

РІШЕННЯ

зборів представників від об'єднання ОСББ «Фундуклеєвський»
м. Київ, 27 жовтня 2021 р.

Порядок денний

1. Про затвердження договору з ФОП *Прізвище* на заміну масла в редукторах лебідок у 8-ми ліфтах.
2. Про встановлення додаткових камер відеоспостереження у проході до велотреку між 1 та 2 під'їздами.
3. Розгляд заяви орендаря кв. № *номер Прізвище* про електронні перепустки до житлової частини будинку
4. Розгляд заяви орендаря кв. № *номер Прізвище* про електронні перепустки до житлової частини будинку.
5. Розгляд заяви орендаря приміщення № *номер Прізвище* про встановлення додаткових відеокамер та елементів захисту зовнішніх блоків кондиціонерів.
6. Розгляд заяви орендаря приміщення № *номер* про встановлення рекламних носіїв.
7. Розгляд заяви власника приміщення № *номер Прізвище* про встановлення зовнішніх блоків кондиціонерів на даху будинку.
8. Розгляд заяви *Прізвище*, представника власника кв. № *номер* про зменшення розміру нарахувань за несвоєчасну сплату внесків співвласника.
9. Розгляд заяви *Прізвище*, представника власника машиномісця № *номер*, про створення у паркінгу електромережі для зарядки електроавтомобілів.
10. Розгляд заяви *Прізвище*.
11. Розгляд заяви власника квартири № *номер Прізвище* про надання інформації.
12. Розгляд заяви власника квартири № *номер Прізвище* про надання у користування машиномісця № *номер*.

1. Про затвердження договору з ФОП *Прізвище* на заміну масла в редукторах лебідок у 8-ми ліфтах.

З питання 1 порядку денного збори представників **вирішили:**

- 1.1. Схвалити (затвердити) умови договору між ОСББ «Фундуклеєвський» та ФОП *Прізвище* на виконання робіт по заміні масла в редукторах лебідок у 8-ми ліфтах на суму *сума* грн.
- 1.2. Перерахування коштів здійснити після погодження з ревізійною комісією.
- 1.3. Керуючому директору укласти відповідний договір.
- 1.4. Сплату витрат за виконання робіт здійснити за рахунок внесків співвласників на витрати на управління будинком відповідно до положень розділу 14 Статуту об'єднання.

2. Про встановлення додаткових камер відеоспостереження у проході до велотреку між 1 та 2 під'їздами.

З питання 2 порядку денного збори представників **вирішили:**

- 2.1. Встановити дві додаткові відеокамери спостереження у проході до велотреку між 1 та 2 під'їздами на загальну *сума* грн.
- 2.2. Визначити виконавцем робіт ФОП *Прізвище*.
- 2.3. Сплату за виконання робіт здійснити на підставі виставленого рахунку після погодження з ревізійною комісією.
- 2.4. Джерелом фінансування для виконання робіт по встановленню відеоспостереження (двох додаткових камер) визначити суми, отримані об'єднанням у вигляді додаткових внесків та відсотків отриманих ОСББ за рахунок розміщення коштів на депозитному рахунку.

3. Розгляд заяви орендаря кв. № *номер Прізвище* про електронні перепустки до житлової частини будинку.

Розглянувши питання 3 порядку денного збори представників **вирішили:**

3.1. Вважати встановленим факт використання квартири № *номер* як нежитлового приміщення.

3.2. Заяву *Прізвище* задовольнити.

3.3. Запропонувати власнику квартири № *номер* до 31.12.2021, шляхом звернення до керуючого директора або до зборів представників чи до загальних зборів співвласників, врегулювати з об'єднанням питання користування спільним майном у разі продовження після 01 січня 2022 р. використання квартири № *номер* як нежитлового приміщення.

3.4. Роз'яснити власнику квартири № *номер* та заявнику, що згідно з рішенням загальних зборів співвласників:

3.4.1. У житловому комплексі, який управляється об'єднанням, забороняється використання квартири як нежитлового приміщення та розміщення нежитлових приміщень у житловій частині житлового комплексу

Під заборонаю використання квартири як нежитлового приміщення та розміщення нежитлових приміщень у житловій частині житлового комплексу розуміється заборона використання будь-яких приміщень для розміщення складів, майстерень, кабінетів спеціалістів, медичних кабінетів, клінік, перукарень, спортивних залів, студій (шкіл) танців, ательє, інтернет-магазинів чи інших робочих місць для роботи в інтернеті, робочого місця нотаріуса, адвоката, приватного виконавця, приймальних пунктів, приймалень депутатів, так званих «офісів», місць тимчасового проживання (так званих «хостелів») тощо, якщо для такого використання квартири чи розміщення нежитлового приміщення відсутня необхідна для цього сукупність (одночасне існування) таких умов:

1) всі приміщення, що розташовані під нежитловим приміщенням або квартирою, яка використовується як нежитлове приміщення, мають статус нежитлових приміщень;

2) нежитлові приміщення (за винятком приміщень, передбачених проектом будинку для розміщення творчих майстерень) розміщені не вище третього поверху і мають відокремлений від житлової частини будинку окремий вихід до нежитлової частини житлового комплексу або безпосередньо на прибудинкову територію.

3) користувачі нежитлового приміщення або квартири, яка використовується як нежитлове приміщення, не користуються ліфтами житлових секцій.

3.4.2. Для власника квартири, яка використовується (має режим функціонування) як нежитлове приміщення, але не відповідає необхідній сукупності умов для такого використання, при розрахунку розміру внесків співвласника застосовуються коефіцієнти інтенсивності, які дорівнюють:

$K_{iB4} = 3$, де:

K_{iB4} - коефіцієнт інтенсивності при розрахунку розміру внесків співвласника на витрати на управління будинком;

$K_{iL4} = 4$, де:

K_{iL4} - коефіцієнт інтенсивності експлуатації ліфтів при розрахунку розміру внесків співвласника на утримання ліфтового господарства;

$K_{iK4} = 3$, де:

K_{iK4} - коефіцієнт інтенсивності користування при розрахунку внесків співвласника на витрати на утримання консьєржів (чергових у вестибюлях житлових секцій), забезпечення належного порядку у вестибюлях житлових секцій, прибирання вестибюлів та кабін ліфтів

3.5. Доручити керуючому директору (Ганоцький І.В.) у разі продовження після 01 січня 2022 р. використання квартири № *номер* як нежитлового приміщення, застосувати з 01 січня 2022 р. для власника квартири № *номер* розрахунок вартості користування спільним майном з урахуванням коефіцієнта інтенсивності експлуатації будівлі (K_{iB}), коефіцієнта інтенсивності експлуатації ліфтів (K_{iL}), коефіцієнта інтенсивності користування (K_{iK}).

3.6. За наслідками виконання власником квартири № *номер* положень п. 3.3. цього рішення вимоги п. 3.5. цього рішення можуть бути змінені рішенням зборів представників чи рішенням загальних зборів співвласників.

4. Розгляд заяви орендаря кв. № номер Прізвище про електронні перепустки до житлової частини будинку.

Розглянувши питання 4 порядку денного збори представників **вирішили:**

4.1. Вважати встановленим факт використання квартири № номер як нежитлового приміщення.

4.2. Заяву Прізвище задовольнити.

4.3. Запропонувати власнику квартири № номер до 31.12.2021, шляхом звернення до керуючого директора або до зборів представників чи до загальних зборів співвласників, врегулювати з об'єднанням питання користування спільним майном у разі продовження після 01 січня 2022 р. використання квартири № номер як нежитлового приміщення.

4.4. Роз'яснити власнику квартири № номер та заявнику, що згідно з рішенням загальних зборів співвласників:

4.4.1. У житловому комплексі, який управляється об'єднанням, забороняється використання квартири як нежитлового приміщення та розміщення нежитлових приміщень у житловій частині житлового комплексу

Під заборонаю використання квартири як нежитлового приміщення та розміщення нежитлових приміщень у житловій частині житлового комплексу розуміється заборона використання будь-яких приміщень для розміщення складів, майстерень, кабінетів спеціалістів, медичних кабінетів, клінік, перукарень, спортивних залів, студій (шкіл) танців, ательє, інтернет-магазинів чи інших робочих місць для роботи в інтернеті, робочого місця нотаріуса, адвоката, приватного виконавця, приймальних пунктів, приймалень депутатів, так званих «офісів», місць тимчасового проживання (так званих «хостелів») тощо, якщо для такого використання квартири чи розміщення нежитлового приміщення відсутня необхідна для цього сукупність (одночасне існування) таких умов:

1) всі приміщення, що розташовані під нежитловим приміщенням або квартирою, яка використовується як нежитлове приміщення, мають статус нежитлових приміщень;

2) нежитлові приміщення (за винятком приміщень, передбачених проектом будинку для розміщення творчих майстерень) розміщені не вище третього поверху і мають відокремлений від житлової частини будинку окремий вихід до нежитлової частини житлового комплексу або безпосередньо на прибудинкову територію.

3) користувачі нежитлового приміщення або квартири, яка використовується як нежитлове приміщення, не користуються ліфтами житлових секцій.

4.4.2. Для власника квартири, яка використовується (має режим функціонування) як нежитлове приміщення, але не відповідає необхідній сукупності умов для такого використання, при розрахунку розміру внесків співвласника застосовуються коефіцієнти інтенсивності, які дорівнюють:

$K_{iB4} = 3$, де:

K_{iB4} - коефіцієнт інтенсивності при розрахунку розміру внесків співвласника на управління будинком;

$K_{iL4} = 4$, де:

K_{iL4} - коефіцієнт інтенсивності експлуатації ліфтів при розрахунку розміру внесків співвласника на утримання ліфтового господарства;

$K_{iK4} = 3$, де:

K_{iK4} - коефіцієнт інтенсивності користування при розрахунку внесків співвласника на витрати на утримання консьєржів (чергових у вестибюлях житлових секцій), забезпечення належного порядку у вестибюлях житлових секцій, прибирання вестибюлів та кабін ліфтів.

4.5. Доручити керуючому директору (Ганоцький І.В.):

- видати власнику квартири № *номер* у загальному порядку (з ідентифікацією особи) 12 (дванадцять) електронних перепусток до житлової частини будинку, з яких шість перепусток з правом користування пасажирським ліфтом вантажопідйомністю 800 кг.;

- у разі продовження після 01 січня 2022 р. використання квартири № *номер* як нежитлового приміщення, застосувати з 01 січня 2022 р. для власника квартири № *номер* розрахунок вартості користування спільним майном з урахуванням коефіцієнта інтенсивності експлуатації будівлі (Кіб), коефіцієнта інтенсивності експлуатації ліфтів (КіЛ), коефіцієнта інтенсивності користування (КіК).

4.6. Встановити, що за наслідками виконання власником квартири № *номер* положень п. 4.3. цього рішення вимоги п. 4.5. цього рішення можуть бути змінені рішенням зборів представників чи рішенням загальних зборів співвласників.

5. Розгляд заяви орендаря приміщення № *номер* Прізвище про встановлення додаткових відеокамер та елементів захисту зовнішніх блоків кондиціонерів.

Розглянувши питання 5 порядку денного, збори представників **вирішили:**

5.1. Заяву орендаря приміщення № *номер* задовольнити.

5.2. Надати заявнику дозвіл на встановлення додаткових відеокамер спостереження у проході до велотреку, а також надати дозвіл на встановлення на стіні будівлі конструкцій та елементів захисту зовнішніх блоків кондиціонерів (після погодження з керуючим директором місця встановлення і виду конструкцій і елементів захисту).

6. Розгляд заяви орендаря приміщення № *номер* про встановлення рекламних носіїв.

Розглянувши питання 6 порядку, збори представників **вирішили:**

6.1. Прийняття рішення з питання 6 відкласти.

6.2. Доручити керуючому директору (Ганоцький І.В.) запросити заявника на наступні збори представників.

7. Розгляд заяви власника приміщення № *номер* Прізвище про встановлення зовнішніх блоків кондиціонерів на даху будинку.

При розгляді питання 7 збори представників беруть до уваги такі обставини:

- виконання на даху житлового комплексу монтажних робіт по встановленню зовнішнього обладнання системи кондиціонування повітря та його подальша експлуатація і технічне обслуговування, є роботами, які вимагають відповідного проекту улаштування такої системи, а також є роботами підвищеної небезпеки, які вимагають відповідного допуску виконавців до виконання робіт та відповідної кваліфікації виконавців;

- заява власника кв. № *номер* містить лише ескізні пропозиції місця розміщення зовнішніх блоків кондиціонерів.

Розглянувши питання 7 порядку денного збори представників **вирішили:**

7.1. Прийняття рішення з питання 7 відкласти.

7.2. Запропонувати заявнику надати на розгляд зборів представників проект улаштування системи кондиціонування квартири № *номер*, який крім власне проекту улаштування системи кондиціонування матиме розділи:

- «Проект організації виконання робіт по встановленню на даху житлового комплексу зовнішнього обладнання системи кондиціонування повітря»;

- «Експлуатація та технічне обслуговування зовнішнього обладнання системи кондиціонування повітря на даху житлового комплексу».

7.3. Роз'яснити власнику кв. № *номер*:

- з метою забезпечення належної експлуатації та безпечного технічного обслуговування зовнішнього обладнання системи кондиціонування повітря квартири № *номер*, розроблення проекту має виконати проектувальник - юридична особа, яка має у своєму складі відповідних виконавців, що згідно із законодавством одержали кваліфікаційний сертифікат, який

підтверджує спроможність виконання робіт щодо об'єктів відповідного класу наслідків (відповідальності), або фізична особа, яка згідно з законодавством має такий кваліфікаційний сертифікат (сертифікований виконавець);

- у разі незгоди з цим рішенням, власник квартири має право звернутись з цього питання до загальних зборів співвласників, найближчі з яких заплановані на 01 грудня 2021 р.

8. Розгляд заяви *Прізвище*, представника власника кв. № номер про зменшення розміру нарахувань за несвоєчасну сплату внесків співвласника.

Розглянувши питання 8 порядку денного збори представників **вирішили:**

8.1. Прийняття рішення з питання 8 відкласти.

8.2. Запропонувати власнику квартири № номер звернутись до зборів представників особисто з наданням переконливих обґрунтувань своєї заяви або до загальних зборів співвласників, найближчі з яких заплановані на 01 грудня 2021 р.

8.3. Роз'яснити власнику квартири № номер, що з питання зменшення розміру нарахувань за несвоєчасну сплату внесків співвласника збори представників приймають рішення щодо висновку про доцільність такого зменшення. Рішення з таких питань приймають загальні збори співвласників.

9. Розгляд заяви *Прізвище*, представника власника машиномісця № номер, про створення у паркінгу електромережі для зарядки електроавтомобілів.

Розглянувши питання 9 порядку денного збори представників **вирішили:**

9.1. Прийняття рішення з питання 9 відкласти.

9.2. Запропонувати заявнику:

- подати на розгляд зборів представників проект улаштування електромережі для зарядки електроавтомобілів з розрахунком вартості улаштування такої мережі та джерел фінансування;

- питання фінансування розроблення проекту улаштування електромережі для зарядки електроавтомобілів вирішувати з колективом власників машиномісць.

10. Розгляд заяви *Прізвище*.

Розглянувши питання 10 порядку денного збори представників **вирішили:**

10.1. Прийняття рішення з питання 10 відкласти.

11. Розгляд заяви власника квартири № номер *Прізвище* про надання інформації.

Розглянувши питання 11 порядку денного збори представників **вирішили:**

11.1. Доручити керуючому директору (Ганоцький І.В.) надати власнику квартири № *Прізвище* інформацію, яка зазначена у його заяві.

12. Розгляд заяви власника квартири № номер *Прізвище* про надання у користування машиномісця № номер.

При розгляді питання 12 порядку денного збори беруть до уваги такі обставини:

1) Рішенням зборів представників від 11.10.2020 (п. 6.2. з підпунктами) машиномісце № номер надано у тимчасове платне користування власнику квартири № номер *Прізвище*.

2) Встановлено, що власник квартири № номер *Прізвище* особисто машиномісцем № номер не користується, у житловому комплексі не особисто не мешкає, квартира № номер використовується як нежитлове приміщення, машиномісцем № номер користується *Прізвище* для здійснення стоянки автомобіля державний номер номер.

3) *Прізвище* не є співвласником будинку, через що використання ним машиномісця № номер є порушенням умов та обставин, враховуючи які машиномісце № номер було надано у тимчасове користування власнику квартири № номер *Прізвище* як співвласнику будинку.

4) Власниця квартири № номер Прізвище подала заяву (вх. № номер від дата) про надання їй у користування машиномісця № номер.

Розглянувши у питанні 12 порядку денного заяву Прізвище і взявши до уваги наведені обставини, збори представників **вирішили:**

12.1. Вважати таким, що втратило чинність з 15.11.2021 рішення з питання 6.1. (з підпунктами) порядку денного зборів представників від об'єднання від 11.10.2020.

12.2. Припинити з 15.11.2021 право користування машиномісцем № номер власником квартири № номер Прізвище.

12.3. Надати з 15.11.2021 у тимчасове платне користування машиномісце № номер власнику квартири № номер Прізвище.

12.4. Роз'яснити власниці квартири № номер Прізвище, що машиномісце № номер надається їй у користування виключно для зберігання власного автомобіля.

12.5. Встановити, що розмір внеску за користування машиномісцем № номер нараховується у розмірі, який дорівнює внеску власника машиномісця, нарахованому у загальному порядку (за фактичними витратами на управління, утримання і експлуатацію паркінгу за минулий розрахунковий період).

Головуючий на зборах

Щербаков В.З.