

РІШЕННЯ

Загальних зборів співвласників ОСББ "Фундуклеєвський"
м. Київ, 12 березня 2019 р.

Порядок денний

1. Звіт правління і ревізійної комісії.
2. Обрання складу правління і ревізійної комісії.
3. Обрання складу зборів представників від об'єднання.
4. Питання захисту фінансових інтересів об'єднання.
5. Розгляд заяв.
6. Різні питання.

1. Звіт правління і ревізійної комісії.

Розглянувши питання 1 порядку денного загальні збори **вирішили:**

- 1.1. Звіт правління прийняти до відому.
- 1.2. Звіт ревізійної комісії прийняти до відому.

2. Обрання складу правління і ревізійної комісії.

Розглянувши питання 2 порядку денного загальні збори **вирішили:**

- 2.1. Обрати до складу правління: Скібінська Н.Р., Козачок Л.К., Щербаков В.З.
- 2.2. Обрати до складу ревізійної комісії: Горук І.В., Розгонюк Ю.В, Петрів Я.І., Сорока К.І., Печаєва Т.В.

3. Обрання складу зборів представників від об'єднання.

Розглянувши питання 3 порядку денного загальні збори **вирішили:**

3.1. Обрати до складу зборів представників від об'єднання:

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| 1. Базаров І.В. | 15. Петрів С.Ю. |
| 2. Бурлов-Васильєв К.О. | 16. Печаєва Т.В. |
| 3. Білоноженко І.В. | 17. Розгонюк Ю.В. |
| 4. Ганенко О.В. | 18. Радченко Т.В. |
| 5. Ганоцька О.Ю. | 19. Сидоренко Ю.М. |
| 6. Горук І.В. | 20. Скібінська Н.Р. |
| 7. Дубовий Ф.Ф. | 21. Сорока К.І. |
| 8. Жученко В.В. | 22. Товкач Л.Ф. |
| 9. Козачок Л.К. | 23. Хаїров Є.В. |
| 10. Комскій Б.С. | 24. Шуневич Д.А. |
| 11. Копишинська О.В. | 25. Щербаков А.В. |
| 12. Кремень В.В. | 26. Щербаков В.З. |
| 13. Лисенко В.О. | 27. Ямковий І.О. |
| 14. Овчінніков О.В. | |

4. Питання захисту фінансових інтересів об'єднання в судах

Розглянувши питання 4 порядку денного загальні збори **вирішили:**

4.1. Взяти до уваги, що відповідно до положень ст. 132-2 Конституції України та процесуального законодавства у цивільному, господарському та адміністративному судочинстві з 01 січня 2019 р. представництво інтересів юридичної особи в судах України може здійснювати виключно керівник юридичної особи (самопредставництво) або адвокат, за винятком щодо представництва в суді у трудових спорах та малозначних спорах.

4.2.1. Визнати необхідним отримання об'єднанням правничої допомоги у судових справах, що мають важливе значення для об'єднання, або у спорах із значною сумою позову.

4.2.2. Встановити, що отримання об'єднанням правничої допомоги реалізується шляхом залучення адвоката або іншого фахівця у галузі права на підставі цивільно-правових договорів.

4.3.1. Встановити, що до судових витрат об'єднання на правничу допомогу адвоката відносяться: 1) витрати на професійну правничу допомогу адвоката, в тому числі гонорар

адвоката за представництво в суді та іншу професійну правничу допомогу, пов'язану зі справою, включаючи підготовку до її розгляду, збір доказів, проведення нарад та консультацій адвоката з об'єднанням, надання письмових та усних рекомендацій, підготовку письмових заяв та інших процесуальних документів тощо, а також вартість послуг помічника адвоката; 2) сума, що підлягає сплаті в порядку компенсації витрат адвоката, необхідних для надання правничої допомоги.

4.3.2. У разі отримання об'єднанням правничої допомоги шляхом укладення цивільно-правового договору з фахівцем у галузі права, вартість такого договору визначається з урахуванням всіх витрат, аналогічних витратам адвоката на професійну правничу допомогу.

4.4. Доручити керуючому директору укладати договори про правничу допомогу окремо для кожної судової справи або на певний період отримання об'єднанням правничої допомоги для ведення декількох справ одночасно.

4.5.1. Встановити, що вартість правничої допомоги у кожній справі визначається керуючим директором за погодженням з ревізійною комісією на підставі середньої вартості професійної правничої допомоги адвоката у м. Києві, розмір якої по видах судових витрат та видах професійної правничої допомоги затверджують і періодично переглядають збори представників від об'єднання.

При визначенні вартості правничої допомоги керуючий директор і ревізійна комісія мають виходити з критерію реальності витрат (встановлення їхньої дійсності та необхідності), а також критерію розумності їхнього розміру, виходячи з конкретних обставин справи.

4.5.2. Встановити, що у разі задоволення позовних вимог об'єднання про стягнення боргу, умови договорів про правничу допомогу (у тому числі цивільно-правових договорів) можуть містити умови про сплату об'єднанням особі, яка надає об'єднанню правничу допомогу, премії у розмірі певних відсотків від розміру стягнених сум. При цьому розмір премії (розмір відсотків) затверджується зборами представників в залежності від суми позову.

4.6. Встановити, що вартість судових витрат об'єднання на правничу допомогу (у тому числі вартість витрат за зобов'язаннями об'єднання по цивільно-правових договорах) включається до складу внесків співвласника на витрати на управління будинком у розмірі фактично сплачених витрат на правничу допомогу.

4.7. Встановити, що у разі стягнення судових витрат з іншого учасника судового спору, кошти, що фактично надійдуть на рахунок об'єднання, за рішенням зборів представників від об'єднання можуть бути спрямовані на зменшення розміру внеску співвласника на витрати на управління будинком, при цьому сума внесків співвласника, нарахована боржнику, з якого стягнуто борг, зменшенню не підлягає.

4.8. Внести зміни до бюджету об'єднання на 2019 р., затвердженого рішенням загальних зборів від 03.12.2018 р., а саме, в статті «Юридичні послуги» пункту 4. «Інші витрати (прогнозні орієнтири)» розділу II «Витрати всього (прогнозні орієнтири)» Плану надходжень і видатків (п. 1.3. рішення) суму планових витрат на місяць «10000 грн.» і на 12 місяців «120000 грн.» змінити відповідно на «55000 грн.» і «660000 грн.».

4.9. Встановити, що у разі фактичного надання правничої допомоги (підготовка письмових заяв, інших процесуальних документів, участь у судових засіданнях, проведення нарад, надання консультацій тощо) у період з 01 січня 2019 р. до дня проведення загальних зборів об'єднання у справах, судовий розгляд яких не завершений на день прийняття цього рішення (рішення суду не постановлено або постановлено, але не набрало законної сили), за рішенням зборів представників, прийнятим на підставі подання керуючого директора та висновку ревізійної комісії, керуючий директор може укласти договір про надання правничої допомоги у таких справах у порядку, встановленому цим рішенням.

4.10. Встановити, що:

— послуги з надання правничої допомоги та витрати на отримання правничої допомоги є роботами (послугами) та витратами, необхідними для утримання спільного майна об'єднання;

— для ведення конкретних судових справ у період між загальними зборами об'єднання збори представників від об'єднання замість укладення договорів про правничу допомогу можуть визнати доцільним застосування положень ч. 3 ст. 17 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»;

— у разі ухвалення зборами представників від об'єднання таких рішень застосовуються положення п. 4.3.1, п. 4.3.2., п. 4.5.1. цього рішення і не застосовуються положення п. 4.6., 4.7. цього рішення;

— при прийнятті таких рішень зборами представників від об'єднання повноваження загальних зборів об'єднання, встановлені положеннями ч. 3 ст. 17 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», є повноваженнями, які делеговані загальними зборами об'єднання зборам представників від об'єднання, а прийняття рішень на підставі положень ч. 3 ст. 17 зазначеного закону у період між загальними зборами об'єднання належить до компетенції зборів представників від об'єднання;

— уповноважити збори представників від об'єднання застосовувати положення ч. 3 ст. 17 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» до судових справ, зазначених у п. 4.9. цього рішення;

4.11. Доручити зборам представників, враховуючи обставини справи і судову перспективу, визнавати недоцільним продовження судового розгляду справи і доручити керуючому директору у таких випадках подавати заяви про відкликання позову.

4.12. Роз'яснити власникам і користувачам житлових і нежитлових приміщень, власники яких відмовились брати участь у створенні спільного майна, що:

- об'єднання змушено витрачати значні кошти, час і життєві ресурси на судову тяганину через відмову окремих власників брати участь у створенні спільного майна і утриманні будинку, що має своїми наслідками застосування об'єднанням адекватних і захисних дій щодо захисту фінансових інтересів об'єднання, захисту прав і законних інтересів інших співвласників;

- відмова окремих власників сплатити вартість спільного майна, придбаного або створеного за рахунок коштів Ремонтного фонду або переданого об'єднанню простим товариством, створеним інвесторами 20 серпня 2012 р., є неприпустимим порушенням прав та інтересів інших співвласників, які своєчасно і у повному обсязі сплатили належні внески, за рахунок яких створено існує спільне майно;

- при захисті інтересів об'єднання в судах загальні збори виходять з того, що питання використання спільного майна, придбаного або створеного за рахунок коштів Ремонтного фонду разом із майном, переданим у власність об'єднання простим товариством, створеним інвесторами 20 серпня 2012 р., відноситься до виключної компетенції зборів співвласників такого майна, а також, що у вирішенні таких питань не вправі втручатись жоден орган державної виконавчої влади чи місцевого самоврядування;

- використання спільного майна, придбаного або створеного за рахунок коштів Ремонтного фонду разом із майном, переданим у власність об'єднання простим товариством, створеним інвесторами 20 серпня 2012 р., можливе тільки на підставі рішення загальних зборів об'єднання і тільки після сплати боржниками по внесках до ремонтного фонду на рахунок об'єднання внеску у розмірі, який є дорівнює розміру внесків, сплачених іншими співвласниками, які своєчасно і у повному обсязі профінансували створення або придбання спільного майна, у тому числі і під час діяльності простого товариства, створеного інвесторами 20 лютого 2012 р., а також сплати коштів, передбачених положеннями ст. 625 Цивільного кодексу України;

- вартість спільного майна, створеного або придбаного за рахунок коштів Ремонтного фонду разом із майном, переданим у власність об'єднання простим товариством, створеним інвесторами 20 серпня 2012 р., становить суму у гривнях, яка на момент сплати є еквівалентною 169 доларів США за один квадратний метр загальної площі житлових і нежитлових приміщень, які належать співвласникам, і яка дорівнює розміру внесків, сплачених іншими власниками нерухомості, які своєчасно і у повному обсязі профінансували створення або придбання спільного майна;

4.13. Враховуючи, що питання про використання спільного майна належить до виключної компетенції загальних зборів (ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»), заборонити зборам представників від об'єднання, правлінню, керуючому директору без будь-яких виключень розглядати будь-які питання чи вчиняти будь-які дії, у тому числі укладати будь-які договори, угоди, у тому числі мирові угоди, договори про використання спільного майна на підставі положень Типового договору тощо, будь-які інші дії, пов'язані із наданням у користування спільного майна власникам чи користувачам житлових і

нежитлових приміщень, власники яких відмовились взяти участь у створенні спільного майна, без розгляду цих питань загальними зборами співвласників, у тому числі і після ухвалення остаточного судового рішення.

4.14. Визнати, що ситуація з фінансуванням заходів на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, який утримується і управляється об'єднанням (далі у тесті рішення - будинок), є критичної і характеризується наступними обставинами:

- усі співвласники, за виключенням окремих осіб, своєчасно і у повному обсязі сплачують встановлені об'єднанням внески і платежі на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна, що дозволяє управляти будинком і утримувати спільне майно в належному стані на критично мінімальному рівні;

- існує гостра потреба у поточному ремонті, реставрації та переоснащенні окремих елементів і складових частин спільного майна будинку, яка не задовольняється у повному обсязі через відмову окремих співвласників брати участь в утриманні спільного майна;

- серед співвласників є особи, які мають у власності значний обсяг нерухомого майна і від дня початку утримання будинку об'єднанням (01 липня 2015 р.) не сплачують внески співвласника на витрати на управління будинком і відмовляються брати участь в утриманні будинку у майбутньому;

- до таких осіб належать боржники:

теперішні власники:

1) Душко М.Є. - загальна площа 201,7 кв. м., борг **748 тис. грн.**

2) Загороднова Н.Б. - загальна площа 238,40 кв.м., борг **55 тис. грн.;**

3) Зборовська Г.М., Корнієнко О.Л. - загальна площа 318,6 кв. м., борг **1, 63 млн. грн.;**

4) Руцький М.О. - загальна площа 144,2, борг 739 тис. грн.;

5) Старицький С.Г., Ломадзе-Старицька О.Г. - загальна площа 610,2 кв. м., борг **2,98 млн. грн.;**

6) Шевченко Ю.М., Шевченко К.Є. - загальна площа 304,6 кв. м., борг **1,5 млн. грн;**

колишні власники:

1) Сиволобова Г.С - загальна площа 145,2 кв. м., борг **667 тис. грн.**, продала квартиру, не сплативши об'єднанню борг; новий власник не визнає боргу;

2) Костенко І.О. - загальна площа 353,2 кв. м., борг **529 тис. грн.**, подарував квартири, не сплативши об'єднанню борг, новий власник не визнає боргу;

3) Дробот Б.В. - загальна площа 571,7 кв. м., борг **2,5 млн. грн.**, продав квартиру, не сплативши об'єднанню борг, який згодом на підставі мирової угоди сплатив новий власник.

- загальна площа, власники якої мають заборгованість перед об'єднанням, складає 2289 кв. м., що становить більше 10 % від загальної площі будинку, яка перебуває у власності співвласників як власників;

- загальна заборгованість зазначених осіб складає 9,8 мл. грн. (станом на день проведення зборів, без врахування інфляційних втрат);

- щомісячна несплата цими особами 10% фактичних витрат на управління будинком вже поставила об'єднання у скрутне фінансове становище, цей борг впродовж чотирьох років неперервно збільшується і за прогностичними оцінками восени 2019 р. унеможливить утримання будинку через відсутність коштів для оплати праці працівникам об'єднання, для сплати житлово-комунальних послуг і для сплати податків та обов'язкових платежів;

- існуюча в Україні державна система стягнення боргів у законний спосіб виявилась неієздатною і неспроможною впродовж чотирьох років стягнути з цих осіб борг по внесках співвласника на управління будинком. Навпаки ця система заохочує співвласників до несплати боргів і сприяє захисту неохоронюваних ані правом, ані законом корисливих інтересів боржників, які завдають істотної шкоди суспільним інтересам;

- в Україні відсутня система підтримки органами державної влади та місцевого самоврядування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у здійсненні ними їхніх функцій.

4.15. Попередити: Душка М.Є., Загороднову Н.Б., Зборовську Г.М., Корнієнко О.Л., Руцького М.О., Старицького С.Г., Ломадзе-Старицьку О.Г., Шевченко Ю.М., Шевченка К.Є.,

а також нових власників, до яких перейшло право власності на квартири колишніх власників: Сиволобової Г.С., Костенка І.О.,

що їхня відмова сплачувати внески на управління будинком унеможливило користування ними та наступними власниками їхньої нерухомості у нашому будинку спільним

майном, яке створено за рахунок коштів Ремонтного фонду разом із майном, переданим у власність об'єднання простим товариством, створеним інвесторами 20 серпня 2012 р.

4.16. Заборонити керуючому директору, правлінню, зборам представників від об'єднання надавати чи створювати у будь-яких формах і за будь-яких обставин можливість користуватись спільним майном:

Душку М.Є., Загородновій Н.Б., Зборовській Г.М., Корнієнко О.Л., Руцькому М.О., Старицькому С.Г., Ломадзе-Старицькій О.Г., Шевченко Ю.М., Шевченку К.Є.,

а також новим власникам, до яких перейшло право власності на квартири колишніх власників: Сиволобової Г.С., Костенка І.О.

4.17.1. Встановити, що питання надання у користування спільного майна власникам квартир, зазначеним у п. 4.15., або їх правонаступникам вирішують виключно загальні збори.

4.17.2. Встановити, що до складу спільного майна, на яке поширюється зазначена в п. 4.13. та п. 4.17.1. цього рішення заборона надавати його у користування без рішення загальних зборів, входить спільне майно, створене або придбане за рахунок коштів Ремонтного фонду разом із майном, переданим у власність об'єднання простим товариством, створеним інвесторами 20 серпня 2012 р., у тому числі, внутрішньобудинкові системи будинку - механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання в будинку, яке обслуговує більше одного житлового та/або нежитлового приміщення, у тому числі комунікації до обладнання співвласника, системи централізованого теплопостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, обладнання ліфтів, усе обладнання і кабелі електромереж від низької сторони трансформаторів до точки приєднання житлового (нежитлового) приміщення, системи відеоспостереження та охоронної сигналізації, будь-які інші інженерні системи та обладнання, створені за рахунок коштів Ремонтного фонду.

4.18. Надати: Душку М.Є., Загородновій Н.Б., Зборовській Г.М., Корнієнко О.Л., Руцькому М.О., Старицькому С.Г., Ломадзе-Старицькій О.Г., Шевченко Ю.М., Шевченку К.Є. ще одну можливість усвідомити невідворотність виконання обов'язку співвласника багатоквартирного будинку по несенню тягаря спільної власності і запропонувати цим особам впродовж одного місяця з дня офіційного оприлюднення цього рішення сплатити борг по внесках до Ремонтного фонду, з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми.

При цьому належним періодом сплати цими особами внесків до Ремонтного фонду, після спливу якого починається перебіг періоду прострочення, вважається тримісячний календарний період, перебіг якого починається з дня, наступного за днем реєстрації права власності за цими особами.

4.19. Загальні збори констатують, що серед співвласників нашого будинку є всім відома особа, яка на підставі договору дарування влітку 2015 р. отримала в нашому будинку квартиру і, не знаючи історії реанімації нашого будинку, не розуміючи сутності діяльності об'єднання співвласників, активно переконує боржників у відсутності у них обов'язку сплачувати внески до спільних коштів об'єднання і про скасування боргів по внесках у разі зміни складу правління.

Ця особа за допомогою засобів масової інформації перманентно поширює неправдиву інформацію щодо нашого будинку, його технічного стану і відсутності у співвласників адекватності у сприйнятті результатів діяльності об'єднання.

Загальні збори пропонують цій співвласниці припинити дії, які уводять боржників в оману і породжують у них безпідставні сподівання на скасування боргів перед об'єднанням.

5. Розгляд заяв.

З питання 5 порядку денного виступили: Ганоцький І.В., Шегеда І.І., Білоноженко І.В.

5.1. Розглянувши звернення Бондарчук М.Л., загальні збори вирішили:

5.1.1. Задовольнити заяву співвласниці Бондарчук М.Л. та на підставі положень ч. 3 ст. 17 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» зарахувати вартість виконаних Бондарчук М.Л. робіт по ремонту вестибюлю третьої житлової секції, які є необхідними для утримання спільного майна об'єднання, у розмірі 1 124 грн. 97 коп., як частину внеску співвласника Бондарчук М.Л. на фінансування робіт з поточного ремонту вестибюлів (підстава: заява Бондарчук М.Л.).

5.1.2. Керуючому директору врахувати це рішення при нарахуванні Бондарчук М.Л. внеску співвласника на витрати на управління будинком.

5.2. Розглянувши звернення Білоноженко І.В., Дилевої С.Ю., Шегеди І.І., Бурова-Васильєва К.О. та інших співвласників з приводу замокання квартир внаслідок проникнення дощової або талої води з відкритих балконів та терас квартир, розташованих вище, взявши до уваги, що замокання квартир з цієї причини має місце на різних поверхах, загальні збори **вирішили:**

5.2.1. Zobov'язати власників усіх без винятку квартир перевірити якість гідроізоляції відкритих балконів та терас і у разі виявлення дефектів чи недоліків, впродовж травня-червня 2019 р. виконати роботи з приведення гідроізоляції відкритих балконів та терас у стан, який виключає можливість проникнення дощової та талої води до квартир, що розташовані нижче.

5.2.2. Доручити керуючому директору взяти на облік квартири, з балконів та терас яких дощова або тала вода проникає до квартир, що розташовані нижче, і видати власникам таких квартир приписи з усунення дефектів чи недоліків гідроізоляції відкритих балконів та терас.

5.2.3. Встановити, що невиконання власниками приписів керуючого директора з усунення дефектів чи недоліків гідроізоляції відкритих балконів та терас тягне за собою загальні наслідки невиконання приписів директора у вигляді припинення таким власникам можливості користуватись спільним майном.

5.2.4. Встановити, що проникнення після 01 липня 2019 р. до квартир дощової або талої води вважається наслідками порушень співвласниками положень цього рішення, яке тягне за собою загальні наслідки у вигляді припинення власникам квартир, з відкритих балконів і терас дощова або тала проникає до квартир нижніх поверхів, можливості користуватись спільним майном з моменту отримання керуючою дирекцією заяви співвласника, до квартири якого проникла вода, до моменту отримання від такого власника заяви про відсутність претензій з цього приводу.

5.2.5. Zobov'язати власників усіх квартир, що розташовані на верхніх поверхах (16-19-й поверхи житлових секцій 1 і 4; 18-21-й поверхи житлових секцій 2 і 3), до 30 березня 2019 р. подати керуючому директору письмове повідомлення про їхню готовність виконати впродовж травня-червня 2019 р. роботи з усунення дефектів чи недоліків гідроізоляції відкритих балконів та терас.

5.2.6. Доручити керуючому директору припинити з 01 квітня 2019 р. можливість користуватись спільним майном (зокрема електричними мережами і ліфтами) власникам квартир на верхніх поверхах, які до 30 березня 2019 р. не подадуть до керуючої дирекції письмове повідомлення про готовність виконати гідроізоляцію відкритих балконів і терас.

5.2.7. Доручити керуючому директору, у разі неподання такої заяви власниками квартир № 35, № 36, № 74, № 75, № 118, виконати впродовж травня-червня 2019 р. роботи з гідроізоляції відкритих балконів та терас у цих квартирах за рахунок об'єднання.

5.2.8. Встановити, що з метою відшкодування (компенсації) витрат об'єднання на виконання робіт з гідроізоляції відкритих балконів і терас вартість таких робіт включається до складу внеску співвласника на витрати на управління будинком власникам квартир, в яких такі роботи виконані об'єднанням.

5.2.9. Доручити зборам представників до 15 квітня 2019 р. затвердити остаточний перелік квартир, в яких роботи з гідроізоляції відкритих балконів і терас будуть виконані об'єднанням, і визначити джерела фінансування таких робіт.

5.2.10. Звернути увагу всіх співвласників, що проникнення до квартир дощової або талої води має своїми наслідками завдання шкоди майну та здоров'ю мешканців квартир, до яких проникла вода.

5.2.11. Загальні збори закликають усіх співвласників бути доброзичливими у ставленні до сусідів і зробити все можливе для запобігання завданню шкоди майну сусідів.

6. Різні питання.

Загальні збори співвласників розглянули різні питання та усні заяви співвласників.

Рішення з питання 6 не приймались.

Головуючий на зборах
Секретар зборів

Щербаков В.З.
Білоноженко І.В.