

Питання використання спільного майна

8.1. Розглянувши питання 8.2. порядку денного, загальні збори беруть до уваги таке:

1) Інженерні мережі житлового комплексу (системи електропостачання, водопостачання, водовідведення, централізованого опалення та ліфти створені за кошти співвласників, але не всіх.

2) Існує невелика кількість співвласників, які відмовляються взяти фінансову участь у створенні інженерних мереж житлового комплексу і сплатити нарівні з іншими співвласниками грошові внески на створення інженерних мереж та ліфтів пропорційно до своєї частки співвласника.

Такі співвласники мотивують свою відмову тим, що вони сплатили повну вартість будівництва житлового комплексу забудовнику ТОВ Фірма «Консоль ЛТД».

При цьому такі співвласники свідомо ігнорують відомі їм такі обставини:

- ТОВ Фірма «Консоль ЛТД», якій вони сплатили кошти, не завершила будівництво, покинувши будинок у стані незавершеного будівництва і передавши його в іпотеку;

- на завершальному етапі будівництва забудовником було інше підприємство (ТОВ «Будівельна компанія КОНСОЛЬ-СТРОЙ» ЛТД»), а саме будівництво було завершено простим товариством, створене інвесторами, які фінансували будівництво додатковими коштами.

- загалом просте товариство витратило на завершення будівництва житлового комплексу біля 19 млн. грн.

- факт завершення будівництва простим товариством за додаткові кошти інвесторів без участі ТОВ Фірма «Консоль ЛТД» встановлений у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 27.02.2019 р. у справі № 761/32696/13-ц, в якій зазначено:

Цитата:

«Об'єкт будівництва по вулиці Богдана Хмельницького, 58 у Шевченківському районі в м. Києві ТОВ «Фірма «Консоль ЛТД» не завершила, наприкінці 2012 року будівництво припинила. Воно було закінчене за ініціативою інвесторів зазначеного будинку за їх особисті додаткові кошти». *Кінець цитати.*

Також ці співвласники свідомо ігнорують відомі їм обставини, що ОСББ «Фундуклеєвський» вимушено сплатило значні кошти у відновлення інженерних мереж, ліфтів та покрівлі будинку (мідні листи покрівлі), які були викрадені, пошкоджені або знищені невстановленими вандалами у період подій 2014 р., коли будинок залишався без охорони, а правоохоронні органи втратили можливість функціонування відповідно до закону.

Разом на відновлення та ремонт спільного майна з Ремонтного фонду у період 2015 - 2020 рр. об'єднання витратило біля 38,8 млн. грн.

При цьому ані просте товариство, ані ОСББ «Фундуклеєвський» не є правонаступниками ТОВ Фірма «Консоль ЛТД».

Внаслідок цих обставин склалась ситуація, при якій існують дві групи співвласників:

- певна група співвласників - «Власники», які своїми власними коштами фінансували створення інженерних мереж та ліфтів, через що інженерні мережі житлового комплексу та ліфти належать тільки цій певній групі співвласників на праві спільної власності;

- певна група співвласників - «Невласники», які не брали участі у фінансуванні завершення будівництва, зокрема у створенні інженерних мереж житлового комплексу і ліфтів, не сплатили внески до Ремонтного фонду, за рахунок коштів якого відбулось відновлення та ремонт спільного майна, а також до цього часу відмовляються сплатити свою частку у загальній вартості створення інженерних мереж житлового комплексу і ліфтів пропорційно розміру своєї частки співвласника, через що співвласники цієї певної групи «Невласників» не набули права спільної власності на інженерні мережі та ліфти та інше спільне майно на встановлених законом підставах, тобто не суб'єктами спільної

власності інженерних мереж житлового комплексу та ліфтів та іншого спільного майна, створеного за кошти співвласників групи «Власники».

3) Внаслідок обставин, наведених у попередньому пункті, електричні мережі житлового комплексу та ліфти є спільною власністю групи співвласників «Власники».

4) Станом на сьогодні об'єднання виступає колективним замовником (колективним побутовим споживачем) послуг з електропостачання, централізованого водопостачання та водовідведення, вивезення твердих побутових відходів, користування ліфтовим господарством.

У спосіб самоутримання здійснюється утримання будинку та прибудинкової території.

5) Окремі співвласники прагнуть укласти прямі договори з постачальниками житлово-комунальних послуг.

Таке прагнення співпадає з намірами об'єднання співвласників.

Станом на сьогодні об'єднання не є колективним споживачем централізованого опалення, а співвласники уклали прямі договори з постачальником теплової енергії.

Разом з тим, існують об'єктивні причини, які не дозволяють об'єднання відмовитись від колективного замовлення і споживання послуг з електропостачання, водовідведення та водопостачання.

6) Станом на сьогодні ОСББ «Фундуклеєвський» є колективним побутовим споживачем електричної енергії, а співвласники або особи, які від імені співвласника використовують електричну енергію для забезпечення власних побутових потреб в приміщенні співвласника, є побутовими споживачами колективного побутового споживача (індивідуальними побутовими споживачами).

7) Станом на сьогодні постачання електроенергії до житлового комплексу здійснюється на умовах договору між постачальником і ОСББ «Фундуклеєвський» як колективним побутовим споживачем.

ОСББ «Фундуклеєвський» як колективний побутовий споживач розраховується з постачальником електричної енергії за весь обсяг електричної енергії, спожитої для побутових потреб колективного побутового споживача, за відповідним тарифом для населення, згідно з показниками загальнобудинкових приладів обліку.

8) Станом на сьогодні існують такі варіанти отримання електричної енергії співвласниками групи «Власники»:

8а) Отримувати електроенергію через внутрішньобудинкові електромережі, які належать на праві приватної спільної власності співвласникам групи «Власники», на умовах, однакових для всіх співвласників групи «Власники».

8б) Отримувати електроенергію безпосередньо від постачальника без використання будинкових електромереж, які належать на праві приватної спільної власності співвласникам групи «Власники», якщо для цього існує технічна можливість.

Для створення такої технічної можливості індивідуальний побутовий споживач повинен розробити проект внесення змін до проектних рішень з постачання електроенергії до житлового комплексу і реалізувати такий проект.

8в) Отримувати електроенергію на підставі прямого договору з постачальником через електромережі житлового комплексу за умови наявності у постачальника права користуватись інженерними мережами, які є приватною спільною власністю групи співвласників «Власники».

Для передачі постачальнику у користування електромереж житлового комплексу потрібна згода співвласників, оформлена відповідно до вимог Цивільного кодексу України, а також договір, укладений на підставах і умовах такої згоди.

8г) Отримувати електричну енергію на підставі тристороннього договору між постачальником житлово-комунальних послуг, співвласником як індивідуальним побутовим споживачем на території колективного побутового споживача, та об'єднанням, яке є колективним побутовим споживачем і представником колективу співвласників інженерних мереж (представником колективного власника інженерних мереж).

У разі прийняття відповідного рішення загальними зборами співвласників (як органом управління колективного побутового споживача), на основі типового договору (додаток 11 до Правил роздрібного ринку електричної енергії) укладається тристоронній договір про постачання та розподіл електричної енергії на території колективного побутового споживача, учасниками якого є індивідуальний побутовий споживач, колективний побутовий споживач та електропостачальник.

9) Співвласники групи «Власники» користуються спільним майном, зокрема інженерними мережами житлового комплексу та ліфтами, як співвласники цього майна, з урахуванням умов та обмежень, встановлених співвласниками групи «Власники» як власниками цього майна, компенсуючи при цьому видатки на управління таким майном.

10) Співвласники групи «Невласники» можуть користуватись спільним майном, зокрема інженерними мережами житлового комплексу та ліфтами як особи, які не є співвласниками цього майна, з урахуванням умов та обмежень, встановлених співвласниками групи «Власники» як власниками цього майна, сплачуючи при цьому вартість користування спільним майном як чужим майном, яке створене без участі співвласників групи «Невласники».

11) У період між загальними зборами співвласників виникають нагальні та гострі ситуації, які вимагають невідкладного встановлення обмежень на користування спільним майном співвласниками та мешканцями.

12) В умовах карантинних обмежень скликання та проведення загальних зборів співвласників ускладнюється або унеможлиблюється через жорсткими обмеженнями граничної чисельності учасників зборів.

Взявши до уваги ці обставини, загальні збори вирішили:

8.1.1. Роз'яснити співвласникам, що співвласники мають право вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників.

8.1.2. Встановити, що умовами користування спільним майном багатоквартирного будинку (житлового комплексу) та обмеженнями у користуванні цим майном є умови та обмеження, які встановлені на підставі ст. 6 закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та ст. 10 закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» рішеннями загальних зборів співвласників та/або рішеннями зборів представників від об'єднання, прийнятими ними в межах повноважень, встановлених їм Статутом об'єднання або делегованих цим зборам загальними зборами співвласників.

Періодом, на який поширюється дія цього пункту, є весь період діяльності об'єднання.

8.1.3. Встановити, що співвласники групи «Невласники», а також особи, які набули право власності чи користування на житлові чи нежитлові приміщення, які належали співвласникам групи «Невласники», незалежно від підстав набуття (спадщина, дарування, оплатне чи безоплатне набуття, довірче управління, управління, платне чи безоплатне користування, охорона, утримання, нагляд тощо) для отримання можливості користуватись спільним майном, у створенні якого співвласники групи «Невласники» не брали фінансової участі, повинні:

- або сплатити частку у створенні інженерних мереж і ліфтів пропорційно розміру частки співвласника таких приміщень (із застосуванням заходів фінансової відповідальності, передбаченої ст. 625 Цивільного кодексу України, розрахованої за весь період прострочення сплати внесків до Ремонтного фонду, який обчислюється з 01 жовтня 2015 р. до дня фактичної сплати боргу на рахунок об'єднання);

- або сплатити вартість користування спільним майном як чужим майном у розмірах, які встановлюють загальні збори співвласників або збори представників від об'єднання у період між загальними зборами співвласників.

8.1.4. Для отримання електричної енергії на підставі тристороннього договору (варіант 8г) співвласник повинен звернутись до загальних зборів співвласників із заявою про погодження умов такого договору і надання керуючому директору згоди на його укладення.

8.1.5. Встановити, що:

- збори представників від об'єднання, правління об'єднання та його голова, керуючий директор не мають права погоджувати чи укладати будь-які правочини щодо користування інженерними мережами житлового комплексу без погодження умов таких правочинів (договорів, угод, меморандумів, протоколів тощо) загальними зборами співвласників як колективним власником приватного майна та надання загальними зборами співвласників керуючому директору згоди на укладення таких правочинів (договорів, угод, меморандумів, протоколів тощо);

- наслідками укладення будь-яких правочинів (договорів, угод, меморандумів, протоколів тощо) щодо користування інженерними мережами житлового комплексу без погодження умов таких правочинів (договорів, угод, меморандумів, протоколів тощо) загальними зборами співвласників та надання ними керуючому директору згоди на укладення таких правочинів (договорів, угод, меморандумів, протоколів тощо) є нікчемність таких правочинів (договорів, угод, меморандумів, протоколів тощо);

- право оскарження у суді таких правочинів (договорів, угод, меморандумів, протоколів тощо) надається кожному співвласнику багатоквартирного будинку.

8.1.6. Делегувати зборам представників від об'єднання на період між зборами співвласників передбачені ст. 10 закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» повноваження загальних зборів співвласників щодо визначення обмежень співвласників та мешканців будинку на користування спільним, майном.

Доцільність визначення обмежень співвласників та мешканців будинку на користування спільним майном визначають збори представників від об'єднання, виходячи з наданої ними об'єктивної оцінки гостроти ситуації та нагальності застосування таких обмежень.

8.1.7. Зобов'язати співвласників та мешканців житлового комплексу надавати керуючому директору, зборам представників та ревізійній комісії, яка діє на підставі звернення зборів представників чи правління, пояснення щодо порушення Правил користування спільним майном.

8.1.8. Роз'яснити співвласникам, що:

- відмова надати керуючому директору, зборам представників та ревізійній комісії, яка діє на підставі звернення зборів представників чи правління, пояснення щодо порушення Правил користування спільним майном тягне за собою загальні наслідки порушення Правил користування спільним майном;

- керуючий директор, виходячи з власної об'єктивної оцінки нагальності та гостроти ситуації, застосовує встановлені Правилами користування спільним майном обмеження на користування спільним майном в порядку та в межах повноважень керуючого директора, встановлених Правилами користування спільним майном.

8.1.9. Це рішення набуває чинності з моменту його прийняття.