

9. Про використання квартир не за призначенням

При розгляді питання 9 загальні збори співвласників беруть до уваги такі обставини:

Керуючим директором встановлено факт використання квартири № 78 не за призначенням.

Зокрема, згідно з відомостями державних реєстрів, у квартирі зареєстровані та здійснюють діяльність:

приватний нотаріус Христенко О.В. (свідоцтво № 7843);

приватний виконавець Павлюк Н.В. (посвідчення № 0092);

колекторська компанія ТОВ «Компанія Аксіліум» (ідентифікаційний № 43227197).

Діяльність цих суб'єктів завдає істотних незручностей іншим мешканцям будинку, порушує їхні законні права на відпочинок і спокійне життя в житловому будинку, збільшує витрати на підтримання належного санітарного стану, а також на підтримання будинку та його обладнання у належному стані, зводить нанівець заходи із забезпечення безпеки та громадського порядку в житловій частині будинку.

Як вбачається з доповідних записок чергових та згідно з записами системи відеоспостереження, вестибюлем та незадимлюваними пожежними сходами третьої житлової секції щодня користуються відвідувачі та клієнти суб'єктів діяльності, що знаходяться в кв. № 78.

До керуючої дирекції неодноразово звертались працівники правоохоронних органів з метою забезпечити їм доступ до дверей квартири № 78 для проведення слідчих дій, представники засобів масової інформації з проханням надати можливість проведення відеозйомки щодо діяльності колекторської компанії і таке інше.

Керуючим директором неодноразово направлялись приписи власниці квартири № 78 з вимогою припинити використання квартири не за призначенням.

Власниця квартири № 78 *ПРИЗВИЦЕ* пояснень щодо використання квартири не за призначенням не надала, вимоги приписів керуючого директора не виконала, працівників керуючої дирекції та членів ревізійної комісії, які мали намір встановити факт використання квартири за призначенням, до квартири № 78 не допустила.

Нормами статті 41 Конституції України, статті 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, статті 293 ЦК України передбачено право особи на повагу до житла і приватного життя, на безпечне для життя і здоров'я довкілля. Діяльність фізичної та юридичної особи, яка порушує ці права особи, є незаконною і може бути припинена за рішенням суду.

Відповідно до статті 13 ЦК України, при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб. Не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах. При здійсненні цивільних прав особа повинна додержуватися моральних засад суспільства. У разі недодержання особою при здійсненні своїх прав вимог, які встановлені положеннями цієї статті, суд може зобов'язати її припинити зловживання своїми правами, а також застосувати інші наслідки, встановлені законом.

Відповідно до ст. 16 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» ОСББ має право захищати права, представляти інтереси співвласників у судах,

органах державної влади і органах влади Автономної Республіки Крим, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності.

Розглянувши питання 9 порядку денного загальні збори співвласників **вирішили:**

9.1. Роз'яснити власниці квартири № 78 *ПРИЗВИЩЕ*, а у разі зміни власника - роз'яснити новому власнику квартири № 78, що порушення права на повагу до житла також включає такі посягання, які не є конкретними чи фізичними, наприклад, шум, запахи або інші форми втручання. Порушенням права людини на повагу до житла є також дії осіб, які заважають користуватися зручностями свого житла.

Із положень статті 319 ЦК України вбачається, що власник зобов'язаний дотримуватися вимог закону, моральних засад суспільства і не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства.

Відповідно до положень статті 391 ЦК України, власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном.

Відповідно до вимог статті 15 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» співвласник багатоквартирного будинку зобов'язаний не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників, дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм.

Відповідно до положень статті 18 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання зобов'язано:

- забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна;
- припинити дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;
- у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, представляти інтереси співвласників відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

Відповідно до положень ст. 6 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» співвласники мають право вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників.

9.2. Запропонувати власниці кв. № 78, а у разі зміни власника - запропонувати новому власнику квартири № 78, до 15 грудня 2021 р. надати пояснення щодо використання квартири як нежитлового приміщення, припинити використання квартири не за призначенням, а також надати працівникам керуючої дирекції можливість оглянути квартиру з метою її обстеження та встановлення обставин фактичного використання квартири № 78.

9.3. У разі невиконання цього рішення власником квартири № 78 або встановлення фактів використання квартири № 78 не за призначенням, доручити керуючому директору:

- звернутись до суду з позовом про заборону використання квартири № 78 не за призначенням;
- згідно з положеннями ст. 6 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» обмежити право користування спільним майном, а саме, заблокувати дію електронних перепусток для користування ліфтами, крім тих перепусток, які видані персонально власнику квартири № 78 та особам, які зареєстровані в цій квартирі як мешканці житлового приміщення;

- роз'яснити власнику квартири №78, що здійснення встановленого законом права вільного користування спільним майном з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників, можливе за умови виконання умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників, тобто за умови припинення використання квартири не за призначенням.

9.4. Роз'яснити всім співвласникам, що:

- використання квартир або творчих майстерень не за призначенням є протиправними діями, що порушують права інших співвласників та мешканців будинку, і зобов'язують об'єднання та керуючу дирекцію здійснювати заходи з припинення таких порушень;

- здійснення встановленого законом права вільного користування спільним майном з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників, можливе за умови виконання умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників, тобто за умови використання квартир та творчих майстерень за призначенням.

9.5. Доручити керуючому директору, у разі виявлення фактів використання квартир або творчих майстерень не за призначенням, невідкладно вживати передбачені Статутом об'єднання заходи для припинення такого використання квартир.

9.6. Доручити зборам представників від об'єднання, у разі виникнення необхідності, за зверненням керуючого директора прийняти рішення про уточнення умов застосування обмежень на користування спільним майном, передбачених п. 9.3. цього рішення.

9.7. Це рішення набуває чинності з моменту його прийняття, оприлюднюється на офіційному веб-сайті ОСББ «Фундуклеєвський» з дотриманням вимог щодо захисту персональних даних, у письмовому вигляді співвласникам (за винятком власника кв. № 78) не направляється.

При цьому збори беруть до уваги, що кожний співвласник має право знайомитись з рішеннями загальних зборів співвласників і робити з них виписки чи копії із дотриманням вимог щодо захисту персональних даних.