

Санітарний регламент і Правила проживання в будинку

ОСББ «Вітрила Оболоні»

розроблені відповідно до Конституції України, Житлового Кодексу України, Кодексу України про адміністративні правопорушення, Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", Основ законодавства України про охорону здоров'я, Закону України "Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення", Закону України "Про благоустрій населених пунктів", Закону України "Про відходи", Закону України «Про захист тварин від жорстокого поводження», Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць, Постанов Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, Правил паркування транспортних засобів, затверджених Постановою КМУ №1342 від 03.12.09року, Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, діючих нормативно-правових актів та визначають особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулюють правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

I. Загальні положення

II. Правила користування спільним майном в будівлі

III. Правила користування наземною парковкою

IV. Дотримання громадського порядку в будівлі ОСББ

V. Правила утримання домашніх тварин

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

VII. Прикінцеві положення

I. Загальні положення

1. Зазначені Санітарний регламент і Правила проживання в будинку ОСББ «Вітрила Оболоні» (далі – Правила) регламентують порядок проживання власниками житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку № 1 (корпуси 1, 2, 3) , по вулиці Оболонська набережна в місті Києві та його прибудинкової території (далі – Будинок) та встановлюють порядок користування загальним і неподільним майном ОСББ та будь-яким іншим майном, що належатиме ОСББ.

2. Санітарний регламент і Правила розроблені відповідно до Конституції України, Житлового Кодексу України, Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", Постанов Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, діючих нормативно-правових актів чинного законодавства і є обов'язкові до виконання як власниками житлових та нежитлових приміщень Будинку (фізичними або юридичними особами), так і іншими користувачами приміщень, членами сім'ї власника та/або користувача приміщення, гостями чи іншими особами, які перебувають з відома власника в належному власнику житловому/нежитловому приміщенні (включаючи орендарів), у межах будівлі або прибудинкової території ОСББ, та визначають особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулюють правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

3. Санітарний регламент і Правила покликані впорядкувати основні очікування і вимоги більшості мешканців Будинку до сусідів і їх гостей/відвідувачів. Санітарний регламент і Правила базуються на взаємній повазі для підтримання безпеки мешканців, належного технічного, протипожежного, екологічного та санітарного-гігієнічного стану приміщень, загального майна і території в інтересах усіх власників і осіб, що проживають, працюють або знаходяться у гостях.

4. Санітарний регламент і Правила приймаються на Зборах співвласників багатоквартирного будинку, зміни та доповнення до Правил приймаються на Зборах співвласників багатоквартирного будинку

5. Санітарний регламент і Правила можуть бути додатково розміщені у спеціально відведених місцях (на дошках об'яв, в під'їзді, на сайті).

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

7. При порушенні Санітарного регламенту і Правил, відповідно до вимог діючого законодавства України, складається Акт. За порушення Санітарного регламенту і Правил рішенням співвласників ОСББ встановлюється компенсаційна виплата:

- утримання тварин, паління, шум, тощо... у розмірі 1000 грн.,
- порушення вигляду фасаду, втручання у огорожувальні, несучі та/або інженерні системи загального користування, будь-який збиток, нанесений місцям загального користування в результаті проведення ремонтно-оздоблювальних чи інших робіт у приміщеннях – в розмірі оціночної вартості заподіяної шкоди, але не менше 10000 грн.

Компенсаційна виплата стягується в беззаперечному порядку шляхом виставлення рахунку Управляючою Компанією і сплатою в 30 денний термін від дати виставлення рахунку, з подальшим перерахуванням на потреби будинку, як благодійний внесок. Сплата компенсації не звільняє порушника від усунення наслідків такого порушення правил в термін 15 календарних днів.

За наявності обгрунтованої скарги власників/користувачів не менше 2-х квартир/приміщень про порушення Правил, в той же день черговим спеціалістом Управляючої Компанії складається Акт порушень, в якому вказується кількість та склад порушень, що підписується представником Управляючої (керуючої) компанії, ініціатором скарги та двома представниками ОСББ

Після цього, Управляюча Компанія виставляє рахунок Власнику, що порушив Правила на сплату компенсації в розмірі, що встановлено цими Правилами. Співвласник зобов'язаний в 30-денний термін сплатити цей платіж на потреби будинку, як благодійний внесок, або оскаржити такий рахунок в суді.*

* (судові витрати Управляючої компанії в даному випадку покриваються за рахунок доп. доходів будинку)

II. Правила користування спільним майном в будівлях Комплексу

1. Спільне майно в будівлях може бути використано лише в цілях, передбачених чинним законодавством. До спільного майна відносяться: місця загального користування (обслуговуючі більше одного домовласника міжквартирні сходові клітини, сходи, ліфти, ліфтові та інші шахти, коридори, балкони, дах, технічні поверхи та підвали, огорожувальні несучі та не несучі конструкції); інженерно-технічне обладнання (механічне, електричне, сантехнічне та інше устаткування, що знаходиться за межами або всередині загальних приміщень і яке обслуговує більше одного приміщення); прибудинкова територія (прилеглі земельні ділянки у встановлених межах з елементами озеленення та благоустрою), а також інші об'єкти, призначені для обслуговування Будинку.
2. У місцях загального користування та на прибудинковій території Будинку не дозволяється самовільно вести будь-яку виробничу, комерційну, підприємницьку, рекламну, іншу професійну діяльність з метою отримання прибутку або з некомерційними цілями, роздрібну торгівлю, встановлювати ігрові автомати, вести політичну або релігійну агітацію і пропаганду. Зокрема, забороняється залишати які-небудь інформаційні повідомлення на стінах, дверях, стелях, сходах будівлі, в кабінах ліфтів (якщо відсутні спеціальні дошки для реклами), на будь-яких інших поверхнях місць загального користування у будинку і на прибудинковій території житлового комплексу (у тому числі, вивішувати оголошення, листівки, стіннівки та ін.) Приватні оголошення власників можуть розміщуватися тільки на спеціально обладнаній дошці об'яв. Зміст оголошення повинен відповідати нормам етики, моралі та чинного законодавства.
3. Все побутове сміття і харчові відходи повинні утилізуватися в спеціально відведених для цього місцях. Все великогабаритне сміття та відходи, в тому числі будівельне сміття, меблі, що прийшли в непридатність, побутова техніка, пакувальна тара, повинні утилізуватися та вивозитися власниками самостійно. Категорично забороняється залишати будь-які речі, сміття і відходи у не передбачених для цього місцях та шляхах евакуації. Не допускається скидання твердих побутових відходів (в тому числі дрібного сміття, недопалків, сірників, ганчірок, паперових рушників і т.п.) і злив залишків будівельних розчинів та інших невідповідних рідин (фарб, кислот, лугів, бензину, солярки і т.п.) в сантехнічне та каналізаційне обладнання квартир, нежитлових приміщень та місць загального користування.
4. Не дозволяється переобладнання загальних коридорів, загальних балконів та сходових клітин. Не дозволяються зміни фасадних елементів (в тому числі кольору фасаду та фасадних вікон). Встановлення кондиціонерів дозволяється тільки в спеціально відведених для цього місцях за попередньою письмовою згодою з Управляючою компанією та Правлінням ОСББ
5. Не дозволяються будь-які дії з несучими конструкціями будинку (як загальними, так і розташованими у власній квартирі)

6. Будь-які дії при переобладнанні в будинку місць житлового, нежитлового або загального призначення, які передбачають втручання у огорожувальні, несучі та/або інженерні системи загального користування, а також будь-які ремонтні роботи в МЗК будинку потрібно затверджувати в керуючій компанії та Правлінні ОСББ письмово
7. Не дозволяється нежитловим приміщенням користуватись інфраструктурою, МЗК та жилої частини будинку та підключатись до комунікацій жилої частини будинку

III. Правила користування наземною парковкою

1. Паркування на території Будинку може здійснюватися лише в спеціально відведених місцях згідно нанесеної на асфальті розмітки. Забороняється паркування з перекриттям входів/виходів до комерційних приміщень.
2. Обмеження швидкості руху автомобілів у межах прибудинкової території – 10 км/год. Рух автомобілів, супроводжуваний підвищеним шумом, а також звукові сигнали на території Будинку заборонені. Виключенням є звукові сигнали, коли без них неможливо уникнути ДТП.

.

IV. Дотримання громадського порядку в будівлях ОСББ

1. Особи, що знаходяться або проживають в Будинку, не мають права допускати вчинення будь-яких дій, що порушують права інших осіб, що перебувають у Будинку, в тому числі право на приватне життя, працю, спокій і відпочинок.
2. Проведення в приміщеннях і в будівлі в цілому ремонтно-будівельних та інших робіт, що є джерелом підвищеного шуму (наприклад, з використанням перфораторів, відбійників, дрилі, молотків і т.п.), допускається тільки в робочі дні з 09:00 до 18:00 години. Проведення будь-яких робіт, пов'язаних з будівельним шумом, пізніше 18:00 годин, а також у суботні, недільні та святкові дні категорично заборонено. Виключенням може являтися тільки дозвіл сусідів усіх прилягаючих помешкань. В денний час з 13.00 до 15.00 годин ремонтні роботи, що є джерелом підвищеного шуму не проводяться.
3. На території Будинку не допускається в період між 22:00 і 8:00 ранку включення/експлуатація будь-яких пристроїв, що виробляють звуки і шуми, сила і гучність яких порушує спокій власників, що мешкають у будинку.
4. Категорично забороняється використання різного роду феєрверків, салютів на території Будинку.
5. На території Будинку в період між 22:00 і 8:00 годин не допускаються гучний спів, свист, крики, а також інші дії, що порушують спокій мешканців і тишу в нічний час.
6. Не допускається проведення в приміщеннях і в будівлях в цілому робіт, пов'язаних з виділенням різкого і/або інтенсивного запаху (фарби, смоли, лаки і т.д.), у разі, якщо приміщення не провітрюються або проведення таких робіт неможливо без порушення правил технічної безпеки. Проведення будь-яких робіт, пов'язаних з підвищеним джерелом запаху, раніше 09:00 години і пізніше 18:00 години в робочі дні, а також у суботні, недільні та

святкові дні — категорично заборонено. В денний час з 13.00 до 15.00 годин такі ремонтні роботи не проводяться.

7. Паління в місцях загального користування (коридорах до виходу на балкон, холах, ліфтах і т.д.) всередині будівлі, на прибудинковій території в прямій близькості від дитячих майданчиків – заборонено.

8. Забороняється розпивати алкогольні напої на прибудинковій території та в місцях загального користування (під'їзді, холах, ліфтах і т.д.).

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

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

11. В житловій частині будинку згідно ст.127 Житлового кодексу України категорично забороняється розміщення хостелів, гуртожитків, готелів та інших закладів тимчасового масового перебування (з перевищенням законодавчо встановлених норм на одну особу), іншої діяльності з подовогою/погодинною орендою, та інша комерційна діяльність, яка порушує права мешканців, цільове призначення приміщень або санітарно-технічні вимоги, використання МЗК житлових поверхів для входу/виходу з нежитлових/комерційних приміщень. Заборонено користування спільним майном Будинку при комерційній діяльності без письмового погодження з Правлінням ОСББ.

V. Правила утримання домашніх тварин

1. Норми утримання домашніх тварин встановлені чинним законодавством.

2. Не дозволяється вигулювати потенційно небезпечних тварин без ланцюжків на території Будинку. На всій прибудинковій території тварин слід тримати на руках або на ланцюжку, довжина якого повинна забезпечувати впевнений контроль над ними. Великі собаки та собаки бійцівських порід при знаходженні в місцях загального користування повинні бути в намордниках і на суворому, короткому ланцюжку.

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

4. Мешканці вправі звернутися у відповідні органи щодо фактів порушення чинного законодавства і неправомірного утримання тварин на території Будинку.

5. Вигул тварин на газонах розташованих на прибудинковій території та на дитячих майданчиках, категорично заборонений.

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

1. Право власника перевлаштовувати належне йому приміщення нерозривно пов'язане з обов'язком дотримуватися принципу шанобливого ставлення до сусідів. У тому числі, власник зобов'язується: дотримуватися режиму проведення шумових робіт, робіт що супроводжуються сильним запахом; підтримувати чистоту і порядок в ліфтах, під'їзді, холах та інших місцях загального користування; розвантажувати і складувати будматеріали і утилізувати будівельне сміття без захаращення і блокування місць загального користування; особливо ретельно відслідковувати дотримання своїми підрядниками та будівельними робітниками встановлених Правил, а також громадського порядку на території Будинку.

2. Будь-який збиток, нанесений місцям загального користування в результаті проведення ремонтно-оздоблювальних чи інших робіт у приміщеннях (псування газонів, збиті кути, косяки, подряпини в ліфті, на стінах і т.і.), повинен бути усунений за рахунок замовника робіт або за рахунок власника приміщення, в якому такі роботи проводилися.
3. З метою збереження цільності даху, фасаду, та інших конструктивних елементів будинку, забороняється доступ на дах для виконання робіт, пов'язаних з промисловим альпінізмом, стороннім підрядникам без дозволу та контролю керуючої компанії. Миття вікон за допомогою альпіністів повинно виконуватись організовано по всьому будинку під контролем керуючої компанії один раз за сезон. Для виконання таких робіт обирається компанія-підрядник, яка має належний досвід роботи, ліцензію і конкурентоспроможну ціну послуг.

VII Прикінцеві положення

1. У разі виявлення факту порушення Правил кожен Власник або його довірена особа має право направити мотивовану скаргу до органів управління ОСББ. Скарга повинна бути оформлена в письмовому вигляді та містити опис обставин, за яких відбулося порушення правил.
2. У випадку порушення та/або невиконання цих Правил винна особа отримує відповідний припис (Акт порушень) та рахунок на компенсаційні виплати від Управляючої (керуючої) компанії, а також зобов'язана усунути порушення за власний рахунок у вказаний термін. В окремих випадках систематичних порушень та відсутності реакції на приписи – суперечка вирішуватиметься в судовому порядку;
3. Правління ОСББ зобов'язане розглянути скаргу і за результатами розгляду по суті спрямованих скарг - прийняти об'єктивне рішення по кожному з питань, що порушені у скаргах протягом 10 днів з моменту їх надходження.
4. Власники приміщень, члени їх сімей та/або користувачі приміщення та гості повинні докладати усіх зусиль для того, щоб розв'язувати між собою суперечки шляхом переговорів та консультацій. Якщо згоди не було досягнуто, то спори розв'язуються згідно з нормами чинного законодавства у судовому порядку.