**Затверджено**

**Голова ОК ЖБК «Південна Будівельна Компанія»**

**Новгородська А.О.**

**«01» вересня 2020 р.**

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАННЯ ТА ВНУТРІШНІЙ РОЗПОРЯДОК**

**У ЖИТЛОВОМУ КОМПЛЕКСІ «ЗЕЛЕНИЙ МИС»**

1. **ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

1.1. Правила проживання та внутрішній розпорядок в житловому комплексі «Зелений мис» (надалі - «Правила») розроблені для проживаючих в житловому комплексі «Зелений мис» за адресою: Одеська область, Лиманський район, с.Крижанівка (далі «Житловий комплекс») відповідно до чинного законодавства України. Правила є обов'язковими до Виконання як власниками (фізичною або юридичною особою) будь-якого приміщення Житлового комплексу (надалі - «Власник»), так и іншими Користувачами приміщень, членами (включаючи неповнолітніх) сім'ї Власника та / або користувача приміщення, гостями чи іншими особами, які перебувають на території Житлового комплексу з відома власників.

1.2. Правила покликані сприяти ефективному виконанню Експлуатуючою організацією (балансоутримувачем) обов'язків щодо утримання та обслуговування прибудинкової території та території загального користування Житлового комплексу.

1.3. Всі терміни, використані в Правилах, слід розуміти и тлумачити так, як ці терміни визначені чинним законодавством України.

1.4. Всі Зміни та доповнення до Правил вносяться Експлуатуючою організацією (балансоутримувачем) з власної ініціативи та / або за ініціативою мешканців Житлового комплексу.

1.5. Всі Зміни та / або доповнення до Правил вносяться у відповідності до чинного законодавства України.

1.6. У разі внесення змін та / або доповнення до Правил, Експлуатуюча організація (балансоутримувач) зобов'язана протягом п'яти робочих днів повідомити Власників будь-яких приміщень Житлового комплексу, про внесені зміни шляхом вивішування інформації на спеціальному інформаційному стенді в приміщенні Експлуатуючої організації або ж на офіційному сайті ОК «ЖБК «Південна будівельна компанія».

1.7. Співробітніки Експлуатуючої організації (балансоутримувача) та / або служби охорони житлового комплексу вправі вимагати дотримання Правил усіма особами, що проживають та / або знаходяться на території Житлового комплексу.

1.8. Недотримання вимог, передбачених цими Правилами та нормами чинного законодавства, тягнуть за собою цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність у встановленому законодавством порядку.

1. **ДОСТУП НА ТЕРИТОРІЮ ЖИТЛОВОГО КОМПЛЕКСУ, ОХОРОНА**

2.1. З метою забезпечення громадського порядку та збереження майна на території Житлового комплексу запроваджується пропускний режим, який здійснюється через хвіртки, ворота, контрольно-пропускні пункти (Далі КПП).

2.2. Дотримання пропускного режиму забезпечують безпосередньо працівники підприємства – сторожі/охоронники (Далі охорона)**.**

2.3. Охорона забезпечує громадський порядок та збереження майна Експлуатуючої організації (балансоутримувача) особисто та за допомогою відеоспостреження.

2.4. Експлуатуюча організація не несе матеріальної відповідальності за пошкодження чи втрату особистого майна фізичних та юридичних осіб - інвесторів і власників житлових

нежитлових приміщень, які розташовані у житловому комплексі.

2.5. Пропускний режим забезпечує на території житлового комплексу:

санкціонований прохід, фізичних та юридичних осіб - інвесторів і власників житлових інежитлових приміщень, які розташовані у житловому комплексі, їх родичів, гостей та відвідувачів, працівників, що виробляють ремонтно-будівельні роботи в житлових і нежитлових приміщеннях, співробітників юридичних осіб, що діють на території житлового комплексу , їх клієнтів та відвідувачів;

2.6. Пропускний режим виключає на території житлового комплексу:

неправомірний прохід осіб на контрольовані території, в житлові та нежитлові приміщення, службові приміщення, споруди;

недотримання внутрішніх розпоряджень Адміністрації; безконтрольний в'їзд (виїзд) транспортних засобів; порушення правил паркування;

2.7. Особи, зазначені у п.2.5 проходять на територію комплексу за перепустками (ключами) встановленого зразка з обов'язковим пред'явленням їх співробітнику охорони.

2.8. Охорона приміщень і будівель, спортивних, дитячих майданчиків, а також прибудинкової території здійснюється шляхом обходів і огляду зовнішнього вигляду стану огороджень, запірних замків та ін.

 2.9. Пропускний режим для осіб, які не проживають у житловому комплексі:

* пропуск на територію житлового комплексу осіб, які виконують роботи, здійснюється за перепустками, виданими Експлуатуючою організацією, за письмовою заявою власника приміщення/квартири. Обов'язок забезпечення працівників оформленими пропусками лежить на власниках
* прохід відвідувачів (гостей), здійснюється за попереднім повідомленням власника квартири або приміщення на пост охорони.
* проїзд транспортних засобів відвідувачів (гостей) здійснюється за попереднім повідомленням власника квартири або приміщення на пост охорони.
1. **ВИДИ ПЕРЕПУСТОК**

3.1. Ключі/перепустки видаються Експлуатуючою організацією власникам квартир/житлових будинків після укладення договору про компенсацію витрат пов'язаних із забезпеченням отримання житлово-комунальних послуг та охорони прибудинкової території та території загального користування житлового комплексу.

3.2. Перепустки розробляються, оформляються і видаються Експлуатуючою організацією за заявами від власників квартир/будинків.

 3.3. Перепустки оформлюються і видаються безстроково:

 власникам (інвесторам) житлових і нежитлових приміщень та членам їх сімей; орендарям-керівникам офісів, підприємств чинним на території житлового комплексу. особам будівельних, підрядних організацій, які виконують роботи у власників у житлових і нежитлових приміщеннях, в офісах і на підприємствах, що діють на території житлового комплексу, іншим особам за погодженням з власниками і керівниками офісів і підприємств.

3.4. У разі втрати пропуску, особа зобов'язана подати заявку про втрату пропуску Експлуатуючій організації.

3.5. У випадку втрати пропуску, пропуск переоформлюється Експлуатуючою організацією за письмовою заявою власника.

3.6. У разі передачі ключа/перепустки третім особам, такий ключ/перепустка вилучається Експлуатуючою компанією.

1. **ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ВАНТАЖНО-РОЗВАТАЖУВАЛЬНИХ ТА ІНШИХ**

**ВИДІВ РОБІТ**

4.1. Завантаження й розвантаження матеріальних цінностей і будівельних матеріалів виконується через під'їзди будинку. Матеріальні цінності та будівельні матеріали підіймаються на поверхи, з обов'язковим наведенням порядку після підняття.

 4.2.Забороняється:

* перевантаження ліфтів для транспортування будівельних матеріалів і відходів;
* захаращення і забруднення будівельними матеріалами та відходами шляхів евакуації та місць загального користування;
* застосування обладнання та інструментів, що викликають перевищення допустимого рівня шуму та вібрацій;
* ремонтні роботи у вихідні та святкові дні;

 4.3. Сипучі матеріали переміщуються територією об'єкта на візках з гумовими колесами.

1. **ПРАВИЛА РУХУ ТА ПАРКУВАННЯ АВТОТРАНСПОРТУ НА ТЕРИТОРІЇ**

**ЖИТЛОВОГО КОМПЛЕКСУ.**

 5.1. Рух по території здійснюється зі швидкістю не більше 20 км / год.

5.2. Паркування автомобілів гостей, що прибули до власників, здійснюється на гостьовій парковці або інших місцях, визначених Експлуатуючою організацією.

5.3. Паркування автотранспорту, що прибув для завантаження / розвантаження матеріальних цінностей для Власника (Орендарів), здійснюється не більше ніж на 30-60 хвилин.

5.4. Місця для паркування призначені виключно для стоянки пасажирських транспортних засобів. Забороняється використання машиномісця для будь-яких інших цілей, окрім стоянки транспортних засобів.

5.5. Місця для Паркування не є закріпленими, за конкретними власниками або транспортними засобами, окрім машиномісць, переданих власникам квартир/житлових будинків у безстрокове користування.

5.6. На місцях для Паркування забороняється мийка, ремонт та заправка транспортних засобів паливно-мастильними матеріалами, за виключенням робіт, що викликані надзвичайними обставинами.

5.7. На місцях для Паркування забороняється самовільне зведення, спорудження, встановлення будь-яких огорож та конструкцій.

5.8. На місцях для Паркування забороняється стоянка та складування ветхих та зламаних транспортних засобів.

5.9. Категорично забороняється заїжджати на бордюри та пішохідні доріжки, заїжджати на газони та інші насадження.

5.10. Категорично забороняється перекривати шляхи, блокувати інші транспортні засоби, істотно обмежуючи можливість їх маневру для Паркування та виїзду, блокувати шляхи в'їзду та виїзду з території Житлового комплексу, а також хвіртки для пішоходів.

5.11. Категорично забороняється Паркування біля входу у під'їзди житлових будинків.

5.12.У разі нанесення збитку об'єктам благоустрою розташованим на території будинку, що відносяться до місць загального користування, внаслідок неправильного проїзду або парковки, відповідний ремонт або прибирання будуть здійснені за рахунок порушника на підставі Акту, складеного службою охорони. У разі нанесення збитку майну третіх осіб внаслідок неправильного проїзду, парковки, недотримання Правил Дорожнього руху на прибудинковій території, відшкодування збитку робиться винною особою у встановленому Законом адміністративному порядку із залученням уповноважених співробітників органів поліції, страхових компаній і інших необхідних осіб.

1. **ЗОВНІШНІЙ ВИГЛЯД БУДИНКУ ТА ПРИБУДИНКОВОЇ ТЕРИТОРІЇ**

6.1.Зовнішній вигляд будинку є загальним надбанням усіх мешканців будинку і свідчить про рівень благоустрою і якість умов проживання. Під впливом довкілля формується естетичне виховання дітей, на все життя закладається дбайливе відношення до місця проживання, прагнення зберігати його красу і природне середовище, в якому воно знаходиться.

6.2.Власники квартир зобов'язані утримувати фасад будинку: фасад не повинен мати вибоїн і сколов, фарби, що облупилася, і потьоків, усі архітектурні деталі (прикраси) фасаду і малі архітектурні форми (крамнички, вази для кольорів, бордюри і так далі) мають бути цілими. Зовнішній вигляд прилеглої території будинку має бути акуратним і доглянутим.

6.3.Використовувати об'єкт пайового внеску за цільовим призначенням, для проживання Асоційованого члена кооперативу і членів його сім'ї. Підтримувати об'єкт пайового внеску в нормальному, придатному для використання стані, не допускати його погіршення, проводити всі необхідні роботи щодо запобігання пошкоджень, руйнувань об'єкта пайового внеску та об'єкта будівництва, а також компенсувати витрати, пов'язані з усуненням пошкоджень, аварій, що виникли з вини Асоційованого члена кооперативу.

6.4.Утримувати об'єкт пайового внеску в порядку та на умовах, передбаченому санітарними, протипожежними правилами і правилами експлуатації встановленого спеціального обладнання. Дотримуватися правил громадського порядку і охорони праці, в тому числі при використанні найманих робітників.

6.5.Не вносити будь-яких змін у зовнішній вигляд (фасад) об'єкта будівництва (засклення балконів, установка додаткових кошиків для кондиціонерів, та інше), а також у внутрішні конструктивні елементи об'єкта пайового внеску (вентиляційні канали).

**7.УТРИМАННЯ ІНЖЕНЕРНИХ КОМУНІКАЦІЙ**

7.1.Будинок, підключений до зовнішніх магістральних мереж і експлуатуються внутрішніми мережами електро-, водопостачання і каналізації з метою централізованого постачання будинку комунальними ресурсами, необхідними для комфортного проживання.

7.2.У зв'язку з цим, кожен власник квартири у будинку/житловому будинку несе обов'язки за збереженням в справному стані і компенсації витрат Експлуатуючій компанії по технічному обслуговуванню інженерних комунікацій. Власники зобов'язані компенсувати витрати Експлуатуючій компанії за утримання і експлуатацію інженерних комунікацій.

7.3.Мешканцям будинку категорично забороняється:

* проведення будь-яких робіт на інженерних мережах без дозволу Експлуатуючої компанії;
* порушувати цілісність приладів обліку, включаючи пломби на них; зливати в систему каналізації паливо, олії, технічні рідини, а також інші рідини із забрудненнями, що перевищують гранично допустимі концентрації забруднюючих речовин, встановлені діючими нормативами;

**8.УТРИМАННЯ ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ**

8.1.Відносно зелених насаджень, розташованих на території будинку, що відноситься до місць загального користування, включаючи земельні ділянки, що знаходяться в прибудинковій території, на жителів накладаються наступні обов'язки: - Забезпечувати збереження зелених насаджень;

* пересадка або вирубування дерев і кущів на територіях загального користування, у тому числі сухостійних і хворих, без відповідної дозвільної документації не допускається.
* вирубування дерев і кущів робиться тільки на підставі спеціального дозволу, що видається в установленому порядку обслуговуючою компанією.

8.2.На територіях, що відносяться до місць громадського користування, де є зелені насадження, забороняється:

* проїзд і стоянка автотранспортних засобів, будівельної і дорожньої техніки, окрім техніки, пов'язаної з експлуатацією цих територій і відходом за зеленими насадженнями, - злив і скидання відходів, ремонт, миття автотранспорту та ін.
* пошкодження та знищення дерев, кущів, газонів та квітів.

**9.УТРИМАННЯ ДОМАШНІХ ТВАРИН.**

9.1.Мешканець будинку чи квартирі, якого міститься домашня тварина, зобов'язаний забезпечити умови його зміст, що гарантує безпеку життя і здоров'я усіх мешканців будинку і їх майна, а також тишу і порядок.

9.2.Власник домашніх тварин зобов'язаний дотримуватися гігієнічних і санітарних норм і правил. При вигулі собак поза межами території квартири/будинку власником домашньої тварини повинні дотримуватися наступні вимоги:

* вигул собак дозволяється тільки в наморднику, на повідку, довжина якого дозволяє контролювати їх поведінку;
* забороняється вигулювати собак на дитячих і спортивних майданчиках;
* особи, що здійснюють вигул, зобов'язано не допускати ушкодження або знищення зелених насаджень домашніми тваринами.
* у випадках забруднення тваринами місць громадського користування, що вигулюються, особа, що здійснює вигул, зобов'язано забезпечити негайне усунення забруднення територій.

**10.ПРАВИЛА ПОЖЕЖНОЇ БЕЗПЕКИ**

10.1.Усі особи, що знаходяться у будинку/квартирі, зобов'язані:

* + дотримуватися вимог пожежної безпеки;
	+ повідомляти пожежну службу про виникнення пожеж і вживати посильні заходи по їх гасінню, порятунку людей і майна, робити можливе сприяння пожежній службі при гасінні пожеж;
	+ мати в будинках/квартирах, що знаходяться в їх власності, первинні засоби гасіння пожеж і протипожежний інвентар відповідно до правил пожежної безпеки, а саме: вогнегасник;
	+ дотримуватися запобіжних заходів при користуванні електроприладами, предметами побутової хімії, проведенні робіт з легкозаймистими і горючими рідинами, іншими небезпечними в пожежному відношенні речовинами, матеріалами і устаткуванням.

10.2.На прибудинковій території і в будинках/квартирах забороняється:

- зберігання легкозаймистих і горючих рідин, пороху, вибухових речовин, балонів з газами, і інших пожежонебезпечних речовин і матеріалів, окрім випадків, обумовлених діючим законодавством та погодження з Експлуатаційною організацією.

**11. ПРАВИЛА ЕКСПЛУТАЦІЇ МАЙНА**

11.1.Усі питання експлуатації і використання об'єктів інфраструктури, розташованих на територіях прилеглих до будинку, тих, що відносяться до місць громадського користування мають бути погоджені з адміністрацією Обслуговуючої компанії.

11.2.Мешканці несуть матеріальну відповідальність за поломку або руйнування будь-якого об'єкту благоустрою будинку, таких як мереж водопроводу, каналізації, зливові мережі, очисні споруди, електричні, телефонні та ін. слабкострумові мережі, асфальтового покриття доріг і бордюрів, земельних насаджень, будівель КПП, адміністративної будівлі, огорож, шлагбаумів, воріт КПП і тому подібне.

11.3.При виявленні перерахованих несправностей і поломок, адміністрація Обслуговуючої компанії будинку складає відповідний акт, на підставі якого робиться матеріальне стягнення з осіб, що допустили псування.

11.4. Власники квартир у будинку зобов'язані проінструктувати своїх родичів і відвідувачів про заборону зливу рідин, здатних заподіяти збиток або викликати руйнування сантехнічного і інженерного устаткування, в раковини і унітази, а також скидання в них предметів, сприяючих засміченню зливу і утворення засмічень на магістралях. У разі засмічення зливу до магістрального колодязя, що стався з вини власника квартири, то він за свій рахунок усуває вказане ушкодження своїми силами, або силами служби експлуатації будинку по письмовій заявці до Адміністрації Обслуговуючої компанії і з оплатою за прейскурантом послуг. Житель несе відповідальність за належний стан і функціонування каналізаційного зливу до межі балансової приналежності. У випадках виявлення виникнення несправностей або аварійних ситуацій в змозі і роботі інженерних систем і устаткування інших конструктивних елементів на території будинку, житель зобов'язаний негайно інформувати про такі ушкодження

**12.ОБОВ'ЯЗКИ ОСІБ, ЯКІ ПЕРЕБУВАЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОГО**

**КОМПЛЕКСУ.**

 12.1. Особи, які мешкають або знаходяться у Житловому комплексі, не мають права допускати вчинення будь-яких дій, що порушують права інших осіб, які перебувають на території Житлового комплексу, у тому числі право на приватне життя, працю, спокій и відпочинок.

 12..2.Особи, що мешкають або знаходяться у Житловому комплексі, зобов’язані:

* дотримуватися встановленого режиму на території Житлового комплексу;
* при проході (проїзді) через контрольно-пропускні пункти, як на вхід (в'їзд), так і на вихід (виїзд), використовувати систему контролю доступу, а при необхідності пред'являти пропуск (ключ) черговому по КПП.

12.3. Забороняється:

* куріння у під'їздах житлових будинків, ліфтах, на дитячих майданчиках, у приміщенні та на території спортивних та фізкультурно-оздоровчих споруд.
* споживання алкогольних та слабоалкогольних напоїв у під'їздах житлових будинків, ліфтах, на дитячих та спортивних майданчиках, та в інших заборонених законом місцях;
* скидати будь-які предмети з вікон, з дахів, балконів и лоджій будинків;
* вести шумові роботи у невстановлений розпорядком дня час;
* проходити на територію з простроченою або чужою перепусткою, передавати іншим
* особам свою перепустку, вносити до неї зміни;

 12.4. Власники (орендарі) житла, власники офісів по дотриманню вимог даних Правил зобов'язані:

* першу чергу бути зацікавленими у виконанні Правил, у зв'язку з підтриманням заходів безпеки на території Житлового комплексу; знати і виконувати вимоги режиму на території житлового комплексу;
* своєчасно, встановленим порядком оформляти перепустки на себе, родичів, друзів, гостей та інших осіб, яких Ви бажаєте бачити у себе вдома, інформувати їх про встановлені Правила на території Житлового комплексу; дотримуватися вимог власної безпеки, не допускати проходу в під'їзди житлових
* будинків, при користуванні системою контролю доступу, сторонніх і незнайомих осіб, про всі підозрілі особи, предмети, залишені речі, надзвичайні ситуації повідомляти до Адміністрації.

**13.ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ПРАВИЛ**

13.1.Відповідальність за забезпечення дотримання цих Правил особами, які постійно проживають або тимчасово перебувають в будинку, лежить на власниках квартир/будинку або осіб які проживають або тимчасово перебувають в будинку.

 13.2.За діяльність на території будинку і прибудинкової території мешканці несуть відповідальність у разі порушення цивільного, містобудівного, житлового, водного, будівельного, земельного, трудового та іншого законодавства України в розмірах (санкції) і порядку, встановлених відповідними законами (кодексами, Законами, Постановами, Розпорядженнями) .

13.3.Жителі несуть матеріальну відповідальність за поломку або руйнування будь-якого об'єкта благоустрою прибудинкової території і будинку, таких як мереж водопроводу, каналізації, очисних споруд, електричної мережі, асфальтового покриття доріг, бордюру, зелених насаджень, розташованих на територіях, що належать до місць громадського користування, будівель КПП , адміністративної будівлі, ліфтів, сходових клітин, зборів, шлагбаумів, воріт КПП і т.п.

13.4.При виявленні перелічених несправностей і поломок, Експлуатуюча організація самостійно або за допомогою служби охорони, складають відповідний Акт, на підставі якого проводиться матеріальне стягнення з осіб, які допустили псування даного майна.

13.5.Власникам квартир/будинку забороняється без попередньої письмової згоди з Експлуатуючої компанії, проводити роботи по доповненню існуючих інженерних систем і обладнання на території будинку, які можуть впливати на збільшення навантаження на інженерні комунікації (мережі електропостачання, водопостачання, каналізації). В іншому випадку ОК «ЖБК «Південна будівельна компанія» відповідно до законодавства має право частково або повністю обмежити користування жителів інженерними мережами та іншим майном загального користування.

13.6.У разі недотримання цих Правил, Експлуатуюча організація має право накладати власні штрафи, встановлення за рішенням загальних зборів ОК «ЖБК «Півден6на будівельна компанія», а також застосовувати інші санкції до мешканців, на яких лежить відповідальність за порушення Правил ними особисто, аж до залучення співробітників правоохоронних органів, відповідно до законодавства України.

13.7.Кошти, отримані в результаті накладення штрафних санкцій, спрямовуються на благоустрій будинку та прибудинкової території.

13.8.У всіх інших випадках сторони керуються чинним законодавством.

13.9.Всі вищевказані умови є для власників квартир/будинку, членів їх сімей та відвідувачів будинку обов'язковими.