

## ЗБОРИ ПРЕДСТАВНИКІВ ВІД ОБ'ЄДНАННЯ

14 травня 2020 р. м. Київ

### РІШЕННЯ

#### **1-1. Про виконання п. 4 рішення загальних зборів від 10.12.2019 р. щодо заяви *Прізвище***

1) Рішенням загальних зборів співвласників від 10 грудня 2012 р. (п. 4.4.) власникам квартири № *номер Прізвище, Прізвище* запропоновані певні умови реструктуризації їхнього боргу перед об'єднанням з терміном виконання таких умов до 31 березня 2020 р.

2) 21 лютого 2020 р. *Прізвище* загинув.

3) Оформлення спадщини потребує певного часу.

1-1. Розглянувши питання 1-1 порядку денного збори представників вирішили:

1-1.1. Продовжити *Прізвище* до 31 грудня 2020 р. термін виконання умов п. 4.4. рішення загальних зборів співвласників від 10 грудня 2012 р.

1-1.2. Доручити керуючому директору надіслати копію цього рішення *Прізвище*, шляхом вкладення її в поштову скриньку квартири № 118, а також надіслати таку копію на електронну поштову скриньку *Прізвище*.

#### **1-2. Про виконання п. 4 рішення загальних зборів від 10.12.2019 р. щодо заяви *Прізвище***

1-2. При розгляді питання 1-2 про розгляд заяви *Прізвище* збори беруть до уваги такі обставини:

1) Рішенням загальних зборів співвласників від 10 грудня 2012 р. (п. 4.1.) вирішено:

«4.1. Доручити зборам представників розглянути заяву *Прізвище* від 11.09.2018 р. про компенсацію витрат за ремонт фасаду і вирішити питання згідно з положеннями ст. 17 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

2) Сума компенсації, про яку заявляє *Прізвище* становить *інформація* грн.

3) З урахуванням правового механізму, встановленого положеннями ст. 17 закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, станом на сьогодні для зборів представників є неможливим виконати доручення загальних зборів.

1-2. Розглянувши питання 1-2 порядку денного збори представників вирішили:

1-2.1. Звернутись до загальних зборів співвласників з проханням визначити джерела фінансування для компенсації витрат, про які заявляє *Прізвище* та встановити правовий механізм такої компенсації.

#### **1-3. Про виконання п. 4 рішення загальних зборів від 10.12.2019 р. щодо заяви *Прізвище***

1-3. При розгляді питання 1-3 про розгляд заяви *Прізвище* збори беруть до уваги такі обставини:

1) Рішенням загальних зборів співвласників від 10 грудня 2012 р. (п. 4.1.) вирішено:

«4.2. Доручити зборам представників розглянути заяву *Прізвище* від 16.09.2019 р. про компенсацію витрат за ремонт фасаду і вирішити питання згідно з положеннями ст. 17 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

2) Остаточна сума компенсації, про яку заявляє *Прізвище*, невідома, оскільки не підтверджена первинними бухгалтерськими документами.

3) З урахуванням правового механізму, встановленого положеннями ст. 17 закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, станом на сьогодні для зборів представників є неможливим виконати доручення загальних зборів.

1-3. Розглянувши питання 1-2 порядку денного збори представників вирішили:

1-3.1. Звернутись до загальних зборів співвласників з проханням визначити джерела фінансування для компенсації витрат, про які заявляє *Прізвище*, та встановити правовий механізм такої компенсації.

1-3.2. Запропонувати *Прізвище* визначити остаточну суму компенсації і підтвердити її первинними бухгалтерськими документами.

2. Про заяву представника власника кв. № *номер Прізвище* про видачу електронних перепусток до житлової частини житлового комплексу.

Розглянувши заяву *Прізвище*, представника власниці квартири № *номер Прізвище*, про видачу електронних перепусток до житлової частини житлового комплексу, збори представників вирішили:

2.1. Задовольнити заяву *Прізвище*, представника власниці квартири № *номер*.

2.2. Доручити керуючому директору видати власниці квартири № *номер Прізвище* персоніфіковані електронні перепустки до житлової частини житлового комплексу у кількості *кількість* перепусток згідно з переліком осіб, зазначених у заяві.

2.2.1. Видачу електронних перепусток здійснити у загальному порядку, однаковою для всіх співвласників.

2.2.2. Роз'яснити власниці квартири № *номер Прізвище*, що згідно з загальними для всіх співвласників правилами електронні перепустки є персоніфікованими і передача їх будь-кому заборонена, а також, що у разі виявлення користування електронною перепусткою іншою особою, така перепустка негайно блокується.

2.2.3. Надіслати копію цього рішення власниці квартири № *номер Прізвище* шляхом вкладення її до поштової скриньки квартири № *номер*.

### **3. Питання відносин Об'єднання з власником квартири № *номер Прізвище***

При розгляді питання 3 збори беруть до уваги такі обставини.

1) Існує конфлікт власника квартири № *номер Прізвище* з трудовим колективом керуючої дирекції.

2) *Прізвище* за його заявою видана електронна перепустка до житлової частини будинку, яка дозволяє *Прізвище* користуватись спільним майном будинку у повному обсязі, за винятком можливості користуватись ліфтом.

3) *Прізвище* має борг перед ОСББ «Фундуклеєвський», який виник через пошкодження ліфту робітниками, які проводили оздоблювальні роботи в квартирі № *номер*.

4) Між *Прізвище* і ОСББ «Фундуклеєвський» 03 травня 2018 р. укладено Договір про відносини у користуванні спільним майном (на умовах Типового договору між власником житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном, затвердженого загальними зборами співвласників від 17 лютого 2017 р. в редакції від 25 травня 2017 р.).

Згідно з умовами п. 9.2.3. цього договору зміна умов Типового договору здійснюється шляхом прийняття відповідного рішення правлінням, зборами представників, загальними зборами співвласників.

Станом на сьогодні діє редакція Типового договору, затверджена рішенням загальних зборів співвласників від 26 червня 2018 р., оприлюднена на офіційному сайті ОСББ «Фундуклеєвський» у повідомленні від 26 червня 2018 р.

(посилання <http://fundukleev.kiev.ua/wp-content/uploads/2018/06/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D1%96%D1%80-%D1%82%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9-%D0%B2-%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B0%D0%BA%D1%86%D1%96%D1%97-%D0%B7%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%85-%D0%B7%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%96%D0%B2-%D0%B2%D1%96%D0%B4-2018-06-26.pdf>).

Договір від 03 травня 2018 р. між *Прізвище* і ОСББ «Фундуклеєвський» містить такі істотні умови:

- ОСББ «Фундуклеєвський» виступає колективним споживачем електричної енергії (п. 1.3.);
- *Прізвище* виступає кінцевим споживачем електричної енергії (п. 1.4.);
- *Прізвище* зобов'язується сплачувати на рахунок Об'єднання за тарифами постачальника електричної енергії вартість спожитої в квартирі № *номер* електричної енергії згідно з показниками приладу обліку (п. 6.7.1.);
- споживання електричної енергії без справного приладу обліку, прийнятого для обліку ОСББ «Фундуклеєвський» та опломбованого ним - забороняється (п. 1.8.);
- правила (порядок) використання спільного майна регулюється рішеннями статутних органів ОСББ «Фундуклеєвський» та актами цивільного законодавства (п. 1.10.);
- користування ліфтами здійснюється за допуском через спеціальні прилади контролю за умови відсутності боргу (п. 1.11.);
- несвоєчасна сплата внесків та інших платежів, встановлених статутними органами Об'єднання, наявність іншої заборгованості власника приміщення перед Об'єднанням, вважається добровільною відмовою (без подання про це письмової заяви) власника приміщення від технічної можливості користуватись внутрішньобудинковими інженерними мережами і системами, ліфтами, іншим спільним майном (п. 1.13.);
- *Прізвище* зобов'язався відшкодувати збитки, завдані спільному майну Об'єднання (п. 4.8.1.);
- *Прізвище* зобов'язався відшкодувати вартість відновлення належного стану спільного майна при його пошкодженні або забрудненні (ліфтів, вестибюлів, сходів, прибудинкової території тощо) власником, особами, які користуються приміщенням власника, або тваринами, яких утримує власник. Вартість відновлення належного стану спільного майна визначає керуюча дирекція. У разі самостійного усунення власником пошкоджень спільного майна якість відновлення належного стану спільного майна погоджується з керуючим директором (п. 4.18).

5) Електричні мережі квартири № 28 самоправно, без погодження з керуючим директором від'єднані *Прізвище* від електричних мереж житлового комплексу.

Разом з тим, як вбачається з листа ПАТ «ДТЕК Київські електромережі» від 11.12.2019 р. № 1/2/012/27013на ім'я керуючого директора ОСББ «Фундуклеєвський» між *Прізвище* і постачальником електричної енергії ПАТ «ДТЕК Київські електромережі» укладено прямий договір, згідно з яким постачальник зобов'язався постачати електричну енергію безпосередньо до вхідних клем електромережі квартири № 28.

При цьому:

- електричні мережі житлового комплексу є спільною власністю окремих співвласників, які створили ці мережі за додаткові кошти, оскільки забудовником ці електромережі не створювались;
- договором між *Прізвище* і постачальником електричної енергії участь ОСББ «Фундуклеєвський» у процесі постачання електричної енергії до квартири № *номер* не передбачена;
- участь постачальника електричної енергії в утриманні, обслуговуванні, ремонті, реновації та амортизації внутрішньобудинкових електричних мереж, які є приватною

власністю окремої групи співвласників і створені за їхні додаткові кошти, жодним договором між ОСББ «Фундуклеєвський» і постачальником електричної енергії не передбачена;

- зміни в системі електропостачання житлового комплексу з метою приєднання електроустановок квартири № *номер* безпосередньо до мереж постачальника електроенергії не проводились.

б) Житловий комплекс, який управляється ОСББ «Фундуклеєвський», є об'єктом завершеного будівництва, в якому функціонують складні інженерні системи, які забезпечують мешканцям умови проживання, встановлені відповідними нормами і правилами.

До таких інженерних систем належать система водопостачання з високим тиском холодної води, система централізованого опалення з високим тиском гарячої води, система пожежної безпеки та димовидалення, система відеоспостереження та охорони, ліфтове господарство тощо.

Функціонування інженерних систем вимагає надійного, неперервного і належної якості постачання електричною енергією значної потужності і високої напруги.

Постачання будинку електричною енергією управляється в автоматичному режимі аналого-електронною системою локального устаткування для збирання та обробки даних (ЛУЗОД), яка керується комп'ютером і в режимі реального часу неперервно збирає та оброблює дані і керує потоками перетікання електричної енергії між електроустановками будинку (у тому числі між житловими чи нежитловими приміщеннями), контролює параметри електричної енергії, баланс потужності між електроустановками, забезпечуючи стандартний рівень напруги, сили току, справність, збереження і захист електричних мереж, надійне постачання електричної енергії на відрізу кабельних ліній 0,4 кВ від високовольтичних трансформаторів до електроустановок кінцевих споживачів, захист від настання аварійних ситуацій, зниження витрат електричної енергії в житловому комплексі, збір та обробку результатів вимірювання, отримання точної інформації для формування рахунків на основі фактичного енергоспоживання та фактичного часу споживання та інше.

Одним з елементів системи ЛУЗОД є трифазні електронні прилади обліку, які встановлюються на вхідних клеммах квартирної електромережі і інтегровані в систему ЛУЗОД.

Тип та модель таких приладів обліку визначена Технічними умова та проектом постачання електроенергії до житлового комплексу.

Використання приладів обліку, тип та модель яких не передбачена Технічними умовами та проектом електропостачання житлового комплексу, є технічно неможливим.

Будь-яке самоправне, несанкціоноване втручання в електричну мережу житлового комплексу може мати негативні наслідки у вигляді ураження людей електричним струмом, виведення з ладу системи управління постачанням електричної енергії до житлового комплексу, раптове припинення постачання електроенергії, що у свою чергу може мати тяжкі наслідки у вигляді руйнування насосів високого тиску холодної та гарячої води, припинення роботи вентиляторів у підземному паркінгу, відключення системи спостереження за пожежною безпекою та димовидалення, зупинення руху ліфтів і таке інше.

7) *Прізвище* на початку березня 2020 р. самоправно, без погодження і дозволу ОСББ «Фундуклеєвський» втрутився в роботу електричних мереж житлового комплексу, самоправно демонтував передбачений Технічними умовами постачання електричної енергії і прийнятий ОСББ «Фундуклеєвський» до експлуатації прилад обліку електроенергії, встановлений на вхідних клеммах квартири № 28, замінивши його невідомим приладом.

Разом з тим, прилад обліку електричної енергії є матеріальним (фізичним) уособленням точки приєднання квартирної електромережі до електричних мереж житлового комплексу, через що зняття *Прізвище* приладу обліку, прийнятого до експлуатації та опломбованого ОСББ «Фундуклеєвський», є добровільними і свідомими самоправними діями *Прізвище* з фізичної ліквідації точки приєднання квартирної електромережі до електричних мереж житлового комплексу.

8) Положеннями п. 2.1.11. Кодексу комерційного обліку електричної енергії, затвердженого Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 14 березня 2018 року № 311 (у редакції постанови НКРЕКП від 20 березня 2020 року № 716), встановлено:

«2.1.11. Комерційний облік електричної енергії, відібраної/відпущеної електроустановками фізичних осіб - членів колективного побутового споживача, що приєднані до електричних мереж колективного побутового споживача, здійснюється у порядку, визначеному статутом, правилами внутрішньої господарської діяльності, рішеннями органів управління колективного побутового споживача та/або укладеними в установленому законодавством порядку договорами між споживачами колективного побутового споживача та колективним побутовим споживачем».

Станом на сьогодні ОСББ «Фундуклеєвський» згідно з рішеннями загальних зборів співвласників є колективним побутовим споживачем електричної енергії.

Також станом на сьогодні відносини між *Прізвище* і ОСББ «Фундуклеєвський» у питаннях користування спільною власністю врегульовані:

- положеннями «Правил користування спільним майном об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Фундуклеєвський» та нежитловими приміщеннями в житловому комплексі», затвердженими рішенням зборів представників від ОСББ «Фундуклеєвський» від 26 вересня 2017 р. (зі змінами, внесеними рішенням загальних зборів співвласників від 05.12.2017 р. та рішенням загальних зборів співвласників від 26.06.2018 р.);

- умовами договору між *Прізвище* і ОСББ «Фундуклеєвський» від 03 травня 2018 р., укладеного на умовах Типового договору між власником житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном, затвердженого загальними зборами співвласників від 17 лютого 2017 р. в редакції від 25 травня 2017 р.

Згідно з положеннями зазначених Правил та згідно з умовами зазначеного договору комерційний облік електричної енергії, відібраної електроустановками в квартирі № 28, власником якої є *Прізвище* (який є фізичною особою - членом колективного побутового споживача ОСББ «Фундуклеєвський»), що приєднані до електричних мереж колективного побутового споживача ОСББ «Фундуклеєвський», станом на сьогодні повинен здійснюватись за показниками приладу обліку, встановленого, опломбованого та прийнятого до експлуатації ОСББ «Фундуклеєвський».

Разом з тим такий прилад обліку самоправно і без погодження з ОСББ «Фундуклеєвський» демонтовано *Прізвище*

### **Стислий виклад обставин, які передували ситуації, що склалась.**

04 і 05 липня 2019 р. *Прізвище* вчинив хуліганські дії, які призвели до конфлікту між ним і працівниками керуючої дирекції ОСББ «Фундуклеєвський», наслідками якого стала відмова трудового колективу здійснювати комплексне експлуатаційне обслуговування спільного майна будинку в частині, якою користується *Прізвище*

Зокрема, *Прізвище*, перебуваючи у тверезому стані в приміщенні керуючої дирекції об'єднання з метою заміни електронної перепустки до житлової частини будинку, грубо порушив громадський порядок, виявив явну неповагу до суспільства, яку супроводжував особливою зухвалістю та винятковим цинізмом у формі брутальної лайки та нецензурних образ на адресу працівників дирекції, серед яких більшість - жінки, принижував їх людську гідність.

Такі дії *Прізвище* вчинив тричі:

- перший раз 04.07.2019 р., біля 9 години, у приміщенні інженерної служби, де брутально, нецензурною лайкою образив інженера *Прізвище* ;
- вдруге, 04.07.2019 р. біля 9 год., у приміщенні бухгалтерії, де нецензурною лайкою образив бухгалтерів *Прізвище*, *Прізвище* та помічницю директора *Прізвище* ;
- втретє, 05.07.2019 р., біля 15 год., після висловленої *Прізвище* пропозиції зробити прибирання вестибюлю, який він істотно забруднив, видаляючи з квартири неупаковане будівельне сміття, залишки будівельних матеріалів, устаткування для нанесення на стіни будівельних сумішей.

Після заміни електронної перепустки *Прізвище*, використовуючи ліфт першої житлової секції, видаляв з квартири № *номер* у неупакованому вигляді будівельне сміття, різні сипучі матеріали, мішки з будівельними сумішами, устаткування для нанесення на стіни будівельних сумішей тощо.

Своїми діями *Прізвище* порушив «Загальні правила виконання оздоблювальних робіт», з якими він ознайомився 03.05.2018 р., та «Правила користування спільним майном об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Фундуклеєвський» в редакції рішення загальних зборів співвласників 26.06.2018 р., що призвело до псування механізму руху ліфту, наслідками якого стало аварійне припинення роботи ліфту.

Внаслідок таких дій *Прізвище* вестибюль першої житлової секції був істотно забруднений, ліфт був виведений з ладу, а працівники керуючої дирекції стали об'єктом приниження людської гідності з боку *Прізвище*

За відновлення роботи ліфта об'єднання сплатило 2700 грн., що є прямими збитками, заподіяними *Прізвище* об'єднанню співвласників.

Через таку поведінку *Прізвище* трудовий колектив керуючої дирекції звернувся до керуючого директора із заявою про колективну відмову здійснювати комплексне експлуатаційне обслуговування спільного майно в тій частині, якою користується *Прізвище*

Трудовий колектив дирекції повідомив керуючого директора про намір оголосити колективний страйк, якщо до *Прізвище* не будуть застосовані належні заходи впливу.

Наслідками хуліганських дій *Прізвище* і колективної відмови працівників дирекції здійснювати комплексне експлуатаційне обслуговування спільного майно в тій частині, якою користується *Прізвище*, стало часткове припинення для *Прізвище* можливості користуватись спільним майном, яке потребує експлуатаційного обслуговування працівниками керуючої дирекції.

До такого майна відносяться ліфти і будинкові електричні мережі.

Довідково: ліфти та внутрішні і зовнішні будинкові електричні мережі не отримувались об'єднанням від забудовника, а були створені (придбані та встановлені чи змонтовані) за додаткові внески певної частини співвласників будинку.

З урахуванням цієї обставини та з урахуванням положень ч. 10 ст. 4 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» ліфтове господарство та будинкові електричні

мережі мають правовий статус майна, яке придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів частини співвласників, і є їхньою (певної частини співвласників) спільною власністю.

В іншій частині користування спільним майном, зокрема користування сходами, вестибюлями, поверховими майданчиками, допоміжними приміщеннями, прибудинковою територією, освітленням будинку та його опаленням, системами водопостачання та водовідведенням, опаленням квартири, послугами двірника, консьєржів, охорони будинку тощо *Прізвище* користується нарівні з іншим співвласниками.

Починаючи з 08.07.2019 р. *Прізвище* припинено нарахування внесків на утримання будинку, крім внесків на компенсацію витрат ОСББ на електрику для потреб ОСББ, службу консьєржів, охорону будинку і прибирання прибудинкової території.

Питання вирішення конфлікту *Прізвище* з працівниками керуючої дирекції чотири рази розглядав статутний орган об'єднання - збори представників від об'єднання, які 30.07.2019 р., 20.08.2019 р., 01.10.2019 р. та 29.01.2020 р. приймали відповідні рішення.

Зміст всіх рішень щодо цього конфлікту зводиться до того, що *Прізвище*, який припустився негідної поведінки, запропоновано виконати у добровільному порядку таке:

- принести вибачення працівникам керуючої дирекції;
- виконати якісне вологе прибирання вестибюлю першої житлової секції;
- здійснити у подвійному розмірі сплату вартості відновлення роботи ліфта, заблокованого для використання 07.07.2019 р. через недотримання *Прізвище* правил користування спільним майном, зокрема переміщення ліфтом будівельного сміття у неналежно запакованому вигляді;
- надати письмове пояснення з приводу наявності у *Прізвище* (який не набув права користування ліфтами) дублікату електронної перепустки для користування ліфтом, виданого *Прізвище*

Такі умови вирішення конфлікту збори представників вважають співмірними ситуації, що склалась, і такими, що не є неможливими для виконання.

*Прізвище* відмовляється виконати ці прості вимоги, привести свою поведінку у адекватний стан, дотримуватись у майбутньому поведінки, яка відрізняє людину від інших істот.

При цьому *Прізвище* заявляє прилюдно, що він «поставить ОСББ раком і ОСББ за це ще й заплатити йому».

Дії, вчинені *Прізвище*, порушують права інших співвласників на користування спільним майном, яке співвласники утримують за рахунок своїх внесків, а також на право жити у будинку, де мешканці не вчиняють хуліганських дій, не завдають образ і моральних трав людям, які своєю працею дбають про наш багатоквартирний будинок.

Збори представників, які представляють всю спільноту співвласників і є статутним органом управління, передбаченим законом і Статутом об'єднання, в конфліктній ситуації, що склалась, вважають, що інтереси *Прізвище*, які полягають у отриманні можливості ганебної поведінки без належних наслідків, суперечать моральним засадам нашого суспільства, суперечать загальним інтересам колективу співвласників і є такими, що не можуть захищатись статутними органами об'єднання.

Також збори представників вважають неможливим застосовувати будь-які заходи впливу на працівників керуючої дирекції до моменту принесення *Прізвище* вибачення працівникам дирекції, людську гідність яких він сплюндрував.

На думку спільноти співвласників, відмова *Прізвище* впродовж майже року принести вибачення людям, яких він брутально образив (трипалубними матюками із застосуванням брудних висловів щодо статевих органів), і його звернення до різних судів з позовами про спонукання трудового колективу змиритись з поведінкою хама, свідчать про його наміри отримати у вигляді судового рішення право на непристойну поведінку у майбутньому.

Збори представників вважають це неприпустимим.

У грудні 2019 р. було виявлено, що з лічильника електроенергії квартири № *номер* знято пломби ОСББ «Фундуклеєвський», що за умовами договору між *Прізвище* і ОСББ «Фундуклеєвський» про відносини у користуванні спільним майном є безумовною підставою для від'єднання електричних мереж житлового комплексу від електромереж квартири № *номер*.

На початку березня 2020 р. було виявлено, що власник квартири № *номер Прізвище*, без погодження з керуючим директором, самоправно відкрив замкнений поверховий розподільчий електричний щит, через який прокладено оголені трифазні електричні кабелі, через які постійно протікає електричний струм з напругою 0,4 кВ, а також знаходиться інше обладнання, яке постійно перебуває під високою напругою.

Після несанкціонованого проникнення до внутрішнього об'єму поверхового розподільчого електричного щита *Прізвище* самоправно замінив замок на цьому розподільчому електричному щиті, самоправно демонтував електронний трифазний прилад обліку електричної енергії, який було встановлено згідно з Технічними умовами, згідно з проектом електричних мереж будинку та згідно з умовами договору між *Прізвище* та ОСББ «Фундуклеєвський» про відносини у користуванні спільним майном, і який був інтегрований в електронну систему управління загальнобудинковою системою постачання електричної енергії ЛУЗОД.

На місце демонтованого приладу обліку *Прізвище* самоправно встановив невідомий прилад.

Роботи по демонтажу електронного трифазного приладу обліку електричної енергії власник кв. № *номер Прізвище* 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 спожитої в будинку електричної енергії, за яку об'єднання сплачує постачальнику як колективний споживач.

Як виявилось, внаслідок самоправного демонтажу *Прізвище* передбаченого Технічними умовами електронного трифазного приладу обліку електричної енергії та самоправного встановлення невідомого приладу, електромережі квартири № 28 не підключені до кабелів високої напруги, що фізично унеможлиблює постачання електричної енергії до цієї квартири.

Самоправно отримавши доступ до внутрішнього об'єму поверхового розподільчого електричного щита і проводячи без дозволу роботи на обладнанні цієї електроустановки, *Прізвище* піддавав невинуватому ризику своє життя і здоров'я, а також злочинно піддавав смертельному ризику життя і здоров'я тих людей, які без отримання дозволу і допуску до цих робіт, без знеструмлення електричних кабелів безпосередньо виконували такі роботи, а також піддає ризику життя і здоров'я людей, які сьогодні проходять повз металеві дверцята цього поверхового електричного щита, оскільки невідомо, чи не порушені внаслідок проведення самоправних робіт передбачені проектом будинку заходи і правила безпечної експлуатації цієї електроустановки.



Станом на сьогодні через самоправні дії *Прізвище*, а саме: зняття пломб ОСББ «Фундуклеєвський» з приладу обліку електричної енергії, а згодом самоправний демонтаж трифазного електронного приладу обліку електричної енергії, який за заявою *Прізвище* було встановлено об'єднанням для квартири № *номер* згідно з Технічними умовами та інтегровано у комп'ютерну систему управління системою електропостачання будинку ЛУЗОД, самоправне встановлення невідомого приладу у внутрішньому об'ємі поверхового електричного розподільчого щита - у ОСББ «Фундуклеєвський» відсутня технічна можливість приєднати вхідні клеми електромережі квартири № *номер* до електричної мережі житлового комплексу.

Відновлення технічної можливості для приєднання електромережі квартири № *номер* до електричних мереж житлового комплексу можливе лише за заявою *Прізвище* після встановлення передбаченого Технічними умовами приладу обліку електричної енергії, функціональні можливості якого підтверджені актом (висновком) метрологічної перевірки, перевірки відсутності можливості живлення електроустановок квартири № *номер* поза приладом обліку та встановлення пломб ОСББ «Фундуклеєвський» на такому приладі обліку, оскільки ОСББ «Фундуклеєвський» за власний рахунок утримує електричні мережі житлового комплексу, забезпечує їх функціонування і як колективний споживач сплачує постачальнику вартість усього обсягу електричної енергії, яка споживається у внутрішньобудинкових електричних мережах, а також вартість втрат електричної енергії у внутрішньобудинкових електричних мережах, а також вартість втрат електричної енергії у трансформаторах.

При цьому такі втрати становлять до 15% всієї електричної енергії, яка надходить до житлового комплексу.

Зазначені вище обставини вказують на те, що між *Прізвище* і постачальником електричної енергії укладено договір, умовами якого передбачено постачання електричної енергії від постачальника безпосередньо до квартири № *номер* (до вхідних клем вузла вимірювання квартири № *номер*).

Крім відсутності у Об'єднання технічної можливості впливати на процес постачання електричної енергії до квартири № *номер* (до моменту встановлення приладу обліку, передбаченого Технічними умовами і опломбованого ОСББ «Фундуклеєвський»), існують також обставини, викликані розглядом у судах позовів *Прізвище* проти ОСББ «Фундуклеєвський» про відновлення постачання електричної енергії до кв. № *номер*.

У Шевченківському районному суді м. Києва розглядається позов *Прізвище* до ОСББ «Фундуклеєвський» з позовною вимогою відновити постачання електроенергії до квартири № *номер* (справа № 761/43554/19) та надати можливість користуватись ліфтом.

Такий самий позов з такими саме позовними вимогами *Прізвище* подав до Господарського суду м. Києва (справа № 910/4585/20).

Під час судового розгляду цих справ Об'єднання позбавлено юридичної можливості впливати на процес електропостачання до квартири *Прізвище*

### **Взявши до уваги зазначені обставини збори представників вирішили:**

3.1. Роз'яснити власнику квартири № *номер* *Прізвище* таке:

3.1.1. Станом на сьогодні ОСББ «Фундуклеєвський» є колективним побутовим споживачем електричної енергії, а всі без винятку власники приміщень в житловому комплексі, електроустановки яких приєднані до електричних мереж колективного побутового споживача, є членами колективного побутового споживача.

3.1.2. Життєві реалії та особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку мають істотні відмінності від здійснення права власності в одноквартирному житловому будинку, через що виключно *Прізвище* належить право вибору:

- або залишатись членом колективного побутового споживача електричної енергії, електроустановки якого приєднані до електромереж колективного споживача ОСББ «Фундуклеєвський», на умовах, однакових для всіх інших членів колективного побутового споживача електричної енергії;

- або за погодженням з ОСББ «Фундуклеєвський» внести фізичні зміни в систему електричних мереж житлового комплексу (що потребує рішення загальних зборів співвласників, оскільки електричні мережі житлового комплексу є спільною власністю певної частини співвласників житлового комплексу, за кошти яких створені ці мережі), внаслідок яких виникне технічна можливість приєднати електроустановки квартири № 28 безпосередньо до електричних мереж вибраного *Прізвище* учасника ринку електроенергії - постачальника електроенергії.

3.1.3. Станом на сьогодні не існує технічних або юридичних перепон у приєднанні електромережі квартири № *номер* до електромереж житлового комплексу і повернення у стан, який існував до самоправного від'єднання *Прізвище* електромережі квартири № *номер* від електромереж житлового комплексу.

Для такого приєднання і повернення у стан, який існував раніше, *Прізвище* достатньо лише подати до Об'єднання заяву про встановлення і опломбування приладу обліку електричної енергії, тип і модель якого передбаченого Технічними умовами постачання електричної енергії до житлового комплексу.

Тобто, для приєднання електромережі квартири № *Прізвище* до електромереж будинку *Прізвище* достатньо лише виконати умови пунктів 1.3; 1.8; 1.10. договору між ним і Об'єднанням від 03 травня 2018 р., тобто достатньо лише повторно (після метрологічної повірки) встановити і опломбувати той прилад обліку, який було самоправно знято *Прізвище*, або встановити інший прилад обліку такого ж типу та моделі (з клеймами виробника і метрологічної установи).

Звернути увагу *Прізвище*, що саме він впродовж декількох місяців відмовляється подати таку заяву, не надаючи жодних пояснень з цього приводу.

3.1.4. Для отримання *Прізвище* можливості користуватись ліфтом йому достатньо лише виконати умови пунктів 4.8.1. та 4.18. договору між ним і Об'єднанням від 03 травня 2018 р., а саме: сплатити борг за ремонт зіпсованого ним ліфта першої житлової секції у розмірі фактичних витрат Об'єднання на ремонт, або надати Об'єднанню остаточні судові рішення з цього питання за позовами *Прізвище* проти ОСББ «Фундуклеєвський», поданими до двох судів (Шевченківський районний суд м. Києва справа № 761/43554/19; Господарський суду міста Києва, справа № 910/4585/20).

3.1.5. Комплексне експлуатаційне обслуговування спільного майна здійснюється не керуючим директором особисто і не зборами представників, а трудовим колективом керуючої дирекції, який через негідну поведінку *Прізвище* відмовляється здійснювати експлуатаційне обслуговування спільного майна в частині, якою користується *Прізвище*

Оскільки *Прізвище* впродовж майже року відмовляється принести вибачення за свою непристойну поведінку і не пропонує іншого способу припинення конфлікту, можливості зборів представників допомогти *Прізвище* у залагодженні ситуації, що склалась, вичерпані.

3.2. З метою захисту прав *Прізвище* звернутись до ревізійної комісії з пропозицією перевірити обставини пошкодження ліфту першої житлової секції 07 липня 2019 р. і встановити наявність або відсутність причинно-наслідкового зв'язку між діями власника квартири № *номер* (чи робітників, які виконували роботи у цій квартирі) та пошкодженням механізму руху ліфту.

Висновки ревізійної комісії оформити протоколом, копію якого долучити до цього протоколу.

3.3.1. У разі підтвердження ревізійною комісією наявності причинно-наслідкового зв'язку між діями власника квартири № *номер* (чи робітників, які виконували роботи у цій квартирі) та пошкодженням механізму руху ліфту - вартість ремонту ліфту як прямі збитки, завдані Об'єднанню, віднести до складу внесків співвласника *Прізвище* на витрати на управління будинку.

Підстава: Умови пунктів 4.8.1. і 4.18. Договору між *Прізвище* і ОСББ «Фундуклесівський» від 03 травня 2018 р. про відносини у користуванні спільним майном.

3.3.2. Вартість ремонту ліфту встановити у розмірі підтверджених документами первинного бухгалтерського обліку фактичних витрат Об'єднання на такий ремонт.

3.4. Віднести до складу внесків співвласника *Прізвище* на витрати на управління будинку вартість робочого часу, витраченого 05.07.2019 р. працівниками керуючої дирекції на прибирання ліфту та вестибюлю першої житлової секції, забрудненого діями осіб, які виконували оздоблювальні роботи в квартирі № *номер*, та вартість витратних матеріалів, використаних для такого прибирання.

Підстава: Умови пунктів 4.8.1. і 4.18. Договору між Колядою М.П. і ОСББ «Фундуклесівський» від 03 травня 2018 р. про відносини у користуванні спільним майном.

3.5. Керуючому директору затвердити розрахунки зазначених у п. 3.3.2. і п. 3.4. цього рішення внесків співвласника *Прізвище* на витрати на управління будинку.

3.6. Запропонувати власнику квартири № *номер* *Прізвище* звернутись до керуючого директора із заявою про встановлення і опломбування приладу обліку електричної енергії, передбаченого Технічними умовами експлуатації електричних мереж житлового комплексу.

3.7. Доручити керуючому директору у разі отримання заяви *Прізвище* про встановлення і опломбування приладу обліку електричної енергії, передбаченого Технічними умовами експлуатації електричних мереж житлового комплексу, або заяви про відновлення технічної можливості користуватись ліфтами:

- негайно видати розпорядження про приєднання електромережі квартири № *номер* до електричних мереж житлового комплексу або про відновлення *Прізвище* технічної можливості користуватись ліфтами;

- звернутись до працівників керуючої дирекції із пропозицією пробачити *Прізвище* його поведінку без отримання вибачень, і виконати розпорядження про приєднання електромережі квартири № *номер* до електричних мереж житлового комплексу або про відновлення *Прізвище* технічної можливості користуватись ліфтами;

- у разі відмови трудового колективу виконати розпорядження керуючого директора і відновити здійснення експлуатаційного обслуговування спільного майна в частині, якою користується *Прізвище* - звернутись до зборів представників чи загальних зборів співвласників.

3.8. Вважати такими, що з моменту прийняття цього рішення втратили чинність (припинили свою дію) рішення зборів представників (в частині):

- від 30 липня 2019 р. (рішення з питання 6 порядку денного);
- від 20 серпня 2019 р. (рішення з питання 11 порядку денного);
- від 01 жовтня 2019 р. (рішення з питання 7а порядку денного);
- від 29 січня 2010 р. (п. 1.3. рішення з питання 1 порядку денного; п. 2.4. та п. 2.5. рішення з питання 2 порядку денного).

3.9. Встановити, що в умовах триваючого конфлікту власника квартири № *номер* *Прізвище* з трудовим колективом керуючої дирекції, з метою захисту прав *Прізвище* як співвласника та з метою захисту працівників керуючої дирекції від можливих звинувачень *Прізвище* чи його представників - всі звернення *Прізвище* та його представників до Об'єднання розглядаються зборами представників або за бажанням *Прізвище* - загальними зборами співвласників.

3.10. Запропонувати правлінню у разі звернення *Прізвище* про скликання загальних зборів співвласників скликати загальні збори співвласників.

3.11. Доручити керуючому директору:

- засвідчити своїм підписом і надіслати *Прізвище* копію рішення з цього питання шляхом вкладення його у поштову скриньку квартири № *номер*;
- засвідчити своїм підписом і надіслати *Прізвище* шляхом вкладення у поштову скриньку квартири № *номер* копії розрахунків, зазначених у п. 3.4. цього рішення, роз'яснивши *Прізвище* його право оскаржити правильність розрахунків у керуючій дирекції, на зборах представників або у суді;
- засвідчити своїм підписом і надіслати до Шевченківського районного суду м. Києва копію рішення з цього питання як процесуальний документ у справі № 761/43554/19.

#### **4. Про компенсацію керуючому директору транспортних витрат у період карантину з 23.03.2020-11.05.2020.**

При розгляді питання 4 збори представників беруть до уваги такі обставини:

1) Постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2020 р. № 211 “Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2” заборонено рух громадського транспорту, зокрема і у м. Києві.

2) Спільне майно житлового комплексу в якому мешкають люди (система електропостачання, система водопостачання та водовідведення, система пожежного спостереження, вентиляції та димовидалення, ліфтове господарство, система відеоспостереження та охорони тощо), з метою запобігання техногенних аварій при експлуатації такого майна, повинно функціонувати у штатному режимі постійно.

Ця обставина вимагає неперервного комплексного обслуговування такого майна у повному обсязі, при цьому необхідність такого обслуговування існує об'єктивно і не залежить від заборони на роботу громадського транспорту.

3) З метою забезпечення неперервного комплексного обслуговування спільного майна житлового комплексу керуючий директор Ганоцький І.В. у період з 23 березня 2020 р. по 11 травня 2020 р. використовував власний для прибуття на робоче місце та для доставляння до житлового комплексу працівників керуючої дирекції і повернення їх додому.

4) Керуючий директор Ганоцький І.В. подав до зборів представників заяву про компенсацію йому витрат на пальне та обслуговування належного йому легкового транспортного засобу у сумі 5100 грн. за період з 23 березня 2020 р. по 11 травня 2020 р. включно, тобто за 34 робочих дня із розрахунку у середньому по 150 грн. за кожний робочий день або по 75 грн. за кожен поїздку (двічі в робочий день).

Обговоривши питання 4 порядку денного збори представників вирішили:

4.1. Задовольнити заяву керуючого директора Ганоцького І.В. і сплатити йому грошову компенсацію витрат на пальне та обслуговування належного йому легкового транспортного засобу у сумі 5100 грн. за період з 23 березня 2020 р. по 11 травня 2020 р. включно, тобто за 34 робочих дня із розрахунку у середньому по 150 грн. за кожний робочий день або по 75 грн. за кожен поїздку (двічі в робочий день).

4.2. Перерахувати у травні 2020 р. зазначену у п. 4.1. цього рішення суму компенсації на банківський рахунок Ганоцького І.В., зазначений у його заяві, і віднести витрати на таку компенсацію до загальних витрат на управління житловим комплексом за травень 2020 р.

#### **5. Про роботи з укріплення склопакетів фасаду.**

При розгляді питання 5 порядку денного збори беруть до уваги такі обставини:

1) У вересня 2019 р. до керуючого директора надійшла заява власника квартири № *номер Прізвище* про те, що квартира № *номер*, яка належить *Прізвище* перебуває у стані, непідготовленому до опалювального періоду, а саме: відсутній склопакет у вікні.

Власник квартири не перебуває в Києві впродовж останніх чотирьох років, опоряджувальні роботи не здійснює, квартира перебуває у стані, залишеному будівельниками.

Через відсутність склопакету у вікні дощова вода, сніг і холодне повітря проникає до квартири № *номер*, що спричиняє замокання підлоги цієї квартири і стелі квартири *Прізвище*, що у свою чергу несе загрозу здоров'ю і майну *Прізвище*

2) При обстеженні квартири № *Прізвище* виявилось, що у квартирі № *Прізвище* (17-й поверх) металевий каркас скляної системи фасаду має неякісне кріплення, через що подальша експлуатація його може мати негативні наслідки.

3) Неякісне виконання робіт сталось з вини забудовника.

4. Власник квартири № *номер Прізвище* при спілкуванні по телефону з керуючим директором надав згоду на виконання ремонтних робіт за його кошти.

Розглянувши питання 5 порядку денного збори представників вирішили:

5.1. Виконати ремонтні роботи з приведення скляного фасаду квартири № *номер* у стан, придатний для безпечної експлуатації.

5.2. Доручити керуючому директору укласти *інформація тільки для співвласників*

**6. Про затвердження договору з *Підприємство* на заміну електричного кабеля.**

Розглянувши інформацію керуючого директора Ганоцького І.В. вихід з ладу електричного кабелю ВВГнгд 5х25-М-Р-50х3,5 у ЗВРУ4, який перебуває на балансі ОСББ «Фундуклеєвський», збори представників вирішили:

6.1. Схвалити (затвердити) умови договору між ОСББ «Фундуклеєвський» і *підприємство* на виконання робіт із заміни пошкодженого електричного кабеля на суму *сума* грн.

6.2. *інформація тільки для співвласників.*

7. Про затвердження договору на обслуговування пожежної системи в паркінгу

При розгляді питання 7 порядку денного збори беруть до уваги такі обставини:

1) Завершуються роботи з приведення підземного паркінгу у стан, приданий до експлуатації.

2) Для отримання можливості користуватись підземним паркінгом для зберігання транспортних засобів потрібно укласти договір з організацією, яка здійснюватиме технічне обслуговування систем протипожежного спостереження (сигналізація та оповіщення), димовидалення та вентиляції, пожежогасіння.

3) До керуючого директора надійшов «Протокол спільного засідання постійної координаційної групи та ревізійної комісії власників машиномісць ОСББ «Фундуклеєвський» від 22 квітня 2020 р.

Зазначений протокол містить рішення з питання 2 порядку денного «Про обслуговування пожежної системи паркінгу», пунктом 2.2. якого керуючому директору ОСББ «Фундуклеєвський» запропоновано «... підготувати з *підприємство* договір виконання робіт з обслуговування системи сигналізації, системи видалення диму, системи пожежогасіння, системи оповіщення про пожежу на суму *сума* грн. на місяць».

Пунктом 2.3. зазначеного рішення ухвалено винести на розгляд зборів представників ОСББ «Фундуклеєвський» зазначений договір для затвердження.

4) Наявний у керуючого директора протокол не містить підписів учасників спільного засідання.

**7. Про затвердження договору на обслуговування пожежної системи в паркінгу.**

Розглянувши питання 7 порядку денного збори представників вирішили:

7.1. Доручити керуючому директору (Ганоцький І.В.) узгодити з *підприємство* істотні умови договору на технічне обслуговування систем протипожежного спостереження (сигналізація та оповіщення), димовидалення та вентиляції, пожежогасіння і винести проект договору на розгляд на наступні збори представників.

7.2. Звернути увагу керуючого директора (Ганоцький І.В.), що умови договору повинні містити зобов'язання *підприємство*:

- здійснювати повне технічне обслуговування систем протипожежного захисту підземного паркінгу без будь-якого залучення до цього ОСББ «Фундуклеєвський»;

- матеріальну та іншу відповідальність *підприємство* без будь-якого залучення до такої відповідальності ОСББ «Фундуклеєвський» за будь-які негативні наслідки, які можуть настати через відмову у роботі або несанкціонованого припинення роботи систем протипожежного захисту (відсутність належного сигналу або відсутність передачі сигналу на пульт протипожежного спостереження, несанкціоноване припинення роботи системи димовидалення та вентиляції, відмова у роботі системи пожежогасіння тощо).

Додатком до договору має бути Ліцензія СНС України, видана *підприємство* на виконання робіт та послуг з технічного обслуговування систем протипожежного захисту.

7.3. Звернути увагу учасників спільного засідання, що розгляд зборами представників проекту договору можливий після підписання «Протоколу спільного засідання постійної координаційної групи та ревізійної комісії власників машиномісць ОСББ «Фундуклеєвський» від 22 квітня 2020 р.» всіма його учасниками.

## **8. Про затвердження тексту відповіді на лист дільничного офіцера поліції від 05.05.2020 р. (щодо звернення до поліції власника квартири № номер *Прізвище*).**

При розгляді питання 8 порядку денного збори представників беруть до уваги такі обставини.

1. На ім'я керуючого директора надійшов лист дільничного офіцера поліції (далі - ДОП) старшого лейтенанта поліції *Прізвище* від 05.05.2020 р. вих. № номер, з якого вбачається, що до Шевченківського УП ГУНП у м. Києві надійшло звернення власника квартири № номер *Прізвище* від 27.04.2020 р. щодо перешкоджання йому в користуванні власним майном, зокрема квартирою № номер.

У листі ДОП *Прізвище* вимагає надати інформацію:

- чому не виконується ухвала Господарського суду м. Києва від 18.03.2020 р. у справі № номер;

- чому створюються перешкоди у відновленні електропостачання в квартиру № номер. За своїм це є вимогами про надання пояснень

Також у листі зазначено:

«В соціальних мережах зокрема на сайті fundukleev.kiev.ua, а також на зборах представників від ОСББ «Фундуклеєвський» від 20.08.2020 р. громадянина *Прізвище* публічно звинувачено у вчиненні начебто хуліганських дій. Прошу надати пояснення з даного приводу, а також вказати, хто саме виніс дане питання на загальних зборах представників від ОСББ «Фундуклеєвський» від 20.08.2020 р. присвоївши собі владні повноваження».

При цьому у листі не зазначено, чому винесення питання на розгляд зборів ДОП *Прізвище* вважає присвоєнням владних повноважень?

Також у листі не зазначено, чому вимога надати пояснення щодо розгляду питань денного зборів представників від 20.08.2019 р. звернена саме до керуючого директора?

Також ДОП *Прізвище* вимагає від керуючого директора пояснень:

«... чому штучно створюються перешкоди в доступі до квартир мешканців зокрема зміні електронних чіпів доступу до під'їзду без належного централізованого інформування власників квартир, а також перешкоджання у користуванні спільним майном співвласників, а саме ліфтами в тому числі гр. *Прізвище* ».

На обґрунтування своїх вимог ДОП *Прізвище* зазначає, що такі вимоги висунуті «У зв'язку з неодноразовими скаргами інших мешканців будинку...», проте відомості про конкретні неодноразові скарги інших мешканців не наводить.

2. Питання користування *Прізвище* спільним майном неодноразово розглядалось зборами представників, рішення яких надавались *Прізвище* у встановленому порядку.

3. Грунтовні пояснення з питань, які поставлені в листі дільничного офіцера поліції, були надані ДОП *Прізвище* під час його спілкування з головою правління Щербаковим В.З. і керуючим директором Ганоцьким І.В. 15 квітня 2020 р.

Письмовий звіт про таке спілкування оприлюднено на офіційному сайті Об'єднання у повідомленні від 16 квітня 2020 р.

Під час спілкування по телефону 15 квітня 2020 р. і у повідомленні від 16 квітня 2020 р. ДОП *Прізвище* було роз'яснено такі обставини:

1) ОСББ «Фундуклеєвський» є колективним побутовим споживачем електричної енергії до електромереж якого можуть бути приєднані електроустановки фізичних осіб - членів колективного побутового споживача за бажанням таких фізичних осіб.

2) Електроустановки квартири № *номер* за заявою *Прізвище* були приєднані до електромереж житлового комплексу 15 вересня 2017 р., про що складено Акт опломбування приладу обліку електроенергії.

Проте, у грудні 2019 р. було виявлено самоправне зняття » з лічильника пломб ОСББ «Фундуклеєвський, про що складено відповідний акт.

На початку березня 2020 р. було виявлено, що *Прізвище* самоправно без повідомлення ОСББ «Фундуклеєвський» демонтував лічильник, встановлений і опломбований 15 вересня 2017 р., чим фізично від'єднав електромережу квартири № *номер* від електромереж житлового комплексу.

3) Станом на сьогодні не існує технічних або юридичних перепон у приєднанні електромережі квартири № *номер* до електромереж будинку.

Для цього *Прізвище* достатньо лише подати до Об'єднання заяву про встановлення і опломбування приладу обліку електричної енергії, тип і модель якого передбаченого технічними умовами.

Тобто, для приєднання електромережі квартири № *номер* до електромереж будинку достатньо лише повторно (після метрологічної перевірки) встановити і опломбувати той прилад обліку, який за заявою *Прізвище* було встановлено і опломбовано ОСББ «Фундуклеєвський», але згодом самоправно знято *Прізвище* (або встановити інший прилад обліку такого ж типу та моделі з непошкодженими клеймами виробника та метрологічної установи).

*Прізвище* впродовж декількох місяців відмовляється подати таку заяву.

4) Для отримання *Прізвище* можливості користуватись ліфтом він повинен виконати умови договору між ним і Об'єднанням, а саме: сплатити борг за ремонт зіпсованого ним

ліфта або надати Об'єднанню остаточні судові рішення з цього питання за позовами, поданими ним проти ОСББ «Фундуклеєвський» до двох судів.

5) Експлуатаційне обслуговування спільного майна здійснюється не керуючим директором особисто і не зборами представників, а працівниками керуючої дирекції, які відмовляються здійснювати експлуатаційне обслуговування спільного майна в частині, якою користується *Прізвище* через його негідну і непристойну поведінку.

При цьому *Прізвище* не нараховуються внески співвласника на витрати на експлуатаційне обслуговування спільного майна.

*Прізвище* впродовж майже року відмовляється принести вибачення за свої ганебні вчинки.

Звернення цієї особи з цього приводу до судів та до поліції свідчать про прагнення цієї особи отримати можливість обматюковувати працівників керуючої дирекції та принижати їхню людську гідність у майбутньому.

Збори представників вичерпали свої можливості щодо припинення цього конфлікту.

10 грудня 2019 р. відбулись загальні збори співвласників, до яких *Прізвище* мав можливість звернутись з приводу конфлікту, але не зробив цього, участі у зборах не взяв.

б) *Прізвище*, проводячи самоправні роботи в поверховому електричному розподільчому електричному щиті, через який прокладено оголені електричні кабелі, через які протікає змінний струм високої напруги (0,4 кВ), не повідомивши керуючого директора про такі роботи без знеструмлення і не отримавши дозволу на проведення таких робіт та допуску до них, *Прізвище* піддавав смертельному ризику своє життя, а також злочинно піддавав ризику життя та здоров'я тих людей, які безпосередньо виконували самоправні роботи на обладнанні, яке перебувало під високою напругою, а також злочинно піддає ризику життя і здоров'я людей, які проходять повз металеві дверцята цього поверхового електричного щита, оскільки невідомо, чи не порушені внаслідок проведення самоправних робіт передбачені проектом будинку заходи і правила безпечної експлуатації цієї електроустановки.

Всі ці обставини були детально пояснені ДОП *Прізвище* під час телефонного спілкування.

4. Стаття 19 Конституції України встановлює:

«Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України».

Цьому положенню Конституції України відповідає норма ч. 1 ст. 8 Закону України «Про національну поліцію», яка встановлює, що «Поліція діє виключно на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що визначені Конституцією та законами України».

5. Лист ДОП *Прізвище* від 05.05.2020 р. № 28643/125/56-20 не містить посилань на норми права, на підставі та в межах яких ДОП *Прізвище* здійснює заходи поліцейського контролю за внутрішньою діяльністю ОСББ «Фундуклеєвський» та втручається у таке діяльність.

6. Існують певні обставини, з яких можна зробити припущення (можливо помилкові), що ДОП *Прізвище* можливо вступив у неформальні відносини з *Прізвище* з можливою метою спонукати «Фундуклеєвський» погодитись на вимоги *Прізвище*.

Зокрема, телефонне спілкування ДОП *Прізвище* з головою правління та керуючим директором відбулось 15 квітня 2020 р., про що 16 квітня 2020 р. оприлюднено звіт на сайті ОСББ «Фундуклеєвський».



Разом з тим, у листі ДОП *Прізвище* зазначено, що Коляда М.П. звернувся до поліції лише 27 квітня 2020 р., тобто через два тижні після спілкування ДОП *Прізвище* з головою правління та керуючим директором.

Також у листі ДОП *Прізвище* наведені вислови, які можна витлумачити (можливо помилково) як можливу зацікавленість ДОП *Прізвище* у сприятливих для Коляди М.П. наслідках розгляду його заяви до поліції.

Зокрема:

У листі ДОП *Прізвище* вжито формулювання: «*Прізвище* публічно звинувачено у вчиненні начебто хуліганських дій».

Можна припустити, що застосування такого формулювання є можливою спробою ДОП *Прізвище* віднести до категорії невинних жартів нецензурну лайку *Прізвище* на адресу працівників дирекції, висловлену ним тричі впродовж двох днів при спілкуванні з працівниками керуючої дирекції у приміщенні дирекції та у вестибюлі першої житлової секції.

Також у листі ДОП *Прізвище* недвозначно зазначено, що винесення питання на розгляд зборів є привласненням владних повноважень.

Можна висловити припущення (можливо помилкове), що ДОП *Прізвище* застосував правову оцінку, яка за своїм змістом нагадує передбачене кримінальним кодексом кримінальне правопорушення, можливо з метою спробувати залякати учасників зборів представників.

Взявши до уваги зазначені обставини, збори представників вирішили:

8.1. Затвердити текст відповіді дільничному офіцеру поліції О. Карповичу такого змісту:

«Дільничному офіцеру поліції  
Шевченківського УП ГУНП у м. Києві  
*Прізвище*

Збори представників розглянули Ваш лист від 05.05.2020 р. № *номер*.

Розуміючи і поважаючи діяльність поліції, зокрема дільничних офіцерів поліції як першої ланки співпраці з населенням, ОСББ «Фундуклеєвський» інформує про свою готовність до взаємодії у всіх питаннях публічної безпеки і громадського порядку та у припиненні конфлікту власника квартири № *номер Прізвище* з трудовим колективом керуючої дирекції.

Разом з тим, звертаємо увагу, що на думку зборів представників, розв'язання цього конфлікту не належить до компетенції поліції, а спірні правовідносини у цьому конфлікті за позовами *Прізвище* є предметом судового розгляду у Шевченківському районному суді м. Києва (справа № *номер*) та у Господарському суді м. Києва (справа № *номер*).

Виключно *Прізвище* належить вибір: продовжувати конфронтацію з працівниками ОСББ «Фундуклеєвський», очікуючи судові рішення з цього питання, або у спосіб, прийнятний для сторін конфлікту, припинити його.

Збори представників від ОСББ «Фундуклеєвський»  
01030, м. Київ, вул. Б. Хмельницького, 58а».

8.2. Доручити керуючому директору (Ганоцький І.В.) надіслати ДОП *Прізвище* у якості відповіді на його лист від 05.05.2020 р. № *номер* засвідчену копію цього рішення, додавши до неї копію рішення з питання 3 порядку денного цих зборів.

8.3. Вартість витрат на виготовлення і відправлення цього листа віднести до складу внесків власника квартири № *номер Прізвище* на витрати на управління будинком.

**9. Про затвердження відповіді на лист ПАТ «ДТЕК Київські електромережі» від 10.04.2020 р. № 01/3/01/2/11701.**

При розгляді питання 9 порядку денного збори представників беруть до уваги такі обставини:

1) До Об'єднання надійшов лист ПАТ «ДТЕК Київські електромережі» від 10.04.2020 р. № 01/3/01/2/11701, підписаний головним фахівцем відділу по роботі з договорами *Прізвище*

2) Лист містить пропозицію укласти між ОСББ «Фундуклеєвський» і ПАТ «ДТЕК Київські електромережі» Договір про спільне використання технологічних електричних мереж.

3) Лист адресовано: «Керівнику ОСББ «Фундуклеєвський».

Лист не містить підпису керівника ПАТ «ДТЕК Київські електромережі».

До листа не додано будь-яких документів, що підтверджують повноваження головного фахівця відділу по роботі з договорами *Прізвище* пропонувати укладення правочинів від імені ПАТ «ДТЕК Київські електромережі».

4) Згідно з положеннями Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та Статут ОСББ «Фундуклеєвський» в ОСББ «Фундуклеєвський» немає посади одноосібного керівника.

Управління спільним майном та діяльністю Об'єднання здійснюється чотирма незалежними статутними органами управління: загальними зборами співвласників, зборами представників від об'єднання, правлінням, керуючим директором.

Контроль за фінансово-господарською діяльністю об'єднання здійснює ревізійна комісія.

Повноваження кожного із зазначених органів визначені положеннями закону та статуту.

5) Майно, яке використовується для управління будинком та його утримання належить або ОСББ «Фундуклеєвський», або певній частині співвласників, які сплатили за створення такого майна.

Інженерні мережі житлового комплексу, зокрема електричні мережі, не належать до власності ОСББ «Фундуклеєвський», а є спільним майном тієї частини співвласників, які сплатили за створення цих інженерних мереж.

ОСББ «Фундуклеєвський» є лише юридичною особою, яка утримує на своєму балансі спільне майно (здійснює його бухгалтерський облік), і яка через свої статутні органи управляє спільним майном у точній відповідності до приписів рішень загальних зборів співвласників.

Будь-які питання, що стосуються майна, належного ОСББ «Фундуклеєвський», або спільного майна співвласників вирішують виключно загальні збори співвласників.

Такий порядок ґрунтується на нормах ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та положеннях Статуту Об'єднання, які встановлюють, що до виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься:

- питання про використання спільного майна;
- попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, предметом яких є спільне майно співвласників чи їх частина.

6) Положення п. 62 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про ринок електричної енергії» встановлюють порядок обліку електричної енергії, яка споживається в житловому комплексі:

«62) побутовий споживач - індивідуальний побутовий споживач (фізична особа, яка використовує електричну енергію для забезпечення власних побутових потреб, що не включають професійну та/або господарську діяльність) або колективний побутовий споживач (юридична особа, створена шляхом об'єднання фізичних осіб - побутових споживачів, яка розраховується за електричну енергію за показами загального розрахункового засобу обліку в обсязі електричної енергії, спожитої для забезпечення власних побутових потреб таких фізичних осіб, що не включають професійну та/або господарську діяльність)».

З цієї правової норми вбачається що ОСББ «Фундуклеєвський» є колективним побутовим споживачем електричної енергії.

Взявши до уваги зазначені обставини і розглянувши питання 9 порядку денного збори представників вирішили:

9.1. Запропонувати керуючому директору (Ганоцький І.В.) надіслати ПАТ «ДТЕК Київські електромережі» на лист від 10.04.2020 р. № 01/3/01/2/11701 «Про врегулювання договірних відносин» щодо укладення «Договору про спільне використання технологічних електричних мереж» відповідь такого змісту:

«Керівнику ПАТ «ДТЕК Київські електромережі  
04080, м. Київ, вул. Новокосятинівська, 20

Лист ПАТ «ДТЕК Київські електромережі» від 10.04.2020 р. № 01/3/01/2/11701 розглянуто.

ОСББ «Фундуклеєвський» є колективним побутовим споживачем електричної енергії.

Будинкові електричні мережі є електричними мережами колективного побутового споживача, до яких приєднані електроустановки фізичних осіб - членів колективного побутового споживача.

Повідомляємо, що у багатоквартирному будинку за адресою м. Київ, вул. Б. Хмельницького, 58а будинкові електричні мережі створені за кошти окремих приватних осіб, які є власниками житлових і нежитлових приміщень у житловому цьому будинку.

Відповідно до ч. 1 ст. 5 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.

Відповідно до положень ст. 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» майно, придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю.

Згідно з положеннями зазначених законів будинкові електричні мережі належать на праві приватної спільної власності певній групі співвласників будинку, які сплатили за створення цих електричних мереж і які є колективним власником цих мереж.

Згідно з ст. 41 Конституції України право приватної власності є непорушним.

Згідно з ст. 316 Цивільного кодексу України правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Згідно з ст. 319 Цивільного кодексу України власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Держава не втручається у здійснення власником права власності.

Згідно з ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) - юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Згідно з ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та статуту ОСББ «Фундуклеєвський» до виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься:

- питання про використання спільного майна;
- попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, предметом яких є спільне майно співвласників чи їх частина.

З наведених правових норм вбачається, що вирішення питань про надання будинкових електричних мереж у користування ПАТ «ДТЕК Київські електричні мережі» та попереднє (до його укладення) погодження умов договору з ПАТ «ДТЕК Київські електричні мережі» віднесено до виключної компетенції загальних зборів співвласників.

ОСББ «Фундуклеєвський» є юридичною особою, яка станом на сьогодні обліковує на своєму балансі спільне майно (тобто, здійснює його бухгалтерський облік) і управляє ним, при цьому Об'єднання не є власником такого майна, у тому числі не є власником будинкових електричних мереж.

Керуючий директор не наділений повноваженнями самостійно укладати будь-які правочини щодо майна, власником якого є ОСББ «Фундуклеєвський», або щодо спільного майна співвласників.

Також просимо взяти до уваги особливості управління ОСББ «Фундуклеєвський».

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Фундуклеєвський» є об'єднанням фізичних і юридичних осіб приватного права, яке згідно з положеннями статуту не має одноосібного керівника.

ОСББ «Фундуклеєвський», згідно з положеннями статуту, має чотири незалежні органи управління: загальні збори співвласників, збори представників від об'єднання, правління, керуючий директор.

Керуючий директор наділений повноваженнями і правом укладати правочини виключно на підставі прямих доручень, зазначених у рішеннях загальних зборів співвласників чи зборів представників, в яких зазначено конкретних учасників правочину та істотні умови і у точній відповідності з приписами таких рішень.

Загальні збори приймають рішень з усіх питань. При цьому питання, які стосуються майна, належать до виключної компетенції загальних зборів співвласників.

З урахуванням зазначеного вважаємо некоректним вживання звернення у листах «Керівнику ОСББ «Фундуклеєвський», оскільки такого одноосібного керівника в ОСББ «Фундуклеєвський» не існує.

З пропозиціями про укладення будь-яких договорів стосовно майна Об'єднання чи майна співвласників правильним буде звернення «До загальних зборів співвласників».

Також прошу взяти до уваги, що згідно з положеннями п. 62 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про ринок електричної енергії» встановлюють:

«62) побутовий споживач - індивідуальний побутовий споживач (фізична особа, яка використовує електричну енергію для забезпечення власних побутових потреб, що не включають професійну та/або господарську діяльність) або колективний побутовий споживач (юридична особа, створена шляхом об'єднання фізичних осіб - побутових споживачів, яка розраховується за електричну енергію за показами загального розрахункового засобу обліку в обсязі електричної енергії, спожитої для забезпечення власних побутових потреб таких фізичних осіб, що не включають професійну та/або господарську діяльність)».

Згідно з положеннями п. 2.1.11. Кодексу комерційного обліку електричної енергії, затвердженого Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 14 березня 2018 року № 311 (у редакції постанови НКРЕКП від 20 березня 2020 року № 716) встановлено:

«2.1.11. Комерційний облік електричної енергії, відібраної/відпущеної електроустановками фізичних осіб - членів колективного побутового споживача, що приєднані до електричних мереж колективного побутового споживача, здійснюється у порядку, визначеному статутом, правилами внутрішньої господарської діяльності, рішеннями органів управління колективного побутового споживача та/або укладеними в установленому законодавством порядку договорами між споживачами колективного побутового споживача та колективним побутовим споживачем».

Станом на сьогодні питання комерційного обліку електричної енергії відібраної членами колективного побутового споживача ОСББ «Фундуклеєвський», приєднаними до його електричних мереж, врегульовані рішеннями вищого органу управління ОСББ «Фундуклеєвський - загальними зборами співвласників.

Інформую, що керівник ПАТ «ДТЕК Київські електромережі» може крім загальних зборів співвласників звернутись безпосередньо до зборів представників від об'єднання як до статутного органу управління ОСББ «Фундуклеєвський».

Враховуючи викладене, повідомляємо, що питання, які викладені у листі ПАТ «ДТЕК Київські електричні мережі» від 10.04.2020 р. № 01/3/01/2/11701, будуть винесені для розгляду на найближчих загальні збори співвласників.

Керуючий директор».

9.2. Доручити керуючому директору (Ганоцький І.В.) у разі повторного звернення ПАТ «ДТЕК Київські електромережі» винести таке звернення на розгляд найближчих зборів представників.

Голова зборів Горук І.В.

Секретар зборів Білоноженко І.В.