

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку  
"ФУНДУКЛЕСВСЬКИЙ"

**Рішення**  
**загальних зборів співвласників від 05 грудня 2017 р.**  
з питання 1 порядку денного  
**Про фінансовий звіт за 2017 р. і бюджет на 2018 р.**

Відповідно до статей 10, 16, 21, 23 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», п.п. 3.2; 4.1.; 4.2.; 4.3.; 4.7.; 4.8. Статуту об'єднання **загальні збори співвласників вирішили:**

**1. Затвердити довідково-розрахункові відомості і показники:**

- 1.1. Житлово-громадський комплекс по вул. Б.Хмельницького, 58-А (4-секційний будинок, 1 черга будівництва).
- 1.2. Балансоутримувач – ОСББ "Фундуклєєвський"
- 1.3. ОСББ" Фундуклєєвський" засноване 21 квітня 2015 р. о 17 год. 17 хв.
- 1.4. Дата прийняття житлового комплексу до експлуатації - 03.12.2013 р.
- 1.5. Загальна площа житлових приміщень – 19612,90 кв. м.
- 1.6. Загальна площа нежитлових приміщень – 3461,20кв. м.
- 1.7. Кількість поверхів – 19; 21

**2. Затвердити звіт про надходження і витрачання коштів у 2017 р. станом на 31 жовтня 2017 р.**

**2.1. Затвердити показники надходження коштів у 2017 р.:**

- 2.1.1. Залишки коштів на рахунках об'єднання на 01.11.2016 р. – 7 180 306,78 грн.
- 2.1.2. Залишки коштів на рахунках об'єднання на 31.10.2017 р. – 4 551 725,61 грн.
- 2.1.3. Внески співвласників на витрати на управління будинком:
  - 2.1.3.1. Заплановано 1 929 589,20 грн.
  - 2.1.3.2. Фактично надійшло 1 744 072,02 грн.
  - 2.1.3.3. Заборгованість 420 937,03 грн. (з урахуванням боргу попередніх періодів).
- 2.1.4. Внески співвласників для формування коштів Ремонтного фонду:
  - 2.1.4.1. Заплановано 16 577 585,15 грн.

- 2.1.4.2. Фактично надійшло 7 634 606,52 грн.
- 2.1.4.3. Заборгованість 11 566 934,73 грн. (з урахуванням боргу попередніх періодів та курсових валютних коливань).
- 2.1.5. Внески співвласників для формування Резервного фонду:
  - 2.1.5.1. Заплановано 0,00 грн.
  - 2.1.5.2. Фактично надійшло 0,00 грн.
  - 2.1.5.3. Заборгованість 0,00 грн.
- 2.1.6. Внески співвласників для формування Спеціального фонду на придбання нерухомого майна:
  - 2.1.6.1. Заплановано 377 817,00 грн.
  - 2.1.6.2. Фактично надійшло 191 293,55 грн.
  - 2.1.6.3. Заборгованість 187 200,00 грн.
- 2.1.7. Внески на фінансування демонтажу баштового крану:
  - 2.1.7.1. Заплановано 195 000,00 грн.
  - 2.1.7.2. Фактично надійшло 216 952,57 грн. (позитивна різниця зарахована до коштів Ремонтного фонду).
  - 2.1.7.3. Заборгованість 36686,30 грн.
- 2.1.8. Внески на фінансування невідкладних робіт з утеплення місць загального користування:
  - 2.1.8.1. Заплановано: 434 714,80 грн.
  - 2.1.8.2. Фактично надійшло: 214 118,42грн.
  - 2.1.8.3. Заборгованість: 220 596,38 грн.
- 2.1.9. Кошти, отримані об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку – 0,00грн.
- 2.1.10. Кошти, отримані об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії – 0,00 грн.
- 2.1.11. Кошти та майно, що надійшли для забезпечення потреб основної діяльності об'єднання – 0,00 грн.
- 2.1.12. Добровільні майнові, у тому числі грошові, внески фізичних та юридичних осіб – 0,00 грн.
- 2.1.12. Кошти, залучені на умовах кредиту або позики – 0,00 грн.
- 2.1.13. Кошти державного та/або місцевого бюджетів, отримані на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення будинку – 0,00 грн.
- 2.1.14. Пасивні доходи – 458 964,51 грн. (короткострокові депозити тимчасово вільних коштів).
- 2.1.15. Доходи від діяльності заснованих об'єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання – 0,00грн.

2.1.17. Кошти, отримані з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання – 0,00 грн.

2.1.18. Додаткові внески – 329 143,07 грн. (фактично отримані).

**2.2. Затвердити показники витрачання коштів за 12 місяців (листопад 2016- жовтень 2017 р.) за напрямками:**

2.2.1. Видатки за рахунок коштів Ремонтного фонду 11 270 189,54 грн.

2.2.2. Видатки за рахунок коштів на витрати на управління будинком 1 786 509,17 грн.

2.2.3. Видатки за рахунок коштів Спеціального фонду на придбання нежитлового приміщення 0,00 грн.

2.2.4. Видатки за рахунок коштів на фінансування демонтажу баштового крану 195 000,00 грн.

2.2.5. Видатки за рахунок коштів на фінансування невідкладних робіт з утеплення місць загального користування 10 000,00 грн.

2.2.6. Видатки за рахунок коштів з інших джерел 0,00 грн

**2.3. Затвердити показники витрачання коштів за листопад 2016 - жовтень 2017 р. за переліком видатків:**

	Площа, кв. м.
Загальна площа житлових приміщень	19612,90
Загальна площа нежитлових приміщень	3725,50
	23074,10

Площа для розрахунку на 2017 рік:		Сума витрат	Внески на утримання на 1 кв. м. загальної площі (грн./м. кв.)
житлові приміщення	19612,90	117677,40	6,00
нежитлові приміщення	3358,40	20150,40	6,00

	Статті надходжень та витрат	Примітки	На 1 місяць	На 12 місяців	За 1 м2	Фактично за 12 місяців
<b>I.</b>	<b>Надходження всього: (1+2+3+4)</b>		<b>137 827,80</b>	<b>31 293 147,07</b>		<b>18 050 442,79</b>
	<b>в тому числі:</b>					
1.	Управління та утримання будинку та прибудинкової території		<b>137 827,80</b>	<b>1 653 933,60</b>		<b>2 125 380, 39</b>
	<b>в тому числі:</b>					
1)	Залишки коштів на рахунках об'єднання на					381 308,37

	01.11.2016р.					
2)	надходження від власників житлових приміщень і нежитлових приміщень		137 827,80	1 653 933,60		1 744 072,02
2.	Надходження на оплату комунальних та інших послуг		0,00	0,00		<b>3201,45</b>
		За договорами		0,00		3201,45
3.	Надходження в фонди Об'єднання					<b>15 055 969,47</b>
	в тому числі:		----			
1)	залишки коштів ремонтного фонду(РФ) на 01.11.2017р.			6730562,64		6730562,64
2)	залишки коштів спеціального фонду (СпФ) на 01.11.2017р.			68435,77		68435,77
3)	надходження в ремонтний фонд (РФ)			16577585,15		7634606,52
4)	надходження в спеціальний фонд (СпФ)			377817,00		191293,55
5)	надходження в спеціальний фонд (фінансування демонтажу баштового крану)			00,00		216952,57
6)	надходження в спеціальний фонд (для невідкладних робіт з утеплення місць загального користування)			00,00		214118,42
4.	Інші надходження	За договорами				<b>458964,51</b>
		Повернення судових витрат				77783,90
		Додаткові внески				329143,07
<b>II.</b>	<b>Витрати всього: (1+2+3+4)</b>		<b>137 827,80</b>	<b>25 789 642,53</b>		<b>13 261 698,71</b>
	в тому числі:					
1.	<b>Управління та утримання будинку та прибудинкової території</b>					
	<b>Заробітна плата</b>		<b>109 800,00</b>	<b>1 317 600,00</b>	<b>4,78</b>	<b>1 204 953,33</b>
	Заробітна плата (згідно штатного розкладу)		64 000,00	768 000,00	2,79	748 765,55
	Заробітна плата (по трудовим договорам)		26 000,00	312 000,00	1,13	239 622,41

	Нарахування на заробітну плату		19 800,00	237 600,00	0,86	216 565,37
2	<b>Оплата комунальних та інших послуг</b>		<b>11 150,00</b>	<b>333 800,00</b>	<b>0,58</b>	<b>72 066,70</b>
	Вивезення сміття		1000,00	12 000,00	0,04	750,00
	Електроенергія		00,00	200 000,00	0,17	46 082,35
	Тех. обслуговування ліфтів	За договором	8000,00	96000,00	0,35	12 610,68
	ОДС (об'єднана диспетчерська система)		500,00	6000,00	0,02	00,00
	Телекомунікаційні послуги (телефони, інтернет)		600,00	7 200,00	0,03	6 512,34
	Водопостачання (полив дворів, газонів та клумб, будівельно-монтажні та ремонтні роботи)		700,00	8400,00	0,30	
	Комісія банку		350,00	4 200,00	0,02	6 111,33
3	<b>Витрати фондів Об'єднання</b>			<b>23 754 400,56</b>		<b>11 475 189,54</b>
	в тому числі:					
1)	витрати з ремонтного фонду (РФ)			23 308 147,79		11270189,54
2)	витрати з спеціальних фондів (СпФ)			446 252,77		
3)	витрати з спеціального фонду на фінансування демонтажу баштового крану					195000,00
4)	витрати з спеціального фонду на фінансування невідкладних робіт з утеплення МЗК					10000,00
4	<b>Інші витрати</b>		<b>16 877,80</b>	<b>383 841,97</b>	<b>0,73</b>	<b>509 489,14</b>
	Дератизація та дезінсекція		0,00	0,00	0,00	
	Оренда офісу		4 000,00	48 000,00	0,17	24 000,00
	Канцтовари, витратні матеріали		400,00	4 800,00	0,02	5 862,43
	Оргтехніка, програмне забезпечення		3000,00	36 000,00	0,13	30 310,60
	Лампи		500,00	6000,00	0,02	
	Господарчі потреби (миючі)		500,00	6000,00	0,02	2 318,39
	Поштові витрати		200,00	2 400,00	0,01	1 539,20

	Судові витрати			81 308,37	0,00	278 048,95
	Юридичні послуги		5 000,00	60 000,00	0,22	66 621,00
	Земельний податок		1 500,00	18 000,00	0,07	2 358,04
	Інші накладні витрати		1 777,80	21 333,60	0,08	15 090,96
	Непередбачені витрати			100 000,00	0,00	83 339,57

### **3. Затвердити кошторис (джерела фінансування, порядок використання майна та коштів) на 2018 р.:**

#### **3.1. Визначити на 2018 р. джерелами фінансування діяльності об'єднання є кошти, які складаються з:**

3.1.1. Залишків коштів на рахунках об'єднання на 31.10.2017 р. – 4 551 725,64 грн. (з них залишків коштів на управління будинком 612 565,88грн., залишків коштів Ремонтного фонду 3 644 726,20грн., залишків коштів спеціального фонду на придбання нерухомого майна 50 940,34грн., залишків коштів спеціального фонду на фінансування демонтажу баштового крану 23 134,77грн., залишків коштів спеціального фонду на фінансування невідкладних робіт по утепленню МЗК 220 358,02грн.).

3.1.2. Внесків і платежів співвласників (прогнозні орієнтири) 3 272 412,12 грн. у тому числі:

3.1.2.1. Внесків співвласників на витрати на управління будинком 2 972 412,12 грн. (із розрахунку прогнозованої вартості витрат на управління житлового комплексу 10 грн. 74 коп. за один кв. метр загальної площі).

3.1.2.2. Внесків на формування Ремонтного фонду 11 566 934,73 грн.

3.1.2.3. Внесків на формування Резервного фонду 300 000,00 грн. (із розрахунку 1грн. 084 коп. за один кв. метр загальної площі внесків на формування коштів Резервного фонду).

3.1.2.4. Внесків на формування Спеціального фонду для придбання нерухомого майна 00, 00 грн.

3.1.2.5. Внесків на фінансування демонтажу баштового крану 00,00 грн.

3.1.2.6. Внесків на фінансування невідкладних робіт з утеплення місць загального користування 00,00 грн.

3.1.3. Коштів, отриманих об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку – 0,0 грн.

3.1.4. Коштів, отриманих об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії – 0,0 грн.

3.1.5. Коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності об'єднання – 0,0 грн.

3.1.6. Добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних та юридичних осіб – 0,0 грн.

3.1.7. Коштів, залучених на умовах кредиту або позики – 0,0 грн.

3.1.8. Коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення будинку – 0,0 грн.

3.1.9. Пасивних доходів – 0,0 грн.

3.1.10. Доходів від діяльності заснованих об'єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання – 0,0.

3.1.11. Коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання – 0,0 грн.

### 3.2. Визначити на 2018 р. показники витрачання коштів на цілі, визначені загальними зборами об'єднання:

3.2.1. Видатки за рахунок коштів Ремонтного фонду 15 211 641,49грн.

3.2.2. Видатки за рахунок коштів на витрати на управління будинком (прогнозні орієнтири) 3 584 978,00грн.

3.2.3. Видатки за рахунок коштів з інших джерел 0,0 грн.

3.2.4. Видатки за рахунок коштів Резервного фонду (при нагальній потребі) 300 000,00грн.

### 3.3. Затвердити на 2018 р. план надходжень і видатків:

**Площа**  
**23074,10 кв. м.**

Загальна площа житлових приміщень	19612,90
Загальна площа нежитлових приміщень будинку	3461,20

Площа для розрахунку на 2018 рік:		Сума у витратах	тариф
житлові приміщення	19612,90	210544,95	10,74
нежитлові приміщення	3461,20	37156,06	10,74

	Статті надходжень та витрат	Примітки	План (1місяць), грн.	План (12 місяців), грн.	За 1 м2
<b>I.</b>	<b>Надходження всього: (1+2+3+4) (прогнозні орієнтири)</b>		<b>247 701,01</b>	<b>19 391 072,06</b>	
	<b>в тому числі:</b>				
1.	Управління та утримання будинку та прибудинкової території (прогнозні орієнтири)		<b>247 701,01</b>	<b>3 584 978,00</b>	
	в тому числі:				
1)	залишки коштів на 31.10.2017р.			612565,88	
	надходження від власників житлових приміщень (прогнозні орієнтири)		210 544,95	2 526 53935	

	надходження від власників нежитлових приміщень (прогнозні орієнтири)		37 156, 06	445872,77	
2.	Надходження на оплату комунальних та інших послуг		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
		За договорами	0,00	0,00	
3.	Надходження до фондів Об'єднання			<b>15 806 094,06</b>	
	в тому числі:		----		
1)	залишки коштів ремонтного фонду (РФ) на 31.10.2017р.			3 644726,20	
2)	залишки коштів спеціального фонду на придбання нерухомого майна на 31.10.2017р.			50 940,34	
3)	залишки коштів спеціального фонду на фінансування демонтажу баштового крану на 31.10.2017р.			23 134,77	
4)	залишки коштів спеціального фонду на фінансування невідкладних робіт по утепленню МЗК на 31.10.2017р.			220 358,02	
5)	надходження до ремонтного фонду (РФ)			11 566 934,73	
6)	надходження до спеціального фонду (СпФ)			0,00	
7)	<b>надходження до резервного фонду</b>			<b>300 000,00</b>	
4.	Інші надходження		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
		За договорами		0,00	
<b>II.</b>	<b>Витрати всього: (1+2+3+4) (прогнозні орієнтири)</b>		<b>243 201 ,01</b>	<b>19 391 072,06</b>	<b>10,74</b>
	<b>в тому числі:</b>				
1.	<b>Управління та утримання будинку та прибудинкової території (прогнозні орієнтири)</b>				
	<b>Заробітна плата</b>		<b>135 420,00</b>	<b>1 625 040,00</b>	<b>5,87</b>
	Заробітна плата (згідно штатного розкладу)		111 000,00	1 332 000,00	4,81
	Заробітна плата (по трудовим договорам)		00,00	00,00	
	Нарахування на заробітну плату		24 420,00	293 040,00	1,06
2	<b>Оплата комунальних та інших послуг (прогнозні орієнтири)</b>		<b>93 261,01</b>	<b>1 119 132,12</b>	<b>4,04</b>



	Вивезення сміття		3 560,09	42 721,08	0,15
	Електроенергія(для ліфтів та МЗК)		17 000,00	204 000,00	0,74
	Підкачування води		4 996,27	59 955,24	0,22
	Тех. обслуговування ліфтів	За договором	14 610,68	175 328,16	0,63
	ОДС (об'єднана диспетчерська система)		2 400,00	28 800,00	0,10
	Тех. обслуговування тепlopункту		6 879,34	82 552,08	0,30
	Тех. обслуговування ТП(ел)		1 102,63	13 231,56	0,05
	Аварійне обслуговування систем ГВП, ХВП, ЦО, Ел. Установок		10 000,00	120 000,00	0,43
	Тех. обслуговування димо-вентиляційних каналів		8 000,00	96 000,00	0,35
	Телекомунікаційні послуги (телефони, інтернет)		600,00	7 200,00	0,03
	Відео/охорона		22 812,00	273 744,00	0,99
	Водопостачання (полив дворів, газонів та клумб, будівельно-монтажні та ремонтні роботи)		700,00	8 400,00	0,03
	Комісія банку		600,00	7 200,00	0,03
<b>3</b>	<b>Витрати фондів Об'єднання</b>			<b>4 239 159,33</b>	
	в тому числі:		----		
1)	витрати з ремонтного фонду (РФ)			15 211 641,49	
2)	<b>витрати з резервного фонду (при нагальній потребі)</b>			<b>300 000,00</b>	
<b>4</b>	<b>Інші витрати (прогнозні орієнтири)</b>		<b>19 020,00</b>	<b>1 135 258,45</b>	<b>0,82</b>
	Витрати на забезпечення роботи двірника		300,00	3 600,00	0,01
	Витрати на забезпечення роботи сантехніка		200,00	2 400,00	0,01
	Витрати на забезпечення роботи електрика		200,00	2 400,00	0,01
	Витрати на прибирання снігу(посипні матеріали)		350,00	4 200,00	0,02
	Охорона-сигналізація приміщень ОСББ		1700,00	20 400,00	0,07
	Канцтовари, витратні матеріали		600,00	7 200,00	0,03
	Оргтехніка, програмне забезпечення		2 800,00	33 600,00	0,12

Лампи		500,00	6 000,00	0,02
Господарчі потреби (миючі)		200,00	2 400,00	0,01
Поштові витрати		150,00	1 800,00	0,01
Судові витрати (за рахунок залишку минулого періоду)			66 000,00	0,00
Юридичні послуги		6 000,00	72 000,00	0,26
Земельний податок		1020,00	12 240,00	0,04
Інші накладні витрати (у т. ч. за рахунок залишку минулого періоду)		5000,00	901 018,45	0,22
Непередбачені витрати				

**3.4. Встановити, що з 01 січня 2018 р. розмір внесків на витрати на управління житловим комплексом** визначається на підставі фактичних витрат у минулому розрахунковому періоді, при цьому конкретна сума внеску, яку має сплатити співвласник, розраховується на один квадратний метр загальної площі, яка належить співвласникам як власникам та/або власникам майнових прав чи інвесторам, які не зареєстрували право власності на нерухомість у житловому комплексі. При цьому збори беруть до уваги, що реєстрація права власності на нерухоме майно в Україні є добровільною, через що нездійснення такої реєстрації не може мати своїми наслідками уникнення (звільнення) особи від сплати внесків до спільних коштів об'єднання.

### **3.5. Встановити, що:**

3.5.1. З 01 січня 2018 р. діє порядок сплати співвласниками внесків на витрати на управління житловим комплексом, який встановлений умовами «Типового договору між власником житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном».

3.5.2.1. У 2018 р. діє встановлений у 2015 – 2017 р. порядок нарахування та сплати додаткових внесків на заборгованість зі сплати внесків на формування коштів Ремонтного фонду, на заборгованість зі сплати внесків на формування коштів Спеціальних фондів для фінансування демонтажу баштового крану та фінансування невідкладних робіт з утеплення місць загального користування та на заборгованість з інших обов'язкових внесків і платежів.

3.5.2.2. З 01 січня 2018 р. діє порядок нарахування та сплати додаткової плати за несвоєчасну сплату вартості житлово-комунальних послуг та додаткових внесків за несвоєчасну сплату внесків на управління житловим комплексом, який визначений умовами «Типового договору між власником житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном».

3.5.2.3. Встановити з 01 січня 2018 р. для додаткової плати та для додаткових внесків, передбачених умовами «Типового договору між власником житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном», розмір 0,3 (нуль цілих і три десятих) відсотка від суми боргу за кожний день несвоєчасної сплати вартості житлово-комунальних послуг або несвоєчасної сплати внесків співвласника.

3.5.2.4. Встановити, що розмір додаткової плати за несвоєчасну сплату вартості житлово-комунальних послуг не може перевищувати 100% розміру боргу за житлово-комунальні послуги.

3.5.2.5.1. Визнати хибною практику зборів представників від об'єднання зменшення чи скасування додаткових внесків, нарахованих на заборгованість зі сплати внесків на управління житловим комплексом. Заборонити зборам представників від об'єднання зменшувати чи скасовувати додаткові внески, нараховані на борг по сплаті внесків на управління житловим комплексом, і додаткову плату, нараховану на борг по сплаті за житлово-комунальні послуги.

3.5.2.5.2. Дозволити зборам представників від об'єднання у виняткових випадках з урахуванням підтверджених документально скрутних життєвих обставин у боржника, які стали причиною несвоєчасної сплати обов'язкових платежів і внесків, зменшувати розмір нарахованої додаткової плати або нарахованих додаткових внесків, якщо це не має своїми наслідками фінансові збитки для об'єднання, що має бути підтверджено бухгалтерською довідкою.

3.5.2.6.1. З метою захисту фінансових інтересів об'єднання зобов'язати керуючого директора у 2018 р. та у наступних роках невідкладно відключати від внутрішньобудинкових інженерних мереж приміщення, власники яких мають заборгованість зі сплати житлово-комунальних послуг чи заборгованість зі сплати внесків співвласника (у тому числі додаткових внесків), а також блокувати можливість користуватись ліфтами співвласникам-боржникам та усім іншим особам, які користуються належними боржникам приміщеннями, крім винятків, що встановлені умовами «Типового договору між власником житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном».

3.5.2.6.2. Встановити, що у 2018 р. та у наступних роках до компетенції правління та зборів представників від об'єднання не входить розгляд заяв співвласників про відновлення можливості користуватись спільним майном при наявності боргу перед об'єднанням, оскільки такі питання врегульовані умовами «Типового договору між власником житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном», а також не входить розгляд заяв співвласників про надання можливості користуватись спільним майном без укладення між співвласником і об'єднанням договору у відносинах користування спільним майном на умовах «Типового договору між власником житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном», оскільки такі питання врегульовані Правилами користування спільним майном ОСББ «Фундуклеєвський».

3.5.2.6.3. Встановити, що керуючий директор самостійно розглядає заяви співвласників про відновлення можливості користуватись спільним майном при наявності боргу перед об'єднанням і приймає рішення по таких заявах, суворо дотримуючись при цьому умов «Типового договору між власником житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном» і вимог Правил користування спільним майном ОСББ «Фундуклеєвський».

3.5.3.1. На підставі рішення з питання 5 порядку денного загальних зборів членів ОСББ «Фундуклеєвський» від 26.05.2015 р. про утворення Резервного фонду встановити загальний розмір Резервного фонду 300 000, 00 грн.

3.5.3.2. Встановити, що кошти Резервного фонду формуються за рахунок внесків співвласників із розрахунку 1,084 грн. за один кв. метр загальної площі, яка належить співвласникам як власникам та/або власникам майнових прав чи інвесторам, які не зареєстрували право власності на нерухомість у житловому комплексі. При цьому збори беруть до уваги, що реєстрація права власності на нерухоме майно в Україні є добровільною, через що нездійснення такої реєстрації не може мати своїми наслідками уникнення (звільнення) особи від сплати внесків до спільних коштів об'єднання.

3.5.3.3. Встановити, що внески на формування коштів Резервного фонду сплачуються особами, зазначеними у п. 3.5.3.2. цього рішення, у розмірі, встановленому у п. 3.5.3.2. цього рішення, щомісяця впродовж 2018 р., при цьому останнім днем сплати щомісячного внеску на формування коштів Резервного фонду є останній календарний день місяця, за який сплачуються внески.

3.5.3.4. Встановити, що у разі несвоєчасної сплати внесків на формування коштів Резервного фонду боржник сплачує додаткові внески у розмірі 0,3 (нуль цілих і три десятих) відсотка від суми боргу за кожний день прострочення платежу внеску співвласника на формування коштів Резервного фонду.

3.5.3.5. Встановити, що кошти Резервного фонду витрачаються виключно на невідкладну ліквідацію наслідків непередбачуваних ситуацій чи аварій (термінове відновлення інженерних систем водо, електро чи теплопостачання, невідкладне лагодження даху тощо). Забороняється використовувати кошти Резервного для фінансування планових витрат, які повинні фінансуватись за рахунок цільових внесків співвласників.

3.5.3.6. Встановити, що кошти Резервного фонду витрачаються на підставі рішень зборів представників від об'єднання чи загальних зборів співвласників, а у разі нагальної потреби – за рішенням керуючого директора без погодження зі зборами представників від об'єднання чи загальними зборами. У разі нагальної потреби керуючий директор самостійно приймає рішення про витрачання коштів Резервного фонду, при цьому невідкладно звертається до зборів представників від об'єднання з обґрунтуванням нагальності витрачання коштів та обґрунтуванням вартості невідкладних робіт.

**3.6. Встановити, що сплата внесків і платежів до спільних коштів** об'єднання відповідно до порядку, переліку та розмірів, які визначені рішеннями загальних зборів членів об'єднання, загальних зборів співвласників, зборів представників від об'єднання у 2015 – 2017 р., та будуть визначені рішеннями загальних зборів співвласників, зборів представників від об'єднання у 2018 р., у тому числі сплата внесків на витрати на управління житловим комплексом, сплата внесків на формування коштів Ремонтного фонду, Резервного фонду, Спеціальних фондів, сплата додаткових внесків, нарахованих на заборгованість зі сплати внесків до спільних коштів, сплата додаткової плати за несвоєчасну сплату вартості житлово-комунальних послуг є **обов'язковою для всіх співвласників як власників та/або власників майнових прав чи інвесторів**, які не зареєстрували право власності на нерухомість у житловому комплексі. При цьому збори беруть до уваги, що реєстрація права власності на нерухоме майно в Україні є добровільною, через що нездійснення такої реєстрації не може мати своїми наслідками уникнення (звільнення) особи від сплати внесків до спільних коштів об'єднання.

**3.7. Керуючому директору у 2018 р. та у наступних роках:**

- 3.7.1. Використовувати кошти на управління житлового комплексу, кошти Ремонтного фонду, Резервного фонду, Спеціальних фондів відповідно до цілей та призначень, які визначені рішеннями загальних зборів членів об'єднання, загальних зборів співвласників, зборів представників від об'єднання у 2015 – 2017 р., та будуть визначені рішеннями загальних зборів співвласників, зборів представників від об'єднання у 2018 р. та у наступних роках, крім використання коштів Резервного фонду у порядку, визначеному п. 3.5.3.6. цього рішення.
- 3.7.2. Погоджувати зі зборами представників від об'єднання умови договорів на виконання підрядних робіт та інших видатків на управління житловим комплексом на суму, що перевищує 50 000,00 грн. (або на меншу суму на розсуд керуючого директора).
- 3.7.3. Самостійно визначати доцільність погодження з ревізійною комісією платіжних доручень.
- 3.7.4. Скласти щоквартальний фінансовий звіт і передавати його на розгляд ревізійної комісії.
- 3.7.5. Здійснювати контроль за цільовим використанням коштів авансових платежів особами, які отримують від об'єднання авансові платежі для виконання договорів підряду.
- 3.7.6. залучати незалежних фахівців, експертів, аудиторів, технічний нагляд для перевірки обсягу і якості підрядних робіт.
- 3.7.7. Здійснювати заходи зі стягнення заборгованості по внесках до спільних коштів об'єднання, порядок сплати, перелік та розміри яких визначені рішеннями загальних зборів членів об'єднання, загальних зборів співвласників, зборів представників від об'єднання у 2015 – 2017 р., та будуть визначені рішеннями загальних зборів співвласників, зборів представників від об'єднання у 2018 р.
- 3.7.8. Укладати мирові угоди з боржниками, стосовно яких подано судові позови, на умовах, погоджених керуючим директором, за умови обов'язкового повернення боржниками судового збору не пізніше одного чи двох місяців від дня затвердження мирової угоди.
- 3.7.9. Використовувати для отримання пасивних доходів тимчасово вільні кошти, шляхом розміщення їх на короткострокових депозитах, при цьому для розміщення коштів на таких депозитах погодження не вимагається.

**3.8. Затвердити на 2018 р. рекомендований штатний розклад об'єднання, з урахуванням мінімального розміру заробітної плати на місяць 3 723,00 грн.:**

№ п/п	Назва структурного підрозділу	Назва посади (професії)	Код за класифікатором професій	Кількість штатних одиниць	Посадовий оклад (грн.)	У т.ч. відрахування з ЗП (ПДФО та ВЗ) грн.	У т.ч. Разом заробітна плата з відрахуваннями до бюджету (грн)	Місячний фонд зарплати
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Розділ 1 Інженерно-технічні	Керуючий директор	1210.1	1	22 000,00	4290,00	<b>17710,00</b>	22 000,00
		Помічник керуючого директора		1	8000,00	1560,00	<b>6440,00</b>	8000,00

	працівники	Головний бухгалтер	1231	1	9000,00	1755,00	<b>7245,00</b>	9 000,00
		Бухгалтер		1	5500,00	1072,50	<b>4427,50</b>	5 500,00
		Інженер по ремонту	22408	1	15 000,00	2925,00	<b>12075,00</b>	15 000,00
		Інженер з експлуатації	2149.2	1	7 000,00	1365,00	<b>5635,00</b>	7 000,00
	Разом по р.1			6	66 500,00			66 500,00
2	<u>Розділ 2</u> Робітники	Електромонтер	7241	1	5000,00	975,00	<b>4025,00</b>	5 000,00
		Сл-сантехнік		1	5 000,00	975,00	<b>4 025,00</b>	5 000,00
		Двірник	9162	0,5	2500,00	487,50	<b>2012,50</b>	2 500,00
		Черговий диспетчер	3119	8	4000,00	780,00	<b>3220,00</b>	32 000,00
	Разом по р.2			10,5	16500,00			44500,00
3	Разом по об'єднанню			16,5	83000,00			111 000,00

3.8.1.1. Запровадити рекомендований штатний розклад з 01 січня 2018 р. і доручити керуючому директору у разі необхідності самостійно вносити зміни до штатного розкладу в межах наявних коштів на управління житловим комплексом.

3.8.1.2. Встановити, що керуючий директор самостійно приймає рішення про грошове заохочення (грошову премію) працівників об'єднання (у тому числі керуючого директора) за наслідками діяльності об'єднання у 2017 р. та подальших років. Розмір грошового заохочення (грошової премії), яке виплачується одному працівнику у сумі за рік не може перевищувати одного посадового окладу такого працівника. Рекомендувати керуючому директору виплачувати грошове заохочення (грошову премію) за підсумками роботи за рік у грудні.

**3.8.2. Встановити**, що голова та інші члени правління здійснюють свої повноваження на громадських засадах без грошової винагороди.

**3.9. Доручити зборам представників від об'єднання** у разі необхідності вносити зміни до кошторису об'єднання та до порядку сплати, переліку та розмірів внесків до спільних коштів об'єднання.

**3.10.1. Ревізійній комісії** здійснювати контроль за фінансово-господарською діяльністю керуючого директора, як особи, якій Статутом об'єднання делеговано частину компетенції правління в частині здійснення фінансово-господарської діяльності.

3.10.2. Встановити, що контроль за фінансово-господарською діяльністю ревізійна комісія здійснює шляхом розгляду і аналізу щоквартальних та річних фінансових звітів, первинних та аналітичних документів бухгалтерського і податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності, на підставі яких складено звіти.

3.10.3. Встановити, що ревізійна комісія зобов'язана впродовж двох тижнів від дня отримання фінансового звіту розглянути його і оформити такий розгляд протоколом засідання ревізійної комісії, в якому в обов'язковому порядку зазначити висновки комісії про наявність або відсутність порушень у фінансово-господарській діяльності керуючого директора.

3.10.4. Встановити, що протокол про розгляд фінансового звіту має бути підписаний всіма членами ревізійної комісії, а у разі відсутності члена ревізійної комісії в Україні, в протоколі засідання комісії повинно бути зазначено цю обставину. Член ревізійної комісії, який не згодний з висновками комісії, зобов'язаний підписати протокол, виклавши письмово при цьому окрему думку. Відмова від підписання протоколу є порушенням рішення загальних зборів і невиконанням членом ревізійної комісії прийнятих на себе громадських обов'язків.

3.10.5. Встановити, що для забезпечення права співвласників на інформацію щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю невиконання членом ревізійної комісії прийнятих на себе громадських обов'язків (відмова від підписання протоколу засідання комісії) вважається добровільним припиненням членом ревізійної комісії своїх повноважень з моменту відмови підписання протоколу засідання комісії, інформація про що оприлюднюється на офіційному сайті об'єднання в Інтернеті.

3.10.6. Протокол засідання ревізійної комісії про розгляд фінансового звіту складається не менш як у двох примірниках, один з яких невідкладно передається до керуючої дирекції для архівного зберігання, а другий – правлінню.

3.10.7. Встановити, що відсутність протоколу засідання ревізійної комісії про розгляд фінансового звіту або несвоєчасне складення такого протоколу вважається невиконанням ревізійною комісією обов'язків по контролю за фінансово-господарською діяльністю і істотним порушенням прав співвласників на інформацію про використання спільних коштів об'єднання, про що оприлюднюється на офіційному сайті об'єднання в Інтернеті.

3.10.8. Встановити, що усі засідання ревізійної комісії проводяться в приміщенні об'єднання, є відкритими і будь-який співвласник має право брати особисту участь в таких засіданнях з правом дорадчого голосу. Забороняється проведення закритих засідань ревізійної комісії або закритий розгляд окремих питань, а також проведення засідань комісії за межами приміщень об'єднання. Про час і місце засідання ревізійної комісії заздалегідь (але не пізніше як за тиждень) оголошується на офіційному сайті ОСББ «Фундуклеєвський» в Інтернеті.

3.10.9. Встановити, що висновки, викладені в протоколі засідання про розгляд фінансового звіту, ревізійна комісія повідомляє на найближчих зборах представників від об'єднання або на загальних зборах співвласників.

3.10.10. Визнати хибною практику ревізійної комісії, коли погодження платіжних доручень за зверненням керуючого директора тривало від одного тижня до декількох тижнів (зокрема, при проведенні термінового ремонту покрівлі даху будинку, при облаштуванні покриття прибудинкової території тощо), а у випадку облаштування приміщення керуючої дирекції затримка у погодженні платіжного доручення тривала понад три місяці, що створювало перешкоди нормальній і стабільній діяльності керуючої дирекції.

3.10.11. Визнати неприпустимим у подальшому обумовлення погодження платіжних доручень зустрічними вимогами з боку окремих членів ревізійної комісії, зокрема здійснити певний платіж або змінити черговість виконання певних робіт. Зокрема, мала місце вимога окремих членів ревізійної комісії до керуючого директора придбати будівельні матеріали для облаштування одного з вестибюлів (матеріали були

придбані, але тривалий час не використовувались через брак коштів для виконання робіт). Також мала місце вимога голови ревізійної комісії сплатити за рахунок спільних коштів об'єднання ремонтні роботи у квартирі одного з власників. Також мала місце вимога голови ревізійної комісії дозволити окремим конкретним співвласникам користуватись спільним майном без укладення договору з об'єднанням про використання спільного майна. Такі дії є неприйнятним тиском на керуючого директора, який організовує господарську діяльність, виходячи з наявних фінансових ресурсів і пріоритету невідкладних завдань.

3.10.12. Встановити, що у разі звернення керуючого директора до ревізійної комісії з пропозицією погодити платіжне доручення, усі члени ревізійної комісії впродовж однієї доби надсилають керуючому директору у відповідь електронне повідомлення з текстом «ПЛАТІЖНЕ ДОРУЧЕННЯ ПОГОДЖУЮ, ПРІЗВИЩЕ» або «ПЛАТІЖНЕ ДОРУЧЕННЯ НЕ ПОГОДЖУЮ, ПРІЗВИЩЕ». У разі відмови погодити платіжне доручення, член ревізійної комісії, одночасно з відмовою, надсилає письмове обґрунтування своєї відмови. Забороняється використання інших вербальних формул погодження на кшталт «ОК», «ОЗНАЙОМИВСЯ» тощо.

3.10.13. Встановити, що відсутність відповіді члена ревізійної комісії на пропозицію керуючого директора погодити платіжне доручення вважається погодженням такого доручення. При цьому керуючий директор долучає до копії платіжного доручення копію електронного звернення до ревізійної комісії про погодження такого платіжного доручення.

Будь-які наступні пояснення члена ревізійної комісії стосовно причин відсутності відповіді, обґрунтовані об'єктивними причинами або життєвими обставинами, до уваги не приймаються і платіжне доручення вважається погодженим.

3.10.14. Встановити, що за наслідками погодження чи непогодження платіжного доручення керуючий директор самостійно приймає рішення про здійснення або нездійснення платежу.

3.10.15. Встановити, що порядок надання документів об'єднання ревізійній комісії встановлює правління, забезпечуючи при цьому збереження персональних даних співвласників та конфіденційність службової інформації. Зокрема конфіденційною інформацією є інформація про фінансовий стан об'єднання та конкретні фінансові показники.

3.10.16. Встановити, що члени ревізійної комісії зобов'язані не розголошувати будь-яку інформацію, яка стала їм відомою під час контролю за фінансово-господарською діяльністю, за винятком оголошення на загальних зборах чи зборах представників від об'єднання протоколів засідання комісії чи доповіді комісії. У разі виявлення порушення вимог цього пункту правління припиняє надання ревізійній комісії документів об'єднання до з'ясування обставин порушення і здійснення заходів з припинення умов, що сприяли порушенню, про що оголошується на офіційному сайті об'єднання в Інтернеті.

3.10.17. Встановити, що правила (вимоги) пунктів 3.10.1. – 3.10.16. цього рішення застосовуються з дня, наступного за днем прийняття цього рішення, і діють у 2018 р. та у подальшому без обмежень у часі до їх зміни чи скасування.

3.10.18. Доручити ревізійній комісії розробити «Порядок діяльності ревізійної комісії» і подати його на затвердження загальних зборів, при цьому ревізійна комісія має офіційно заздалегідь передати правлінню проект такого Порядку, надавши правлінню достатній час (але не менше одного місяця) для ознайомлення та підготовки висновків.

3.11. Це рішення набуває чинності з дня його офіційного оприлюднення на офіційному сайті ОСББ «Фундуклеєвський» в Інтернеті.