

**Загальні збори співвласників
житлового комплексу за адресою м. Київ, вул. Б. Хмельницького, 58-А
26 травня 2021 р.**

**РІШЕННЯ
(проект)**

1. Про затвердження нової редакції Статуту ОСББ «Фундуклеєвський».

Розглянувши питання 1 порядку денного загальні збори співвласників вирішили:

1.1. Затвердити нову редакцію Статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Фундуклеєвський» (Додаток « 1).

1.2. Уповноважити голову загальних зборів співвласників _____ та секретаря загальних зборів співвласників _____ підписати нову редакцію Статуту ОСББ «Фундуклеєвський».

Встановити, що _____ є уповноваженими особами для вчинення всіх без винятку передбачених законом дій для державної реєстрації нової редакції Статуту ОСББ «Фундуклеєвський» (змін до Статуту).

1.3. 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.

2. Розгляд заяв співвласників квартири № номер Прізвище, Прізвище

При розгляді питання 2 порядку денного збори співвласників беруть до уваги такі обставини:

1) Співвласниця квартири № номер Прізвище має борг перед об'єднанням по сплаті внесків співвласника багатоквартирного будинку на загальну суму *сума*.

На зазначену суму боргу нараховані інфляційні втрати та 3% річних у загальному розмірі *сума*.

2) У заяві до загальних зборів співвласників, посвідченій приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Прізвище дата по реєстру за № номер, Прізвище зазначену суму боргу з нарахованими на нього інфляційними втратами та 3% річних визнає повністю.

3) Також Прізвище просить загальні збори співвласників зменшити їй загальний розмір нарахованих інфляційних втрат та 3% річних з суми *сума* до суми *сума*, обмеживши для сплати загальний розмір таких нараховань сумою *сума*.

Тобто, Прізвище просить загальні збори погодити їй як узгоджену суму повного погашення заборгованості перед ОСББ «Фундуклеєвський» суму у розмірі: *сума*.

4) Також Прізвище просить встановити їй такий порядок сплати узгодженої суми боргу:

- *сума* у розмірі *сума* сплачується після укладення попереднього договору відчуження частини квартири № номер;

- залишок боргу у сумі *сума* сплачується рівними частинами впродовж 16 місяців, починаючи з першого місяця після укладення договору відчуження частини квартири № номер.

5) Також Прізвище з метою отримання можливості виконати ремонт та оздоблювальні роботи у невідчуженій частині кв. № номер просить зняти всі обмеження у користуванні спільним майном ще до повної сплати боргу.

б) Співвласниця квартири № *номер Прізвище* має борг перед об'єднанням по сплаті внесків співвласника багатоквартирного будинку на загальну суму *сума*.

На зазначену суму нараховані інфляційні втрати та 3% річних у загальному розмірі *сума*.

7) У заяві до загальних зборів співвласників, посвідченій приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу *Прізвище дата* по реєстру за № *номер, Прізвище* зазначену суму боргу з нарахованими на нього інфляційними втратами та 3% річних визнає повністю.

8) Також *Прізвище* просить загальні збори співвласників зменшити їй загальний розмір нарахованих інфляційних втрат та 3% річних з суми *сума* до суми *сума*, обмеживши для сплати загальний розмір таких нарахувань сумою *сума*.

Тобто, *Прізвище* просить загальні збори погодити їй як узгоджену суму повного погашення заборгованості перед ОСББ «Фундуклеєвський» суму у розмірі: *сума*.

9) Зазначену суму у розмірі *сума Прізвище* зобов'язується сплатити після укладення попереднього договору відчуження частини квартири № *номер*.

10) Між об'єднанням і *Прізвище* та *Прізвище* існує судовий спір за позовом ОСББ «Фундуклеєвський» до співвласників житлового комплексу *Прізвище* та *Прізвище* про стягнення боргу по внесках співвласника багатоквартирного будинку.

Станом на сьогодні Верховним Судом розглядається справа № *номер* за позовом ОСББ «Фундуклеєвський» до *Прізвище, Прізвище* про стягнення коштів за касаційною скаргою ОСББ «Фундуклеєвський» на постанову Київського апеляційного суду від *дата* у складі колегії суддів: Кравець В. А., Мазурик О. Ф., Махлай Л. Д.

Справа призначена до розгляду ухвалою Верховного Суду від *дата*.

11) *Прізвище* стала учасником спірних відносин з об'єднанням внаслідок набуття спадщини після *Прізвище*.

Розглянувши питання 2 порядку денного загальні збори співвласників вирішили:

2.1. Взяти до уваги засвідчені нотаріально заяви співвласників кв. № *номер Прізвище* та *Прізвище* про визнання ними боргу перед об'єднанням і вважати за доцільне погодитись на їхні пропозиції, викладені у згаданих заявах.

2.2. Зменшити *Прізвище* загальний розмір нарахованих на її борг інфляційних втрат та 3% річних з суми *сума* до суми *сума*, обмеживши для сплати загальний розмір таких нарахувань сумою *сума*.

2.3. Визначити як узгоджену суму повного погашення заборгованості *Прізвище* перед ОСББ «Фундуклеєвський» суму у розмірі: *сума*.

2.4. Встановити наступний порядок сплати узгодженої суми боргу *Прізвище* перед об'єднанням:

- *сума* у розмірі *сума* сплачується впродовж трьох банківських днів після укладення попереднього договору відчуження частини квартири № *номер*;

- залишок боргу у сумі *сума* сплачується рівними частинами щомісяця впродовж 16 місяців, починаючи з першого місяця після укладення договору відчуження частини квартири № *номер*.

2.5. З метою надання можливості виконати ремонт та оздоблювальні роботи у невідчуженій частині кв. № *номер* дозволити *Прізвище* ще до повної сплати боргу користуватись спільним майном без обмежень.

2.6. Встановити, що положення цього рішення про розмір узгодженої суми повного погашення заборгованості *Прізвище* перед об'єднанням у розмірі *сума*, а також про надання можливості користуватись спільним майном без обмежень діють у разі укладення попереднього договору про відчуження частини кв. № *номер* та договору про відчуження частини квартири № *номер* не пізніше 30 липня 2021 р.

2.7. Встановити, що у разі неукладення попереднього договору про відчуження частини кв. *номер* та договору про відчуження частини кв. № *номер* до 01 серпня 2021 р. всі положення цього рішення щодо розміру узгодженої суми повного погашення заборгованості, а також про надання можливості користуватись спільним майном без обмежень втрачають чинність з 01 серпня 2021 р.

2.8. Зменшити *Прізвище* загальний розмір нарахованих на її борг інфляційних втрат та 3% річних з суми *сума* до суми *сума*, обмеживши для сплати загальний розмір таких нарахувань сумою *сума*.

2.9. Встановити як узгоджену суму повного погашення заборгованості *Прізвище* перед ОСББ «Фундуклеєвський» суму у розмірі: *сума*.

2.10. Встановити наступний порядок сплати узгодженої суми боргу *Прізвище* перед об'єднанням:

- вся сума у розмірі *сума* сплачується впродовж трьох банківських днів після укладення попереднього договору відчуження частини квартири № *номер*.

2.11. Встановити, що положення цього рішення про розмір узгодженої суми повного погашення заборгованості *Прізвище* перед об'єднанням у розмірі *сума* діють у разі укладення попереднього договору про відчуження частини кв. № *номер* та договору про відчуження частини квартири № *номер* не пізніше 30 липня 2021 р.

2.12. Встановити, що у разі неукладення попередніх договорів про відчуження частини кв. *номер* та договорів про відчуження частини кв. № *номер* до 01 серпня 2021 р. всі положення цього рішення щодо розміру узгодженої суми повного погашення заборгованості, а також про надання можливості користуватись спільним майном без обмежень втрачають чинність з 01 серпня 2021 р.

2.13. Запропонувати *Прізвище*, *Прізвище* з метою припинення спірних відносин у справі № *номер* впродовж п'яти робочих днів після дня проведення цих загальних зборів співвласників укласти мирові угоди з об'єднанням.

2.14. Уповноважити керуючого директора ОСББ «Фундуклеєвський» Ганоцького Ігоря Вікторовича на умовах цього рішення підписати як представнику позивача спільні письмові заяви про укладення мирових угод та мирові угоди з *Прізвище*, *Прізвище* як з відповідачами у цивільній справі № *номер* за позовом ОСББ «Фундуклеєвський» до *Прізвище*, *Прізвище* про стягнення коштів, яка перебуває на розгляді Верховного Суду за касаційною скаргою ОСББ «Фундуклеєвський» на постанову Київського апеляційного суду від *дата* у складі колегії суддів: Кравець В. А., Мазурик О. Ф., Махлай Л. Д.

2.15. Просити Верховний Суд врахувати, що загальні збори співвласників житлового комплексу за адресою м. Київ, вул. Б. Хмельницького, 58-А розуміють і у повній мірі усвідомлюють наслідки цього рішення про укладення мирових угод у цивільній справі № *номер*, а також взяти до уваги, що керуючий директор ОСББ «Фундуклеєвський» Ганоцький І.В. не обмежений у праві вчиняти будь-які передбачені законом дії щодо укладення мирових угод у цивільній справі № *номер*.

2.16. Просити Верховний Суд з урахуванням положень цього рішення загальних зборів співвласників постановити ухвалу про затвердження мирових угод у цивільній справі № *номер*.

2.17. 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.

3) Окремі питання виконання ремонтних та оздоблювальних робіт.

При розгляді питання 3 порядку денного загальні збори співвласників беруть до уваги такі обставини:

1) Житловий комплекс прийнято до експлуатації у грудні 2013 р. Можливість проводити ремонтні та оздоблювальні роботи в квартирах та нежитлових приміщеннях власники отримали у середині 2016 р.

2) Станом на сьогодні існує значна кількість приміщень, серед яких квартири і нежитлові приміщення великої за розміром площі, власники яких не приступили до приведення їх у стан, придатний для використання.

3) Існування в житловому комплексі непридатних для використання квартир і нежитлових приміщень істотно порушує право мешканців будинку на відпочинок, на спокійне, розмірене життя в житловому комплексі, що є порушенням цивільних прав мешканців, спонукає мешканців квартир нести додаткові витрати на обігрів сусідніх квартир (знизу, зверху, поруч), які не обігріваються через їх невикористання, створює постійний дискомфорт гуркотом електроінструментів, постійним забрудненням вестибюлів житлових секцій і кабін ліфтів, перманентним виведенням з ладу механізмів руху ліфтів та дверей кабін, постійною присутністю в житловій частині будинку сторонніх осіб, що несе загрозу майну мешканців, не дає змоги привести у чистий та охайний стан прибудинкову територію через постійне забруднення її будівельними матеріалами та відходами, створює мешканцям істотні незручності у користуванні прибудинковою територією через її забруднення та перебування на ній транспортних засобів, що забезпечують проведення ремонтних та оздоблювальних робіт.

Розглянувши питання 3 порядку денного загальні збори співвласників вирішили:

3.1. Взяти до уваги, що:

- період тривалістю понад п'ять років є розумно достатнім терміном для виконання ремонтних і оздоблювальних робіт у квартирах і нежитлових приміщеннях;

- мешканці будинку мають право на використання квартир для відпочинку та спокійного, розміреного проживання, а всі співвласники зобов'язані поважати і не порушувати таке право;

- загальні збори співвласників багатоквартирного будинку мають встановлене законом право встановлювати обмеження на використання спільного майна.

3.2. Роз'яснити співвласникам, що:

- у нашому житловому комплексі проектом не передбачено вантажних ліфтів, натомість встановлені і експлуатуються пасажирські ліфти вантажопідйомністю 400 кг. та 1000 кг.;

- житловий комплекс є насамперед житловим, тобто є об'єктом архітектури, що призначений для проживання в ньому людей в комфортних умовах, проте не є об'єктом незавершеного будівництва, в якому в квартирах та нежитлових приміщеннях більше п'яти років проводяться ремонтні роботи.

3.3. Встановити, що:

3.3.1. З 01 серпня 2021 р. в'їзд транспортних засобів на прибудинкову територію з метою забезпечення ремонтних та оздоблювальних робіт (доставлення вантажів, вивезення будівельного сміття, залишків будівельних матеріалів, будівельних інструментів та устаткування тощо) дозволяється три дні на тиждень, визначені керуючим директором.

3.3.2. З 01 грудня 2021 р. забороняється в'їзд транспортних засобів на прибудинкову територію з метою забезпечення будівельних та оздоблювальних робіт, крім в'їзду виключно у виняткових випадках на підставі окремих розпоряджень керуючого директора після розгляду письмової заяви власника квартири чи нежитлового приміщення з обґрунтуванням необхідності в'їзду та після надання гарантій прибирання всієї площі розворотного майданчика та всієї площі прибудинкової території від розворотного майданчика до дверей житлової секції.

При цьому під гарантіями такого прибирання розуміється письмова згода заявника на таке прибирання власними силами або включення до його внеску співвласника

багатоквартирного будинку витрат на таке прибирання згідно з вартістю послуг суб'єктів підприємницької діяльності, що надають такі послуги.

3.3.3. З 01 грудня 2021 р. забороняється використовувати пасажирські ліфти для переміщення будь-яких вантажів, призначених для виконання ремонтних та оздоблювальних робіт (будівельних матеріалів, будівельно сміття, обладнання для виконання ремонтних чи оздоблювальних робіт тощо).

3.3.4. Після 01 грудня 2021 р. використовувати пасажирських ліфтів для переміщення вантажів, призначених для виконання ремонтних та оздоблювальних робіт, дозволяється виключно у виняткових випадках на підставі окремого рішення зборів представників від об'єднання після сплати вартості використання пасажирського ліфту для такої мети у розмірі, встановленому рішенням зборів представників від об'єднання, а також після надання гарантій прибирання ліфта та вестибюлю житлової секції.

При цьому під гарантіями такого прибирання розуміється письмова згода заявника на таке прибирання власними силами або включення до його внеску співвласника багатоквартирного будинку витрат на таке прибирання згідно з вартістю послуг суб'єктів підприємницької діяльності, що надають такі послуги.

3.3.5. Використання незадимлюваних сходів для переміщення будь-яких матеріалів, устаткування та обладнання для виконання ремонтних та оздоблювальних робіт дозволяється керуючим директором на підставі письмової заяви співвласника про таке переміщення та після надання гарантій прибирання незадимлюваних сходів від поверху квартири чи нежитлового приміщення, де проводяться ремонтні та оздоблювальні роботи, до виходу на терасу з боку велотреку та частини тераси велотреку від дверей на незадимлювані сходи, а також прибудинкової території від тераси до шлагбауму при в'їзді на прибудинкову територію.

При цьому під гарантіями такого прибирання розуміється письмова згода заявника на таке прибирання власними силами або включення до його внеску співвласника багатоквартирного будинку витрат на таке прибирання згідно з вартістю послуг суб'єктів підприємницької діяльності, що надають такі послуги.

3.3.6. З 01 грудня 2021 р. забороняється використання електричних та інших інструментів для виконання ремонтних та оздоблювальних робіт, звуки від використання яких виходять за межі приміщення.

3.3.7. З 01 грудня 2021 р. використання електричних та інших інструментів для виконання ремонтних та оздоблювальних робіт, звуки від використання яких виходять за межі приміщення, дозволяється виключно у виняткових випадках на підставі окремого розпорядження керуючого директора, в якому визначено початок і закінчення використання таких інструментів.

3.3.8. Порушення встановлених цим рішенням вимог:

- щодо в'їзду транспортних засобів на прибудинкову територію з метою забезпечення будівельних та оздоблювальних робіт;

- щодо використання ліфтів чи незадимлюваних сходів для переміщення будь-яких матеріалів, устаткування та обладнання для виконання ремонтних та оздоблювальних робіт (тобто, переміщення ліфтами та незадимлюваними сходами будь-яких матеріалів, устаткування та обладнання для виконання ремонтних та оздоблювальних робіт без отримання на це письмового дозволу керуючого директора);

- щодо використання електричних та інших інструментів для виконання ремонтних та оздоблювальних робіт, звуки від використання яких виходять за межі приміщення,

має своїми наслідками обмеження власника квартири чи нежитлового приміщення у праві користування спільним майном (зокрема ліфтами та/або внутрішньобудинковими електричними мережами).

При цьому рішення про негайне застосування таких обмежень з метою припинення порушень встановлених вимог та відновлення прав мешканців будинку на відпочинок та

спокійне, розмірене проживання в будинку приймає керуючий директор самостійно, без попередження чи будь-якого узгодження, на підставі власної оцінки гостроти ситуації.

3.3.9. Зняття обмежень у праві користування спільним майном приймають збори представників або керуючий директор, залежно від оцінки керуючим директором гостроти ситуації та виконання власником квартири чи нежитлового приміщення гарантій прибирання ліфтів, вестибюлів, незадимлюваних сходів, тераси, прибудинкової території.

3.4. 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 кожний співвласник має право знайомитись з цим рішенням і робити з нього виписки чи копії.