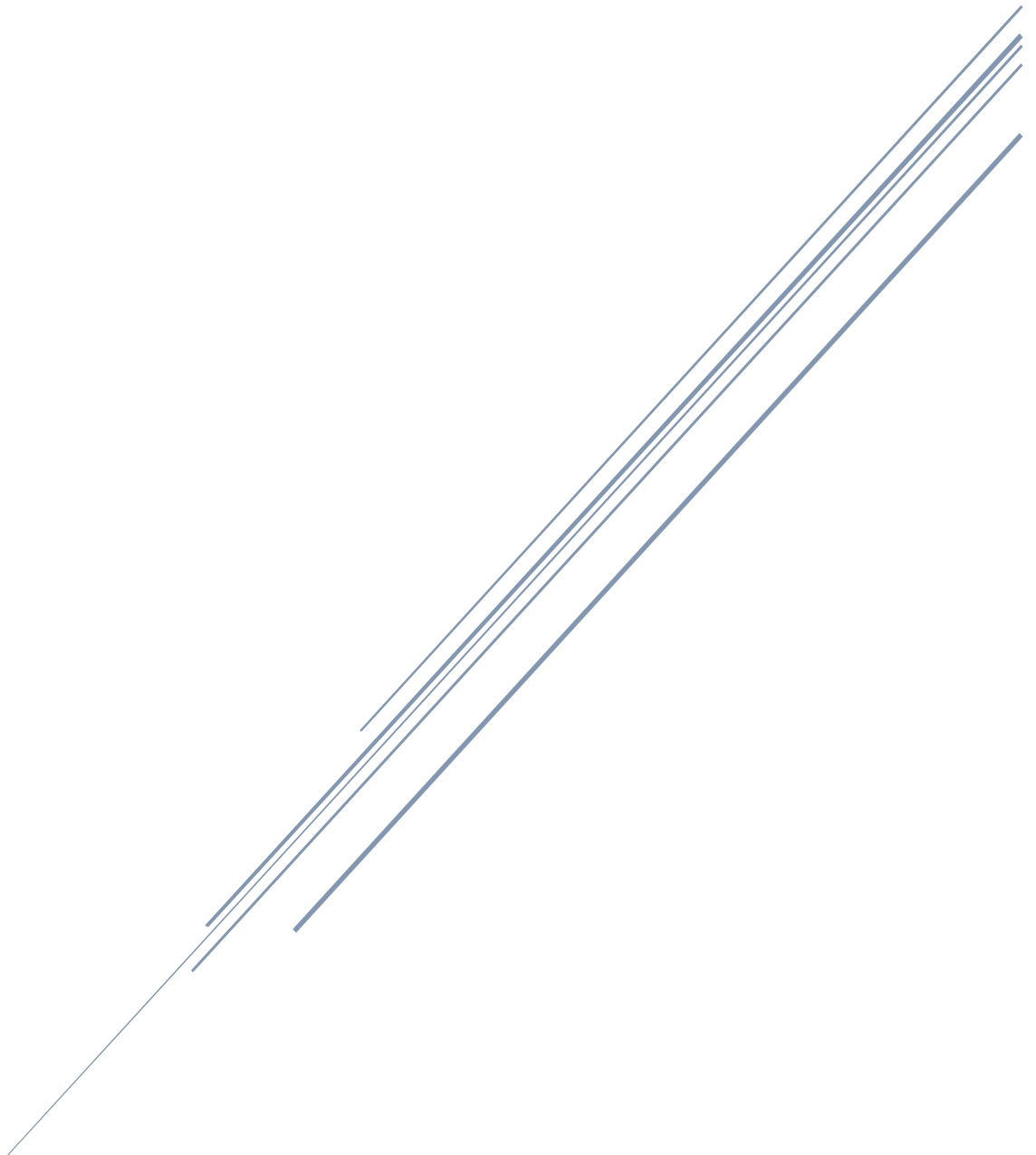


# РЕГЛАМЕНТ БУДИНКОВИХ ПРАВИЛ ОСББ «ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ ПАРК»

*Регламент*



ОСББ Хмельницький Парк  
23.12.2019 року

**«ЗАТВЕРДЖЕНО»**  
**Рішенням загальних зборів**  
**ОСББ «Хмельницький Парк»**  
протокол № 3  
від 23 грудня 2019 року

**РЕГЛАМЕНТ**  
**БУДИНКОВИХ ПРАВИЛ ОСББ «ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ ПАРК»**

**I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

1. Регламент будинкових правил, розроблений на виконання Статуту, чинного законодавства та з метою упорядкування правил проживання в багатоповерховому будинку (далі — Регламент) ОСББ «Хмельницький Парк» (далі — Об'єднання).
2. Дотримання регламенту зобов'язує у рівній мірі усіх власників, які створили ОСББ, а також орендарів житлових і нежитлових приміщень, що належать до членів об'єднання.
3. Власник квартири чи приміщення, відповідає за поведінку осіб, яким надав своє приміщення для користування.
4. Власник так само відповідає за дотримання цими особами діючого регламенту і зобов'язується довести до їх відома його вимоги, а також повідомити правління ОСББ ким є ці особи, яким надане приміщення для користування (ім'я, прізвище, громадянство, постійна адреса проживання).
5. Власник приміщення зобов'язаний повідомити правління ОСББ про будь які важливі зміни, що стосуються його приміщення, а особливо про зміну власності, зміну проживаючих осіб або тих, які мають право на користування приміщенням, про початок ведення в приміщенні господарської діяльності або тимчасову задуку приміщення іншому суб'єкту для проведення господарської діяльності. Положення стосуються відповідно суб'єктів господарської діяльності, яким власник віддав своє приміщення для користування, незалежно від форми заключного договору.
6. Регламент встановлює порядок проживання та/або користування власниками житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, та встановлює порядок користування загальним і неподільним майном вказаного житлового комплексу.
7. Регламент розроблений відповідно до чинного законодавства і є обов'язковими до виконання як власниками житлових та нежитлових приміщень житлового комплексу, так і іншими користувачами приміщень, членами сімей власників та/або користувачами приміщень, гостями чи іншими особами, які перебувають з відома власника в належному власнику житловому/нежитловому приміщенні (включаючи орендарів), в межах будівлі або прибудинкової території.
8. Регламент покликаний впорядкувати основні очікування і вимоги більшості мешканців житлового комплексу до сусідів та їх гостей/відвідувачів.
9. Це Регламент базується на взаємній повазі та необхідний для підтримання належного технічного, протипожежного, екологічного та санітарного стану приміщень, загального майна і території в інтересах усіх власників і осіб, що проживають в багатоповерховому будинку Об'єднання.
10. Власники усіх приміщень ( житлових та/або нежитлових) будинку, зобов'язані керуватися чинними нормативними документами, Статутом, положеннями Договору на утримання житлового будинку і прибудинкової території, даним Регламентом та загальноприйнятими правилами етичної поведінки.
11. Регламент доступний для ознайомлення в офісі об'єднання, а також можуть бути додатково розміщені у спеціально відведених місцях (на дошках оголошень в холах будинку, у відповідних групах соціальних мереж, на веб-сторінці Об'єднання).
12. З метою персональної відповідальності, власники житлових чи нежитлових приміщень житлового комплексу зобов'язані засвідчити факт ознайомлення з цим Регламентом, власним підписом.

**II. ОBOB'ЯЗКИ ВЛАСНИКІВ**

1. Власники, орендарі і користувачі приміщень зобов'язані:
  - 1.1. Дбати і запобігати нищенню будинку, його конструкцій і частин призначених для спільного користування, та його прибудинкової території.
  - 1.2. У випадку яких-небудь аварій або надзвичайних подій діяти невідкладно, запобігаючи утворенню або поширенню пошкоджень, в межах своїх можливостей і терміново повідомити керівництво ОСББ або ж адміністратора, а у випадку необхідності також відповідні служби, такі як протипожежну службу, швидку допомогу тощо.
  - 1.3. Дозволити доступ до приміщення ремонтним службам, а також службам, які запобігають поширенню наслідків аварії, на необхідний для цього час. На вимогу цих служб їх має супроводжувати адміністратор або член правління ОСББ.
  - 1.4. Ліквідувати власним коштом усілякі пошкодження, заподіяні з власної вини та виникли на території спільної нерухомості.
  - 1.5. Утримувати житлове приміщення, яке використовується, а також усі інші приміщення, що є в користуванні, в належному технічному і санітарному стані.

### **III. ПРАВИЛА КОРИСТУВАННЯ МАЙНОМ В БУДІВЛЯХ ЖИТЛОВОГО КОМПЛЕКСУ**

2. До спільного майна відносяться:
  - 2.1. місця загального користування (сходові клітки, сходи, вентиляційні шахти, коридори, дахи, технічні поверхи та технічні приміщення, огорожувальні несучі та не несучі конструкції);
  - 2.2. інженерно-технічне обладнання (механічне, електричне, сантехнічне та інше устаткування, що знаходиться за межами або всередині загальних приміщень);
  - 2.3. прибудинкова територія (прилеглі земельні ділянки у встановлених межах з елементами озеленення та благоустрою),
  - 2.4. а також інші об'єкти, що призначені для обслуговування єдиного комплексу нерухомого майна.
3. Власники приміщень можуть здавати в оренду власні приміщення на визначений період, уклавши з орендарями відповідну угоду та повідомивши письмово про даний факт, правління Об'єднання.
4. Власники приміщень, наймачі та орендарі (далі — відповідальні особи), зобов'язані використовувати приміщення житлового комплексу тільки за функціональним призначенням, забезпечувати збереження цілісності приміщень та технічного обладнання, дотримувати правил пожежної безпеки.
5. При появі несправностей або аварійних ситуацій, в приміщенні відповідальні особи зобов'язані вжити заходів до їх усунення власними силами або силами відповідних фахівців.
6. Відповідальні особи повинні дуже обережно поводитися з газовими приладами, при перших ознаках витoku газу повідомляти газову аварійну службу та керівництво Об'єднання.
7. Забороняється насадження рослин, квітів, дерев та інших зелених насаджень на прибудинковій території та в місцях загального користування, без попереднього погодження схеми посадки з Об'єднанням.
8. У місцях загального користування та на прибудинковій території житлового комплексу, не дозволяється вести будь-яку виробничу, комерційну, підприємницьку, рекламну, іншу професійну діяльність, політичну або релігійну агітацію і пропаганду.
9. Приватні оголошення, власники можуть розміщувати тільки на спеціально обладнаній дошці оголошень. Зміст оголошення повинен відповідати нормам етики, моралі та чинного законодавства.
10. На прибудинковій території та в місцях загального користування будинків категорично забороняється порушувати санітарні норми, зокрема:
  - розміщувати будівельні та побутові відходи в невстановлених місцях;
  - вибивати килими у невстановлених для цього місцях;
  - наносити будь-які зображення чи надписи на конструктивні елементи будівель;
  - зберігати меблі, взуття, сміття та інші предмети на сходових клітках, загальних коридорах, тамбурах під'їздів;
  - мити, ремонтувати та обслуговувати транспортні засоби;

- скидати тверді побутові відходи, вибухонебезпечні чи екологічно шкідливі речовини, зливати залишки будівельних розчинів в сантехнічне та каналізаційне обладнання приміщень та місця загального користування.
- порушувати правила та порядок сортування твердих побутових та інших відходів, якщо такий порядок встановлений.
- проводити будь-які зміни конструктивних елементів даху, фасадів, технічних приміщень;
- проводити реконструкції, перепланування, перебудови, ремонтні роботи, будівельні роботи, які будь-яким способом втручаються у площі та/або приміщення загального користування, чи в конструктивні елементи будинку, чи будь-яким чином змінюють зовнішній вигляд фасаду будинку чи його внутрішніх частин;
- Встановлювати (монтувати) на фасаді, даху будинку будь-які конструкції, що не передбачені технічною документацією на будинок;

#### **IV. ПРАВИЛА КОРИСТУВАННЯ НАЗЕМНОЮ ПАРКОВКОЮ**

1. Паркування на території внутрішнього подвір'я житлового комплексу, може здійснюватися лише власниками ( користувачами ) житлових та нежитлових приміщень Об'єднання.
2. Паркування на прибудинковій території (зовнішня сторона) обмежене межами земельної ділянки та відповідними елементами благоустрою.
3. **Місця паркування позначаються відповідною розміткою або знаком.**
  - 3.1. Паркування у місці яке не призначене для цього, або ж у спосіб який перешкоджає руху пішоходів, інших автомобілів, вважається порушенням Статуту, та має наслідком накладення штрафу, - 800 грн.
4. Забороняється використання місць парковки для осіб з обмеженими можливостями, власниками/ співвласниками, гостями, які не належать до категорії цих осіб.
  - 4.1. Невиконання п. 3, є порушенням цього Регламенту та Статуту, а також порушенням Правил дорожнього руху та має наслідком відповідальність у відповідності до діючого законодавства.
5. Забороняється паркування автомобілів із двигунами внутрішнього згорання ( бензин/дизель/газ) у т. ч. гібридних, на місяцях для парковки та зарядження електромобілів та гібридних автомобілів які мають функцію зарядження.
  - 5.1. Невиконання цього правила тягне за собою відповідальність, а саме: для власника, співвласника квартири/приміщення у будинку ОСББ, в розмірі 500 грн.
6. Паркування повинно відбуватися у відведених для цього місцях і не перешкоджати пересуванню мешканців, виїзду чи руху інших транспортних засобів.
7. Обмеження швидкості руху автомобілів у межах прибудинкової території — 5 км/год.
8. Рух автомобілів, супроводжуваний підвищеним шумом, а також звукові сигнали на території комплексу заборонені.

#### **IV. ПРАВИЛА ПОРЯДКУ В БУДІВЛЯХ КОМПЛЕКСУ**

1. Особам, що знаходяться або проживають в будівлях житлового комплексу, недопустимо вчиняти протиправні дії, що порушують права інших осіб в житловому комплексі, зокрема, право на приватне життя, працю, спокій і відпочинок.
2. Проведення в приміщеннях і в будівлях в цілому ремонтно-будівельних та інших робіт з підвищеною шумністю (наприклад, з використанням перфораторів, відбійників, дрилі, молотків і т. п.) допускається тільки в робочі дні з 08:00 до 21:00 години. Проведення подібних робіт пізніше 21:00 години, а також у вихідні та святкові дні, категорично забороняється.
  - 2.1. Порушення цього правила, має наслідком для власника приміщення, де проводиться такі роботи, штраф у розмірі 1000 грн.. У випадку вчинення таких дій повторно протягом наступного 1 місяця, - штраф у розмірі 2000 грн.
3. На території житлового комплексу не допускається в період між 22:00 і 8:00 ранку включення/експлуатація будь-яких пристроїв, що виробляють гучні звуки і шуми, гучний спів, свист, крики, а також інші дії, що порушують спокій мешканців і тишу в нічний час.

- 4.1. Порухнення цього правила, має наслідком для власника такого приміщення, штраф у розмірі 1000 грн.. У випадку вчинення таких дій повторно, протягом наступного 1 місяця, - штраф у розмірі 2500 грн.
4. Категорично забороняється зберігати в приміщеннях та використовувати вибухонебезпечні чи екологічно шкідливі речовини і предмети типу феєрверків, салютів, фасрів тощо.
  5. Проведення будь-яких робіт, пов'язаних з підвищенням джерелом запаху, раніше 08:00 години і пізніше 21:00 години в робочі дні, а також у вихідні та святкові дні категорично заборонено.
  6. Не допускається проведення в приміщеннях робіт, пов'язаних з виділенням різкого запаху (фарби, смоли, лаки і т. п.), без провітрювання або з порушення правил технічної безпеки.
  7. На території житлового комплексу забороняється:
    - паління в місцях загального користування будівель, окрім місць які спеціально призначені для цього;
    - паління поблизу дитячих майданчиків, вентиляційних заборів повітря і під'їздах будинків;
    - викидати будь-які предмети з вікон, з дахів, балконів будівель;
    - вживати алкогольні напої, наркотичні та психотропні речовин;
    - розпалювати вогонь, проводити пікніки та створювати інші дискомфортні умови для мешканців житлового комплексу.

## **V. ПРАВИЛА УТРИМАННЯ ДОМАШНІХ ТВАРИН**

1. Власники домашніх тварин зобов'язані неухильно дотримуватись норм утримання домашніх тварин, що встановлені чинним законодавством та даними Правилами.
2. Не дозволяється:
  - вигулювати тварин без поводків на прибудинковій території;
  - вигулювати великих собак та собак бійцівських порід без намордників;
  - утримувати на балконах і лоджіях господарських тварин, птицю і бджіл;
  - залишати неприбраним послід після своїх улюбленців;
  - вигулювати тварин на газонах прибудинкової території житлового комплексу.
3. Для вигулу домашніх тварин, передбачається спеціально відведене місце на прибудинковій території.
4. Власники домашніх тварин під час прогулянки та після неї зобов'язаний прибрати за своєю твариною усі продукти життєдіяльності ( фекалії, послід) та викинути у смітник.
5. Не виконання власниками тварин, п. 4 цього розділу має наслідком: заборона вигулу на прибудинковій території домашніх тварин або грошовий штраф у розмірі 1000 грн.

## **VI. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕННЯ РЕМОНТНО-БУДІВЕЛЬНИХ ТА ІНШИХ РОБІТ У ПРИМІЩЕННЯХ**

1. Переобладнання або перепланування з метою поліпшення благоустрою жилих та допоміжних приміщень, балконів і лоджій власниками квартир може провадитися лише за відповідними проектами, погодженими з Об'єднанням, без обмеження прав інших громадян, які проживають у цьому будинку, та за їх цілковитою згодою.
2. При проведенні робіт власник зобов'язується:
  - дотримуватися режиму проведення робіт з підвищенням шумом, запахом або запорошенням;
  - підтримувати чистоту і порядок в місцях загального користування;
  - розвантажувати і складати будматеріали, утилізувати будівельне сміття без захаращення і блокування місць загального користування;
  - ретельно відслідковувати та вимагати дотримання своїми підрядниками техніки безпеки, пожежної безпеки та громадського порядку на території житлового комплексу.
3. Ремонтні роботи з усунення будь-якого пошкодження або виходу з ладу обладнання в місцях загального користування, що виникли внаслідок порушення цих Правил, проводяться за рахунок власника приміщення, з вини якого сталося це пошкодження.

## **VII. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ**

1. За порушення Статуту об'єднання та цих правил, встановлюється відповідальність, зокрема шляхом накладення штрафів, шляхом тимчасового обмеження у користуванні спільним майном.
2. Обмеження у користуванні спільним майном, є тимчасовим заходом і застосовується за рішенням керівних органів об'єднання, якому делеговані такі повноваження.
3. Штраф, є одноразовою фінансовою санкцією і застосовується за рішенням керівних органів об'єднання, якому делеговані такі повноваження.
4. Порушення за які застосовується обмеження у користуванні спільним майном:
  - обмеження у в'їзді на території подвір'я;
  - заборона на паркування на території подвір'я будинку;
  - заборона використання ліфтів (окрім осіб з обмеженими можливостями);
  - заборона використання місця збору (сортування) побутових відходів;
5. Розмір штрафів та порушення за які застосовується штраф:
  - 5.1. Захаращення місць загального користування сміття, мішками, стороннім предметами, - штраф у розмірі 1000 грн. за кожне виявлене порушення;
  - 5.2. Блокування сторонніми предметами місць загального користування, - 2000 грн.
  - 5.3. Пошкодження спільного майна (будь-які пошкодження), що не виникають у наслідок природнього зносу чи експлуатації, - штраф у розмірі вартості ремонту, але не менше 5000 грн. та компенсація вартості ремонтних або відновлювальних робіт;
  - 5.4. Знищення спільного майна (будь-які дії що призводять до неможливості використання спільного майна іншими власниками), що не виникають у наслідок природнього зносу чи експлуатації, - штраф у розмірі вартості придбання аналогічного майна, але не менше 10000 грн. та компенсація вартості придбання такого майна;
  - 5.5. Виконання будівельних робіт, перепланування, реконструкція, ремонт, чи інші роботи які призводять до втручання у конструкцію чи елементи конструкції спільного майна, без дозволу та/або згоди керівних органів об'єднання, відповідного проекту - штраф у розмірі від 15000 до 25000 грн та компенсація вартості відновлювальних робіт по приведенню до попереднього стану;
  - 5.6. Виконання будівельних робіт, перепланування, реконструкція, ремонт, чи інші роботи які призводять до втручання у конструкцію чи елементи конструкції спільного майна, які заборонені законодавством та/або Статутом, - штраф у розмірі 50000 грн. та компенсація вартості відновлювальних робіт;
6. Порушення заборон встановлених п. 7 розділу IV, має наслідком, накладення штрафу у розмірі 1000 грн.
7. Рішення про відповідальність власника квартири та/або приміщення приймається Головою правління .
8. Рішення про відповідальність після його прийняття в десяти денний термін вручається особисто власнику або надсилається рекомендованим листом з описом вкладеного.
9. Санкції які накладаються на власника квартири або приміщення сплачуються виключно у безготівковій формі на рахунок об'єднання.
10. Рішення вважається врученим, якщо наявне підтвердження отримання рішення, або минув термін зберігання поштового відправлення і таке повернулось.
11. Таке рішення може бути переглянуте та скасовано або відмінено Правлінням за заявою власника.
12. Положення п. 7 цього розділу не позбавляє права на звернення до суду, у відповідності до вимоги та положень законодавства

## **VIII. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ**

1. ОСББ звертається до усіх мешканців з вимогою дотримання норм і правил даного регламенту.
2. Правління інформує, що явна і постійна протидія будинковому порядку, дає Об'єднанню Співмешканців юридичну можливість подати позов до суду з вимогами щодо продажу квартири на аукціоні на підставі положень законодавства.

3. Зміни та доповнення до цього регламенту вносяться за рішення Правління, та публікуються на сайті ОСББ, дошках оголошень та також надсилаються власникам разом із квитанціями у обраний ними спосіб.

#### **НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АКТИ:**

- 1) Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV.
- 2) Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-III.
- 3) Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 р. № 417-19.
- 4) Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV.
- 5) Постанова Кабінету Міністрів України «Про реалізацію законів України про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 11.10.2002 р. № 1521.
- 6) Постанова Кабінету Міністрів України «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги» від 1.06.2011 р. №869.
- 7) Постанова Кабінету Міністрів України «Про правила користування приміщеннями житлових будинків» від 24.01.2006 р. № 45.
- 8) Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд, затверджений Наказом Державного комітету з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 р. № 150.
- 9) Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвержені наказом Державного комітету з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 р. № 76.
- 10) Статут Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Хмельницький Парк».