

РІШЕННЯ

м. Київ, 05 березня 2020 р.

1. Про звернення до слідчого поліції.

При розгляді питання 1 порядку денного збори беруть до уваги:

До об'єднання надійшов запит Шевченківського УП ГУНП у м. Києві (вх. № 16/1 від 02.03.2020 р.), зі змісту якого вбачається, що у провадженні поліції перебуває кримінальне провадження № 12020100100000973.

Зі змісту запиту вбачається, що кримінальне провадження відкрито за заявою, в якій голова правління Щербаков В.З. звинувачується у тому, що зловживаючи повноваженнями з метою отримання неправомірної вигоди для себе заволодів коштами об'єднання у значних розмірах і заволодів у будинку п'ятьма квартирами.

Розглянувши питання 1 порядку денного збори представників вирішили:

1.1. Звернутись до слідчого і заявою такого змісту:

«Щербаков Віктор Захарович з дня створення ОСББ «Фундуклєсвський» є головою правління об'єднання, обирався головою п'ять разів поспіль, виконує свої повноваження на громадських засадах.

Щербаков В.З. користується у спільноті співвласників заслуженим авторитетом і є людиною, яка зробила значний внесок у те, щоб у безнадійній ситуації, покинутий недобудованим і переданий в іпотеку, наш будинок став повноцінним житловим комплексом, в якому живуть люди.

Від самого заснування об'єднання щодо Щербакова В.З. постійно поширюються чутки і плітки, у тому числі зі зверненням до прокуратури, поліції, ЗМІ.

В нашому об'єднанні діє порядок, при якому витрачання кожної гривні визначається не головою правління чи керуючим директором, а виключно рішеннями статутних органів і контролюється ревізійною комісією.

При цьому голова правління не має зареєстрованого в банківських установах підпису на право розпорядження коштами об'єднання і не є особою, яка підписує платіжні документи чи іншу фінансово-господарську документацію.

Ці функції, згідно з положеннями статуту об'єднання, здійснює керуючий директор.

Разом з тим у нашому будинку запроваджено дієвий механізм захисту інтересів всіх власників від порушень їх з боку окремих власників, які є боржниками або порушниками встановленого рішення загальних зборів порядку використання спільного майна.

Саме такі особи, прізвища яких відомі спільноті власників поіменно, з метою дрібної помсти, направляють до органів влади усілякі наклепи.

Збори представників обурені черговим нападом на репутацію голови правління.

Просимо врахувати це звернення зборів представників, які є статутним органом».

1.2. Доручити керуючому директору (Ганоцький І.В.) направити витяг з цього рішення слідчому.

**2. Про затвердження тексту звернень до органів державної влади щодо судді
Господарського суду м. Києва Мандриченка О.В.**

При розгляді питання 2 порядку денного, збори представників беруть до уваги:

- Мандриченко О.В. (батько співвласниці *ПШБ*, суддя Господарського суду м. Києва), використовуючи неофіційні можливості своєї посади, продовжує дії, наслідками яких є нанесення шкоди інтересам об'єднання та спільним інтересам інших власників;

- внаслідок його безпідставного звернення до приватного виконавця (тобто, без подання до керуючої дирекції ухвали господарського суду) об'єднання зобов'язано сплатити приватному виконавцю 19892 грн., що збільшило поточні витрати об'єднання на суму 0,86 грн. за 1 кв. м.

При цьому такі витрати не пов'язані з утриманням спільного майна, а є витратами, викликаними непорядною поведінкою Мандриченка О.В., який прагне дрібно помститись усій спільноті мешканців будинку, яка не готова миритись з порушенням Мандриченка О.В. та його дочки *ПІБ* у користуванні спільним майном.

Порушення інтересів об'єднання співвласників полягає у самоправному знятті з лічильника електроенергії пломб ОСББ «Фундуклеєвський», продовження впродовж 7 (семи) місяців споживання електроенергії через лічильник без пломб об'єднання і намаганням Мандриченка О.В. отримати в суді, де він працює суддею, рішення про право споживати необліковану об'єднанням електроенергію.

Розглянувши питання 2 порядку денного збори представників вирішили:

2.1. Затвердити остаточний варіант тексту звернень до органів державної влади щодо судді Мандриченка О.В.

2.2. Доручити керуючому директору не пізніше 11 березня 2020 р. надіслати звернення до Президента України, Голови Верховної Ради України, Вищої ради правосуддя, НАБУ, голови Господарського суду м. Києва.

2.3. Доручити керуючому директору направити звернення на ім'я зазначених посадових осіб.

3. Про використання коштів Ремонтного фонду.

При розгляді питання 3 порядку денного збори беруть до уваги таке.

При виконанні робіт з приведення підземного паркінгу у стан, придатний до використання, виявилась нагальна необхідність проведення термінових робіт з ремонту гідроізоляції перекриття технічного поверху житлового комплексу, частина якого згідно з проектом будинку використовується для розміщення підземного паркінгу.

Терміновий ремонт гідроізоляції перекриття технічного поверху було виконано восени 2019 р. і профінансовано за рахунок внесків власників паркувальних місць, які сплачувались для фінансування робіт з приведення підземного паркінгу у стан, придатний для використання.

Окремі власники паркувальних місць відмовляються сплачувати внески на виконання робіт з приведення паркінгу у стан, придатний для використання.

Ці обставини викликали нестачу коштів для фінансування робіт з приведення паркінгу у стан, придатний для використання, і ставлять під загрозу саму можливість завершення таких робіт.

Ініціативна група звернулась до зборів представників з пропозицією компенсувати за рахунок коштів Ремонтного фонду вартість вже виконаних робіт з термінового ремонту гідроізоляції перекриття технічного поверху, оскільки такі роботи виконані в інтересах всіх співвласників будинку.

Також ініціативна група запропонувала компенсувати частину коштів, які за рахунок коштів Ремонтного фонду сплатить об'єднання за виконані роботи з термінового ремонту гідроізоляції перекриття технічного поверху, зарахуванням у майбутньому до коштів Ремонтного фонду всієї суми боргу власників паркомісць № 21, № 22 *ПІБ*

На рахунках об'єднання зберігаються кошти Ремонтного фонду у розмірі *СУМА* грн.

Обговоривши питання 3 порядку денного збори представників вирішили:

3.1. Підтримати пропозицію ініціативної групи власників паркувальних місць.

3.2. Перерахувати на рахунок ОСББ «Фундуклеєвський», призначений для акумулювання і використання коштів для фінансування робіт з приведення підземного паркінгу у стан, придатний для використання, суму у розмірі 485000 (чотириста вісімдесят п'ять тисяч) грн. за рахунок коштів Ремонтного фонду після виконання таких умов:

- пропозиція ініціативної групи власників паркувальних місць повинна бути підтримана більшістю від загальної кількості власників паркувальних місць (з проставлянням слова «ЗА» і власноручного підпису);

- розмір суми, яку сплатить об'єднання за виконання термінового ремонту гідроізоляції перекриття технічного поверху, повинен бути підтверджений висновком ревізійної комісії об'єднання.

3.3. Кошти, які у майбутньому будуть сплачені власниками паркувальних місць № 21, № 22 *ПІБ* (або їхніми правонаступниками) в рахунок сплати боргу по внесках співвласника на

фінансування робіт з приведення підземного паркінгу у стан, придатний для використання, з урахуванням інфляційних втрат і 3% річних, зарахувати до коштів Ремонтного фонду.

3.4. Кошти у сумі *СУМА* грн., які передаються на рахунок об'єднання, призначений для акумулювання і використання коштів для фінансування робіт з приведення підземного паркінгу у стан, придатний для використання, використовувати у порядку, визначеному для фінансування таких робіт.

3.5.1. Зарахувати до коштів Резервного фонду об'єднання кошти Ремонтного фонду у сумі 350000 (триста п'ятдесят тисяч) грн.

3.5.2. Встановити, що з моменту перерахування таких коштів на рахунок Резервного фонду вони втрачають призначення коштів Ремонтного фонду і отримують призначення коштів Резервного фонду, які використовуються згідно з рішенням загальних зборів співвласників щодо порядку використання коштів Резервного фонду.

4. Про несанкціоноване втручання в роботу інженерних мереж.

При розгляді питання 4 порядку денного збори представників беруть до уваги таке.

Власником квартири № 28 *ПІБ* без погодження з керуючим директором самоправно замінено трифазний прилад обліку електричної енергії, який було встановлено згідно технічних умов та проекту електричних мереж будинку, на прилад обліку, який не інтегрується в систему управління загальнобудинковою системою.

Роботи по заміні трифазного приладу обліку власник кв. № 28 *ПІБ* проводив без повідомлення та отримання дозволу керуючої дирекції на проведення робіт в мережі високої напруги (0,4 кВ), що має своїми наслідками порушення технічного регламенту роботи системи ЛУЗОД і відсутність можливості для об'єднання здійснювати достовірний комерційний облік електричної енергії, спожитої в будинку, за яку об'єднання сплачує постачальнику як колективний споживач.

Також власник квартири № 28 *ПІБ* самоправно замінив внутрішній замок у поверховому розподільчому щиті, чим унеможливив доступ об'єднання до належного об'єднання високовольтного обладнання.

Власник квартири № 12 *ПІБ*, разом з невстановленим чоловіком самоправно відкрили поверховий електричний щит і почали проводити роботи на кабелях високої напруги.

Керуючий директор має інформацію, що особи, які на замовлення власників проводять опоряджувальні роботи в квартирах, самоправно відкривають поверхові електричні щити, без дозволу підключають до електричної мережі для живлення електричні інструменти та зварювальні апарати.

Невідомі особи, наміри яких не встановлені, впродовж останніх шести місяців самоправно відкривали поверхові електричні щити і оглядали встановлене в щитах устаткування, у тому числі прилади обліку значної вартості.

Квартири №№ 36; 58; 102; 118; 151 не мають приладів обліку електричної енергії, які встановлені згідно з встановленим порядком, що не дозволяє (не виключає можливість) підключення зазначених квартир до електромережі і споживання в цих квартирах не облікованої електричної енергії

Несанкціонований доступ до поверхових електричних щитів у різний час мав місце:

1. Перша житлова секція, поверхи 7, 8, 13, 16.
2. Друга житлова секція, поверх 12,
3. Третя житлова секція, поверхи 12, 18.
4. Четверта житлова секція, поверх 15.

В електричних мережах встановлена і функціонує система ЛУЗОД.

Система ЛУЗОД (локальне устаткування збору і обробки даних) - є функціонально закінченим розгалуженим устаткуванням, яке спеціально встановлене в будинку для використання у якості спеціальної автоматизованої системи комерційного обліку електричної енергії, яка контролює і обліковує обсяг і якість спожитої електричної енергії та ліміти її споживання електроустановками кінцевого споживача.

Поверхові електричні розподільчі щити є обладнанням, яке цілодобово отримує і розподіляє електричну високу електричну напругу (0,4 кВ), через що самоправні роботи на цьому обладнанні можуть мати тяжкі наслідки у вигляді травмування або смерті людини.

Роботи в електричних розподільчих щитах мають право проводити тільки працівники об'єднання, які мають відповідну кваліфікацію, отримали допуск до виконання робіт на високовольтному обладнанні та отримали дозвіл керуючого директора на виконання конкретних робіт у визначеному місці.

Забороняється самоправне встановлення будь-якого обладнання та самоправне проведення будь-яких робіт в поверхових електричних розподільчих щитах.

Внутрішньобудинкові електричні мережі не належать до приватної власності окремих власників, а є спільним майном багатоквартирного будинку, яким управляє об'єднання.

Стаття 6 закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» встановлює, що співвласник багатоквартирного будинку має право «вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників».

Несанкціоновані роботи можуть мати наслідки у вигляді розбалансування обсягів потужності електричного струму, який розподіляється одночасно по трьох фазах електричної мережі багатоквартирного будинку, виведення з ладу елементів системи ЛУЗОД, коротке замикання між фазами і вигорання електричних кабелів та інших елементів системи електропостачання будинку.

Збори представників вважають самоправні дії окремих власників та невстановлених осіб неприпустимими і такими, що ставлять під загрозу життя та здоров'я осіб, які проводять несанкціоновані роботи чи самоправно отримують несанкціонований доступ до електричного обладнання, а також несуть загрозу життю і здоров'ю мешканців, які можуть торкатись поверхні поверхового електричного розподільчого щита, а також працівників, які обслуговують електричні мережі, а також несуть загрозу виведення з ладу всієї системи постачання електричної енергії в будинку.

Розглянувши питання 4 порядку денного, з метою забезпечення безпеки життя та здоров'я людей та припинення несанкціонованого доступу до електричних мереж високої напруги, **збори представників вирішили:**

4.1. Керуючому директору (Ганоцький І.В.):

- вжити термінові заходи для фізичного блокування самої можливості несанкціонованого втручання у роботу електричного обладнання будинку і несанкціонованого доступу до поверхових електричних розподільчих щитів шляхом встановлення елементів додаткового захисту електричних щитів, розташованих у таких місцях:

1. Перша житлова секція, поверхи 7, 8, 13, 16.

2. Друга житлова секція, поверх 12,

3. Третя житлова секція, поверхи 12, 18.

4. Четверта житлова секція, поверх СУМА грн. на один електричний щит (з урахуванням вартості робіт, матеріалів та якісного замка);

- сплату за виконання таких робіт проводити після погодження з ревізійною комісією;

- витрати на встановлення елементів додаткового захисту електричних щитів у першій житловій секції на поверххах 7 і 13 здійснити за рахунок внесків власників квартир № 12 і № 28, оскільки такі витрати викликані безпосередньо наслідками дій цих власників;

- при виявленні спроб сторонніх осіб здійснити будь-які роботи в електричних мережах житлового комплексу негайно припинити дії таких осіб і без отримання рішення зборів представників чи рішення правління негайно вживати заходи для фізичного блокування самої можливості несанкціонованого втручання в роботу електричного устаткування шляхом встановлення елементів додаткового захисту електричних щитів;

- при виявленні пошкодження чи зняття елементів додаткового захисту поверхових електричних розподільчих щитів негайно вживати заходи по відновленню та посиленню елементів додаткового захисту електричних щитів;

- при виявленні фактів самоправного встановлення в електричних мережах будь-якого обладнання, негайно проводити демонтаж такого обладнання.

Примітка: Під сторонніми особами у цьому рішенні розуміються будь-які особи, які не є працівниками керуючої дирекції або не є працівниками аварійної служби, які допущені до виконання робіт з ліквідації аварійних ситуацій в електромережах житлового комплексу.

4.2. Роз'яснити співвласникам, що виконання будь-яких робіт, пов'язаних з втручанням у роботу інженерних мереж (електричних мереж, водопостачання, тепlopостачання), є роботами, які можуть мати тяжкі наслідки у вигляді витікання гарячої чи холодної води під високим тиском, ураження людей електричним струмом високої напруги, через що проведення таких робіт допускається тільки після погодження з керуючим директором, за умови присутності під час проведення робіт кваліфікованого працівника ОСББ і забезпечення дотримання правил безпеки.

4.3. Попередити усіх співвласників та мешканців будинку, що у разі самоправного зняття чи пошкодження елементів додаткового захисту поверхових електричних розподільчих щитів їхній захист буде відновлено та посилено додатковими елементами захисту.

5. Про використання електронних перепусток

Розглянувши питання 5 порядку денного збори представників вирішили:

5.1 Роз'яснити співвласникам:

- використання електронних перепусток для доступу до житлової частини будинку є одним з елементів забезпечення безпеки мешканців будинку і підтримання у будинку громадського порядку;

- електронні перепустки є персоніфікованими, через що передача їх іншій особі є порушенням режиму забезпечення безпеки мешканців будинку і підтримання у будинку громадського порядку;

- не існує надмірних чи неадекватних вимог при отриманні електронних перепусток для осіб, які є власниками чи мешкають в будинку, а також для осіб, щодо яких власник приміщення подає заяву про видачу персоніфікованої електронної перепустки до житлової частини будинку.

5.2. Зобов'язати керуючого директора (Ганоцький І.В.) проводити постійний моніторинг використання електронних перепусток і при виявленні використання персоніфікованої електронної перепустки іншою особою, негайно блокувати роботу такої перепустки.

Відновлювати функціонування такої перепустки після розгляду питання зборами представників.

6. Про використання спільного майна підземного паркінгу.

При розгляді цього питання збори представників беруть до уваги таке.

Приведення підземного паркінгу у стан, придатний для використання, потребує значних витрат, які фінансуються за рахунок власників паркувальних місць.

Окремі власники паркувальних місць відмовляються брати участь у фінансуванні таких робіт, сподіваючись користуватись підземним паркінгом на підставі права власності.

У власності власника паркувального місця перебуває лише площа на поверхності підлоги паркінгу, визначена і обмежена межами, зазначеними у технічному паспорті паркувального місця.

Весь інший простір за межами окресленої на підлозі паркінгу спеціальною розміткою площі паркувального місця, є простором, який приведений у стан, що дозволяє пересуватись і користуватись таким простором за рахунок власників паркувальних місць.

Згідно з положеннями ст. 4 закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» майно, придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю.

З цього положення вбачається, що особи, які відмовились сплатити внески або платежі на придбання майна, не є співвласниками майна, придбаного за рахунок внесків і платежів співвласників.

Об'єднання вважає непорушним право власності кожного з власників паркувальних місць в межах, які зазначені в технічному паспорті паркувального місця.

Об'єднання вважає непорушним право власності окремої групи співвласників як власників паркувальних місць, які створили майно підземного паркінгу за свої внески і платежі (спеціальне

покриття підлоги паркінгу, система вентиляції та димовидалення, система пожежогасіння, система електропостачання, система опалення, допоміжні пристрої, приміщення для охорони тощо) в межах усього простору паркінгу за межами паркувальних місць.

Обговоривши питання 6 порядку денного збори вирішили:

6.1. Встановити, що власники паркувальних місць, які не брали участь у створенні спільного майна, призначеного для експлуатації підземного паркінгу (спеціальне покриття підлоги паркінгу, система вентиляції та димовидалення, система пожежогасіння, система електропостачання, система опалення, допоміжні пристрої, приміщення для охорони тощо), не можуть користуватись таким майном, оскільки не набули такого права через свою свідому відмову фінансувати створення це майно.

6.2. Зобов'язати керуючого директора (Ганоцький І.В.) забезпечити дотримання положень п. 6.1. цього рішення шляхом блокування фізичної можливості користуватись спільним майном, призначеним для експлуатації підземного паркінгу, тим співвласникам, які не набули права користуватись таким спільним майном.

7. Про розгляд заяви ПІБ

Розглянувши питання 7 порядку денного збори представників беруть до уваги:

Власниця квартири № 128 ПІБ. мала заборгованість по внесках співвласника до спеціальних фондів і по внесках співвласника на витрати на управління житлового комплексу.

Питання реструктуризації боргу розглядалось зборами представників 22.03.2018 р.

Станом на 05.03.2020 р. власниця квартири № 128 ПІБ погасила заборгованість по всіх внесках до всіх спеціальних фондів.

Крім цього власниця квартири № 128 платила інфляційні втрати і 3% річних, нарахованих борг у сумі СУМА грн.

Розглянувши питання 7 порядку денного, враховуючи обставини, викладені в зверненні Гончар І.В. до зборів представників і повну сплату боргу по внесках співвласника до спеціальних фондів, **збори представників вирішили:**

7.1. Нарахування за період з 01.07.2015 р. по 31.03.2018 р. інфляційних втрат і 3% річних на борг по внесках співвласника до спеціальних фондів та на борг по внесках співвласника на витрати на управління житловим комплексом власнику квартири № 128 ПІБ обмежити розміром вже сплаченої суми СУМА грн.

7.2. Керуючому директору взяти це рішення до уваги.

8. Про розгляд запитів адвоката.

Розглянувши адвокатські запити адвокатів ПІБ збори представників вирішили:

8.1. Роз'яснити адвокатам ПІБ., що із загального принципу «Не можна передати те, чого не маєш» вбачається, що представник не може мати більше прав, ніж має особа, яку він представляє.

8.2. Доручити головному на зборах і секретарю зборів направити виписку з цього рішення ПІБ, шляхом вкладення її до поштової скриньки квартири № 29.

9. Про оновлення ґрунту у газонах на прибудинковій території.

Розглянувши питання 9 порядку денного збори представників вирішили:

9.1. Визнати за доцільне оновити ґрунт у газонах на прибудинковій території.

9.2. Витрати на оновлення ґрунту обмежити сумою 10000 грн.

9.3. Керуючому директору (Ганоцький І.В.) взяти це рішення до уваги.

Головуючий на зборах
Секретар зборів

Розгонюк Ю.В.
Білоноженко І.В.