

ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ СПІВВЛАСНИКІВ
житлового комплексу м. Київ, вул. Б. Хмельницького, 58-а
15 березня 2021 р.

Порядок денний

1. Про припинення повноважень правління та керуючого директора через неспроможність виконувати обов'язки і організувати належне управління об'єднанням.
2. Про загальні збори співвласників від 10.12.2019.
3. Про рішення статутних органів об'єднання.
4. Про укладення індивідуальних договорів на постачання комунальних послуг.

1. ПРО ПРИПИНЕННЯ ПОВНОВАЖЕНЬ ПРАВЛІННЯ ТА КЕРУЮЧОГО ДИРЕКТОРА ЧЕРЕЗ НЕСПРОМОЖНІСТЬ ВИКОНУВАТИ ОБОВ'ЯЗКИ І ОРГАНІЗУВАТИ НАЛЕЖНЕ УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄДНАННЯМ.

Розглянувши питання перше порядку денного, загальні збори співвласників вирішили:

1.1. Встановити, що станом на сьогодні відсутні підстави та необхідність розглядати питання про неспроможність правління та керуючого директора виконувати обов'язки і організувати належне управління об'єднанням.

1.2. Взяти до уваги, що оцінку діяльності правління та керуючого директора співвласники надають на чергових загальних зборах співвласників або на зборах, скликаних для обговорення цього питання у порядку, встановленому Статутом об'єднання.

1.3. Вважати дії окремих співвласників, що спрямовані на дискредитацію діяльності правління та керуючого директора, такими, що потребують громадського осуду і негативно характеризують самих ініціаторів таких дій.

1.4. Рекомендувати правлінню та керуючому директору здійснювати повноваження і виконувати обов'язки, не звертаючи уваги на спроби окремих співвласників ускладнити роботу керуючої дирекції.

1.5. Встановити, що це рішення:

- набирає чинності з моменту його прийняття;
- оприлюднюється на офіційному сайті об'єднання в Інтернеті;
- поштою або у інший спосіб співвласникам не направляється, при цьому кожний співвласник має право знайомитись з цим рішенням і робити з нього виписки чи копії.

2. ПРО ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ СПІВВЛАСНИКІВ 10.12.2019

При розгляді питання другого порядку денного, загальні збори співвласників беруть до уваги такі обставини:

У період з 10.12.2019 по 01.12.2020 фінансово-господарська діяльність ОСББ «Фундуклесівський» та управління житловим комплексом здійснювались на підставі рішень загальних зборів співвласників від 10.12.2019.

Одним із співвласників подано позов про визнання недійсними рішення загальних зборів співвласників від 10.12.2019, через те, що цього співвласника, начебто, не повідомили про скликання зборів і він, начебто, про проведення зборів 10 грудня 2019 дізнався випадково тільки у січні 2021.

Загальні збори вважають принизливою для спільноти співвласників саму участь у спорі з цим співвласником, доведення очевидного і спростовування відвертої неправди.

Розглянувши питання друге порядку денного, загальні збори співвласників вирішили:

2.1. Вважати збори співвласників від 10.12.2019, в яких прийняли участь більше як дві третини загальної кількості усіх співвласників, такими, що відбулись як збори співвласників житлового комплексу.

2.2. Визнати всі рішення зборів співвласників від 10.12.2019 такими, що з моменту прийняття цього рішення є нечинними (недійсними) і не підлягають застосуванню.

2.3. Визнати протокол зборів співвласників від 10.12.2019 протоколом, яким оформлені рішення, які з моменту прийняття цього рішення є нечинними (недійсними) і не підлягають застосуванню (виконанню).

2.4. Встановити, що це рішення:

- набирає чинності з моменту його прийняття;
- оприлюднюється на офіційному сайті об'єднання в Інтернеті;
- поштою або у інший спосіб співвласникам не направляється, при цьому кожен співвласник має право знайомитись з цим рішенням і робити з нього виписки чи копії.

3. ПРО РІШЕННЯ СТАТУТНИХ ОРГАНІВ ОБ'ЄДНАННЯ

При розгляді питання третього порядку денного, загальні збори співвласників беруть до уваги такі обставини:

У період з 10.12.2019 по день проведення цих зборів фінансово-господарська діяльність ОСББ «Фундуклеєвський» та управління житловим комплексом здійснювались на підставі рішень статутних органів об'єднання.

Керуючий директор, керуючись рішеннями статутних органів об'єднання, укладав правочини, підписував фінансові документи, сплачував кошти на витрати на управління спільним майном, здійснював інші, передбачені законодавством та Статутом об'єднання дії та заходи з управління і утримання спільного майна співвласників житлового комплексу.

Подання одним із співвласників позовів проти ОСББ про визнання недійсними рішень загальних зборів співвласників не повинно мати своїми наслідками виникнення сумнівів у законності дій керуючого директора чи блокування повсякденної діяльності з управління житловим комплексом і його утримання.

Для запобігання можливих ускладнень в роботі керуючої дирекції через подання позовів про скасування рішень загальних зборів співвласників, існує необхідність вжити запобіжні заходи.

Розглянувши **питання третє порядку денного**, взявши до уваги наведені обставини та з метою забезпечення неперервності управління житловим комплексом та спільним майном співвласників, загальні збори співвласників **вирішили**:

3.1. Визнати зміст резолютивних частин всіх рішень, які обговорювались і голосувались на зборах співвласників від 10.12.2019 і оформлені протоколом загальних зборів співвласників від 10.12.2019, таким що відповідає інтересам ОСББ «Фундуклеєвський», але через наведені у преамбулі обставини потребує повторного затвердження загальними зборами співвласників як вищим органом управління об'єднанням.

3.2. Затвердити фінансовий звіт за 2019 р. і оформити його у вигляді додатку № 1(1/10.12.2019) до цього рішення.

3.3. Затвердити зміст резолютивної частини рішення з питання 2 порядку денного зборів співвласників від 10.12.2019 «Про затвердження бюджету на 2020 рік», як зміст резолютивної частини рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити бюджет об'єднання на 2020 р. у вигляді додатку № 2(2a/10.12.2019) до цього рішення.

Вважати бюджет об'єднання на 2020 рік таким, що впродовж 2020 р. виконував своє призначення з визначення основних напрямків надходження коштів об'єднання і

фінансування витрат на управління спільним майном співвласників житлового комплексу, але вичерпав свою його дію його виконанням і втратив чинність.

3.4. Затвердити бюджет на 2020 р. на управління підземним паркінгом як резолютивну частину рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити бюджет на 2020 р. на управління паркінгом у вигляді додатку № 3(26/10.12.2019) до цього рішення.

Вважати бюджет на 2020 р. на управління підземним паркінгом таким, що впродовж 2020 р. виконував своє призначення з визначення основних напрямків фінансування витрат на управління підземним паркінгом, але вичерпав свою його дію його виконанням і втратив чинність.

3.5. Затвердити перелік приміщень, які у 2020 р. перебували на балансі об'єднання і утримувались об'єднанням і оформити його у вигляді додатку № 4(3/10.12.2019) до цього рішення.

3.6. Затвердити зміст резолютивної частини рішення з питання 3 порядку денного зборів співвласників від 10.12.2019 «Про склад представників від об'єднання», як зміст резолютивної частини рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити його у вигляді додатку до цього рішення № 5/10.12.2019.

3.7. Вважати додаток до цього рішення № 5/10.12.2019 таким, що вичерпав свою дію і втратив чинність в момент прийняття рішення з питання п'ятого порядку денного загальних зборів співвласників від 01.12.2020 «Про склад та повноваження зборів представників від об'єднання».

3.8. Затвердити зміст резолютивних частин рішень, прийнятих зборами співвласників від 10.12.2019 за наслідками розгляду питання четвертого порядку денного «Розгляд заяв», як зміст резолютивних частин рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити його у вигляді додатків до цього рішення (додаток № 6-1/10.12.2019, додаток № 6-2/10.12.2019, додаток № 6-3/10.12.2019, додаток № 6-4/10.12.2019, додаток № 6-5/10.12.2019, додаток № 6-6/10.12.2019).

3.9. Встановити, що до положень та приписів, викладених у додатках до цього рішення: № 6-1/10.12.2019; № 6-2/10.12.2019; № 6-3/10.12.2019; № 6-4/10.12.2019; № 6-5/10.12.2019; № 6-6/10.12.2019 застосовується порядок їх виконання, встановлений для виконання рішень загальних зборів співвласників як вищого органу управління ОСББ «Фундуклеєвський».

3.10. Затвердити зміст резолютивної частини рішення з питання 5 порядку денного зборів співвласників від 10.12.2019 «Про додаткові заходи з дотримання в житловому комплексі вимог правил пожежної безпеки та громадського порядку», як зміст резолютивної частини рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників, і оформити його у вигляді додатка № 6/10.12.2019 до цього рішення.

3.11. Взяти до уваги, що стосовно персонального складу зборів представників від об'єднання та стосовно повноважень зборів представників від об'єднання як статутного органу застосовуються положення п. 3.6. Статуту ОСББ «Фундуклеєвський».

3.12. Визнати зміст всіх без винятку мотивувальних та резолютивних частин всіх без винятку рішень всіх без винятку зборів представників від об'єднання, оформлених протоколами зборів представників від об'єднання у період з 10.12.2019 до дня проведення цих, від 15.03.2021, зборів, мотивувальними та резолютивними частинами цього пункту рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

Оформити мотивувальні та резолютивні частини абзацу першого цього пункту рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників у вигляді копій протоколів зборів представників від об'єднання, що відбулись у період з 10.12.2019 до дня проведення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників, і вважати такі копії протоколів додатками: № 7/18.12.2019; № 7/29.01.2020; № 7/18.02.2020; № 7/05.03.2020; № 7/14.05.2020; № 7/16.06.2020; № 7/21.07.2020; № 7/25.08.2020; № 7/29.09.2020; № 7/10.11.2020; № 7/09.02.2021; № 7/23.02.2021 до рішення з питання третього порядку денного цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.12-1. Вважати зміст додатку до цього рішення № 7/18.12.2019 (копія протоколу зборів представників від об'єднання від 18.12.2019) змістом мотивувальних і резолютивних частин рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.12-2. Вважати зміст додатку до цього рішення № 7/29.01.2020 (копія протоколу зборів представників від об'єднання від 29.01.2020) змістом мотивувальних і резолютивних частин рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.12-3. Вважати зміст додатку до цього рішення № 7/18.02.2020 (копія протоколу зборів представників від об'єднання від 18.02.2020) змістом мотивувальних і резолютивних частин рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.12-4. Вважати зміст додатку до цього рішення № 7/05.03.2020 (копія протоколу зборів представників від об'єднання від 05.03.2020) змістом мотивувальних і резолютивних частин рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.12-5. Вважати зміст додатку до цього рішення № 7/14.05.2020 (копія протоколу зборів представників від об'єднання від 14.05.2020) змістом мотивувальних і резолютивних частин рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.12-6. Вважати зміст додатку до цього рішення № 7/16.06.2020 (копія протоколу зборів представників від об'єднання від 16.06.2020) змістом мотивувальних і резолютивних частин рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.12-7. Вважати зміст додатку до цього рішення № 7/21.07.2020 (копія протоколу зборів представників від об'єднання від 21.07.2020) змістом мотивувальних і резолютивних частин рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.12-8. Вважати зміст додатку до цього рішення № 7/25.08.2020 (копія протоколу зборів представників від об'єднання від 25.08.2020) змістом мотивувальних і резолютивних частин рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.12-9. Вважати зміст додатку до цього рішення № 7/29.09.2020 (копія протоколу зборів представників від об'єднання від 29.09.2020) змістом мотивувальних і резолютивних частин рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.12-10. Вважати зміст додатку до цього рішення № 7/10.11.2020 (копія протоколу зборів представників від об'єднання від 10.11.2020) змістом мотивувальних і резолютивних частин рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.12-11. Вважати зміст додатку до цього рішення № 7/09.02.2021 (копія протоколу зборів представників від об'єднання від 09.02.2021) змістом мотивувальних і резолютивних частин рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.12-12. Вважати зміст додатку до цього рішення № 7/23.02.2021 (копія протоколу зборів представників від об'єднання від 23.02.2021) змістом мотивувальних і резолютивних частин рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.13. Встановити, що до положень та приписів, викладених у додатках до цього рішення: № 7/18.12.2019; № 7/29.01.2020; № 7/18.02.2020; № 7/05.03.2020; № 7/14.05.2020; № 7/16.06.2020; № 7/21.07.2020; № 7/25.08.2020; № 7/29.09.2020; № 7/10.11.2020; № 7/09.02.2021; № 7/23.02.2021 застосовується порядок їх виконання, встановлений для виконання рішень загальних зборів співвласників як вищого органу управління ОСББ «Фундуклеєвський».

3.14. Визнати зміст резолютивних частин всіх без винятку рішень, які обговорювались і голосувались на зборах співвласників від 01.12.2020 і оформлені протоколом загальних зборів співвласників від 01.12.2020, таким що відповідає інтересам ОСББ «Фундуклеєвський», але через наведені у преамбулі обставини потребує повторного затвердження (підтвердження) загальними зборами співвласників як вищим органом управління об'єднанням.

3.15. Затвердити фінансовий звіт за 2020 р. і оформити його у вигляді додатку № 8(додаток 1/01.12.2020) до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.16. Затвердити зміст резолютивної частини рішення з питання 2 порядку денного зборів співвласників від 01.12.2020 «Про бюджет на 2021 рік», як зміст резолютивної

частини рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити бюджет об'єднання на 2021 р. у вигляді додатку № 9(додаток 2а/01.12.2020) до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.17. Затвердити бюджет на 2021 р. на управління підземним паркінгом як резолютивну частину рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити бюджет на 2021 р. на управління паркінгом у вигляді додатку № 10(додаток 2б/01.12.2020) до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.18. Затвердити перелік приміщень, які у 2021 р. перебувають на балансі об'єднання і утримуються об'єднанням і оформити його у вигляді додатку № 11(додаток 3/01.12.2020) до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.19. Затвердити зміст резолютивної частини рішення з питання 3 порядку денного зборів співвласників від 01.12.2020 «Про склад та повноваження правління», як зміст резолютивної частини рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити його у вигляді додатку № 12/01.12.2020 до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.20. Затвердити зміст резолютивної частини рішення з питання 4 порядку денного зборів співвласників від 01.12.2020 «Про склад та повноваження ревізійної комісії», як зміст резолютивної частини рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити його у вигляді додатку № 13/01.12.2020 до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.21. Затвердити зміст резолютивної частини рішення з питання 5 порядку денного зборів співвласників від 01.12.2020 «Про склад представників від об'єднання», як зміст резолютивної частини рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити його у вигляді додатку № 14/01.12.2020 до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.22. Затвердити зміст резолютивних частин рішення з питання 6 порядку денного зборів співвласників від 01.12.2020 «Про затвердження окремих рішень зборів представників від об'єднання», як зміст резолютивної частини рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників, і оформити його у вигляді додатків до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників: № 15(додаток 6-3/01.12.2020); № 16(додаток 6-4/01.12.2020); № 17(додаток 6-5/01.12.2020); № 18(додаток 6-6/01.12.2020); № 19(додаток 6-7/01.12.2020); № 20(додаток 6-8/01.12.2020); № 21(додаток 6-9/01.12.2020); № 22(додаток 6-10/01.12.2020); № 23(додаток 6-11/01.12.2020); № 24(додаток 6-12/01.12.2020); № 25(додаток 6-13/01.12.2020); № 26(додаток 6-14/01.12.2020).

3.23. Затвердити зміст резолютивної частини рішення з питання 7 порядку денного зборів співвласників від 01.12.2020 «Про правила утримання будинку та Типовий договір утримання будинку», як зміст резолютивної частини рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити:

- «Правила управління багатоквартирним будинком на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві і користування спільним майном співвласників будинку» у вигляді додатку № 27(додаток 7-1/01.12.2020) до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників;

- «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» у вигляді додатку № 28(додаток 7-2/01.12.2020) до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.24. Затвердити зміст мотивувальної та резолютивної частин пункту 8.1. рішення з питання 8 порядку денного зборів співвласників від 01.12.2020 «Питання використання спільного майна», як зміст мотивувальної і резолютивної частин цього пункту рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити їх у вигляді додатку № 29/01.12.2020 до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

Приписи абзацу першого цього пункту діють з урахуванням змін, внесених до рішення з питання 8 порядку денного зборів співвласників від 01.12.2020 рішенням з питання 4 порядку денного цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників «Про укладення індивідуальних договорів на постачання комунальних послуг».

3.25. Затвердити зміст мотивувальної та резолютивної частин пункту 8.2. рішення з питання 8 порядку денного зборів співвласників від 01.12.2020 «Про заходи запобіганню від ураження електричним струмом», як зміст мотивувальної і резолютивної частин цього пункту рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити їх у вигляді додатку № 30/01.12.2020 до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.26. Затвердити зміст мотивувальної та резолютивної частин пункту 8.3. рішення з питання 8 порядку денного зборів співвласників від 01.12.2020 «Про розгляд співвласниками питань в умовах карантинних обмежень», як зміст мотивувальної і резолютивної частин цього пункту рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити їх у вигляді додатку № 31/01.12.2020 до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.27. Затвердити зміст мотивувальної та резолютивної частин пункту 8.4. рішення з питання 8 порядку денного зборів співвласників від 01.12.2020 «Про матеріальне заохочення (преміювання) працівників керуючої дирекції», як зміст мотивувальної і резолютивної частин цього пункту рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити їх у вигляді додатку № 32/01.12.2020 до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.28. Затвердити зміст мотивувальної та резолютивної частин пункту 8.5. рішення з питання 8 порядку денного зборів співвласників від 01.12.2020 «Про здійснення стоянки на прибудинковій території», як зміст мотивувальної і резолютивної частин цього пункту рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити їх у вигляді додатку № 33/01.12.2020 до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.29. Затвердити зміст мотивувальної та резолютивної частин пункту 8.6. рішення з питання 8 порядку денного зборів співвласників від 01.12.2020 «Про отримання юридичної консультації», як зміст мотивувальної і резолютивної частин цього пункту рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити їх у вигляді додатку № 34/01.12.2020 до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.30. Затвердити зміст мотивувальної та резолютивної частин пункту 9.1. рішення з питання 9 порядку денного зборів співвласників від 01.12.2020 «Розгляд заяв Миримського Р.Л.», як зміст мотивувальної і резолютивної частин цього пункту рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників і оформити їх у вигляді додатку № 35/01.12.2020 до рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.31. Встановити, що до положень та приписів, наведених (викладених) у всіх без винятку додатках до цього рішення застосовується порядок їх виконання, встановлений для виконання рішень загальних зборів співвласників як вищого органу управління ОСББ «Фундуклеєвський».

3.32. Визнати, що всі правочини (договори, угоди, довіреності тощо), укладені та підписані керуючим директором у період з 10 грудня 2019 до дня скликання цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників, а також всі здійснені у цей період керуючим директором інші дії та заходи з управління житловим комплексом, з утримання спільного майна та управління ним, є такими, що здійснені в інтересах ОСББ «Фундуклеєвський» та в межах повноважень керуючого директора, а також є такими, що схвалені (затверджені) цим пунктом рішенням цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників, як вищим органом управління ОСББ «Фундуклеєвський».

3.33. Щодо положень п. 4.5. рішення зборів представників від об'єднання від 18.02.2020 та п. 2.3.2. рішення загальних зборів співвласників від 12.03.2018 загальні збори співвласників вирішили:

3.34. Взяти до уваги і підтвердити, що рішення з питання другого порядку денного загальних зборів співвласників від 12 березня 2018 р. «Про заходи із захисту права спільної власності»:

- було правомірно, на підставі і в межах делегованих повноважень змінено пунктом 4.5. рішення зборів представників від об'єднання від 18.02.2020;

- зміни до рішення загальних зборів співвласників від 12.03.2018, які внесені пунктом 4.5. рішення зборів представників від об'єднання від 18.02.2020, були правомірно внесені в інтересах співвласників, а також були підтверджені рішенням з питання 6 порядку денного загальних зборів співвласників від 01.12.2020 (підпункти 6.1 та 6.9);

3.35. Взяти до уваги і підтвердити, що з моменту прийняття пункту 4.5. рішення зборів представників від об'єднання від 18.02.2020 в діяльності об'єднання застосовуються положення п. 2.3.2. рішення загальних зборів співвласників від 12.03.2018 в редакції п. 4.5. рішення зборів представників від об'єднання від 18.02.2020.

3.36. Встановити, рішення з питання другого порядку денного загальних зборів співвласників від 12.03.2018 «Про заходи із захисту права спільної власності» є нечинним у повному обсязі і у діяльності ОСББ «Фундуклеєвський» не застосовується з моменту прийняття цього пункту рішення цих, від 15.03.2021, загальних зборів співвласників.

3.37. Встановити, що це рішення:

- набирає чинності з моменту його прийняття;

- оприлюднюється на офіційному сайті об'єднання в Інтернеті;

- поштою або у інший спосіб співвласникам не направляється, при цьому кожний співвласник має право знайомитись з цим рішенням і робити з нього виписки чи копії.

4. ПРО УКЛАДЕННЯ ІНДИВІДУАЛЬНИХ ДОГОВОРІВ НА ПОСТАЧАННЯ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

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

Група обставин 1.

Законом України «Про житлово-комунальні послуги» встановлено:

цитата: «Стаття 12. Договори про надання житлово-комунальних послуг.

Надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах.

Договори про надання житлово-комунальних послуг укладаються відповідно до типових або примірних договорів, затверджених Кабінетом Міністрів України або іншими уповноваженими законом державними органами відповідно до закону. Такі договори можуть затверджуватися окремо для різних моделей організації договірних відносин (індивідуальний договір та колективний договір про надання комунальних послуг) та для різних категорій споживачів (індивідуальний споживач, колективний споживач)». *кінець цитати.*

Також, згідно статті 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» виконавець комунальної послуги - суб'єкт господарювання, що надає комунальну послугу споживачу відповідно до умов договору; колективний споживач - юридична особа, що об'єднує споживачів у будівлі та в їхніх інтересах укладає договір про надання комунальної послуги; управитель багатоквартирного будинку (далі - управитель) - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

цитата: «Стаття 14. Особливості укладання, зміни і припинення договорів про надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку.

1. За рішенням співвласників багатоквартирного будинку (уповноваженого органу управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку), прийнятим відповідно

до закону, договір про надання комунальної послуги укладається з виконавцем відповідної комунальної послуги, визначеним статтею 6 цього Закону:

1) кожним співвласником багатоквартирного будинку самостійно (індивідуальний договір);

2) від імені та за рахунок усіх співвласників багатоквартирного будинку управителем або іншою уповноваженою співвласниками особою (колективний договір);

3) об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку або іншою юридичною особою, яка об'єднує всіх співвласників такого будинку та в їхніх інтересах укладає відповідний договір про надання комунальних послуг, як колективним споживачем.

2. Співвласники багатоквартирного будинку (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) самостійно обирають одну з моделей організації договірних відносин, визначену частиною першою цієї статті, за кожним видом комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії). У межах одного багатоквартирного будинку дозволяється обрання різних моделей організації договірних відносин за різними видами комунальних послуг.

Комунальні послуги з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії надаються виключно на підставі індивідуальних договорів.

3. Індивідуальний договір про надання комунальних послуг укладається між співвласником багатоквартирного будинку та виконавцем відповідної комунальної послуги.

Виконавець комунальної послуги за індивідуальним договором забезпечує відповідність кількісних та якісних характеристик послуги встановленим нормативам на межі внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку та інженерно-технічних систем приміщення споживача.

Обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і електричної енергії), здійснюються виконавцем такої послуги на підставі відповідного договору із співвласниками. Капітальний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги, здійснюється співвласниками чи залученими ними уповноваженими на виконання таких робіт особами за рахунок співвласників.

Технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем електропостачання та газопостачання здійснюються суб'єктом, визначеним співвласниками багатоквартирного будинку, за рахунок співвласників.

Порядок здійснення технічного обслуговування і поточного ремонту внутрішньобудинкових систем електропостачання та газопостачання визначається договором про розподіл електричної енергії, природного газу та/або договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Кошторис витрат на технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем електропостачання та газопостачання є невід'ємною частиною відповідного договору, крім випадку, якщо співвласники технічне обслуговування і поточний ремонт здійснюють самостійно». *кінець цитати.*

Станом на день проведення зборів технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем електропостачання здійснюється об'єднанням в особі керуючого директора, яке без залучення управителя управляє спільним майном співвласників на засадах самозабезпечення та самофінансування.

Група обставин 2.

Щодо послуги з постачання теплової енергії.

У житловому комплексі, на підставі рішення загальних зборів співвласників, запроваджено модель організації договірних відносин у вигляді індивідуальних договорів

для постачання теплової енергії до житлових (нежитлових) приміщень для потреб централізованого опалення, а також колективний договір для потреб централізованого опалення місць та приміщень загального користування.

Щодо відключення приміщень від централізованого опалення.

«Порядок відключення споживачів від систем централізованого опалення та постачання гарячої води», затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, від 26.07.2019 № 169, встановлює:

цитата: « III. Порядок відокремлення (відключення) власників квартир та нежитлових приміщень багатоквартирних будинків від ЦО та ГВП

1. Власники квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, приєднаного до ЦО та ГВП, мають право відокремити (відключити) свою квартиру чи нежитлове приміщення від ЦО та ГВП у разі, якщо на день набрання чинності Законом України "Про житлово-комунальні послуги" не менше як половина квартир та нежитлових приміщень цього будинку відокремлена (відключена) від ЦО та ГВП, та влаштувати систему індивідуального теплопостачання (опалення та/або гарячого водопостачання) у такій квартирі чи нежитловому приміщенні». *кінець цитати.*

Станом на день набрання чинності Законом України "Про житлово-комунальні послуги", 17.12.2017, в житловому комплексі не було квартир чи нежитлових приміщень, які були відокремлені від централізованого опалення.

Станом на сьогодні, все тепло, яке наявне в будинку і яким обігріваються всі приміщення житлового комплексу, отримується з мережі централізованого опалення.

Власники житлових і нежитлових приміщень, які не підключили чи відключили (вимкнули) прилади опалення, не обігрівають свої приміщення теплом власного тіла, через що такі приміщення обігріваються стінами, стелею чи підлогою, нагрітими за рахунок тепла в інших квартирах, тобто плюсова температура повітря в таких приміщеннях досягається за кошти власників сусідніх приміщень, що за своєю сутністю є крадіжкою коштів сусідів.

З урахуванням наведених обставин модель організації договірних відносин послуги з постачання теплової енергії для потреб централізованого опалення є такою, що вже визначена, але потребує врегулювання відносин між співвласниками, щодо припинення ганебного явища обігріву недобросовісними власниками своїх приміщень за кошти сусідів.

Група обставин 3

Щодо послуги з централізованого водопостачання, централізованого водовідведення.

Станом на сьогодні існують штучні перешкоди у виборів моделі організації договірних відносин з централізованого водопостачання, централізованого водовідведення.

Такі штучні проблеми впродовж чотирьох років створює постачальник-монополіст ПрАТ «АК «Київводоканал», який не зважаючи на неодноразові звернення керуючого директора, не приймає на свій баланс каналізаційні мережі, які збудовані за кошти співвласників на виконання вимог Технічних умов підключення житлового комплексу до міських мереж.

Такі каналізаційні мережі є частиною міських мереж, перебувають за межами житлового комплексу і обслуговують будинки на вул. Ю. Коцюбинського.

Разом з тим, саме перебування каналізаційних мереж в управлінні об'єднання висувається ПрАТ «АК «Київводоканал» як підстава для відмови в укладенні індивідуальних договорів на централізоване водопостачання, централізоване водовідведення.

Станом на сьогодні не існує реальних істотних перешкод для організації договірних відносин щодо постачання централізованого водопостачання, централізованого водовідведення за індивідуальними договорами.

Постановою Кабінету Міністрів України від 05.07.2019 № 690 затверджено Типовий договір з індивідуальним споживачем про надання послуг з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення (без обслуговування внутрішньобудинкових систем).

Умовами цього договору передбачено постачання комунальної послуги централізованого водопостачання, централізованого водовідведення без передачі внутрішньобудинкових систем на обслуговування, чи у використанні, чи в управлінні постачальнику комунальної послуги.

При цьому пункт 5 Типового договору передбачає:

цитата: «5. Обслуговування, поточний та капітальний ремонт внутрішньобудинкових систем, що забезпечують надання послуг у багатоквартирному будинку, здійснюються споживачами або уповноваженими на виконання таких робіт особами за рахунок споживачів». *кінець цитати.*

Загальні збори вважають доцільним укладення всіма співвласниками індивідуальних договорів на умовах типового договору, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 05.07.2019 № 690, при цьому обов'язок виконання умов п. 5 таких договорів доцільно покласти на ОСББ «Фундуклеєвський».

Група обставин 4.

Щодо постачання електричної енергії.

Це питання є найбільш ускладненим для врегулювання через існування підзаконних актів, які замість зрозумілої і економічно та технічно доцільної моделі, подібної до моделі відносин у централізованому водопостачанні (при якій у багатоквартирному будинку внутрішньобудинкові мережі утримують співвласники, а власники приміщень, як побутові споживачі, сплачують постачальнику за отриману послугу на підставі договорів з постачальником), пропонують модель договірних відносин із непотрібним залученням ОСББ у якості постачальника послуги «з утримання будинкових електричних мереж при користуванні мережами» для оператора систем розподілу.

За наслідками реалізації таких відносин ОСББ має стати постачальником послуг, отримувати від оператора системи розподілу плату за надані послуги, сплачувати податок на прибуток та ПДВ, при цьому всі ці затрати включаються до тарифу на електроенергію.

Таке регулювання договірних відносин суперечить меті діяльності ОСББ і є для ОСББ юридично та економічно неприйнятним.

Щодо джерел права, які регулюють відносини при наданні послуги з постачання та розподілу електричної енергії.

Закон України «Про ринок електричної енергії» встановлює:

ч. 1 ст. 1 *цитата:* «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);

84) споживач - фізична особа, у тому числі фізична особа - підприємець, або юридична особа, що купує електричну енергію для власного споживання». *кінець цитати.*

ч. 1 ст. 58 *цитата:* «1. Споживач має право:

1) купувати електричну енергію для власного споживання за двосторонніми договорами та на організованих сегментах ринку, за умови укладення ним договору про врегулювання небалансів та договору про надання послуг з передачі електричної енергії з оператором системи передачі, а у разі приєднання до системи розподілу - договору про надання послуг з розподілу електричної енергії з оператором системи розподілу; або

купувати електричну енергію на роздрібному ринку у електропостачальників або у виробників, що здійснюють виробництво електричної енергії на об'єктах розподіленої генерації, за правилами роздрібного ринку». *кінець цитати.*

Положення п. 1.1.2. «Правил роздрібного ринку електричної енергії» (ПРРЕЕ) встановлюють:

цитата: «власник електричних мереж — юридична або фізична особа, якій на праві власності або користування належать електроустановки, призначені для розподілу електричної енергії, або юридична особа, якій на праві власності або користування належать електроустановки, призначені для передачі електричної енергії;

об'єкт побутового споживача — житловий будинок (частина будинку), квартира або будівля, які розміщені за однією адресою та належать одній фізичній особі або декільком фізичним особам на правах власності або користування;

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)

точка комерційного обліку - точка на комерційній межі розподілу електричної мережі або умовна точка, в якій відбувається зміна власника електричної енергії і до якої відносяться дані комерційного обліку електричної енергії, що використовуються для розрахунків на ринку електричної енергії. Наскільки це можливо, точка комерційного обліку повинна збігатися з точкою вимірювання;

точка розподілу/передачі електричної енергії - межа балансової належності, на якій відбувається розподіл/передача електричної енергії між електроустановками суміжних учасників ринку». *кінець цитати.*

Жодне з наведених у п.1.1.2. ПРРЕЕ визначень неможливо застосувати до ОСББ, оскільки:

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

Через це термін «індивідуальний побутовий споживач» до ОСББ застосувати неможливо.

Також неможливо застосувати до ОСББ визначення «колективний побутовий споживач», оскільки власниками квартир та/або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є не тільки фізичні особи, а й юридичні особи, які споживають електричну енергію для професійної та/або господарської діяльності.

Крім цього, індивідуальними побутовими споживачами в багатоквартирному будинку є не тільки власники житлових (нежитлових) приміщень, а й інші особи.

Отже існують прогалини у законодавстві, які можуть, але не повинні бути перешкодою для постачання електричної енергії до багатоквартирного будинку, який управляється ОСББ.

Разом з тим, згідно статті 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» колективний споживач - юридична особа, що об'єднує споживачів у будівлі та в їхніх інтересах укладає договір про надання комунальної послуги.

Загальні збори співвласників не наділені правом тлумачити правові норми і визначати яка правова норма превалює над іншою.

З урахуванням, що Закони України «Про ринок електричної енергії» та «Про житлово-комунальні послуги» є спеціальними законами, а також що метою діяльності ОСББ є сприяння співвласникам в отриманні комунальних послуг, загальні збори вважають за доцільне визначити місце ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах отримання співвласниками електричної енергії як юридичну особу, що об'єднує споживачів у будівлі та в їхніх інтересах укладає договір про надання комунальної послуги, тобто як умовного колективного споживача.

З врахуванням визначень, наведених у спеціальних законах, загальні збори вважають найбільш наближеним до сучасних реалій термін «колективний побутовий споживач».

При цьому збори враховують, що будь-яка особа, права якої порушені визначенням ОСББ «Фундуклеєвський» як умовного «колективного побутового споживача», може оскаржити рішення загальних зборів.

Збори беруть до уваги, що ОСББ як юридична не має власного майна, яке потребує живлення електроенергією.

ОСББ не споживає електроенергію для власних потреб і не потребує такого споживання, оскільки весь обсяг електроенергії, яка постачається до багатоквартирного будинку споживається виключно електроустановками власників житлових (нежитлових) приміщень та електроустановками, які є спільним майном співвласників.

Враховуючи, що ОСББ не є колективним споживачем в розумінні ПРРЕЕ, не є основним споживачем, не є індивідуальним споживачем, з метою врегулювання відносин постачання електроенергії до багатоквартирного будинку в умовах існування прогалін у регулюванні таких відносин законами та підзаконними актами, спільнота співвласників в особі загальних зборів вважає доцільним надалі щодо ОСББ «Фундуклеєвський» користуватись визначенням «колективний побутовий споживач», розуміючи при цьому умовність такого визначення.

Загальні збори звертають увагу співвласників, що умовне визначення «колективний побутовий споживач» застосовується для ОСББ «Фундуклеєвський» співвласниками внутрішньобудинкових електричних мереж з метою розв'язання проблемних питань у договірних відносинах щодо постачання електричної енергії.

цитата: «10.2.6. У разі прийняття відповідного рішення органом управління колективного споживача споживач колективного побутового споживача або фізична особа, яка не є членом колективного побутового споживача, але електроустановки якої приєднані до технологічних електричних мереж колективного побутового споживача (далі — споживач на території колективного побутового споживача), для користування електричною енергією укладає тристоронній договір про постачання та розподіл електричної енергії на території колективного побутового споживача з електропостачальником, який здійснює постачання електричної енергії цьому колективному побутовому споживачу, та колективним побутовим споживачем на основі типового договору (додаток 11 до цих Правил)» *кінець цитати.*

Кодекс систем розподілу, затверджений постановою НКРЕКП від 14.03.2018 № 310, встановлює:

цитата: «місце приєднання (точка приєднання) електроустановки - існуюча або запроєктована межа балансової належності електроустановок споживача або замовника, розташована на межі земельної ділянки замовника або, за згодою замовника, на території цієї земельної ділянки (абзац 32 п. 2.1.);

підключення - виконання комплексу організаційно-технічних заходів з первинної подачі напруги в точці приєднання на контактні з'єднання електричних мереж замовника та ОСР згідно з проектною схемою (абзац 44 п. 2.1.). *кінець цитати.*

Договори про надання таких послуг укладаються на підставі Типових договорів, затверджених Правилами роздрібного ринку електричної енергії, затвердженими «Правилами роздрібного ринку електричної енергії» (станом на сьогодні в редакції Постанови НКРЕ від 26 червня 2020 року N 1219) , далі- ПРРЕЕ;

З наведених джерел права вбачається наступна група обставин.

Група обставин 5.

Станом на сьогодні, без реалізації змін до проектних і технічних рішень щодо постачання електричної енергії до житлового комплексу як об'єкта архітектури, відсутня технічна можливість приєднання та підключення житлових і нежитлових приміщень до мереж оператора системи розподілу електроенергії.

Тобто, фізично відсутня можливість без використання внутрішньобудинкових електричних мереж приєднати електроустановки житлових (нежитлових) приміщень безпосередньо до наконечників струмопровідних кабелів мережі оператора системи розподілу.

Через відсутність технічної можливості приєднання електромереж об'єктів споживача безпосередньо до мереж оператора системи розподілу, укладення власниками житлових і нежитлових приміщень з оператором системи розподілу індивідуальних договорів про надання послуг з розподілу електричної енергії у вигляді двостороннього договору та виконання таких умов таких договорів — є неможливим і є фікцією.

Станом на сьогодні власники двох квартир, шляхом подання заяв-приєднання до оператора системи розподілу ПрАТ «ДТЕК Київські електромережі», приєдналися як споживачі і учасники договору до публічного Договору споживача про надання послуг з розподілу (передачі) електричної енергії з цим оператором.

При цьому кінцеві наконечники струмопровідних кабелів електромережі ПрАТ «ДТЕК Київські електромережі» не мають і, без внесення (реалізації) змін до проектних рішень постачання електричної енергії, до житлового комплексу як об'єкта архітектури, не можуть мати точки приєднання до вхідних наконечників квартирних електромереж цих власників.

Також ПрАТ «ДТЕК Київські електромережі» не має право на користування внутрішньобудинковими електромережами.

Укладення договору про використання оператором системи розподілу внутрішньобудинкових електромереж тягне за собою виникнення для об'єднання негативних наслідків у вигляді:

— збільшення тарифу на електроенергію за рахунок включення до такого тарифу плати за користування електричними мережами, а також збільшення розміру такої плати на розмір податку на додану вартість;

— збільшення витрат на управління (утримання) будинком на розмір податку на додану вартість, отриманого в складі плати за користування будинковими електромережами електропостачальником;

- збільшення витрат об'єднання на підготовку та погодження річного кошторису та щомісячних рахунків на оплату вартості використання електричних мереж;

— втрату об'єднанням статусу неприбуткової організації через необхідність сплачувати ПДВ та податок на прибуток за надання послуг з утримання будинкових електромереж, надані електропостачальнику.

При цьому об'єднання співвласників зобов'язано:

— перераховувати до бюджету податок на додану вартість (розмір якого постачальник зараховує в свій податковий кредит, який йому компенсує держава, тобто постачальник користується власністю співвласників і отримує за це кошти у вигляді повернутого ПДВ, який співвласники перерахували до бюджету);

— сплачувати податок на прибуток, якщо не надасть доказів використання плати, отриманої від постачальника, на конкретну мету утримання чи ремонту електричних мереж;

— вести окремий бухгалтерський облік витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією технологічних електричних мереж спільного використання;

— щороку погоджувати з НКРЕКП кошторис витрати, а при зміні витрат більше ніж на 5 %, складу (конфігурації) електричних мереж, топології однолінійних схем, що відбулися протягом року, власник мереж зобов'язаний подати на погодження зміни до кошторису;

— разом з кошторисом подавати розрахунок об'єму умовних одиниць технологічних електричних мереж спільного використання, узгоджений оператором системи, що потребує залучення на договірних засадах фахівця;

— для отримання плати за використання електропостачальником електромереж, власник мереж повинен щомісяця подавати електропостачальнику розрахунок вартості.

Такі обов'язки є обтяжливими і неприйнятними для невеликого штату керуючої дирекції і тягнуть за собою збільшення витрат на утримання будинку.

Також об'єднання вважає непринятною саму участь у сумнівних схемах збагачення постачальника шляхом компенсації ПДВ.

Серед співвласників є окремі особи (зокрема, власники двох квартир, які підписали заяви-приєднання до публічного договору з оператором системи розподілу), які різними зусиллями прагнуть спонукати об'єднання до укладення з ПрАТ «ДТЕК Київські електромережі» договору про спільне використання електромереж.

При цьому ці власники або не розуміють, або свідомо ігнорують, що укладення такого договору істотно збільшить вартість утримання будинку і тариф на електроенергію.

Крім цього, відповідно до ст. 49 Закону України «Про ринок електричної енергії»:

Основним споживачем, який зобов'язаний укласти з оператором системи розподілу договір про спільне використання технологічних електричних мереж, вважається споживач та/або власник електричних мереж, який не є оператором системи розподілу, електричні мережі якого використовуються для розподілу електричної енергії іншим споживачам, а також для транспортування електричної енергії в мережі оператора системи розподілу.

Аналогічне положення містить абзац 39 п. 1.1.2. Правил роздрібного ринку електричної енергії: «основний споживач - споживач та/або власник електричних мереж, який не є оператором системи, електричні мережі якого використовуються оператором системи для транспортування електричної енергії іншим споживачам та/або для транспортування електричної енергії в мережі оператора системи».

Тобто, основним споживачем вважається споживач або власник, електричні мережі якого використовуються оператором системи для транспортування електричної енергії іншим споживачам.

Разом з тим, ОСББ «Фундуклєєвський» не є власником внутрішньобудинкових електричних мереж і не є основним споживачем електроенергії в житловому комплексі.

Договір про спільне використання технологічних електричних мереж між власником цих мереж (основним споживачем) та оператором системи розподілу укладається у разі передачі електричної енергії іншим споживачам (іншим суб'єктам господарювання, крім їх власника).

Оскільки власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками внутрішньобудинкових електричних мереж, договір про спільне використання технологічних електричних мереж (внутрішньобудинкових електричних мереж багатоквартирних будинків) між оператором системи розподілу та ОСББ, яке утворене власниками житлових і нежитлових приміщень, не укладається.

Тобто, через внутрішньобудинкові електричні мережі, належні колективу власників, електрична енергія передається не стороннім особам (іншим власникам), а особам, які складають колектив власників електромереж.

Відповідно до умов Типового договору про спільне використання технологічних електричних мереж, затверджених постановою НКРЕКП, надання технологічних електричних мереж у користування оператору системи розподілу є оплатною послугою, виконавцем якої є власник технологічних електричних мереж.

Разом з тим, відповідно до положень Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання співвласників багатоквартирного будинку:

- є непідприємницьким товариством і неприбутковою організацією;
- не може здійснювати будь-яку підприємницьку діяльність;
- не є і не може бути виконавцем послуг, в тому числі житлово-комунальних послуг.

Колектив співвласників внутрішньобудинкових електричних мереж також не може надавати послуги оператору системи розподілу.

З урахуванням наведеного, загальні збори співвласників вважають, що у об'єднання відсутній обов'язок укласти з оператором системи розподілу договір про спільне використання технологічних мереж, щонайменше з чотирьох підстав:

- об'єднання не є власником внутрішньобудинкових електричних мереж;
- об'єднання не є основним споживачем;
- внутрішньобудинкові електричні мережі об'єднання не відносяться до технологічних електричних мереж;
- внутрішньобудинкові електричні мережі не використовуються для транспортування електричної енергії іншим споживачам, а використовуються для відбору з них електричної енергії споживачам, які є співвласниками внутрішньобудинкових електричних мереж.

З урахуванням визначень, які вживаються у Законах України «Про житлово-комунальні послуги», «Про ринок електричної енергії», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» у ПРРЕЕ, у «Кодексі систем розподілу», у «Кодексі комерційного обліку електричної енергії», у «Переліку видів робіт, які входять до технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем електропостачання в житлових будинках», затверджених наказом Міністерства енергетики та вугільної промисловості від 24 січня 2019 р. за № 90/33061, при постачанні електричної енергії до житлового комплексу наявні такі обставини:

- електричні мережі, до яких безпосередньо приєднані та підключені електроустановки житлових і нежитлових приміщень, не належать до технологічних електричних мереж, а є внутрішньобудинковими електричними мережами;
- ОСББ «Фундуклеєвський» не є основним споживачем і взагалі не є споживачем електричної енергії;
- власники житлових і нежитлових приміщень житлового комплексу не є споживачами на території основного споживача.

Відповідно до ст. 10 закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» питання про використання внутрішньобудинкових електромереж, як спільного майна співвласників, належить до виключної компетенції загальних зборів співвласників.

Станом на сьогодні рішеннями загальних зборів співвласників встановлена пряма заборона на укладення будь-яких правочинів про використання внутрішньобудинкових електромереж третіми особами.

Станом на сьогодні, в м. Києві оператори системи розподілу не розподіляють побутовим споживача у багатоквартирних будинках електроенергію на підставі двосторонніх договорів, укладених відповідно до вимог законодавства (зрізних причин, зокрема і тому, що є неможливим укладення побутовим споживачем у багатоквартирному будинку договору про врегулювання небалансів та договору про надання послуг з передачі електричної енергії з оператором системи передачі, як цього вимагає законодавство).

Оператор системи розподілу розподіляє побутовим споживачам на підставі приєднання побутового споживача до публічного договору з оператором системи розподілу.

Таке приєднання до публічного договору можливе лише при наявності технічної можливості оператора системи розподілу приєднати свої кабелі (лінії) живлення до електроустановок побутового споживача.

Такою технічною можливістю є можливість визначення точки розподілу між електроустановками житлового (нежитлового) приміщення і наконечниками струмопровідних кабелів живлення оператора системи розподілу.

В нашому житловому комплексі між електромережою власника квартири чи нежитлового приміщення і наконечниками струмопровідних кабелів живлення проектними рішеннями передбачено функціонування будинкових електромереж (понижуючих трансформаторів, розподільчого устаткування, кабелів, проводів тощо), які є спільною власністю співвласників житлового комплексу.

Ці обставини унеможливають оформлення паспортів точок розподілу (передачі), які є невід'ємною частиною договору споживача про надання послуг з розподілу (передачі) електричної енергії та згодою споживача на надання послуг з розподілу (передачі) електричної енергії на умовах, визначених у паспорті точки розподілу (передачі), що у свою чергу без внесення змін до проектних схем постачання електроенергії до житлового комплексу як об'єкта архітектури унеможливує приєднання та підключення електроустановок квартир чи нежитлових приміщень до наконечників струмопровідних кабелів живлення оператора системи розподілу і, як наслідок, унеможливує приєднання окремих співвласників як споживачів до публічного договору з оператором системи про розподіл електроенергії.

Разом з тим, ці обставини жодним чином не позбавляють співвласників права і можливості споживати електричну енергію за тарифами для населення через внутрішньобудинкові електричні мережі як споживачам умовного «колективного споживача» або як індивідуальним споживачам.

Група обставин 6.

Для забезпечення, передбаченого законами, права споживачів отримувати електричну енергію на підставі індивідуальних договорів з електропостачальними організаціями, «Правилами роздрібного ринку електричної енергії» передбачена можливість укладення тристороннього договору:

Зазначеними вище «Правилами роздрібного ринку електричної енергії» не визначено, який саме орган управління колективного споживача має прийняти рішення, на підставі якого укладається тристоронній договір.

Пунктом 8.1.4. рішення загальних зборів співвласників будинку від 01.12.2020, встановлено, що для отримання електричної енергії на підставі тристороннього договору співвласник повинен звернутись до загальних зборів співвласників із заявою про погодження умов такого договору і надання керуючому директору згоди на його укладення.

Встановлені п. 8.1.4. рішення загальних зборів співвласників будинку від 01.12.2020 умови жодним чином не обмежують жодного співвласника як власника у праві чи у можливості укласти тристоронній договір на постачання електричної енергії, за умови, що на підставі таких договорів співвласники не позбавляються права власності на будинкові електромережі та не обмежуються у здійсненні такого права.

Разом з тим, в умовах карантинних обмежень на загальну кількість учасників зборів, а також з інших мотивів, скликання загальних зборів співвласників для розгляду звернень власників щодо укладення тристоронніх договорів є ускладненим і недоцільним.

Ці обставини обумовлюють необхідність внесення змін до п. 8.1.4. рішення загальних зборів співвласників від 01.12.2020.

Станом на сьогодні для власників житлових і нежитлових приміщень нашого житлового комплексу існує можливість на власний розсуд обрати одну з таких моделей організації договірних відносин при наданні послуг з постачання та розподілу електричної енергії:

- модель «Споживач колективного побутового споживача»;
- модель «Тристоронні відносини»;
- модель «Двосторонні відносини».

Модель «Споживач колективного побутового споживача».

Така модель передбачає збереження існуючої моделі договірних відносин з постачальником електричної енергії, при якій власник квартири чи нежитлового приміщення залишається індивідуальним побутовим споживачем умовного «колективного побутового споживача» електричної енергії, яким станом на сьогодні виступає ОСББ «Фундуклеєвський».

При цьому вартість спожитої електричної енергії сплачується за показниками квартирного електролічильника, а вартість утримання, ремонтів будинкових електричних мереж, втрати електроенергії в будинкових електромережах та інші витрати, пов'язані з постачанням електричної енергії, сплачуються за рахунок внесків співвласників на витрати на управління будинком.

Модель «Тристоронні відносини».

Така модель передбачає укладення відповідно до положень розділу 10 «Правил роздрібного ринку електричної енергії» тристороннього договору між споживачем, постачальником електричної енергії та ОСББ «Фундуклеєвський» як представником колективу співвласників внутрішньобудинкових електричних мереж, яке зобов'язується за рахунок індивідуального споживача утримувати такі мережі та сплачувати всі витрати, пов'язані з передачею електроенергії від електромереж оператора системи розподілу до електроустановок споживача.

За умовами тристороннього договору вартість спожитої електричної енергії сплачується за показниками квартирного електролічильника за тарифами постачальника.

Крім цього, за умовами тристороннього договору споживач сплачує ОСББ «Фундуклеєвський» як представнику колектива співвласників внутрішньобудинкових електричних мереж:

— вартість утримання будинкових електричних мереж згідно з умовами тристороннього договору на ділянці від кінцевих клем струмопровідного кабеля живлення оператора системи розподілу до вхідних клем електроустановок (електромережі) власника квартири чи нежитлового приміщення (понижуючі трансформатори, струмопередавальні кабелі та проводи, комутаційне обладнання, розподільчі щити та устаткування тощо);

— вартість послуг з розподілу (передачі) електричної енергії за відповідним тарифом оператора системи, до мереж якого приєднано ОСББ «Фундуклеєвський» як представника колектива співвласників внутрішньобудинкових електричних мереж;

— вартість електричної енергії на колективні побутові потреби;

— вартість електричної енергії, втраченої внаслідок її розподілу від кінцевих клем струмопровідного кабеля живлення оператора системи розподілу до вхідних клем електроустановок (електромережі) власника квартири чи нежитлового приміщення (понижуючі трансформатори, струмопередавальні кабелі та проводи, комутаційне обладнання, розподільчі щити та устаткування тощо) за відповідним тарифом купівлі електричної енергії умовним «колективним побутовим споживачем» (ОСББ «Фундуклеєвський»).

Зазначені витрати компенсуються об'єднанню індивідуальним споживачем у розмірі, обчисленому відповідно до методики, затвердженою зборами представників від об'єднання.

Модель «Двосторонні відносини».

Така модель передбачає укладення договорів між споживачами та оператором системи розподілу відповідно до Правил роздрібного ринку електричної енергії шляхом приєднання споживачів до публічних договорів приєднання (договору споживача про надання послуг з розподілу електричної енергії, відповідних договорів про постачання електричної енергії), шляхом подання заяви-приєднання.

За умовами таких договорів оператор системи розподілу розподіляє електричну енергію побутовим споживачам безпосередньо на вхідних клеммах електроустановок (електромережі) побутового споживача на підставі приєднання побутового споживача до публічного договору з оператором системи розподілу, за умови, що для цього існує технічна можливість приєднати кінцеві клеми струмопровідних кабелів живлення електричної мережі оператора системи розподілу безпосередньо до вхідних клем електроустановок (електричної мережі) індивідуального побутового споживача.

При наявності такої технічної можливості існує можливість визначення точки розподілу між вхідними клеммами електроустановок об'єкту споживача (квартири чи нежитлового приміщення) і кінцевими наконечниками струмопровідних кабелів живлення оператора системи розподілу.

Для визначеної точки розподілу оформлюється паспорт точки розподілу.

Паспорти точок розподілу (передачі) є невід'ємною частиною договору споживача про надання послуг з розподілу (передачі) електричної енергії та згодою споживача на надання послуг з розподілу (передачі) електричної енергії на умовах, визначених у паспорті точки розподілу (передачі).

Для отримання такої технічної можливості і оформлення паспорту точки розподілу споживач повинен внести (реалізувати фізично) зміни до існуючої відповідно до проектних рішень схеми постачання електричної енергії до житлового комплексу як об'єкта архітектури.

Загальні збори визнають за кожним власником житлового чи нежитлового приміщення нашого житлового комплексу право самостійно, на власний розсуд обрати одну з наведених моделей організації договірних відносин при наданні послуг з постачання та розподілу електричної енергії або запропонувати об'єднанню іншу модель організації договірних відносин, при якій будуть враховані інтереси співвласників внутрішньобудинкових електричних мереж.

Розглянувши питання четверте порядку денного, взявши до уваги наведені обставини, загальні збори співвласників ВИРІШИЛИ:

4.1. Щодо організації договірних відносин при отриманні комунальної послуги з централізованого водопостачання, централізованого водовідведення.

4.1.2. Роз'яснити власникам житлових і нежитлових приміщень про їхнє незаперечне право на постачання централізованого водопостачання, централізованого водовідведення на підставі індивідуальних договорів, укладених відповідно до положень Постанови Кабінету Міністрів від 05.07.2019 № 690.

4.1.3. Встановити:

4.1.3.1. Моделлю організації договірних відносин власників житлових і нежитлових приміщень житлового комплексу з постачальником централізованого водопостачання, централізованого водовідведення є індивідуальний договір на умовах «Типового договору з індивідуальним споживачем про надання послуг з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення (без обслуговування внутрішньобудинкових систем)», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів від 05.07.2019 № 690.

4.1.3.2. Заходи з обслуговування, поточного та капітального ремонтів внутрішньобудинкових систем, що забезпечують надання послуг з централізованого

водопостачання, централізованого водовідведення у житловому комплексі, організуються і здійснюються керуючим директором (правлінням, у разі відсутності посади керуючого директора) за рахунок внесків співвласників на поточні витрати на управління житловим комплексом.

4.1.4. Постачальником (виконавцем) комунальної послуги з централізованого водопостачання, централізованого водовідведення для житлового комплексу за адресою м. Київ, вул. Б. Хмельницького, 58-А (перша черга будівництва, 4-секцій будинок) визначити (обрати) Приватне акціонерне товариство «Акціонерна компанія «Київводоканал».

4.1.5. Керуючому директору:

- до 01 червня 2021 р. передати постачальнику комунальної послуги централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, Приватному акціонерному товариство «Акціонерна компанія «Київводоканал», технічну документацію щодо всіх об'єктів споживання послуги з централізованого водопостачання, централізованого водовідведення в житловому комплексі, а також та відомості щодо всіх власників нерухомого майна в житловому комплексі, необхідні для нарахування обсягу і вартості спожитої холодної води та укладення індивідуальних договорів;

- з 01 жовтня 2021 припинити приймати показання лічильників холодної води та здійснювати розрахунок вартості спожитої холодної води індивідуальними споживачами.

4.1.6. Роз'яснити співвласникам житлового комплексу, що у зв'язку з припиненням керуючим директором з 01 жовтня 2021 р. прийняття показників та обчислення вартості спожитої холодної води, усі власники житлових і нежитлових приміщень для отримання з 01 жовтня 2021 р. комунальної послуги з централізованого водопостачання, централізованого водовідведення мають встановлені законом право і обов'язок укласти індивідуальні договори з постачальником комунальної послуги ПрАТ «Акціонерна компанія «Київводоканал».

4.1.7. Рекомендувати всім власникам житлових і нежитлових приміщень укласти до 01 жовтня 2021 р. індивідуальні договори на отримання послуги з централізованого водопостачання, централізованого водовідведення.

4.1.8. Встановити, що укладення власниками житлових та нежитлових приміщень індивідуальних договорів на отримання послуги з централізованого водопостачання, централізованого водовідведення не потребує внесення змін до договорів між ОСББ «Фундуклеєвський» та власником приміщення, укладених 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».

4.1.9. Встановити, що для виконання ОСББ «Фундуклеєвський» умов пункту 5 «Типового договору з індивідуальним споживачем про надання послуг з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення (без обслуговування внутрішньобудинкових систем)», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів від 05.07.2019 № 690, власники житлових та нежитлових приміщень зобов'язані надати керуючому директору засвідчену власником приміщення копію укладеного індивідуального договору.

4.2. Щодо організації договірних відносин при отриманні комунальної послуги з постачання електричної енергії.

4.2.1. Враховуючи, що:

- наведене в законі «Про ринок електричної енергії» визначення «основний споживач» неможливо застосувати до ОСББ, оскільки внутрішньобудинкові електричні мережі не використовуються для розподілу електричної енергії, тобто не використовуються для транспортування електричної енергії від електроустановок виробників електричної енергії або електроустановок оператора системи передачі мережами оператора системи розподілу;

- наведене в законі «Про ринок електричної енергії» та у ПРРЕЕ визначення «індивідуальний побутовий споживач», «колективний побутовий споживач», «малий непобутовий споживач» неможливо застосувати до ОСББ, оскільки ОСББ створено не споживачами електричної енергії, а власниками нерухомого майна;

- серед співвласників будинку не всі є споживачами електричної енергії;

- серед споживачів електроенергії не всі є співвласниками будинку;

- серед споживачів не всі є побутовими споживачами, але є також фізичні та юридичні особи, які споживають електричну енергію для професійної та/або господарської діяльності;

- ОСББ як юридична особа не є споживачем, який споживає електричну енергію для власних потреб (у ОСББ як юридичної особи відсутня потреба споживати електричну енергію для власних потреб), а закуповує електричну енергію виключно споживання її власника житлових (нежитлових) приміщень та для утримання спільного майна співвласників (освітлення місць та приміщень загального користування, живлення насосів підкачки води, живлення ліфтів тощо);

- ОСББ не є власником внутрішньобудинкових електричних мереж, хоча саме терміном «власник» оперують ПРРЕЕ

ВСТАНОВИТИ:

4.2.2. До часу належного врегулювання законами та підзаконними актами відносин постачання електричної енергії для електроустановок співвласників багатоквартирного будинку, в якому створено ОСББ, яке утримує будинок у спосіб самоутримання і самофінансування, з метою тимчасового врегулювання відносин та з метою забезпечення прав власників житлових (нежитлових) приміщень на отримання електричної енергії застосовувати умовний термін «колективний побутовий споживач» як такий, що є найбільш наближеним до сучасних реалій і найбільш доцільним для тимчасового врегулювання відносин у постачанні електричної енергії.

4.2.3. Роз'яснити власникам житлових і нежитлових приміщень про їхнє незаперечне право на отримання електричної енергії на підставі індивідуальних договорів, укладених відповідно до законодавства, звернувши при цьому увагу, що інженерні мережі житлового комплексу створені за кошти співвласників (але не всіх), через що користування внутрішньобудинковими електричними мережами регулюється законодавством про цивільні відносини спільної власності з урахуванням умов та обмежень, встановлених співвласниками внутрішньобудинкових електричних мереж.

4.2.4. Встановити, що власники житлових чи нежитлових приміщень вправі самостійно, на свій розсуд обирати одну з таких доступних у нашому житловому комплексі моделей організації договірних відносин для отримання послуги з постачання та розподілу електричної енергії:

4.2.4-а) Модель «Споживач колективного побутового споживача».

4.2.4-б) Модель «Тристоронні відносини».

4.2.4-в) Модель «Двосторонні відносини».

4.2.4-г) Модель «Інша».

4.2.5. Встановити наступні умови користування внутрішньобудинковими електричними мережами, які належать до спільної власності співвласників, для мети споживання електричної енергії при організації договірних відносин за моделлю **«Споживач колективного побутового споживача»:**

4.2.5.1. Співвласники як власники житлових і нежитлових приміщень житлового комплексу споживають електричну енергію, за весь спожитий в будинку обсяг якої ОСББ «Фундуклеєвський» сплачує постачальнику за показниками загальнобудинкових приладів обліку.

Відбір електричної енергії власниками житлових (нежитлових) приміщень здійснюється від внутрішньобудинкових електричних мереж відповідно до «Правил управління багатоквартирним будинком на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києва і

користування спільним майном співвласників» на підставі Договору, укладеному між власником житлового (нежитлового) приміщення ОСББ «Фундуклеєвський» 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».

Згідно з умовами згаданого типового договору:

- ОСББ «Фундуклеєвський» зобов'язується надавати власнику житлового (нежитлового) приміщення технічну можливість користування внутрішньобудинковими електричними мережами для відбору електричної енергії для електроустановок власника;

- власник зобов'язується дотримуватись «Правил управління багатоквартирним будинком на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києва і користування спільним майном співвласників», умов договору з ОСББ «Фундуклеєвський», укладеного на умовах згаданого типового договору, та внесками співвласника на витрати на управління спільним майном компенсувати об'єднанню вартість витрат живлення електричною енергією електроустановок, які належать співвласниками на праві спільної власності, на освітлення місць та приміщень загального користування, а також витрат на управління внутрішньобудинковими електричними мережами та їх утримання.

4.2.5.2. Всі без винятку права споживача електричної енергії, встановлені розділом XII Закону України «Про ринок електричної енергії» (здійснення прав та обов'язків споживача, вибір та зміна електропостачальника, захист прав споживачів та будь-які інші права споживача електричної енергії) від імені власника житлового (нежитлового) приміщення здійснюються (реалізуються) і захищаються ОСББ «Фундуклеєвський» в особі керуючого директора в межах його повноважень на підставі рішень зборів представників від об'єднання, або в особі правління об'єднання у разі відсутності посади керуючого директора, в межах повноважень правління, встановлених законодавством та статутом.

4.2.5.3. Вирішення питань про вибір та/або зміну електропостачальника чи оператора системи розподілу належить до повноважень зборів представників від об'єднання.

4.2.5.4. Рішення зборів представників від об'єднання щодо вибору та/або зміни електропостачальника чи оператора системи розподілу є остаточним і погодження з власниками житлових (нежитлових) приміщень чи затвердження загальними зборами співвласників не вимагає.

4.2.5.5. Загальні збори співвласників за зверненням власника житлового (нежитлового) приміщення можуть скасувати рішення зборів представників від об'єднання щодо вибору та/або зміни електропостачальника чи оператора системи розподілу.

4.2.6. Встановити наступні умови користування внутрішньобудинковими електричними мережами, які належать до спільної власності співвласників, для мети споживання електричної енергії при організації договірних відносин за моделлю «Тристоронні відносини»:

4.2.6.1. Договір про постачання електричної енергії при організації договірних відносин за моделлю «Тристоронні відносини» укладається на умовах Типового договору, передбаченого правилами роздрібного ринку електричної енергії, при наявності про це рішення зборів представників від об'єднання як органу управління умовного «колективного побутового споживача» електричної енергії ОСББ «Фундуклеєвський», при цьому власник житлового (нежитлового) приміщення самостійно закуповує весь потрібний йому обсяг електричної енергії безпосередньо у постачальника електроенергії.

4.2.6.2. Збори представників від об'єднання вправі приймати рішення про укладення власником житлового (нежитлового) приміщення як споживачем умовного «колективного побутового споживача» тристороннього договору про постачання та розподіл електричної енергії в межах умовного «колективного побутового споживача» виключно:

- після письмово підтвердженого визнання власником житлового (нежитлового) приміщення прав і повноважень ОСББ «Фундуклеєвський» на управління спільним майном

співвласників житлового комплексу згідно з «Правилами управління багатоквартирним будинком на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві і користування спільним майном співвласників будинку», затверджених рішенням загальних зборів співвласників від 01.12.2020 (з можливими змінами у майбутньому);

- після письмово підтвердженого визнання власником житлового (нежитлового) приміщення вимог згаданих Правил управління будинком і зобов'язання їх дотримуватись;

- після укладення між власником житлового (нежитлового) приміщення і ОСББ «Фундуклеєвський» Договору на умовах згаданого типового договору (з особливостями самостійної закупівлі власником електричної енергії);

- після письмово підтвердженого зобов'язання власника житлового (нежитлового) приміщення компенсувати витрати на електричну енергію для утримання спільного майна та живлення електроустановок, які належать співвласникам на праві спільної власності.

4.2.7. Встановити, що при організації договірних відносин за моделлю «Двосторонні відносини» спільнота співвласників будинкових електричних мереж в особі ОСББ «Фундуклеєвський» (чи в особі іншого представника співвласників будинкових електричних мереж) в двосторонніх відносинах між споживачем і особами, які розподіляють та постачають електричну енергію, участі не бере, через що внутрішньобудинкові електричні мережі (які щодня потребують фінансування заходів для утримання, експлуатації та ремонту), для реалізації договірних відносин за моделлю «Двосторонні відносини» не використовуються, при цьому власник житлового (нежитлового) приміщення зобов'язаний компенсувати ОСББ «Фундуклеєвський» всі витрати на електричну енергію, спожиту для утримання спільного майна та живлення електроустановок, які належать співвласникам на праві спільної власності (двигуни ліфтів та освітлення кабін ліфтів, насоси підкачки води, освітлення місць та приміщень загального користування тощо).

4.2.8. Встановити наступні умови користування внутрішньобудинковими електричними мережами, які належать до спільної власності співвласників, для мети споживання електричної енергії при організації договірних відносин за моделлю «Інша»:

4.2.8.1. Власник житлового (нежитлового) приміщення вправі запропонувати співвласникам внутрішньобудинкових електричних мереж будь-яку іншу модель, яка на його думку враховує інтереси власника житлового (нежитлового) приміщення та інтереси співвласників внутрішньобудинкових електричних мереж.

4.2.8.2. Запропонована власником житлового (нежитлового) приміщення «Інша» модель організації договірних відносин для її реалізації повинна бути погоджена з співвласниками внутрішньобудинкових електричних мереж.

4.3. Взяти до уваги, що власники житлових чи нежитлових приміщень як самостійні суб'єкти правовідносин вправі самостійно і на свій розсуд укласти будь-які правочини відповідно до обсягу цивільних прав та реальної можливості виконання умов правочину.

4.4. Взяти до уваги, що Об'єднання не вправі заборонити власникам житлових (нежитлових) приміщень укладати взагалі будь-які правочини, навіть ті, для укладення яких у них відсутні правомочності, або ті, для виконання яких об'єктивно відсутні можливості, обставини та підстави (як це зробили власники квартир № 28, № 29).

4.5. Роз'яснити співвласникам, що будь-які правочини, стороною яких не є ОСББ «Фундуклеєвський», не породжують і не можуть породжувати для об'єднання жодних правових наслідків, у тому числі зобов'язань (зокрема і зобов'язань надати третім особам внутрішньобудинкові електричні мережі у користування для постачання ними електричної енергії до електроустановок споживача).

4.6. Роз'яснити співвласникам, що станом на сьогодні існування двосторонніх відносин між споживачем і суб'єктами господарювання, які розподіляють і постачають електричну енергію до об'єкта споживача, розташованого в житловому комплексі, на законних підставах можливе тільки після внесення і фізичної реалізації погоджених з ОСББ

«Фундуклеєвський» в особі загальних зборів співвласників змін до проектних рішень постачання електричної енергії до житлового комплексу як об'єкта архітектури.

При цьому наслідками фізичної реалізації змін до проектних рішень постачання електричної енергії до житлового комплексу як об'єкту архітектури має бути виникнення фізичної можливості безпосереднього приєднання вхідних клем електромережі об'єкту споживача до кінцевих клем струмопровідного кабеля живлення мереж оператора системи розподілу, тобто виникнення технічної можливості для передачі (прийняття) електричної енергії у місце приєднання електроустановки власника житлового (нежитлового) приміщення до електричних мереж оператора системи розподілу без використання для цього внутрішньобудинкових електричних мереж.

4.7. Встановити, що внесення в установленому порядку змін до проектних рішень постачання електричної енергії до житлового комплексу здійснюється споживачем самостійно, за його рахунок, без залучення до цього ОСББ «Фундуклеєвський».

4.8. Роз'яснити співвласникам, що через неможливість виділити ідеальну частку співвласника у праві спільної власності на внутрішньобудинкові електричні мережі, через неможливість виділити у спільному майні частку співвласника у натурі, а також у зв'язку з неможливістю виокремити у функціональному призначенні будинкових електричних мереж частку функціонального призначення, призначену для постачання електричної енергії до об'єкту споживача (житлового чи нежитлового приміщення), питання про визначення вартості частки співвласника у будинкових електромережах статутними органами об'єднанням не вирішується, а вартість внесення (реалізації) змін до проектних рішень постачання електроенергії до житлового комплексу як об'єкту архітектури співвласникам не компенсується.

4.9. Зобов'язати керуючого директора:

4.9.1. Невідкладно виносити на розгляд зборів представників від об'єднання письмові звернення власників щодо укладення тристоронніх договорів на постачання електричної енергії при виборі власниками моделі організації договірних відносин «Тристоронні відносини».

4.9.2. На підставі рішення зборів представників від об'єднання і відповідного доручення зборів представників від об'єднання укладати і підписувати тристоронні договори на постачання електричної енергії.

4.9.3. Сприяти власникам житлових і нежитлових приміщень в укладенні договорів на постачання і розподіл централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, електричної енергії.

4.10. Роз'яснити власникам житлових і нежитлових приміщень, що будь-які договори, укладені з будь-яким постачальником електричної енергії без участі ОСББ «Фундуклеєвський», не породжують і не можуть породжувати жодних правових наслідків для об'єднання.

4.11. З метою спрощення розгляду звернень співвласників до органу управління об'єднанням щодо укладення тристоронніх договорів на постачання електричної енергії до рішення з питання 8 порядку денного загальних зборів співвласників будинку від 01.12.2020 внести такі зміни:

4.11.1. Пункт 8.1.4. викласти в редакції:

«8.1.4. Для отримання рішення органу управління щодо укладення тристороннього договору на постачання електричної енергії (додаток 11 до Правил роздрібного ринку електричної енергії) власник приміщення звертається до зборів представників від об'єднання із письмовою заявою у довільній формі.

Встановити, що до повноважень зборів представників від об'єднання відноситься:

— прийняття рішень щодо укладення власниками житлових і нежитлових приміщень тристоронніх договорів на постачання електричної енергії відповідно до розділу 10 «Правил роздрібного ринку електричної енергії» і надання керуючому директору доручень про укладення і підписання таких договорів;

— затвердження методики розрахунку (обчислення) вартості всіх без винятку внесків та платежів, які повинен сплатити об'єднанню власник житлового чи нежитлового приміщення за умовами тристороннього договору на постачання електричної енергії за моделлю «Тристоронні відносини» або при визначенні витрат об'єднання, пов'язаних з ініціативою співвласника організувати договірні відносини постачання електричної енергії за моделлю «Двосторонні відносини».

Встановити, що розміри всіх без винятку внесків та платежів, які повинен сплатити об'єднанню власник житлового чи нежитлового приміщення за умовами тристороннього договору на постачання електричної енергії або при визначенні витрат об'єднання, пов'язаних з ініціативою співвласника організувати договірні відносини постачання електричної енергії за моделлю «Двосторонні відносини», які розраховані за методикою, затвердженою зборами представників від об'єднання, є розрахунковими величинами (величинами, які обчислені арифметично), через що розміри таких внесків і платежів затверджуються керуючим директором (правлінням, у разі відсутності посади керуючого директора) і затвердженню статутними органами об'єднання не підлягають».

4.12. Абзац другий підпункту 8г пункту 8.1. рішення з питання 8 порядку денного загальних зборів співвласників будинку від 01.12.2020 вважати таким, що втратив чинність.

4.13. Встановити, що це рішення:

- набирає чинності з моменту його прийняття;
- оприлюднюється на офіційному сайті об'єднання в Інтернеті;
- поштою або у інший спосіб співвласникам не направляється, при цьому кожний співвласник має право знайомитись з цим рішенням і робити з нього виписки чи копії.