

РІШЕННЯ

Порядок денний

1. Про фінансовий звіт за 2021 р.
2. Про кошторис та баланс на 2022 р.
3. Про затвердження окремих рішень зборів представників від об'єднання.
4. Про кошти Ремонтного фонду.
5. Про утворення спеціального фонду фінансування робіт з улаштування вентиляції кабельного каналу та технічних приміщень.
6. Про утворення спеціального фонду фінансування робіт з улаштування додаткового перекриття на відмітках 65.650; 72.250.
7. Про виконання оздоблювальних робіт.
8. Про преміювання працівників керуючої дирекції.
9. Про використання квартир не за призначенням.
10. Про внесення змін до рішень загальних зборів співвласників від 15.03.2021.
- 11-1. Розгляд заяви власників квартири № 36.
- 11-2. Розгляд заяви власника квартири № 151.

1. Про фінансовий звіт за 2021 р.

Розглянувши питання 1 порядку денного, відповідно до статей 10, 16, 21, 23 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», статей 10, 12 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», пунктів 5, 11, 12 (з відповідними підпунктами) Статуту об'єднання загальні збори співвласників **вирішили:**

1.1. Затвердити фінансовий звіт за 2021 р. (Додаток № 1).

1.2. Це рішення набуває чинності з моменту його прийняття, оприлюднюється на офіційному веб-сайті ОСББ «Фундуклеєвський», у письмовому вигляді співвласникам 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.

2. Про кошторис та баланс на 2022 р.

Розглянувши питання 2 порядку денного, відповідно до статей 10, 16, 21, 23 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», статей 10, 12 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», пунктів 5, 6, 11, 12, 14, 15, 16 Статуту об'єднання загальні збори співвласників **вирішили:**

2.1.1. Затвердити кошторис та баланс на 2022 р. (Додаток № 2а).

2.1.2. Встановити, що роботи, у тому числі незаплановані, з усунення протікання даху (покрівлі) будинку мають пріоритет перед іншими роботами чи заходами і фінансуються першочергово коштами ремонтного та резервного фондів за рахунок зменшення видатків на заплановані у кошторисі роботи чи заходи.

Нагальність виконання робіт з усунення протікання даху (покрівлі) будинку, обсяг їхнього фінансування, час виконання та інші питання, пов'язанні з виконанням таких робіт, визначають збори представників від об'єднання.

2.2. Встановити, що виходячи із власної оцінки ситуації, що склалась, збори представників мають право та уповноважуються на перерозподіл коштів в межах кошторису (в межах додатку 2а).

2.3. Затвердити кошторис та баланс на 2022 р. на управління підземним паркінгом (Додаток № 2б).

2.4. Встановити, що виходячи із власної оцінки ситуації, що склалась, збори представників мають право та уповноважуються на перерозподіл коштів в межах кошторису на управління підземним паркінгом (в межах додатку 2б).

2.5. Затвердити перелік приміщень, які перебувають на балансі об'єднання та утримуються об'єднанням (Додаток № 3).

2.6. Встановити, що усунення наслідків аварій чи непередбачуваного виходу з ладу обладнання внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку фінансується за рахунок коштів резервного фонду з наступним відновленням обсягу коштів резервного фонду.

Нагальність виконання робіт з усунення наслідків аварій чи непередбачуваного виходу з ладу обладнання внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, обсяг їхнього фінансування, час виконання, термін відновлення обсягу коштів резервного фонду та інші питання, пов'язанні з виконанням таких аварійних робіт, визначають збори представників від об'єднання.

Відновлення обсягу коштів резервного фонду здійснюється за рахунок внесків співвласників на витрати на управління житловим комплексом.

Відновлення коштів резервного фонду, витрачених на усунення наслідків виходу з ладу обладнання внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що сталось внаслідок умисних чи неумисних дій співвласників та інших осіб, здійснюється особами, дії яких призвели до виходу з ладу обладнання.

2.7. Це рішення набуває чинності з моменту його прийняття, оприлюднюється на офіційному веб-сайті ОСББ «Фундуклеєвський», у письмовому вигляді співвласникам 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.

3. Про затвердження окремих рішень зборів представників.

Розглянувши питання 3 порядку денного та з метою запобігання сумнівам щодо законності окремих рішень зборів представників від об'єднання, загальні збори співвласників **вирішили:**

3.1. Встановити, що:

- рішення (з усіма підпунктами) з питань: 1; 2; 3; 12; 14 зборів представників від об'єднання від 09.02.2021;

- рішення (з усіма підпунктами) з питання 1 зборів представників від об'єднання від 23.02.2021;

- рішення (з усіма підпунктами) з питань: 1; 2; 4; 5.2; 6 зборів представників від об'єднання від 30.03.2021;

- рішення (з усіма підпунктами) з питань: 1; 2; 5; 6; 7; 8; 9; 12.1; 12.2; 12.3; 12.4 зборів представників від об'єднання від 30.06.2021;

- рішення (з усіма підпунктами) з питань: 1; 2; 4; 8; 9; 10; 11; 12.1; 12.2; 12.3; 12.4 зборів представників від об'єднання від 10.08.2021;

- рішення (з усіма підпунктами) з питань: 1; 2; 4; 5; 6; 7.1; 7.2; 7.3 зборів представників від об'єднання від 07.09.2021 -

є такими, що прийняті зборами представників від об'єднання в межах їхніх повноважень, встановлених законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Статутом ОСББ «Фундуклеєвський» і рішеннями загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку.

3.2. Схвалити рішення зборів представників, зазначені у п. 3.1. цього рішення.

3.3. Встановити, що:

- до резолютивних частин рішень (з усіма підпунктами) з питань: 1; 2; 3; 12; 14 зборів представників від об'єднання від 09.02.2021 застосовується порядок їх виконання, встановлений законодавством для виконання рішень загальних зборів співвласників;

- ці рішення вважаються прийнятими з мотивів, викладених у рішеннях з зборів представників від об'єднання від 09.02.2021.

3.4. Встановити, що:

- до резолютивних частин рішення (з усіма підпунктами) з питання 1 зборів представників від об'єднання від 23.02.2021 застосовується порядок її виконання, встановлений законодавством для виконання рішень загальних зборів співвласників;

- це рішення вважається прийнятим з мотивів, викладених у рішенні з зборів представників від об'єднання від 23.02.2021.

3.5. Встановити, що:

- до резолютивних частин рішень (з усіма підпунктами) з питань: 1; 2; 4; 5.2; 6 зборів представників від об'єднання від 30.03.2021 застосовується порядок їх виконання, встановлений законодавством для виконання рішень загальних зборів співвласників;

- ці рішення вважаються прийнятими з мотивів, викладених у рішеннях з зборів представників від об'єднання від 30.03.2021.

3.6. Встановити, що:

- до резолютивних частин рішень (з усіма підпунктами) з питань: 1; 2; 5; 6; 7; 8; 9; 12.1; 12.2; 12.3; 12.4 зборів представників від об'єднання від 30.06.2021 застосовується порядок їх виконання, встановлений законодавством для виконання рішень загальних зборів співвласників;

- ці рішення вважаються прийнятими з мотивів, викладених у рішеннях з зборів представників від об'єднання від 30.06.2021.

3.7. Встановити, що:

- до резолютивних частин рішень (з усіма підпунктами) з питань: 1; 2; 4; 8; 9; 10; 11; 12.1; 12.2; 12.3; 12.4 зборів представників від об'єднання від 10.08.2021 застосовується порядок їх виконання, встановлений законодавством для виконання рішень загальних зборів співвласників;

- ці рішення вважаються прийнятими з мотивів, викладених у рішеннях з зборів представників від об'єднання від 10.08.2021.

3.8. Встановити, що:

- до резолютивних частин рішень (з усіма підпунктами) з питань: 1; 2; 4; 5; 6; 7.1; 7.2; 7.3 зборів представників від об'єднання від 07.09.2021 застосовується порядок їх виконання, встановлений законодавством для виконання рішень загальних зборів співвласників;

- ці рішення вважаються прийнятими з мотивів, викладених у рішеннях з зборів представників від об'єднання від 09.02.2021.

3.9. Встановити, що:

- документи, правочини та дії, що видані та/або вчинені на виконання рішень зборів представників від об'єднання, зазначених у п. 3.1. цього рішення, є чинними та підлягають виконанню у повному обсязі, як документи, правочини та дії, що видані та/або вчинені на виконання рішень загальних зборів співвласників;

3.10. Це рішення набуває чинності з моменту його прийняття, оприлюднюється на офіційному веб-сайті ОСББ «Фундуклеєвський», у письмовому вигляді співвласникам 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.

4. Про кошти ремонтного фонду.

Розглянувши питання 4 порядку денного, керуючись положеннями ст. 10, ст. 12 ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», ст. 4, ст. 16, ст. 21, ст. 22, ст. 23 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», пунктів (з відповідними підпунктами) 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15 ОСББ «Фундуклеєвський», загальні збори співвласників **вирішили:**

4.1. Встановити, що за рахунок коштів ремонтного фонду можуть фінансуватись будь-які витрати на управління будинком, крім витрат на сплату податків, судового збору, сум, які належать до сплати на підставі рішень суду, інших обов'язкових платежів, заробітної плати працівникам керуючої дирекції, оплати комунальних послуг, придбання та обслуговування офісної техніки, придбання канцелярських товарів, придбання товарів для поточного утримання житлового комплексу.

4.2. Встановити, що витрати на управління багатоквартирним будинком, що перебуває в управлінні об'єднанням, які фінансуються за рахунок коштів ремонтного фонду, обсяг таких витрат, конкретний виконавець робіт і їхня вартість визначаються рішеннями загальних зборів співвласників або рішенням зборів представників від об'єднання.

4.3. Встановити, що за рахунок коштів ремонтного фонду забороняється здійснювати будь-які виплати на користь співвласників будинку, незалежно від підстав чи обставин, незалежно від розміру виплат.

4.4. Це рішення набуває чинності з моменту його прийняття, оприлюднюється на офіційному веб-сайті ОСББ «Фундуклеєвський», у письмовому вигляді співвласникам 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.

5. Про створення спеціального фонду фінансування робіт з улаштування вентиляції кабельного каналу та технічних приміщень.

Розглянувши питання 5 порядку денного, керуючись положеннями ст. 10, ст. 12 ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», ст. 4, ст. 16, ст. 21, ст. 22, ст. 23 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», пунктів (з відповідними підпунктами) 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15 ОСББ «Фундуклеєвський», загальні збори співвласників **вирішили:**

5.1. Визнати недоцільним створення спеціального фонду для накопичення коштів для фінансування робіт з улаштування вентиляції кабельного каналу та технічних приміщень.

5.2. Встановити, що фінансування робіт з улаштування вентиляції кабельного каналу та технічних приміщень з орієнтовною вартістю 800000 грн. здійснюється у загальному порядку за рахунок коштів ремонтного фонду.

5.3. Це рішення набуває чинності з моменту його прийняття, оприлюднюється на офіційному веб-сайті ОСББ «Фундуклеєвський», у письмовому вигляді співвласникам 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.

6. Про створення спеціального фонду фінансування робіт з улаштування додаткового перекриття на відмітках 65.650; 72.250.

Розглянувши питання 6 порядку денного, загальні збори співвласників **вирішили:**

6.1. Доручити зборам представників від об'єднання:

- з'ясувати доцільність, необхідність, нагальність та бажані (прийнятні) строки виконання робіт з улаштування додаткового перекриття на відмітках 65.650; 72.250, а також доцільність створення спеціального фонду для фінансування таких робіт;

- у разі встановленні необхідності (доцільності) створення спеціального фонду фінансування робіт з улаштування додаткового перекриття на відмітках 65.650; 72.250 винести це питання на розгляд загальних зборів співвласників відповідно до положень ст. 10 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

6.2. Це рішення набуває чинності з моменту його прийняття, оприлюднюється на офіційному веб-сайті ОСББ «Фундуклеєвський», у письмовому вигляді співвласникам 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.

7. Про виконання оздоблювальних робіт.

При розгляді питання 7 порядку денного загальні збори беруть до уваги такі обставини:

- співвласники не можуть бути позбавлені чи обмежені у праві виконувати оздоблювальні роботи у власних приміщеннях, за умови дотримання вимог законів та інших актів цивільного права;

- здійснення особою права власності не може порушувати права інших осіб;

- співвласники та мешканці будинку не можуть бути позбавлені чи обмежені у праві на відпочинок та спокійне проживання у власних квартирах або здійснення діяльності у власних нежитлових приміщеннях, яке гарантується законами та іншими актами цивільного права, на захист від шкідливого впливу шуму, який проникає до їхніх квартир чи нежитлових приміщень;

- співвласники не мають обов'язку нести додаткові витрати з утримання спільного майна, пов'язані з пошкодженням чи інтенсивним використанням спільного майна (зокрема пасажирських ліфтів) під час виконання оздоблювальних робіт;

- досвід виконання оздоблювальних робіт впродовж останніх шести років показав, що окремі співвласники або особи, які виконують за їхнім замовленням оздоблювальні роботи, виявили нехлюйське та недбале ставлення до спільного майна, неповагу до правил добросусідства та права мешканців на відпочинок та спокійне проживання, на захист від шкідливого впливу шуму, ігнорування вимог пожежної безпеки, ігнорування правил

дотримання тиші в будинку та його санітарного стану, ігнорування заходів та вимог правил, пов'язаних із забезпечення безпеки та громадського порядку в житловій частині будинку (зокрема, має місце постійне пошкодження вестибюлів та дверей житлових секцій, пасажирських ліфтів, викликане переміщенням цегли, сипучих будівельних матеріалів, неупакованого будівельного сміття, будівельного устаткування тощо, ночівля будівельників в квартирах, що ремонтується і неконтрольоване їхнє переміщення житловими секціями з метою завдання шкоди спільному чи приватному майну або викраденню такого майна);

- у будинку відсутні вантажні ліфти;
- у будинку наявні ліфти призначенні для перевезення виключно пасажирів;
- згідно з положеннями ст. 6 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» власник має право вільно користуватись спільним майном з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників;
- квартира є приміщенням, яке реалізує право особи на житло, забезпечує мешканцю усамітнення, недоторканність приватного життя, є особистим простором, вторгнення до якого є порушенням прав особи;
- гуркіт від роботи електроінструментів, який проникає до іншої квартири, є протиправним вторгненням до особистого простору мешканців і є істотним порушенням прав особи на недоторканність житла і приватного життя;
- обмеження у використанні спільного майна є реалізацією досягнутого суспільного компромісу і балансу між інтересами більшості співвласників будинку та інтересами окремих співвласників у період, коли вони виконують оздоблювальні роботи у власних приміщеннях.

Розглянувши питання 7 порядку денного загальні збори співвласників вирішили:

7.1. Встановити для всіх співвласників однакові за обсягом обмеження у користуванні спільним майном, а саме:

7.1.1. Забороняється використання пасажирських ліфтів для перевезення будівельних матеріалів, будівельного устаткування та обладнання та будівельного сміття, за винятком випадків, встановлених цим рішенням.

7.1.2. Дозволяється у виняткових випадках використання пасажирських ліфтів для підйому будівельних матеріалів з дозволу керуючого директора за умови дотримання таких правил:

- для підйому будівельних матеріалів власник приміщення заздалегідь подає керуючому директору заяву із зазначення виду вантажу;
- підйом будівельних матеріалів пасажирськими ліфтами дозволяється у час, погоджений керуючим директором і власником приміщення, у встановлені керуючим директором два дні на тиждень з 10:00 до 16:00 під обов'язковим наглядом працівника керуючої дирекції;
- перед підйомом будівельних матеріалів підлога та стіни кабіни ліфта повинні бути за рахунок власника приміщення захищені чистою поліетиленовою плівкою, а будівельні матеріали, незалежно від їхнього виду, характеру чи упаковки виробника повинні бути за рахунок власника приміщення загорнуті в чисту поліетиленову плівку;
- доставляння будівельних матеріалів через вестибюлі житлових секцій до кабіни ліфту здійснюється після покладення на підлогу вестибюлю чистої захисної поліетиленової плівки за рахунок власника приміщення;
- видалення будівельного сміття за межі приміщення дозволяється в ретельно упакованому вигляді незадимлюваними (пожежними) сходами, під наглядом працівника керуючої дирекції, виключно у робочі дні у час, погоджений керуючим директором;
- перевезення будівельного сміття пасажирськими ліфтами дозволяється у виняткових випадках на підставі письмового дозволу керуючого директора із дотримання жорстких вимог щодо належного та ретельного пакування будівельного сміття та забезпечення чистоти кабіни ліфта і вестибюля житлової секції.

7.2. Встановити:

- для компенсації витрат об'єднання на усунення негативних наслідків, які накопичуються через використання пасажирських ліфтів не за призначенням, співвласники, які використовують пасажирські ліфти для перевезення будівельних матеріалів, будівельного устаткування і обладнання та будівельного сміття, сплачують «внески співвласника на компенсацію витрат об'єднання через наслідки використання ліфта не за призначенням»;

- розмір внесків співвласника на компенсацію витрат об'єднання через наслідки використання ліфта не за призначенням дорівнює подвійному розміру внесків співвласника за користування ліфтами;

- внески співвласника на компенсацію витрат об'єднання через наслідки використання ліфта не за призначенням сплачуються на рахунок об'єднання у безготівковому вигляді до використання ліфта для перевезення будівельних матеріалів, будівельного устаткування і обладнання та будівельного сміття або, за заявою співвласника, разом із сплатою щомісячних внесків співвласника на витрати на управління житловим комплексом;

- збори представників мають право, за мотивованою заявою співвласника, зменшити розмір внесків співвласника на компенсацію витрат об'єднання через наслідки використання ліфта не за призначенням або звільнити співвласника від сплати таких внесків;

- внески співвласника на компенсацію витрат об'єднання через наслідки використання ліфта не за призначенням зараховуються до коштів Ремонтного фонду;

- з метою захисту кабін пасажирських ліфтів та одягу мешканців будинку від забруднення, забороняється користування пасажирськими ліфтами особами, що виконують оздоблювальні роботи, у брудному одязі та у брудному взутті, які використовуються такими особами при виконанні оздоблювальних робіт, при цьому порушення цієї вимоги має своїми наслідками припинення можливості таким особам користуватись пасажирськими ліфтами;

- з метою дотримання чистоти кабін ліфта та запобігання забрудненню одягу мешканців користування пасажирськими ліфтами вантажопідйомністю 400 кг. дозволяється виключно власникам приміщень, в яких завершені оздоблювальні роботи, та мешканцям (користувачами) таких приміщень.

7.3. З урахуванням малого розміру прибудинкової території та надто малого розміру розворотного майданчика, складування будівельного сміття дозволяється на розворотному майданчику (біля шлагбауму) на короткий час, але не більше чотирьох годин, у дні тижня, визначені керуючим директором, при цьому сміття має бути вивезене з прибудинкової території у день його видалення з приміщення, але не пізніше 16:00;

7.4. Вивантаження з автомобілів будівельних матеріалів, будівельного обладнання та устаткування дозволяється на розворотному майданчику (біля шлагбауму) у дні тижня, визначені керуючим директором, на час не більше однієї години, при цьому вивантаження таких вантажів дозволяється у разі наявності дозволу на перевезення їх пасажирськими ліфтами.

Перебування на прибудинковій території автомобілів, які доставляють будівельні матеріали, будівельне устаткування та обладнання, дозволяється за наявності вільного місця, але не більше 30 хвилин.

7.5. Розуміючи недосконалість та вади проектних рішень конструкції будинку, внаслідок яких важко уникнути виходу за межі приміщення шуму від застосування електричних інструментів, який перевищує встановлені законодавством санітарні норми, що є порушенням вимог законодавства про захист мешканців житлових будинків від шкідливого впливу шуму і прав мешканців, загальні збори співвласників, як результат досягнутого суспільного компромісу і балансу інтересів власників, які виконують оздоблювальні роботи, та інтересів інших власників і мешканців вирішили:

- тимчасово, до 31 липня 2022 р., дозволяється у час, погоджений керуючим директором на підставі поданої заздалегідь заяви власника приміщення, використовувати внутрішньобудинкові електричні мережі для роботи електроінструментів, шум від роботи яких проникає до квартир та нежитлових приміщень інших власників і при цьому перевищує санітарні норми, встановлені законодавством для захисту мешканців житлових будинків від шкідливого впливу шуму;

- власник зобов'язаний заздалегідь письмово повідомити керуючого директора про бажаний для нього час та тривалість використання електроінструментів для виконання оздоблювальних робіт;

- встановити однакові для всіх співвласників обмеження у користуванні спільним майном, яке забезпечує роботу електроінструментів у будинку, а саме: використання у будинку електроінструментів, шум від роботи яких проникає до квартир та нежитлових приміщень інших власників і при цьому перевищує санітарні норми, встановлені законодавством для захисту мешканців житлових будинків від шкідливого впливу шуму, дозволяється виключно у робочі дні з 10:00 до 16:00, у час, погоджений керуючим директором, при цьому керуючий директор, з метою дотримання вимог законодавства про захист мешканців будинку від

шкідливого впливу шуму, зобов'язаний обмежувати тривалість роботи таких електроінструментів і погоджувати тривалість використання у будинку таких електроінструментів на час, що не перевищує три години на день;

- керуючий директор у спільноті (групі) співвласників у ВАЙБЕРІ повідомляє співвласників про погоджений час та тривалість роботи електроінструментів.

7.6. Збори представників уповноважуються:

- встановлювати додаткові обмеження у користуванні спільним майном, яке забезпечує роботу електроінструментів, шум від роботи яких проникає до квартир та нежитлових приміщень інших власників і при цьому перевищує санітарні норми, встановлені законодавством для захисту мешканців житлових будинків від шкідливого впливу шуму;

- виходячи з власної оцінки ситуації, що складеться станом на 31 липня 2022 р, продовжити дозвіл на використання електроінструментів, шум від роботи яких проникає до квартир та нежитлових приміщень інших власників і при цьому перевищує санітарні норми, встановлені законодавством для захисту мешканців житлових будинків від шкідливого впливу шуму, на період з 01 серпня 2022 р. до дня проведення найближчих загальних зборів співвласників;

7.7. Встановити, що у встановлені в Україні вихідні та святкові дні, а також щорічно, для підготовки до Різдвяних та новорічних свят та їх святкування у період з 21 грудня по 09 січня включно використання електричних інструментів та виконання оздоблювальних робіт, шум від яких проникає до квартир та нежитлових приміщень інших власників і при цьому перевищує санітарні норми, встановлені законодавством для захисту мешканців житлових будинків від шкідливого впливу шуму, а також перевезення пасажирськими ліфтами будь-яких будівельних матеріалів, будівельного устаткування і обладнання та будівельного сміття забороняється.

7.8. Зобов'язати керуючого директора:

- забезпечити нагляд працівниками керуючої дирекції за використанням ліфтів для перевезення будівельних матеріалів, будівельного устаткування і обладнання та будівельного сміття відповідно до вимог цього рішення;

- у разі виявлення порушень положень цього рішення, негайно застосовувати до порушників обмеження у користуванні спільним майном у вигляді обмеження у користуванні ліфтами та/або будинковими електричними мережами;

- невідкладно (але виключно у робочий час) скасовувати застосовані обмеження у користуванні спільним майном після отримання пояснень від власника приміщення, який порушив положення цього рішення;

- запровадити облік заяв на перевезення пасажирськими ліфтами будівельних матеріалів, устаткування та обладнання та будівельного сміття, а також заяв на використання у будинку електроінструментів, шум від роботи яких проникає до квартир та нежитлових приміщень інших власників і при цьому перевищує санітарні норми, встановлені законодавством для захисту мешканців житлових будинків від шкідливого впливу шуму.

7.9. Роз'яснити співвласникам, що перевищення гранично допустимих рівнів шуму, який проникає до квартир, є істотним порушенням прав мешканців на житло, на усамітнення, на недоторканність приватного життя, на особистий простір, вторгнення до якого заборонено законом.

7.10. Роз'яснити співвласникам основні положення щодо гранично допустимих рівнів шуму у житлових приміщеннях.

Гранично дозволени рівні шуму встановлені «Державними санітарними нормами допустимих рівнів шуму в приміщеннях житлових та громадських будинків і на території житлової забудови» (Наказ МОЗ України № 463 від 22.02.2019).

Допустимі рівні звуку в приміщеннях визначаються за рівнем звукового тиску постійного шуму (дБА) та критеріями шуму (NC).

У житлових приміщеннях допустимий рівень шуму вдень - 40 дБА, вночі - 30 дБА. При цьому максимальний рівень вдень - 55 дБА, вночі - 45 дБА.

Довідково: рівень звуку 30 дБА - це шепіт і цокання настінного годинника; 45 дБА - звук звичайної розмови; 65 дБА - звук голосної розмови, який чітко чути стороннім.

Шум від роботи перфоратора зазвичай становить 90-95 децибел.

На прилеглих територіях житлових будинків гранично допустимий рівень шуму становить вдень - до 65 дБА, вночі - до 55 дБА,

Згідно з ст. 182 КУПАП порушення вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо захисту населення від шкідливого впливу шуму чи правил додержання тиші в населених пунктах і громадських місцях, - карається попередженням або накладенням штрафу

на громадян від п'яти до п'ятнадцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і накладення штрафу на посадових осіб та громадян - суб'єктів господарської діяльності - від п'ятнадцяти до тридцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

7.11. Встановити, що положення цього рішення мають пріоритет над положеннями «Правил управління багатоквартирним будинком по вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві і користування спільним майном співвласників будинку», затверджених рішенням загальних зборів співвласників від 01.12.2020, які застосовуються в частині, що не суперечить положенням цього, від 01.12.2021, рішення загальних зборів співвласників.

7.12. Це рішення набуває чинності з 20 грудня 2021 р., оприлюднюється на офіційному веб-сайті ОСББ «Фундуклеєвський», у письмовому вигляді співвласникам 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.

8. Про матеріальне заохочення (преміювання) працівників керуючої дирекції.

Розглянувши питання 8 загальні збори співвласників **вирішили:**

8.1. За успішне виконання виробничих завдань та за підсумками роботи у 2021 р. матеріально заохотити (преміювати) працівників керуючої дирекції у таких розмірах (у процентному вимірі від заробітної плати згідно штатного розпису):

- керуючого директора *ПРИЗВИЩЕ* 100 % від заробітної плати згідно штатного розпису;
- бухгалтера *ПРИЗВИЩЕ* 100 % від заробітної плати згідно штатного розпису;
- помічника керуючого директора *Телеганову О.Ю.* 100 % від заробітної плати згідно штатного розпису;
- інженера *ПРИЗВИЩЕ* 100 % від заробітної плати згідно штатного розпису;
- бухгалтера *ПРИЗВИЩЕ* 100 % від заробітної плати згідно штатного розпису;
- слюсаря-сантехніка *ПРИЗВИЩЕ* 100 % від заробітної плати згідно штатного розпису;
- чергового-диспетчера *ПРИЗВИЩЕ* 100 % від заробітної плати згідно штатного розпису;
- чергового-диспетчера *ПРИЗВИЩЕ* 100 % від заробітної плати згідно штатного розпису;
- чергового-диспетчера *ПРИЗВИЩЕ* 100 % від заробітної плати згідно штатного розпису;
- чергового-диспетчера *ПРИЗВИЩЕ* 2/12 від заробітної плати згідно штатного розпису;
- електромонтера *ПРИЗВИЩЕ* 2/12 від заробітної плати згідно штатного розпису;
- двірника *ПРИЗВИЩЕ* 100 % від заробітної плати згідно штатного розпису.

8.2. Виплату матеріального заохочення (премії) здійснити за рахунок коштів, сплачених співвласниками за несвоєчасну сплату фінансових зобов'язань (боргу) перед об'єднанням

8.3. Керуючому директору (Ганоцький І.В.) видати відповідний наказ на підставі цього рішення.

8.4. Це рішення набуває чинності з моменту його прийняття і підлягає виконанню до 31 грудня 2021 р.

8.5. Це рішення у письмовому вигляді співвласникам не направляється, оприлюднюється на офіційному веб-сайті ОСББ «Фундуклеєвський» у вигляді повідомлення про прийняття такого рішення із зазначенням:

«Конфіденційна інформація. Тільки для співвласників. Співвласники мають право знайомитись з рішеннями загальних зборів співвласників і робити з них виписки чи копії із дотриманням вимог щодо захисту персональних даних».

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.

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 № 78 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 *ПРИЗВИЩЕ* 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 перевірити 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;

- припиняти 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 20 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.

10. Про внесення змін до рішень загальних зборів співвласників від 15 березня 2021 р.

Розглянувши питання 10 порядку денного загальні збори співвласників **вирішили:**

10.1. Рішення з питання 2 порядку денного загальних зборів співвласників від 15 березня 2021 р. «Про загальні збори співвласників від 10.12.2019» вважати таким, що втратило чинність і у діяльності ОСББ «Фундуклеєвський» не застосовується.

10.2. Це рішення набуває чинності з моменту його прийняття, оприлюднюється на офіційному веб-сайті ОСББ «Фундуклеєвський», у письмовому вигляді співвласникам 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.

11-1. Про заяву власників квартири № 36.

Розглянувши питання 11-1 порядку денного загальні збори співвласників **вирішили:**

11-1.1. Погодитись на пропозиції власників квартири № 36, викладені у заяві від 04.1.2021 (наш вх. № 65/2 від 04.11.2021)

11-1.2. Керуючому директору:

- укласти з власниками квартири № 36 договір у простій письмовій формі на умовах, що ґрунтуються на пропозиціях, викладених у заяві власників квартири № 36 від 04.11.2021 (наш. вх. № 65/2 від 04.11.2021);

- на підставі договору між керуючим директором і власниками квартири № 36 прийняти від власників квартири № 36 на банківський рахунок об'єднання кошти, як сплату боргу первісних власників квартири № 36 перед об'єднанням по внесках співвласника багатоквартирного будинку з урахуванням інфляційних втрат та 3% річних, нарахованих на такий борг станом на день набуття власниками квартири № 36 права власності на цю квартиру.

11-1.3. Це рішення набуває чинності з моменту його прийняття, оприлюднюється на офіційному веб-сайті ОСББ «Фундуклеєвський», у письмовому вигляді співвласникам 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.

11-2. Про заяву власника квартири № 151.

Розглянувши питання 11-2 порядку денного загальні збори співвласників **вирішили:**

11-2.1. Погодитись на пропозиції власника квартири № 151, викладені у заяві від 04.1.2021 (наш вх. № 66/2 від 04.11.2021)

11-2.2. Керуючому директору:

- укласти з власником квартири № 151 договір у простій письмовій формі на умовах, що ґрунтуються на пропозиціях, викладених у заяві власника квартири № 151 від 04.11.2021 (наш. вх. № 66/2 від 04.11.2021);

- на підставі договору між керуючим директором і власником квартири № 151 прийняти від власника квартири № 151 на банківський рахунок об'єднання кошти, як сплату боргу первісного власника квартири № 151 перед об'єднанням по внесках співвласника багатоквартирного будинку з урахуванням інфляційних втрат та 3% річних, нарахованих на такий борг станом на день набуття власником квартири № 151 права власності на цю квартиру.

11-2.3. Це рішення набуває чинності з моменту його прийняття, оприлюднюється на офіційному веб-сайті ОСББ «Фундуклеєвський», у письмовому вигляді співвласникам 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.

Головуючий на зборах Щербаков В.З.