

## **Про Правила утримання будинку та Типовий договір утримання будинку**

7. Обговоривши питання 7 порядку денного загальні збори беруть до уваги такі обставини:

1) Первинна редакція Типового договору між власником житлового (нежитлового) приміщення, та ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном затверджена рішенням загальних зборів співвласників 16 лютого 2017 р.

2) Первинна редакція Правил користування спільним майном ОСББ «Фундуклеєвський» затверджена 26 вересня 2017 р.

3) Після затвердження первинних редакцій Типового договору та Правил користування спільним майном відбулись зміни в законодавстві, до первинних редакцій неодноразово вносились зміни, в приміщенні технічного поверху почалась експлуатація підземного паркінгу, стан утримання будинку перевірявся Шевченківським районним управлінням ГУ ДСНС України ум. Києві щодо дотримання правил пожежної безпеки та ГУ Держпраці України у Київській області щодо дотримання правил експлуатації ліфтів.

Такі обставини вимагають приведення змісту Правил користування спільним майном та Типового договору у відповідність до вимог чинного законодавства, а текст цих документів - у стан, зручний для користування.

Взявши до уваги наведені обставини, загальні збори співвласників вирішили:

7.1. Затвердити «Правила управління багатоквартирним будинком на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві і користування спільним майном співвласників будинку» (додаток 7-1).

7.2. Затвердити «Типовий договір між ОСББ «Фундуклеєвський» і власником житлового (нежитлового) приміщення у багатоквартирному будинку на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві у відносинах управління будинком та користування спільним майном співвласників будинку» (додаток 7-2).

7.3. Встановити, що:

7.3.1. Зазначені у п. 7.1 і п. 7.2. документи є невід'ємними частинами резолютивної частини цього рішення, якою на підставі положень статті 369 Цивільного кодексу України, статей 6 і 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», статті 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» встановлено порядок і умови користування спільним майном та визначені обмеження на користування спільним майном.

При цьому будь-які наступні зміни чи доповнення до затверджених цим рішенням зазначених у п. 7.1 і п. 7.2. документів не змінюють і не припиняють статусу цих документів як невід'ємних частин резолютивної частини рішення загальних зборів співвласників від 01.12.2020, якою встановлено порядок і умови користування спільним майном та визначені обмеження на користування спільним майном.

7.3.2. До зазначених у п. 7.1 і п. 7.2. документів окремими розділами входять умови користування приміщенням підземного паркінгу, яке згідно з проектом житлового комплексу одночасно є технічним поверхом житлового комплексу.

7.3.3. Затверджені цим рішенням редакції документів, зазначених у п. 7.1. і п. 7.2. цього рішення, набирають чинності з 01 січня 2021 р. і діють до зміни їх в установленому цим рішенням порядку.

7.3.4. Зміни до зазначених у п. 7.1. і п. 7.2. цього рішення документів вносяться рішеннями правління об'єднання, зборів представників від об'єднання, загальних зборів співвласників.

7.3.5. Вступ у дію нових редакцій зазначених у п. 7.1. і п. 7.2. цього рішення документів не потребує внесення змін до умов договорів між власником житлового (нежитлового)

приміщення і ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном, які укладені до прийняття цього рішення.

7.3.6. Укладені до прийняття цього рішення договори між власниками житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном вважаються такими, що укладені і діють на умовах «Типового договору між ОСББ «Фундуклеєвський» і власником житлового (нежитлового) приміщення у багатоквартирному будинку на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві у відносинах управління будинком та користування спільним майном співвласників будинку» в редакції, затвердженій п. 7.2. цього рішення, через що до вже укладених договорів зміни чи доповнення не вносяться.

7.4. Обов'язок дотримуватись і виконувати «Правила управління багатоквартирним будинком на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві і користування спільним майном співвласників будинку», затверджені п. 7.1. цього рішення, виникає у всіх співвласників, мешканців будинку, інших осіб, які користуються спільним майном, з моменту прийняття цього рішення.

7.5. Обов'язок виконувати умови «Типового договору між ОСББ «Фундуклеєвський» і власником житлового (нежитлового) приміщення у багатоквартирному будинку на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві у відносинах управління будинком та користування спільним майном співвласників будинку», затвердженого п. 7.2. цього рішення, виникає для всіх співвласників будинку з моменту державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна в будинку або з моменту виникнення права на таку державну реєстрацію права власності у особи, яка таку реєстрації не здійснила.

7.6. Встановити, що:

- внесення у наступному змін та/або доповнень до «Правил управління багатоквартирним будинком на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві і користування спільним майном співвласників будинку» не потребує змін та/або доповнень до «Типового договору між ОСББ «Фундуклеєвський» і власником житлового (нежитлового) приміщення у багатоквартирному будинку на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві у відносинах управління будинком та користування спільним майном співвласників будинку» і до вже укладених на умовах такого Типового договору договорів між співвласниками і Об'єднанням;

- внесення у наступному змін та/або доповнень до «Типового договору між ОСББ «Фундуклеєвський» і власником житлового (нежитлового) приміщення у багатоквартирному будинку на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві у відносинах управління будинком та користування спільним майном співвласників будинку» не потребує внесення змін чи доповнень до вже укладених договорів між співвласниками і Об'єднанням;

- після внесення у наступному змін та/або доповнень до «Правил управління багатоквартирним будинком на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві і користування спільним майном співвласників будинку» та/або до «Типового договору між ОСББ «Фундуклеєвський» і власником житлового (нежитлового) приміщення у багатоквартирному будинку на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві у відносинах управління будинком та користування спільним майном співвласників будинку» при виконанні вже укладених договорів між співвласниками і Об'єднанням застосовуються положення останньої за часом редакції таких Правил та Типового договору;

- при укладенні договору між Об'єднанням і власником власник (співвласник) не може вимагати змін чи доповнень до умов «Типового договору між ОСББ «Фундуклеєвський» і власником житлового (нежитлового) приміщення у багатоквартирному будинку на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві у відносинах управління будинком та користування спільним майном співвласників будинку»;

- власник як співвласник може звернутись до загальних зборів співвласників, зборів представників від Об'єднання чи правління із пропозицією про внесення змін до умов Типового договору.

- відсутність згоди власника письмово підтвердити свої зобов'язання щодо дотримання «Правила управління багатоквартирним будинком на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві і користування спільним майном співвласників будинку» у вигляді договору між Об'єднанням і власником (співвласником), укладеного на умовах «Типового договору між ОСББ «Фундуклеєвський» і власником житлового (нежитлового) приміщення у багатоквартирному будинку на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві у відносинах управління будинком та користування спільним майном співвласників будинку», визнається відмовою власника (співвласника) користуватись будинком та спільним майном на умовах, однакових для всіх співвласників, що унеможлиблює для такого власника (співвласника) користування спільним майном;

- керуючому директору забороняється надавати спільне майно у користування власникам (співвласникам), які не уклали з Об'єднанням договірні умови «Типового договору між ОСББ «Фундуклеєвський» і власником житлового (нежитлового) приміщення у багатоквартирному будинку на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві у відносинах управління будинком та користування спільним майном співвласників будинку».

7.7. Делегувати зборам представників від об'єднання повноваження встановлювати та/або змінювати розмір плати за користування спільним майном як чужим майном особам, які є власниками чи користувачами приміщень, власники яких не набули право власності на спільне майно через відмову взяти участь у створенні спільного майна (тобто є особами, які відмовились сплатити внески учасників простого товариства, за рахунок коштів якого фінансувалось завершення будівництва будинку, а також відмовились сплатити у повному обсязі внески до Ремонтного фонду Об'єднання з урахуванням передбаченої ст. 625 Цивільного кодексу України відповідальності за прострочення грошового зобов'язання).

7.8. Доручити:

- керуючому директору виготовити зазначені у п. 7.1. і п. 7.2. цього рішення документи у кількості, достатній для отримання їх кожним співвласником;

- зборам представників від об'єднання визначити джерела фінансування для виготовлення цих документів.

7.9. Це рішення набуває чинності з моменту його прийняття.