що складається з площі горизонтальної проекції нерухомого екіпажа з додаванням розривів наближення (захисних зон) до сусідніх екіпажів або будь-яких перешкод.

19.5. Власникам машиномісця на праві власності належить тільки площа машиномісця, межі якої позначаються на підлозі паркінгу фарбою.

19.6. Забороняється позначати межі машиномісця у будь-який інший спосіб, крім позначення фарбою, зокрема, забороняється позначати, виокремлювати і огорожувати машиномісця у будь-який спосіб: стінами, сітками, дошками, цеглинами, камінням, шинами, іншими будь-якими предметами.

19.7. Машиномісце не є приміщенням, через це воно є об'єктом права власності, але не є і не може бути об'єктом нерухомого майна.

19.8. Користування паркінгом дозволяється власникам машиномісць або особам, зазначеним у зареєстрованому в керуючій дирекції письмовому дозволі власника.

19.9. Дозвіл на користування машиномісцем особами, які не є власниками машиномісця, оформлюється власником нотаріально або складається особисто власником машиномісця в приміщенні керуючої дирекції і підписується власником у присутності керуючого директора, який засвідчує справжність підпису власника машиномісця.

19.10. Об'єднання не несе відповідальність за збереження транспортного засобу, його обладнання та речей, що знаходяться в ньому.

19.11. В'їзд на територію паркінгу дозволяється легковим автомобілям висотою не більше 2,0 м. з максимальною масою до 3000 кг.

19.12. Забороняється в'їзд до підземного паркінгу автомобілів з причепами, а також автомобілів з двигунами з газобалонним обладнанням.

19.13. При заїзді на територію паркінгу, виїзді з нього, пересуванні паркінгом необхідно дотримуватись швидкості не більше 5 км./год. і дистанції до іншого транспортного засобу не менше 5 м.

19.14. Двигун автомобіля необхідно вимкати негайно після завершення маневру для паркування і вмкати тільки для виїзду з паркінгу.

Забороняється робота двигуна автомобіля для його перевірки та регулювання.

19.15. При заїзді на територію паркінгу і виїзді з нього необхідно керуватись відповідним світлом пробліскового ліхтаря перед шлагбаумом (червоне - забороняє рух, зелене - дозволяє рух).

19.16. В'їзд до паркінгу та виїзд з нього дозволяється при піднятому шлагбаумі, який змінює положення після зчитування інформації з електронної перепустки або після отримання відповідного сигналу індивідуального пульта управління шлагбаумом. Забороняється зупинятися в зоні дії шлагбауму.

19.17. На території паркінгу необхідно дотримуватися дорожньої розмітки, вимог дорожніх знаків.

19.18. Вхід пішоходів на територію паркінгу та вихід з неї дозволяється лише призначеними для цього шляхами.

19.19. Стоянка автомобілів дозволяється тільки в межах машиномісця, яке належить власнику транспортного засобу.

19.20. Буксирувати автомобілів дозволяється тільки у присутності працівника Об'єднання, до обов'язків якого належить лише спостереження за процесом буксирування.

Працівнику Об'єднання забороняється брати участь у процесі буксирування автомобілів.

Відповідальність за шкоду, завдану майну Об'єднання або третіх осіб під час буксирування автомобіля, несуть власники транспортних засобів, які буксируються паркінгом.

19.21. На території паркінгу забороняється:

- палити і користуватись запальничками чи сірниками;
- захаращувати проїзди та виїзди з території підземного паркінгу;
- користуватися відкритим вогнем;
- залишати автомобілі при наявності витоків пально-мастильних матеріалів;
- зберігати їдкі, легкозаймистими та іншими шкідливі речовини і користуватись ними;
- зберігати будь-яке майно;
- ремонтувати та мити автомобілі
- розпалювати багаття;
- вживати алкогольні напої;
- користуватись звуковими сигналами;
- розклеювати (встановлювати) плакати, афіші, оголошення, тощо;

19.22. Забороняється в'їзд на територію паркінгу, пересування паркінгом автомобілів з працюючими двигунами і робота двигунів автомобілів, які перебувають у паркінгу, якщо система вентиляції не працює (незалежно від причин).

При непрацюючій системі вентиляції дозволяється в'їзд на територію паркінгу і переміщення по паркінгу автомобілів з вимкненими двигунами у присутності працівника Об'єднання, до обов'язків якого належить лише спостереження за процесом переміщення автомобіля з вимкненим двигуном.

Працівнику Об'єднання забороняється брати участь у процесі переміщення автомобілів.

Відповідальність за шкоду, завдану майну Об'єднання або третіх осіб переміщенням автомобілів з вимкненими двигунами несуть власники автомобілів, які переміщуються територією паркінгу.

19.23. Особи, які користуються машиномісцями та/або перебувають у паркінгу, зобов'язані дотримуватись цих Правил, правил користування паркінгом, Правил пожежної безпеки.

19.24. Власники машиномісць сплачують внески на витрати на управління паркінгом і його утримання одночасно з внесками на витрати на управління будинком.

19.25. За прострочення сплати внесків на витрати на управління паркінгом і його утримання власники машиномісць несуть встановлену ст. 625 Цивільного кодексу України відповідальність за порушення грошового зобов'язання.

За рішенням зборів представників від об'єднання на підставі звернення ініціативної групи власників паркувальних місць боржник може бути обмежений на користування спільним

майном паркінгу, яке він відмовляється утримувати (шлагбаумом, освітленням, системами вентиляції та пожежного захисту, проїздами тощо), а також на отримання послуг охорони та прибирання паркінгу.

19.26. У разі виявлення у паркінгу невідомих предметів, щодо яких існує припущення про їх вибухонебезпечність, керуючий директор негайно повідомляє про них ДСНС і до прибуття працівників ДСНС забороняє перебування у паркінгу будь-яких осіб.

19.27. У разі виявлення порушень цих Правил, правил користування підземним паркінгом, наслідками яких може стати виникнення пожежі, вибуху чи руйнування конструкцій, елементів чи обладнання житлового комплексу, керуючий директор невідкладно здійснює заходи по усуненню таких порушень.

У тому числі невідкладно видаляються за межі паркінгу речі, предмети чи майно, які можуть стати причиною виникнення пожежі, вибуху чи інших небезпечних наслідків. При цьому забороняється будь-яке погодження таких дій з власником таких речей, предметів чи майна, з'ясування обставин чи виконання будь-яких інших дій, крім невідкладного видалення за межі паркінгу небезпечних речей, предметів чи майна.

Про видалення таких предметів чи майна повідомляється на дошці оголошень біля в'їзду в паркінг.

Заходи з охорони видалених за межі паркінгу таких речей, предметів чи майна, керуюча дирекція не здійснює і відповідальність за їх зникнення чи пошкодження ОСББ «Фундуклеєвський» не несе.

19.28. Належним врученням припису керуючого директора про усунення порушень Правил користування підземним паркінгом є вкладення такого припису в поштову скриньку (для співвласників житлового комплексу), оприлюднення такого припису на дошці оголошень біля в'їзду в паркінг (для осіб, які не є співвласниками житлового комплексу).

19.29. ОСББ «Фундуклеєвський» не має будь-яких зобов'язань і не несе будь-якої відповідальності щодо охорони, зберігання транспортних засобів і відшкодування збитків за завдання шкоди транспортному засобу чи іншому майну власника чи користувача машиномісця внаслідок пошкодження транспортного засобу чи його викрадення, незалежно від будь-яких обставин, наслідками яких сталось пошкодження чи викрадення транспортного засобу чи іншого майна.

19.30. Власники чи користувачі машиномісць зобов'язані повідомити охорону паркінгу та керуючого директора про актуальні номери телефонів, за якими можна повідомити власника чи водія транспортного засобу про необхідність його термінового прибуття до паркінгу або про інші непередбачувані обставини чи аварійну ситуацію.

20. Правила користування ліфтами

20.1. Користування ліфтами для підйому пасажирів та побутових вантажів, а також для спуску до підземного паркінгу здійснюється за персоніфікованими перепустками.

Спуск з будь-якого поверху до першого поверху здійснюється без використання електронних перепусток.

20.2. Тимчасово, як небажана необхідність, у період проведення в приміщеннях оздоблювальних робіт (орієнтовно до 31.12.2021) дозволяється використовувати ватажні ліфти для переміщення будівельних матеріалів та устаткування.

20.3. Переміщення ліфтами будівельних матеріалів та устаткування і будівельного сміття дозволяється тільки у робочі дні (з 9:00 до 17:00) під наглядом працівника керуючої дирекції або служби охорони будинку з попереднім повідомленням про це керуючого директора і завчасним оголошенням про це у спільноті співвласників у ВАЙБЕРІ керуючою дирекцією.

20.4. При переміщенні кабіною ліфта будівельні матеріали та устаткування, незалежно від виду, призначення та кількості, а також будь-яке будівельне сміття повинні бути упаковані у міцну плівку у спосіб, який виключає забруднення кабіни ліфта та вестибюлів житлової секції.

Порушення цієї вимоги має своїми наслідками обмеження на користування електричними мережами та ліфтами власника приміщення та осіб, які користуються його приміщенням чи проводять у приміщенні роботи.

При виявленні таких порушень керуючий директор зобов'язаний без попередження негайно застосувати зазначені заходи.

20.5. Забороняється користуватись ліфтами у брудному одязі та брудному взутті.

20.6. При користуванні ліфтами, робітники, які переміщують будівельні матеріали та устаткування, зобов'язані бути одягненими у чистий верхній одяг та у чисте взуття, які не забруднюють кабінку ліфта.

При виявленні порушення цієї вимоги або при виявленні забруднення вестибюля житлової секції чи кабіни ліфта, керуючий директор зобов'язаний без попередження негайно обмежити на користування ліфтами власника приміщення та осіб, які користуються ліфтами.

20.7. Можливість користуватись електричними мережами та ліфтами відновлюється після проведення керуючим директором консультацій чи співбесіди з власником приміщення і відновлення власником приміщення належного санітарного стану кабіни ліфта та вестибюлю житлової секції.

20.8. Після оголошення загальними зборами співвласників про закінчення періоду проведення в приміщеннях оздоблювальних робіт (орієнтовно 01.01.2022) забороняється без спеціального письмового дозволу керуючого директора користуватись ліфтами для перевезення будь-яких будівельних матеріалів, будівельного устаткування, будівельного сміття.

20.9. Користування пасажирськими ліфтами дозволяється тільки тим власникам, у приміщеннях яких завершено оздоблювальні роботи.

20.10. Спуск ліфтами в паркінг здійснюється за персоніфікованими перепустками осіб, які користуються паркінгом у встановленому порядку.

20.11. Обмеження на користування ліфтами не застосовуються до дітей віком до 14 років та осіб, що їх супроводжують, медичних працівників, які прибули до хворого, працівників патронажної служби за догляду за особами, працівників служби охорони та правоохоронних органів.

Можливість скористатись ліфтом зазначеним особам (при відсутності у них електронної перепустки) за зверненням власника квартири цілодобово забезпечується службою охорони будинку із записом про це у спеціальному журналі.

21. Фінансування управління будинком та утримання спільного майна

21.1. Загальні збори пропонують усім співвласникам усвідомити, що станом на сьогодні в державні не існує ані законів, ані «добраго дяді» (президента, прем'єр-міністра, міського голови, голови районної адміністрації), які відкриють державну кишеню для утримання нашого будинку.

Також не існує ані чарівної палички, ані золотої рибки, які миттєво перетворять занедбаний будинок на царський палац.

Через це технічний стан будівлі будинку, його внутрішній і зовнішній вигляд, інженерні мережі та інше спільне майно завжди перебуватимуть тільки у тому стані, який фінансово підтримуватимуть співвласники.

21.2. Об'єднання створене для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

21.3. Основна діяльність Об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю Об'єднання.

21.4. Господарче забезпечення діяльності Об'єднання здійснюється співвласниками шляхом самозабезпечення (самофінансування).

21.5. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками.

Примітка:

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначає джерела фінансування діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

«Стаття 21. Кошти об'єднання

Кошти об'єднання складаються з:

залишків коштів на утримання і ремонт багатоквартирного будинку на рахунках особи, що здійснювала управління таким будинком до створення об'єднання;

внесків і платежів співвласників;

коштів, отриманих об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;

коштів, отриманих об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;

коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності об'єднання;

добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних та юридичних осіб;

коштів, залучених на умовах кредиту або позики;

коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення багатоквартирного будинку;

пасивних доходів;

доходів від діяльності заснованих об'єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання;

коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання.

Порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів, встановлюються загальними зборами об'єднання відповідно до законодавства та статуту об'єднання».

Порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів, встановлюються загальними зборами об'єднання відповідно до законодавства та статуту об'єднання.

Закон України, Верховна Рада України, від 29.11.2001 № 2866-III,

«Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»

З наведеного у законі переліку можливих джерел фінансування утримання будинку вбачається, що єдиним реальним джерелом господарчого забезпечення діяльності Об'єднання є тільки внески співвласників.

21.6. Для фінансування управління будинком та його утримання шляхом самозабезпечення співвласники сплачують відповідні внески і платежі в розмірах та у порядку, встановлених Об'єднанням. За згодою Об'єднання окремі співвласники можуть у рахунок сплати таких внесків і платежів виконувати окремі роботи.

21.7. Вартість електроенергії, холодної води та водовідведення, спожитих співвласниками як власниками приміщень, сплачується співвласниками на транзитний банківський рахунок Об'єднання, з якого Об'єднання розраховується з постачальниками за весь спожитий у будинку обсяг електричної енергії і води згідно з показниками будинкових приладів обліку.

21.8. Внески та обов'язкові платежі співвласників сплачуються на банківські рахунки Об'єднання. Обіг готівкових котів у Об'єднанні не застосовується.

21.9. Кошти, що акумулюються на банківських рахунках Об'єднання, витрачаються на управління будинком, сплату централізованого опалення та електричного освітлення місць загального користування, втрат теплової енергії у трубопроводах та втрат електричної енергії в електричних мережах будинку.

21.10. Внески на витрати на управління будинком витрачаються за основними бюджетними напрямками (лімітами), визначеними бюджетом Об'єднання на поточний рік.

21.11. Конкретні заходи на управління будинком в межах основних бюджетних напрямків (лімітів) визначаються рішеннями зборів представників від об'єднання.

21.12. Керуючий директор перераховує кошти виконавцям заходів та робіт виключно на підставі рішень загальних зборів співвласників та/або зборів представників від об'єднання.

Керуючий директор має право без наявності рішення загальних зборів співвласників та/або зборів представників від об'єднання перераховувати виконавцям послуг та робіт кошти у сумі сумарно (на загальну суму) до п'яти тис. грн. на місяць. Зазначений розмір ліміту може бути збільшений загальними зборами співвласників чи зборами представників від об'єднання, що не потребує внесення змін до цих Правил.

21.13. Контроль витрачання коштів Об'єднання.

21.13.1. Платіжні доручення на перерахування коштів підписуються бухгалтером та керуючим директором після отримання погодження на перерахування коштів членів ревізійної комісії. Першим платіжне доручення підписує бухгалтер.

Погодження членів ревізійної комісії на сплату коштів надається дистанційно у вигляді повідомлення, надісланого членом ревізійної комісії з власної електронної адреси в Інтернеті на електронну адресу Об'єднання.

Погодження на перерахування коштів члени ревізійної комісії надають впродовж однієї доби після отримання запиту бухгалтерії, після перевірки правильності цільового використання коштів згідно з рішеннями зборів представників від об'єднання чи рішеннями загальних зборів співвласників.

Хвороба члена ревізійної комісії чи його відсутність в Києві є поважною причиною відсутності погодження платіжного доручення.

Наявність такої поважної причини дистанційно підтверджує голова ревізійної комісії.

21.13.2. Платіжні доручення про перерахування коштів сумарно (на загальну суму) до п'яти тисяч грн. на місяць погодженню не підлягають. Зазначений розмір ліміту може бути збільшений загальними зборами співвласників чи зборами представників від об'єднання, що не потребує внесення змін до цих Правил.

21.13.3. Керуючий директор один раз на три місяці складає квартальний фінансовий звіт, який передає ревізійної комісії для перевірки.

21.13.4. Ревізійна комісія перевіряє квартальний фінансовий звіт і складає протокол засідання ревізійної комісії, яким затверджує висновок про цільове використання коштів Об'єднання у звітному кварталі.

Примітка:

Цільове використання коштів Об'єднання - витрачання коштів Об'єднання на витрати на управління будинком згідно з рішеннями зборів представників від об'єднання щодо фінансування конкретних заходів і робіт за напрямками (лімітами) використання коштів, затвердженими загальними зборами співвласників або затвердженими рішеннями зборів представників від об'єднання на підставі делегованих повноважень.

21.13.5. При виявленні нецільового використання коштів копія протоколу ревізійної комісії з висновком про це невідкладно подається на розгляд зборів представників від об'єднання.

21.14. Кожний співвласник має право особисто ознайомитись з фінансовими звітами Об'єднання (квартальними та річними) та висновками ревізійної комісії про перевірку фінансових звітів.

21.15. До спільних коштів Об'єднання входять кошти Ремонтного фонду, за рахунок яких фінансуються заходи, визначені рішенням зборів членів ОСББ «Фундуклеєвський» від 30.06.2015, а також інші заходи, ремонтні та будівельні роботи, визначені загальними зборами співвласників та зборами представників від об'єднання.

21.16. До спільних коштів Об'єднання входять кошти Резервного фонду, які формуються за рахунок внесків співвласників та інших надходжень.

Фінансувати коштами Резервного фонду дозволяється виключно невідкладні заходи з усунення чи відвернення критичних наслідків аварій, виходу з ладу обладнання та устаткування інженерних систем, пошкодження конструктивних елементів будинку, в ситуації, коли усунення критичних наслідків вимагає термінового фінансування, яке за наявності у Об'єднання кошти на утримання будинку здійснити неможливо.

Витрачання коштів Резервного фонду дозволяється тільки у разі крайньої необхідності, коли гострота ситуації вимагає невідкладного фінансування у великих розмірах, які за рахунок внесків співвласників неможливо зібрати впродовж необхідного проміжку часу.

Забороняється витрачати кошти Резервного фонду на фінансування поточного ремонту, модернізацію чи ремонт інженерного обладнання і устаткування, будь-яких інших заходів, здійснення яких не викликано непередбачуваною ситуацією з критичними наслідками, які потребують відвернення чи невідкладної ліквідації.

21.17. Витрачання коштів Ремонтного і Резервного фондів здійснюється у загальному порядку (тобто: заходи і виконавці робіт визначаються рішеннями зборів представників від об'єднання; сплата вартості робіт здійснюється після погодження платіжних доручень членами ревізійної комісії, про витрачання коштів зазначається у фінансових звітах).

21.18. Сума витрачених коштів Резервного фонду підлягає обов'язковому поновленню за рахунок внесків співвласників впродовж короткого проміжку часу, тривалість якого визначають збори представників від об'єднання.

Сплата внесків на формування і поповнення коштів Резервного фонду є обов'язком співвласників.

22. Статус, дія цих Правил і внесення змін до них

22.1. Ці Правила затверджені рішенням загальних зборів співвласників, через що їхні вимоги є обов'язковими для виконання усіма співвласниками та особами, які користуються приміщеннями в будинку чи прибудинковою територією, незалежно від дати набуття права власності, права користування чи будь-яких інших обставин, зокрема і незалежно від обставин відсутності реєстрації права власності.

22.2. Власник приміщення зобов'язаний у разі відчуження приміщення повідомити набувача про існування цих Правил, а також 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 додержуватись вимог цих Правил.

Примітка:

Стаття 7 Закону «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» встановлює:

«3. У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх обов'язків попереднього власника як співвласника».

Закон України, Верховна Рада України, від 14.05.2015 № 417-VIII, «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

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

Пропозиція про внесення змін до цих Правил оформлюється письмовою заявою, яка подається до статутного органу Об'єднання через керуючу дирекцію.

Заява повинна містити порівняльну таблицю чинної і пропонованої редакцій Правил, з колонкою для короткого обґрунтування доцільності внесення змін та колонкою для коментарів правління.

Заява подається у паперовому вигляді текстом, надрукованим шрифтом кегля № 12, та у електронному вигляді у форматі WORD.

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», «не відповідає Конституції», «порушує права співвласників» тощо.

Без дотримання цих вимог зава про внесення змін (доповнень) до цих Правил не розглядається.

Заява з пропозиціями про внесення змін до цих Правил розглядається правлінням Об'єднання у розумні строки, але не пізніше трьох місяців з дня реєстрації такої заяви в керуючій дирекції.

У разі запровадження карантинних заходів чи інших поважних причин строк розгляду правлінням заяви про внесення замі(доповнень) до цих Правил може бути продовженим.

Після розгляду заяви і підготовки коментаря правління виносить таку заяву на розгляд найближчих зборів представників від Об'єднання.

22.4. Рішення про внесення змін (доповнень) до цих Правил приймають правління, збори представників від Об'єднання, загальні збори співвласників.

22.5. У разі незгоди з рішенням правління чи зборів представників від Об'єднання щодо внесення змін (доповнень) до цих Правил, заявник має право звернутись до загальних зборів співвласників.

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

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

22.7. У питаннях, які не врегульовані цими Правилами, 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, рішеннями статутних органів Об'єднання та цими Правилами.