

ПРАВИЛА ПРОЖИВАННЯ ТА КОРИСТУВАННЯ СПІЛЬНИМ МАЙНОМ У БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ ОСББ

Типовий текст для ОСББ у місті Києві, яке управляє одним 24-поверховим багатоквартирним будинком

Документ розроблено як практичний шаблон для затвердження загальними зборами. Перед ухваленням його варто звірити зі статутом ОСББ, технічною документацією будинку, наявністю окремих правил щодо доступу, консьєрж-сервісу, паркінгу, укриття, генератора, відеонагляду та іншого обладнання.

Найменування ОСББ	ОСББ Борівітер
Адреса будинку	м. Київ, вул. О. Васкула 23
Затверджено	рішенням загальних зборів ОСББ, протокол № ____ від _____ 20__
Дата набрання чинності	«__» _____ 20__ р.

Важливо. У разі розбіжності між цими Правилами, статутом ОСББ та обов'язковими нормами законодавства застосовуються норми законодавства України та статут ОСББ.

1. Статус документа та нормативна основа

Ці Правила визначають базові вимоги до проживання, добросусідства, користування спільним майном, проведення ремонтних робіт, дотримання тиші, пожежної та санітарної безпеки у багатоквартирному будинку ОСББ. Вони призначені для будинку підвищеної поверховості (24 поверхи), тому окремий акцент зроблено на безпечному користуванні ліфтами, вільності шляхів евакуації, доступі аварійних служб і недопущенні захаращення місць загального користування.

Типовий текст розроблено з урахуванням таких актів (у чинних редакціях станом на квітень 2026 року):

- Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»;
- Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»;
- Закон України «Про житлово-комунальні послуги»;
- Закон України «Про систему громадського здоров'я»;
- Закон України «Про захист тварин від жорстокого поводження»;
- Правила користування приміщеннями житлових будинків (постанова Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572);
- Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій (наказ Держжитлокомунгоспу від 17.05.2005 № 76);
- Правила пожежної безпеки в Україні (наказ МВС України від 30.12.2014 № 1417);
- Правила благоустрою міста Києва;
- Правила утримання домашніх собак та котів у м. Києві та інші локальні акти КМР у відповідній частині.

Практичне призначення правил

1) дати єдиний зрозумілий стандарт поведінки в будинку; 2) мінімізувати конфлікти між співвласниками, орендарями та підрядниками; 3) захистити спільне майно та інженерні системи; 4) спростити роботу правління під час аварій, ремонтів і фіксації порушень.

2. Загальні положення

2.1. Дія цих Правил поширюється на всіх співвласників квартир і нежитлових приміщень, членів їхніх сімей, орендарів, користувачів, гостей, відвідувачів і працівників підрядних організацій, які перебувають у будинку або на прибудинковій території.

2.2. Власник приміщення зобов'язаний ознайомити орендаря, тимчасового користувача, домашній персонал і підрядників, яких він залучає, з цими Правилами та забезпечити їх дотримання.

2.3. Рішення загальних зборів ОСББ, прийняті відповідно до статуту та закону, є обов'язковими для всіх співвласників. Питання обмежень на користування спільним майном та порядку його використання вирішуються в порядку,

визначеному законом і статутом ОСББ.

2.4. У всіх випадках мешканці повинні діяти добросовісно, розумно, з повагою до прав інших осіб та з урахуванням того, що багатоквартирний будинок є об'єктом спільної власності.

3. Права та обов'язки мешканців і співвласників

3.1. Кожен співвласник має право користуватися спільним майном за його призначенням, якщо це не порушує права інших співвласників і не суперечить рішенням ОСББ.

3.2. Співвласники та мешканці зобов'язані забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан належного їм приміщення та не створювати загрози для спільного майна, інженерних мереж, життя і здоров'я інших осіб.

3.3. Забороняється використовувати квартири та нежитлові приміщення у спосіб, який спричиняє надмірний шум, вібрацію, запахи, задимлення, витoki води, перевантаження електромереж, засмічення каналізації або інший шкідливий вплив на будинок чи сусідів.

3.4. Якщо власник виявив аварію, підтікання, запах газу, пошкодження електромереж, систем пожежного захисту або іншу небезпечну ситуацію, він зобов'язаний негайно повідомити аварійну службу, а також представника ОСББ або диспетчера (за наявності).

4. Користування спільним майном

4.1. Спільне майно будинку (холи, коридори, сходові клітки, тамбури, ліфти, технічні приміщення, інженерні мережі, покрівля, фасад, вхідні групи, прибудинкова територія тощо) використовується виключно за призначенням.

4.2. Забороняється захаращувати коридори, сходові клітки, міжповерхові холи, ліфтові майданчики, тамбури, місця біля електрощитових, пожежних шаф, евакуаційних виходів, вузлів обліку та інженерного обладнання.

4.3. Постійне зберігання меблів, будівельних матеріалів, коробок, велосипедів, самокатів, дитячих візків, шин, побутової техніки та інших речей у місцях загального користування не допускається, якщо інше спеціально не визначене рішенням ОСББ для окремо відведених місць.

4.4. Будь-яке втручання у фасад, покрівлю, зовнішній вигляд будинку, інженерні мережі, двері технічних приміщень, системи контролю доступу, домофон, відеонагляд, пожежну автоматику, аварійне освітлення чи інше спільне майно можливе лише за наявності всіх необхідних погоджень і в порядку, визначеному законодавством та рішеннями ОСББ.

4.5. Розміщення оголошень, реклами, табличок, вивісок, наліпок, індивідуальних конструкцій, додаткових камер, решіток, кондиціонерів, антен, супутникового обладнання або кабельних трас на спільному майні допускається лише після погодження в установленому порядку.

5. Тиша, добросусідство та побутовий комфорт

5.1. У будинку та на прибудинковій території не допускаються дії, що порушують право інших мешканців на тишу, спокій, безпеку та відпочинок.

5.2. На захищених об'єктах із 22:00 до 08:00 забороняються гучний спів, вигуки, використання гучної звуковідтворювальної апаратури та інші джерела побутового шуму, якщо такий шум чути за межами квартири або приміщення.

5.3. Проведення ремонтних робіт, що супроводжуються шумом, у робочі дні забороняється з 21:00 до 08:00, а у святкові та неробочі дні — цілодобово, крім випадків, прямо дозволених законом за згодою мешканців прилеглих квартир.

5.4. Власник або користувач приміщення, який планує шумні ремонтні роботи, повинен завчасно повідомити прилеглих сусідів та ОСББ про орієнтовні строки робіт. Рекомендовано використовувати форму повідомлення з Додатка 1.

5.5. Проведення святкувань, зустрічей, доставок, вантажних робіт, занесення меблів або техніки має здійснюватися таким чином, щоб не блокувати входи, ліфти, проходи та не створювати надмірного шуму.

6. Ремонтні, монтажні та перепланувальні роботи

6.1. Будь-які роботи у квартирі чи нежитловому приміщенні повинні виконуватися з дотриманням будівельних, санітарних, протипожежних та інших обов'язкових норм.

6.2. Забороняється виконувати роботи, що можуть пошкодити несучі конструкції, системи димовидалення, пожежної сигналізації, вентиляції, водопостачання, каналізації, електропостачання, зв'язку та інші внутрішньобудинкові мережі без належного проекту, дозволів та погоджень.

6.3. Якщо ремонт передбачає тимчасове використання ліфта для перевезення матеріалів, підрядник або власник зобов'язаний забезпечити захист кабіни ліфта, підлоги, стін та вхідних груп, а після завершення робіт — прибрати забруднення.

6.4. Будівельне сміття, великогабаритні відходи, залишки оздоблювальних матеріалів, тара з-під фарб та сумішей не можна викидати у контейнери для побутових відходів і залишати у під'їзді, холах, на сходових клітках або прибудинковій території. Їх вивезення організовує власник приміщення за власний рахунок.

6.5. Після завершення ремонтних робіт власник зобов'язаний усунути пошкодження спільного майна, якщо вони виникли внаслідок таких робіт, або компенсувати витрати ОСББ на їх усунення.

7. Пожежна безпека та аварійні ситуації

7.1. Шляхи евакуації, сходові клітки, евакуаційні виходи, пожежні шафи, електрощитові, технічні поверхи, машинні приміщення, вузли обліку та доступ до інженерного обладнання повинні бути постійно вільними.

7.2. Забороняється зберігати в місцях загального користування та технічних приміщеннях легкозаймисті, вибухонебезпечні, токсичні речовини, паливо, піротехніку, газові балони, тару з горючими рідинами або інші небезпечні предмети.

7.3. Забороняється пошкоджувати, демонтувати, відключати, закривати, блокувати або використовувати не за призначенням системи пожежної сигналізації, димовидалення, пожежогасіння, пожежні двері, доводчики та інші засоби протипожежного захисту.

7.4. У разі пожежі, задимлення, запаху газу, прориву труб, короткого замикання або іншої невідкладної події мешканець повинен діяти за інструкціями аварійних служб, за потреби викликати 101 або інші екстрені служби та не перешкоджати доступу уповноважених осіб до місця аварії.

7.5. Під час пожежі, задимлення, технічної несправності або евакуації користуватися ліфтами заборонено.

7.6. Власник або користувач приміщення зобов'язаний надати доступ до приміщення у випадках та в порядку, передбачених законодавством, якщо це необхідно для ліквідації аварії, перевірки інженерних мереж, встановлення причин аварійної ситуації чи виконання невідкладних робіт.

8. Ліфти, холи, входи та інші місця загального користування

8.1. З огляду на 24-поверхову поверховість будинку ліфти є критично важливим елементом безпеки та повсякденного функціонування будинку; користування ними має здійснюватися обережно та без перевантаження.

8.2. Під час перевезення меблів, техніки, будівельних матеріалів або інших великогабаритних речей слід використовувати ліфт відповідно до його вантажопідйомності та інструкцій виробника. Не допускається транспортування відкритого сміття, бруду, протікаючих або сипких матеріалів без належного пакування.

8.3. Забороняється самовільно зупиняти ліфт, утримувати двері сторонніми предметами, примусово відкривати двері кабіни чи шахти, втручатися у роботу кнопок, датчиків або ліфтового обладнання.

8.4. У місцях загального користування мешканці повинні підтримувати чистоту, не смітити, не псувати оздоблення, не залишати особисті речі та не перешкоджати руху інших осіб, зокрема маломобільних мешканців, дітей і служб екстреного реагування.

8.5. Доступ автомобілів, доставок, спеціальної техніки та сервісних служб до входів у будинок має бути організований так, щоб не блокувати під'їзд пожежної техніки, швидкої допомоги, служб газу, електромереж або вивезення відходів.

9. Санітарний стан і поводження з відходами

9.1. Мешканці зобов'язані підтримувати належний санітарний стан квартир, балконів, лоджій, нежитлових приміщень та не допускати поширення сміття, неприємних запахів, шкідників або витікання рідин на фасад чи в місця загального користування.

9.2. Побутові відходи виносяться лише до визначених контейнерів або контейнерного майданчика. Відходи мають бути запаковані так, щоб не засмічувати місця загального користування та ліфти.

9.3. Великогабаритні, будівельні, небезпечні чи спеціальні відходи (лампи, батарейки, будівельні суміші, сантехнічні вироби, великі меблі тощо) вивозяться окремо відповідно до вимог законодавства та правил міського благоустрою.

9.4. Забороняється викидати з вікон, балконів, лоджій або з даху будь-які предмети, недопалки, їжу, пакування, рідини чи інше сміття.

10. Домашні тварини

10.1. Утримання домашніх тварин допускається за умови дотримання законодавства України, правил міста Києва та цих Правил.

10.2. Власник тварини зобов'язаний забезпечити безпеку інших мешканців, не допускати агресивної поведінки тварини, її безконтрольного перебування у місцях загального користування, постійного гавкоту чи іншого шуму, який систематично порушує спокій сусідів.

10.3. У місцях загального користування та на прибудинковій території собаки мають перебувати на повідку, а в передбачених законом випадках — також у наморднику. Після тварини власник зобов'язаний прибрати забруднення.

10.4. У разі завдання тваринами шкоди людям, майну або спільному майну будинку відповідальність несе їх власник або особа, яка супроводжувала тварину.

11. Паркування, під'їзди та прибудинкова територія

11.1. Паркування транспортних засобів допускається лише у відведених місцях і не повинно блокувати підходи до під'їздів, пандусів, контейнерного майданчика, доступ до інженерних приміщень, в'їзд спецтехніки або пожежних автомобілів.

11.2. На прибудинковій території забороняється миття, ремонт, тривале зберігання несправних транспортних засобів, складування матеріалів, шин чи обладнання, якщо інше прямо не визначене рішеннями ОСББ.

11.3. Дитячі, спортивні, озеленені та інші спеціально облаштовані зони використовуються за їх цільовим призначенням і з повагою до безпеки інших мешканців.

12. Орендарі, гості, доставка та підрядники

12.1. Власник приміщення відповідає перед ОСББ за дії та бездіяльність орендарів, гостей, домашнього персоналу, майстрів, кур'єрів і підрядників, яких він допустив до будинку.

12.2. Підрядні організації та майстри повинні дотримуватися режиму доступу, вимог безпеки, охайності та правил поведження зі спільним майном. Забороняється залишати відкритими технічні двері, електрощитові, двері на дах чи технічні поверхи без дозволу уповноважених осіб.

12.3. Якщо у будинку діє перепустковий режим, електронний контроль доступу, консьєрж-сервіс або журнал відвідувачів, усі особи, які входять до будинку з ініціативи мешканця, повинні дотримуватися такого порядку.

13. Фіксація порушень, відшкодування збитків і розгляд спорів

13.1. У разі порушення цих Правил правління ОСББ або уповноважена особа може усно чи письмово звернутися до порушника з вимогою припинити порушення та усунути його наслідки.

13.2. Порушення може бути зафіксоване актом, фото- чи відеоматеріалами, поясненнями свідків, записами систем контролю доступу чи відеонагляду (якщо вони функціонують на законних підставах).

13.3. Якщо внаслідок дій або бездіяльності власника, орендаря, гостя, підрядника чи тварини завдано шкоду спільному майну, інженерним мережам, обладнанню або іншим мешканцям, винна особа зобов'язана відшкодувати збитки у повному обсязі в порядку, передбаченому законом.

13.4. ОСББ може звертатися до поліції, ДСНС, органів місцевого самоврядування, контролюючих органів або до суду в разі істотних чи систематичних порушень.

13.5. Будь-які грошові санкції щодо співвласників можуть застосовуватися лише в тих випадках і в тому порядку, які прямо передбачені законом, статутом, договорами або належним чином прийнятими рішеннями загальних зборів.

14. Прикінцеві положення

14.1. Ці Правила набирають чинності з дати, визначеної рішенням загальних зборів ОСББ, і діють до їх зміни або скасування.

14.2. Зміни до цих Правил затверджуються у тому самому порядку, що й їх первинне затвердження, якщо інше не впливає із закону чи статуту ОСББ.

14.3. Правління ОСББ забезпечує розміщення чинної редакції Правил у доступному для співвласників місці: у чаті/електронному кабінеті будинку, на сайті ОСББ, на інформаційному стенді або іншим способом, визначеним рішенням ОСББ.

14.4. Для окремих питань будинку може мати додаткові локальні документи: інструкцію користування ліфтами, правила доступу до технічних приміщень, порядок видачі перепусток, правила користування паркінгом, генератором, укриттям, коморами, кладовими, велосипедними кімнатами тощо. Такі документи не повинні суперечити цим Правилам.

Додаток 1. Повідомлення про шумні ремонтні роботи

Цей додаток не є обов'язковим за формою, але його зручно використовувати для інформування сусідів та ОСББ про заплановані роботи.

Квартира / приміщення	_____
ПІБ власника / відповідальної особи	_____
Контактний телефон	_____
Орієнтовний період робіт	з «__» _____ 20__ р. до «__» _____ 20__ р.
Планові години шумних робіт	у робочі дні з _____ до _____
Підрядник / майстер (за наявності)	_____
Короткий опис робіт	_____

- Роботи виконуватимуться з дотриманням вимог законодавства щодо тиші та безпеки.
- Будівельне сміття не залишатиметься у місцях загального користування та не викидатиметься у побутові контейнери.
- У разі потреби перевезення матеріалів ліфтом буде забезпечено захист кабіни та прибирання після завершення робіт.

Підпис відповідальної особи _____ Дата _____

Поля, які зазвичай доречно адаптувати перед затвердженням: назва ОСББ, адреса будинку, наявність сервісного/вантажного ліфта, режим доступу, контакти аварійних служб, окремі правила для паркінгу, укриття, генератора, консьерж-сервісу, комор, велосипедних та колясочних.