

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішенням Установчих зборів Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
«Наш Садовий»

Протокол № ____
від _____ 2026 року

ПРАВИЛА

ПРОЖИВАННЯ В БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ № 25 ПО ВУЛИЦІ ДЕНИСА РАЧІНСЬКОГО В МІСТІ КИЄВІ

1.ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

- 1.1.Правила проживання в багатоквартирному будинку № 25 по вулиці Дениса Рачінського в місті Києві та його прибудинкової території (далі – Правила) регламентують порядок проживання та користування спільним майном багатоквартирного будинку № 25 по вулиці Дениса Рачінського в місті Києві та його прибудинкової території (далі – Будинок).
- 1.2.Ці Правила розроблені відповідно до чинного законодавства України, Статуту Об'єднання «Наш Садовий», розповсюджуються і є обов'язковими для співвласників Будинку, членів їх сімей, орендарів, осіб, які проживають в Будинку, гостей, співробітників обслуговуючих організації, осіб, які надають послуги та інших осіб, що перебувають в Будинку.
- 1.3.У цих Правилах терміни та поняття вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», у інших законах та нормативно-правових актах України.
- 1.4.Співвласники багатоквартирного будинку повинні своєчасно сплачувати внески на утримання Будинку та інші встановлені Загальними зборами Об'єднання «Наш Садовий» платежі, у тому числі і додаткові внески встановлені цими Правилами.
- 1.5.Правила базуються на взаємній повазі і необхідні для підтримання належного технічного, протипожежного, екологічного та санітарно-гігієнічного стану спільного майна співвласників Будинку.
- 1.6.Правила є обов'язковими для усіх осіб, зазначених у пункті 1.2. цих Правил.
- 1.7.Співвласники зобов'язані надавати Правлінню Об'єднання «Наш Садовий» свої актуальні контактні номери телефонів. У разі, якщо співвласник не проживає в квартирі, такий співвласник зобов'язаний протягом трьох днів з дня початку проживання осіб, повідомити Правлінню Об'єднання «Наш Садовий» кількість

осіб, які проживають у належній йому квартирі (частині квартири). Також співвласник зобов'язаний надавати інформацію щодо імені, прізвища, по-батькові та актуальний номер телефону особи (осіб), які проживають у належній йому квартирі (частині квартири), у випадку надзвичайних ситуацій (необхідність ліквідації аварій, тощо).

2.КОРИСТУВАННЯ СПІЛЬНИМ МАЙНОМ

2.1.Спільним майном співвласників будинку є:

- приміщення загального користування (сходові клітини, вестибюлі, позаквартирні коридори, шахти і машинні відділення ліфтів, ліфтові кабінки, вентиляційні камери та інші технічні приміщення, електрощитові), у тому числі допоміжні (підвали, комори, що не є самостійними об'єктами нерухомого майна, горища, колясочні);
- 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;
- будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників Будинку, та розташовані на прибудинковій території;
- права на земельну ділянку, на якій розташований Будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав;
- елементи благоустрою.

2.2.Особи, зазначені в п. 1.2. цих Правил, зобов'язані забезпечувати збереження житлових і нежитлових приміщень, дбайливо ставитися до спільного майна співвласників Будинку, дотримуватися правил користування житловими та нежитловими приміщеннями, правил пожежної безпеки, правил користування санітарно-технічним та іншим обладнанням.

2.3.Спільне майно співвласників Будинку може бути використано лише в цілях, передбачених чинним законодавством України.

2.4.У місцях загального користування та на прибудинковій території Будинку, без відповідного погодження Правління Об'єднання «Наш Садовий», не дозволяється вести будь-яку виробничу, комерційну, підприємницьку, рекламну, іншу професійну діяльність з метою отримання прибутку або з некомерційними цілями, роздрібну торгівлю, встановлювати торговельні автомати, вести політичну або релігійну агітацію і пропаганду. Зокрема, забороняється залишати будь-які інформаційні повідомлення на стінах, дверях, стелях, сходах сходів будівлі, на будь-яких інших поверхнях місць загального користування Будинку (у тому числі вивішувати оголошення, листівки, стінгазети та ін.). У разі такого погодження Правлінням Об'єднання «Наш Садовий», Голова правління зобов'язаний в

триденний термін проінформувати співвласників (шляхом розміщення відповідного інформаційного повідомлення у Вайбер або Телеграм групі) про прийняте рішення надати такий дозвіл. Рішення Правління ОСББ «Наш Садовий» обов'язково має бути оформлене в письмовому вигляді і відображене в Протоколі засідання Правління.

- 2.5. Житлові приміщення в житловому будинку використовуються виключно для проживання або здійснення господарської, підприємницької та іншої не забороненої законом діяльності, якщо така діяльність не суперечить встановленим нормам використання приміщень у жилих будинках та не завдає шкоди інтересам власників (користувачів) і навколишньому середовищу.
- 2.6. Співвласники мають право змінювати призначення житлового або нежитлового приміщення, що належить їм на праві власності, виключно в порядку, встановленому чинним законодавством України.
- 2.7. Заборонено вносити конструктивні зміни до загальнобудинкових мереж опалення, водопостачання, водовідведення та електричних мереж, якщо вони призведуть до неналежної роботи такої мережі
- 2.8. Заборонено обмежувати доступ до сходових клітин, вестибюлів, горищ.
- 2.9. Забороняється псувати спільне майно співвласників Будинку.
- 2.10. Заборонено справляння природніх потреб (відходів своєї життєдіяльності) в місцях загального користування та в безпосередній близькості до Будинку.
- 2.11. Побутове сміття і харчові відходи повинні утилізуватися в спеціально відведених для цього місцях (сміттєвих баків) і в спеціальній упаковці (сміттєвий мішок).
- 2.12. Будівельне, інше негабаритне сміття та відходи, старі меблі вивозяться особами, зазначеними в п. 1.2. цих Правил самостійно за власний рахунок або за домовленістю з Правлінням Об'єднання «Наш Садовий».
- 2.13. Заборонено захаращувати меблями, устаткуванням та іншими предметами сходові клітини та площадки на них.
- 2.14. Заборонено скидання твердих побутових відходів (в тому числі дрібного сміття, будівельного сміття, підгузків, недопалків, сірників, ганчірок, наповнювачів туалету для тварин та ін.) і злив залишків будівельних розчинів та інших рідин (фарб, кислот, лугів, бензину, солярки, мастил та ін.) в сантехнічне та каналізаційне обладнання квартир та місць загального користування.
- 2.15. Забороняється викидання сміття, чистка килимів, білизни та ін. з вікон, балконів, лоджій, сходових клітин, інших місць загального користування окрім місць, визначених Правлінням Об'єднання «Наш Садовий».
- 2.16. Забороняється використовувати горища, технічні поверхи, вентиляційні камери та інші технічні приміщення для організації виробничих ділянок, майстерень, а також зберігання продукції, устаткування, меблів та інших предметів.

- 2.17. Забороняється, крім квартир та спеціально відведених Правлінням Об'єднання «Наш Садовий» місць, паління в Будинку тютюнових виробів, а також електронних сигарет і кальянів.
- 2.18. Сушка білизни здійснюється тільки всередині балкона або лоджії.
- 2.19. Приватні оголошення можуть розміщуватися тільки на спеціально відведеному для цього місці. Зміст оголошення повинен відповідати нормам етики, моралі та чинного законодавства.
- 2.20. Забороняється проводити прибирання приміщень і прання одягу із застосуванням бензину, гасу та інших легкозаймистих рідин і горючих рідин.
- 2.21. Забороняється зберігання в приміщеннях житлового будинку вибухових, токсичних та інших небезпечних речовин і предметів.
- 2.22. Забороняється миття та ремонт транспортних засобів перед Будинком.
- 2.23. Ремонтні роботи (інші витрати) з усунення будь-якого документально підтвердженого пошкодження, виходу з ладу обладнання в місцях загального користування, що виникли внаслідок порушення цих Правил, проводяться за рахунок особи, з вини якої сталося це пошкодження.
- 2.24. Витрати, пов'язані з відновленням прав співвласників (мешканців квартир), порушення яких виникло внаслідок дій та/чи бездіяльності особи, несе така особа.
- 2.25. Будь-яка перебудова та перепланування квартири (приміщення) допускається лише з дотриманням вимог законодавства України.
- 2.26. На території будинку заборонено копання погребів, заглиблених камер тощо.
- 2.27. Особи, вказані в п. 1.2. цих Правил, не мають права змінювати замки на входних дверях під'їздів та інших місцях загального користування, встановлювати додаткові двері, решітки без повідомлення та узгодження з Правлінням Об'єднання «Наш Садовий».
- 2.28. У випадку виявлення особами зазначеними в п. 1.2. цих Правил несправності в роботі ліфтового, сантехнічного, електротехнічного, газового та іншого обладнання необхідно не зволікаючи інформувати про це відповідну аварійну службу та/або відповідальних за належне утримання спільного майна осіб.
- 2.29. Особи, вказані в п. 1.2. цих Правил, зобов'язані надавати доступ уповноваженому представнику Об'єднання «Наш Садовий» доступ до мереж опалення, водопостачання, водовідведення та електричних мереж в квартирі;
- 2.29.1. для ліквідації аварій - цілодобово;
- 2.29.2. для проведення технічних чи профілактичних оглядів - заздалегідь погодивши з співвласниками з понеділка по п'ятницю (крім вихідних та святкових днів) – з 09 год. 00 хв. до 20 год. 00 хв. В суботу – з 11 год. 00 хв. до 18 год. 00 хв.

3.ДОТРИМАННЯ ГРОМАДСЬКОГО ПОРЯДКУ В БУДИНКУ, ПРОВЕДЕННЯ РЕМОНТНО – БУДІВЕЛЬНИХ ТА ІНШИХ РОБІТ

- 3.1.Особи, вказані в п. 1.2. цих Правил, не мають права допускати вчинення будь-яких дій, що порушують права інших осіб, що перебувають у будинку, у тому числі право на приватне життя, працю, спокій і відпочинок.
- 3.2.Проведення в квартирі та/чи приміщеннях, і в Будинку в цілому, ремонтних, будівельних та інших робіт, що є джерелом підвищеного шуму (вище встановлених норм) (наприклад, з використанням перфораторів, відбійників, дрилі, молотків і т. ін.), допускається тільки в робочі дні з 08:00 до 21:00 години, з перервою з 13:00 до 15:00. Проведення ремонтних, будівельних та інших робіт, що є джерелом підвищеного шуму (вище встановлених норм), допускається у суботні, недільні та святкові дні у разі погодження з Правлінням Об'єднання. Проведення будь-яких робіт, пов'язаних з будівельним шумом, пізніше 21:00 годин, а також у суботні, недільні та святкові дні без погодження із Правлінням Об'єднання «Наш Садовий» категорично заборонено.
- 3.3.Не допускається без повідомлення Правління Об'єднання «Наш Садовий» проведення в приміщеннях і в Будинку в цілому робіт, пов'язаних з виділенням різкого чи/або інтенсивного запаху (лакофарбові матеріали, смоли 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 10:00 години і пізніше 18:00 години в робочі дні, а також у суботні, недільні та святкові дні без погодження з Правлінням Об'єднання «Наш Садовий» заборонено.
- 3.4.Кожен власник квартири та/або нежитлового приміщення зобов'язаний повідомляти голову Правління або уповноваженого представника Об'єднання «Наш Садовий» про намір проводити ремонтні роботи.
- 3.5.Власники (співвласники) квартир та/або нежитлових приміщень несуть відповідальність за дії працівників, найнятих на виконання будь-якої роботи в належних таким власникам (співвласникам) квартирах та/або нежитлових приміщеннях.
- 3.6.Працівники, які виконують будь-які ремонтні роботи зобов'язані перевозити будівельні матеріали (конструкції), інструмент, інше будівельне обладнання виключно вантажним ліфтом, не допускаючи при цьому його перевантаження.
- 3.7.Працівники, які виконують будь-які роботи в квартирах та/або нежитлових приміщеннях, зобов'язані прибрати за собою цокольний поверх, вантажний ліфт, коридори, та не допускати нанесення пошкоджень стінам, декоративним елементам, облицюванню тощо в місцях загального користування. При переміщенні будівельних матеріалів (конструкцій), інструменту, іншого будівельного обладнання, в місцях загального користування, рекомендується застеляти підлогу, закривати стіни захисними покриттями (плівка, картон тощо).

- 3.8. Будь-яке переобладнання чи перепланування квартир та/чи приміщень допускається з дотриманням державних будівельних норм та вимог чинного законодавства України з обов'язковим повідомленням про це Правління Об'єднання «Наш Садовий».
- 3.9. У період між 22:00 і 8:00 годин в Будинку заборонено користуватися звуковідтворювальною апаратурою та іншими джерелами побутового шуму, гучний спів, свист, крики, а також вчиняти інші дії, що порушують спокій мешканців і тишу в нічний час.
- 3.10. У Будинку забороняється використання різного роду феєрверків, салютів та інших піротехнічних засобів.
- 3.11. Забороняється залишати в місцях загального користування будівельне та інше сміття.
- 3.12. В разі допущення забруднення з необережності в місцях загального користування, або на прибудинковій території, або в ліфтових кабінах, мешканцям Будинку рекомендовано самостійно здійснити прибирати за собою.
- 3.13. Не допускається виконання робіт або вчинення інших дій, що призводять до псування спільного майна співвласників Будинку.

4. ПРАВИЛА УТРИМАННЯ ДОМАШНІХ ТВАРИН

- 4.1. У Будинку діють норми утримання домашніх тварин, встановлені чинним законодавством, та за умови дотримання санітарно-гігієнічних правил та правил утримання тварин.
- 4.2. Вигул та утримання тварин здійснюється згідно з Правилами утримання домашніх собак та котів (тварин) які діють в м. Києві.
- 4.3. Не дозволяється вигулювати тварин без повідків на прибудинковій території. На всій прибудинковій території тварин слід тримати на руках або на повідцю, довжина якого повинна забезпечувати впевнений контроль над ними.
- 4.4. Вигул дозволяється лише в спеціальних місцях або зонах для вигулу тварин відповідно до Правилами утримання домашніх собак та котів (тварин), які діють в м. Києві.
- 4.5. Заборонено дозволяти тваринам залишати в місцях загального користування відходи своєї життєдіяльності. У разі, якщо тварина залишила відходи своєї життєдіяльності в місцях загального користування власник чи інша особа, яка супроводжує тварину, повинна невідкладно прибрати відходи життєдіяльності тварини.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

- 5.1. При недотриманні (порушенні) Правил проживання в багатоквартирному будинку, особи, зазначені в п. 1.2. цих Правил, несуть матеріальну відповідальність та, у разі

документального підтвердження, зобов'язані компенсувати вартість, яка співмірна нанесеній майновій шкоді.

- 5.2. Співвласникам квартир та/або нежитлових приміщень у Будинку, які допустили порушення цих Правил, Об'єднанням, в порядку визначеному цими Правилами, проводиться нарахування одноразового додаткового внеску на утримання Будинку, а для інших осіб, зазначених в п. 1.2. цих Правил – встановлюється одноразовий платіж.
- 5.3. Одноразовий додатковий внесок на утримання Будинку (одноразовий платіж), нараховується (встановлюється) в розмірах:
 - 5.3.1. за порушення, передбачені пунктами 2.9., 2.12., 2.18, 2.19., 4.2. цих Правил, – 0,15 мінімальної заробітної плати встановленої на момент такого порушення;
 - 5.3.2. за порушення, передбачені пунктами 2.14., 2.23, 3.4., 3.11., 4.4. цих Правил, – 0,2 мінімальної заробітної плати встановленої на момент такого порушення;
 - 5.3.3. за порушення, передбачені пунктами 2.8., 2.13., 2.16., 2.20., 2.21., 3.2., 3.3., 3.9., 4.3. цих Правил, – 0,3 мінімальної заробітної плати встановленої на момент такого порушення;
 - 5.3.4. за порушення, передбачені пунктами 2.2., 2.4., 2.6., 2.11., 2.17., 2.24., 2.25., 2.27., 3.1., 3.6., 3.7., 3.10., 3.13. цих Правил, – однієї мінімальної заробітної плати встановленої на момент такого порушення;
 - 5.3.5. за порушення передбачені пунктами 2.3., 2.5., 2.7., 2.10., 2.15., 2.22., 2.26., 3.8 цих Правил – в розмірі двох мінімальних заробітних плат встановлених на момент такого порушення
 - 5.3.6., Сплачені Кошти нараховані за порушення, зараховуються до резервного фонду.
 - 5.3.7. За несплату нарахованих (встановлених) внесків (платежів) за порушення цих Правил, Об'єднанням можуть вчинятися інші дії, передбачені Статутом ОСББ «Наш Садовий».

6. ПОРЯДОК ПРИТЯГНЕННЯ ДО ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ

- 6.1. Розгляд справ про порушення цих Правил проводиться Правлінням Об'єднання «Наш Садовий».
- 6.2. Факти недотримання (порушення) Правил проживання в багатоквартирному будинку встановлюються особами, зазначеними в п. 1.2. цих Правил, та подаються в письмовому вигляді на розгляд Правлінню Об'єднання (голові Правління Об'єднання або будь-кому з членів Правління Об'єднання) з зазначенням часу та дати встановлення такого порушення та наданням фото та/або відео доказів вчинення такого порушення.
- 6.3. Рішення щодо нарахування (встановлення) внесків (платежів) приймається Правлінням Об'єднання колегіально за наявності кворуму в термін не пізніше десяти днів з дня надходження заяви. У разі, якщо зафіксоване порушення несе загрозу безпеки життю та здоров'ю особам, зазначеним в п. 1.2. цих Правил, сталій

роботі внутрішньобудинкових систем Будинку, розгляд таких фактів здійснюється невідкладно, але не пізніше одного дня з моменту отримання заяви про встановлення факту такого порушення, при цьому Правління Об'єднання зобов'язане вжити всіх можливих та необхідних заходів для якнайшвидшого усунення такого порушення.

- 6.3.1. Правління Об'єднання (голова Правління Об'єднання або будь-хто з членів Правління Об'єднання) не пізніше семи календарних дня з моменту отримання заяви про встановлення факту порушення Правил проживання в багатоквартирному будинку, зобов'язане проінформувати особу, щодо якої надійшла заява в письмовому вигляді або шляхом направлення електронного листа, або надсиланням повідомлення через будь-який месенджер про отримання такої заяви та про дату розгляду зазначеного факту порушення.
- 6.3.2. Особа, щодо якої надійшла заява, в праві бути присутньою на засіданні Правління Об'єднання, на якому буде прийматися рішення щодо нарахування (встановлення) внесків (платежів) та подавати свої пояснення та/або заперечення.
- 6.4. Факти порушення при розгляді справи є будь-які фактичні дані, на основі яких встановлюється наявність чи відсутність порушення цих Правил, винність особи в її порушенні та інші обставини, що мають значення для правильного вирішення справи. Ці дані встановлюються поясненнями особи, відносно якої розглядається справа, поясненнями особи, яка подала заяву про порушення цих Правил, поясненнями свідків, показаннями технічних приладів та технічних засобів, що мають функції фото- і відеозйомки, відеозапису, а також іншими документами.
- 6.5. За результатами розгляду справи встановлюється або спростовується факт порушення цих Правил та нараховуються (встановлюються), або не нараховуються (не встановлюються), внески (платежі), передбачені розділом V цих Правил.
- 6.6. Рішення Правління Об'єднання щодо нарахування (встановлення) внесків (платежів), передбаченими даними Правилами проживання в багатоквартирному будинку, оформлюються протоколом і доводяться до відома всіх співвласників багатоквартирного будинку шляхом розміщення копії протоколу у передбачених загальнодоступних місцях (дошки оголошень) або електронними засобами.
- 6.7. У випадку невиконання рішення Правління Об'єднання «Наш Садовий» в частині сплати одноразового додаткового внеску на утримання Будинку (одноразового платежу) мешканцем чи орендарем, протягом тридцяти календарних днів з дня прийняття такого рішення матеріальну відповідальність в розмірі такого додаткового внеску несе співвласник, що надав квартиру або нежитлове приміщення в оренду чи в користування.
- 6.8. Рішення Правління Об'єднання «Наш Садовий» може бути оскаржене особою, відносно якої розглядалась справа, та особою, яка подала заяву про порушення цих Правил на Загальних зборах Об'єднання, або в судовому порядку.