

Протокол № 7
чергового засідання правління об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку «Аркадіївський»,
розташованого за адресою: місто Одеса, провулок Аркадіївський, будинок 4.

м. Одеса

21.11.2019 р.

Загальна чисельність членів правління: 8 (вісім) осіб.

Присутні: 5 (п'ять) осіб:

1. Бука Лариса Василівна.
2. Болдишева Надія Олександрівна.
3. Танащук Катерина Олександрівна.
4. Горицька Еліонора Федорівна.
5. Трещун Віталій Вікторович.

Відсутні: 3 члени Правління: Балух Ірина Федорівна, Жвава Олена Іванівна (померла), Топчій Олена Альфредівна.

Таким чином, на засіданні правління присутні більше 50% від загальної чисельності членів правління ОСББ «Аркадіївський». Засідання правління є правомочним і може ухвалювати рішення з усіх питань порядку денного.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ

1. Про організацію та проведення загальних зборів від 3 листопада 2019 р.
2. Про підбиття підсумків голосування на загальних зборах співвласників за результатами письмового опитування, що проводилося в період з 03.11.2019 р. до 18.11.2019 р. та про вибори нового складу Правління ОСББ «Аркадіївський».
3. Про відповідь на Заяву співвласників багатоквартирного будинку від 21.11.2019 р.

1. ПИТАННЯ ПОРЯДКУ ДЕННОГО: 1. Про організацію та проведення загальних зборів від 3 листопада 2019 р.. Виступили: Танащук К.О., Бука Л.В., Болдишева Н.О., Горицька Е.Ф., Трещун В.В.

Відповідно до абзацу 3 та 30 Статті 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 10, ст.78 із змінами та доповненнями станом на 2017 р.), надалі Закон «Про ОСББ», Правлінням ОСББ «Аркадіївський» було сформовано Порядок денний, організовано та проведено загальні збори співвласників багатоквартирного будинку 3 листопада 2019 р. з письмовим опитуванням співвласників з 03.11.2019 р. до 18.11.2019 р.:

1.1. Щодо оголошення загальних зборів. Відповідно до абзацу 4 Статті 6 Закону України «Про ОСББ» та абзацу 2 п.5. Статуту ОСББ «Аркадіївський» на дверях під'їздів, в ліфтових кабінах та на дошках оголошень у кожному під'їзді будинку, а також із застосуванням мобільного зв'язку у групі будинку у Вайбері 17 жовтня 2019 р. було розміщено повідомлення про проведення загальних зборів. Попри неодноразові спроби зірвати повідомлення, члени правління оновлювали інформацію тричі (Додаток 1. Текст повідомлення про проведення загальних зборів).

1.2. Щодо підготовки проєктів документів для голосування. З метою узгодження питань, що виносилися на загальні збори у квітні 2019 р. та повторно у жовтні 2019 р. у групі у Вайбері було представлено проєкти документів для голосування: Проєкт Порядку сплати

внесків співвласниками ОСББ «Аркадіївський» та Проект Порядку користування спільним майном ОСББ «Аркадіївський». Крім того, проекти всіх документів, що виносилися на голосування було розміщено на офіційному веб-сайті ОСББ за адресою: https://4arkadievski.idom.ua/view/documents_and_reporting#, розміщено у групі у Вайбері, роздруковано у кількості 100 примірників та роздано під час проведення загальних зборів 3 листопада 2019 р. та під час проведення письмового опитування до 18 листопада 2019 р. тобто протягом 15 днів.(Додаток 2. Комплект документів для голосування).

1.3. Щодо проведення ревізії фінансово-господарської діяльності. Під час підготовки до загальних зборів 3 листопада 2019 р. Правлінням було виявлено такі факти:

– Термін дії повноважень членів Ревізійної комісії, обраної у складі: Чекаліна О.В. (співвласник квартири № 81), Болдишев В.М. (співвласник квартири № 102) та Хацановський Е.Д. (власник квартири № 117) **закінчився в червні 2019 р.**

– Порядок діяльності Ревізійної комісії **відсутній** та загальними або установчими зборами співвласників **НЕ ЗАТВЕРДЖЕНИЙ** (вимога Статті 10 Закону України «Про ОСББ»).

Зважаючи на необхідність проведення ревізії діяльності ОСББ «Аркадіївський» за період з 01.08.2017 р. до 30.09.2019 р. Правління звернулося до Чекаліної О.В. та Болдишева В.М. з пропозицією, не зважаючи на закінчення терміну повноважень, провести ревізію діяльності Правління. Хацановський Е.Д. одноосібно звернувся до Правління з бажанням провести ревізію.

Чекаліна О.В. станом на 30.09.2019 р. мала борг зі сплати внесків на управління будинку, до Резервного фонду та фонду Капітального ремонту в сумі 11 275,68 грн. Жодної оплати від Чекаліної О.В. за період ведення господарської діяльності на розрахункові рахунки ОСББ не надходило. Неодноразові звернення до Чекаліної О.В. про необхідність взяти участь у проведенні ревізії, на жаль, не отримали відгуку.

З 29.10.2019 р. до 02.03.2019 р. Болдишевим В.М., головним бухгалтером науково-виробничого підприємства з досвідом роботи більш ніж 30 років, та 02.11.2019 р. Хацановським Е.Д., юристом, технічним фахівцем, автором нормативно-правової документації з організації діяльності у сфері проєктування, було проведено перевірку стану фінансово-господарської діяльності ОСББ.

Для оформлення результатів ревізії, зважаючи на відсутність установлених загальними зборами форм Акту ревізії, було обрано типову форму, що використовується в інших ОСББ м. Одеси. У ході проведення ревізії порушень в організації фінансово-господарської діяльності ОСББ не виявлено.

Текст Акту ревізії було остаточно узгоджено 03.11.2019 р. в частині необхідності обрання аудиту як форми проведення ревізій у майбутньому. На підставі пропозицій членів Ревізійної комісії Порядок денний було доповнено питанням щодо Обрання аудиту як форми проведення ревізії фінансово-господарської діяльності ОСББ. Остаточна редакція Акту з доповненнями в частині аудиту була роздрукована, підписана членами Ревізійної комісії, які брали участь у ревізії, доведена до співвласників, що взяли участь у загальних зборах 3 листопада 2019 р. та винесена на голосування протягом 15 днів під час проведення письмового опитування.

Через відсутність Порядку проведення ревізії, затвердженого загальними зборами, Члени ревізійної комісії **провели перевірку фінансово-господарської діяльності в період з 29 жовтня до 3 листопада 2019 р. та затвердили Акт ревізії за загальноствановленою в ОСББ м. Одеса формою**, що була подана на затвердження загальними зборами.

1.5. Щодо проведення загальних зборів 3 листопада 2019 р. На загальних зборах 3 листопада 2019 р. з 17.00 до 20.00 було обговорено всі пункти Порядку денного.

Головою Правління було представлено звіт про фінансову діяльність ОСББ, Ревізійною комісією – Акт ревізії, обговорено питання окремих пунктів Кошторису та ситуації, що склалася з систематичними боргами окремих співвласників. Головою Правління було надано роз'яснення щодо додавання до Порядку денного з питань:

– щодо винесення на голосування пункту про Обрання Аудиту як форми проведення ревізії на 2020 р. – необхідність такого питання виникла за рекомендацією членів ревізійної комісії та розуміння того, що кандидатур до нового складу ревізійної комісії немає;

– щодо внесення змін до Статуту – згідно Статті 10 Закону України «Про ОСББ» «Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або ухвалюється рішення про залучення аудитора» за умов обрання аудиту як форми проведення ревізії, дане рішення має бути чітко закріплене у Статуті;

– щодо внесення змін у реєстраційні дані в Єдиному державному реєстрі – питання, пов'язане з тим, що в Єдиному державному реєстрі в якості підписанта по ОСББ «Аркадійський» міститься інформація про невідому особу, яка не є власником жодного приміщення в багатоквартирному будинку ОСББ – Доломанчук Людмила Тихонівна. Підписант – це особа, яка без згоди із співвласниками може від імені ОСББ здійснювати процесуальні дії по юридичній особі. Правління вважає, що невідома особа має бути негайно виключена з числа підписантів;

– щодо консультацій для співвласників, які буде організовано Правлінням протягом 15 днів проведення письмового опитування.

1.6. Щодо проведення письмового опитування співвласників. Під час проведення письмового опитування членами правління та співвласниками квартири № 137 під особистий підпис було роздано Листки письмового опитування та додаткові екземпляри проектів усіх документів, що виносилися на голосування. Додатково було роз'яснено, яким чином відображати результати голосування в листах письмового опитування.

Слід зазначити, що під час проведення письмового опитування спостерігалися певні порушення:

– співвласники квартири № 137 взяли на себе функцію роздавання листів опитування та разом зі співвласниками квартири № 76 проводили власну агітацію та примушували співвласників голосувати за спеціальною «агітформою». На деяких листах опитування зі зворотнього боку містяться позначки «кв. 137, кв. 137 Вера та номер телефону»;

– на дошках оголошень у під'їздах було розміщено недостовірну інформацію, метою якої було зірвання голосування, розхитування ситуації, формування негативного іміджу правління та членів ревізійної комісії, завідомо неправдива інформація щодо процедури проведення ревізії (Додаток 3. Листки із недостовірною інформацією).

На жаль, агітки не підписані, тобто анонімні.

Звертаємо увагу на той факт, що протягом усього терміну проведення письмового опитування до Правління не було передано жодних офіційних звернень та заяв. У групі у Вайбері не задано жодного змістовного зауваження щодо проектів документів. Замість цього група у Вайбері почала використовуватися кв. 137 як майданчик для наклепів та відвертання уваги співвласників від змісту документів, які виносилися на голосування.

Письмове опитування проводилося з 20.00 3 листопада 2019 р. до 20.00 18 листопада 2019 р. у повній відповідності до Закону України «Про ОСББ» – протягом 15 днів.

Пропозиція, яка ставиться на голосування щодо 1 питання Порядку денного:

1. Правлінням було проведено усі заходи та застосовано усі способи донесення інформації до співвласників про дату, місце та час проведення загальних зборів, а також доведення проектів документів, що виносилися на голосування та протягом 15 днів під час проведення письмового опитування. Співвласникам багатоквартирного будинку під час проведення загальних зборів та письмового опитування було надано всі можливості для отримання консультацій, отримання проектів документів для волевиявлення. Письмове опитування проводилося з 20.00 3 листопада 2019 р. до 20.00 18 листопада 2019 р. у повній відповідності до Закону України «Про ОСББ» – протягом 15 днів.

2. Через відсутність Порядку проведення ревізії, затвердженого загальними зборами, а також через закінчення терміну дії повноважень членів ревізійної комісії, враховуючи необхідність звітування перед співвласниками, Правління звернулося до колишніх членів Ревізійної комісії, обраних рішенням Установчих зборів, з проханням провести перевірку фінансово-господарської діяльності. Члени ревізійної комісії: Болдишев В.М. та Хацановський Е.Д. (обрані згідно з Протоколом установчих зборів № 1) провели перевірку фінансово-господарської діяльності в період з 29 жовтня до 3 листопада 2019 р. та затвердили Акт ревізії за загальноствановленою в ОСББ м. Одеса формою, що була подана на затвердження загальними зборами під час проведення письмового опитування протягом 15 днів з дати оголошення тексту Акту на загальних зборах 3 листопада 2019 р.
3. Визнати факт розповсюдження невстановленими особами недостовірної інформації серед співвласників шляхом розміщення листівок із закликами «Не голосувати» за проекти документів, винесених на голосування.

Голосування на засіданні правління щодо питання порядку денного:

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові члена правління	Результат голосування («за», «проти»)	Підпис члена правління
1	Бука Лариса Василівна		
2	Болдишева Надія Олександрівна		
3	Балух Ірина Федорівна	Не голосувала	_____
4	Танащук Катерина Олександрівна		
5	Жвава Олена Іванівна	Не голосувала	_____
6	Топчій Олена Альфредівна	Не голосувала	_____
7	Горицька Еліонора Федорівна		
8	Трещун Віталій Вікторович		

Підсумки голосування:

«за» – 5 членів правління

«проти» – 0 членів правління.

Рішення ухвалене.

2. ПИТАННЯ ПОРЯДКУ ДЕННОГО: 2. Про підбиття підсумків голосування на загальних зборах співвласників за результатами письмового опитування, що проводилося в період з 03.11.2019 р. до 18.11.2019 р. та про вибори нового складу Правління ОСББ «Аркадіївський». Виступили: Танащук К.О., Бука Л.В., Болдишева Н.О., Горицька Е.Ф., Трещун В.В.

2.1. Щодо підписів на листах опитування. При перевірці результатів голосування – письмового опитування – вибірково встановлено факт візуальної несхожості підписів у листах опитування та копіях паспортів таких осіб: Щуров М.О. та Щуров А.О. (співвласники квартири № 39 та квартири № 116), Товштена Л.А. (власника квартири № 110), Кондратьєвої К.А. (співвласниці квартири № 121), Бурназак С.С. (власниці квартири № 131) на зворотньому боці листа мається позначка з контактними даними квартири № 137 Винниченко В.А.

2.2. Щодо окремих позначень співвласників у листах опитування. Станом на 18.11.2019 р. правлінням було отримано такі зауваження щодо проєктів документів, які виносилися на голосування:

Власник та запис	Відповідь
Квартира 1. Свояк В.М.: Оставить ревизионную комиссию, считаю, что аудит ее не заменит. Предлагаю в члены ревизионной комиссии избрать Крапивко С.В. кв. 17. Порядок не враховує статтю 152 Житлового кодексу України	Яким саме чином Порядок користування спільним майном не враховує ст.152 не зрозуміло.
Квартира 17. Крапивко С.В. и Пельтек А.Д. против пунктов 8., 11.3 и п.14 Кошторису, далі нерозбірливо	
Квартира 18. Михайлик А.Г.: В ревизионную комиссию включить жильца Крапивко С.В. кв.17.	Крапивко С.В. себе в члени Ревізійної комісії не висунув
Квартира 19. Черевко М.І., Коронован Г.В., Коронован І.І. против пунктов 8 и 11.3 Кошторису. Обрати в ревізійну комісію Крапивко С.В.	Крапивко С.В. себе в члени Ревізійної комісії не висунув
Квартира 21. Седушкин В.В., Седушкина Т.В., Седушкин В.Т., Седушкина Г.І.: Выбрать в ревизионную комиссию Крапивко С.В. Охрана в предлагаемой форме не нужна и п.11.3 – аренда Правления не нужна. Юридические услуги в предлагаемой форме не нужны. Внески должны быть обоснованы и утверждены общим собранием	По п.5 предложеный семьи Седушкиных: Вероятно семья не поняла, что смета и вынесена на голосование, в котором они участвуют и отражают свое решение в выданном опросном листе. Крапивко С.В. себе в члени Ревізійної комісії не висунув
Квартира 24. Самсонова Т.І., Трачова Ю.О., Трачова Н.І. Проти п. 5. Порядку користування майном «п. 5. Штрафи за порушення порядку користування спільним майном»	
Квартира 25. Митева І.І., Соколова Г.М. против пунктов 8., 11.3 и п.14. Кошторису. Проти п. 5. Порядку користування майном «п. 5. Штрафи за порушення порядку користування спільним майном». Обрати в ревізійну комісію Крапивко С.В.	Крапивко С.В. себе в члени Ревізійної комісії не висунув
Квартира 28. Лозієнко М.О. против пунктов 8., 11.3 и п.14 Кошториса. Обрати в ревізійну комісію Крапивко С.В.	Крапивко С.В. себе в члени Ревізійної комісії не висунув
Квартира 32. Сінгаївський А.П. проти п. 4. Предлагаю провести повторную ревизию с участием Бураковской Ю.А. (кв. 29) и Крапивко С.В. (кв.17)	Згідно Закону України «Про ОСББ» склад ревізійної комісії затверджується Рішенням загальних зборів. Проведення ревізії здійснюється Членами ревізійної комісії.
Квартира 51. Гринь А.М., Шевцова Л.М., Шевцов М.Д. написано в пункте о Кошторисе «с изменениями».	Что имеется в виду не ясно.
Квартира 72. Котленко Н.В. против пунктов 8., 11.3 и п.14 Кошторису. Обрати в ревізійну комісію Крапивко С.В.	Крапивко С.В. себе в члени Ревізійної комісії не висунув
Квартира 76. Грицюк А.С., Грицюк Т.В. против пунктов 8., 11.3 и п.14.2. Кошториса. Обрати в ревізійну комісію Крапивко С.В.	Крапивко С.В. себе в члени Ревізійної комісії не висунув

Власник та запис	Відповідь
Квартира 77. Чувін В.В. проти пунктів 8., 11.3 і п.14.2. Кошторису. Обрати в ревізійну комісію Крапивко С.В.	Крапивко С.В. себе в члені Ревізійної комісії не висунув
Квартира 80. Красильникова С.В., Лясоцкая В.С., Демиденко І.Л. проти пунктів 8., 11.3 і п.14.2. Кошторису. Обрати в ревізійну комісію Крапивко С.В.	Крапивко С.В. себе в члені Ревізійної комісії не висунув
Квартира 82. Голева Л.В. проти пунктів 8., 11.3 і п.14.2. Кошторису. Обрати в ревізійну комісію Крапивко С.В.	Крапивко С.В. себе в члені Ревізійної комісії не висунув
Квартира 117. Хацановский Е.Д. проти пунктів 8., 11.3 і п.14.2. Кошторису. До цього листка додати пояснення щодо займаної позиції. Додатково пропозиції надіслано як фото з екрана комп'ютера	Пропозиції стосуються необхідності розробки майбутніх документів.
Квартира 135. Фрумкин С.Я. хочу войти в аудит.	Внесення кандидатур в форму проведення ревізії не передбачено через те, що аудит визначається як форма проведення ревізії загальними зборами. На підставі такого рішення Правління укладається договір з аудиторською компанією чи незалежним сертифікованим аудитором.
Квартира 137. Винниченко О.Ю., Винниченко В.О., Костецька О.Ю. проти пунктів 8., 9, 11.3 і п.14.2.	

Таким чином, проти п. 8 Послуга – Оплата охоронних послуг, п. 11.3 – Послуга з Оренди приміщення для Правління та п. 14.2 – Юридичний супровід проголосувало: **24 особи**.

З них: 12 осіб – співвласників 341,64 кв. м. площі, вказали ці пункти, проте в цілому голосували «За» Кошторис та 12 осіб – співвласників **465,59 кв. м.** (22,28%) площі голосували проти Кошторису в цілому.

Рішення щодо врахування окремих зауважень співвласників по пунктах 8,11.3 та 14 не ухвалене.

Результати голосування з позначенням у листах опитування щодо обрання кандидатури Крапивка С.В. (співвласника квартири № 17) до складу Ревізійної комісії. Крапивко С.В. у своєму листі опитування власну кандидатуру до складу Ревізійної комісії не висунув.

Усього за кандидатуру Крапивка С.В. співвласниками було подано 18 листів опитування, які разом володіють 568,54 кв.м. площі. Відсоток «За» кандидатуру Крапивка С.В. становив 10,26%. **Рішення щодо обрання Крапивка С.В. до складу Ревізійної комісії загальними зборами не ухвалене.**

2.3. Щодо результатів письмового опитування співвласників багатоквартирного будинку. За результатами обробки отриманих членами Правління листів письмового опитування результати голосування за всіма питаннями Порядку денного такі:

Всього площа приміщень	8904,06	Всього кількість співвласників	240,00
Взяло участь у голосуванні	5543,70	Взяло участь у голосуванні	149,00
% площі, що голосувала	62,26	% власників, що голосували	62,08
не голосувало, кв. м.	3360,36	не голосувало, осіб	91,00
% не голосувало, кв.м.	37,74	% не голосувало, осіб	37,92

Результати голосування ОСББ «Аркадівський» на загальних зборах 03.11.2019 р.

№ з/п	Питання на голосування	Голосували "ТАК"				Голосували "НІ"				Всього, осіб	Всього, площа	Стан рішення
		Осіб	%, осіб	Площа кв.м.	%, кв. м.	Осіб	%, осіб	Площа кв.м.	% кв. м.			
1.	Обрати Головою загальних зборів Танащук К.О., Секретарем - Топчій О.А.	142	59,17	5275,35	59,25	6	2,50	196,50	2,21	148	5471,85	ухвалене
2.	Вивести зі складу Правління Балух І.Ф., Жваву О. І. та Топчій О. А.	123	52,40	4665,75	52,40	16	6,67	462,40	5,19	139	5128,15	ухвалене
3.	Обрання до складу Правління Бураковської Ю.О.	101	42,08	3738,38	41,99	30	12,50	1021,28	11,47	131	4759,65	не ухвалене
4.	Затвердити Акт Ревізійної комісії від 02.11.2019 р. та Фінансовий звіт Правління за 2017-2019 рр.	65	27,08	2521,14	28,31	67	27,92	2318,68	26,04	132	4839,83	не ухвалене
5.	Затвердити Порядок сплати внесків співвласників ОСББ «АРКАДІВСЬКИЙ»	85	35,42	3019,91	33,92	56	23,33	2049,51	23,02	141	5069,43	не ухвалене
6.	Затвердити Порядок користування спільним майном співвласників ОСББ «АРКАДІВСЬКИЙ»	86	35,83	3104,99	34,87	54	22,50	1865,74	20,95	140	4970,73	не ухвалене
7.	Затвердити Кошторис на 2019-2020 рр.	80	33,33	2645,51	29,71	58	24,17	2150,41	24,15	138	4795,93	не ухвалене
8.	Затвердити внески до Резервного фонду на 2019-2020	124	51,67	4397,85	49,39	18	7,50	751,88	8,44	142	5149,73	не ухвалене
9.	Затвердити внески до фонду Капітального ремонту на 2018-2020	125	49,37	4395,58	49,37	18	7,50	667,05	7,49	143	5062,63	не ухвалене
10.	Обрати Аудит як форму проведення ревізії у 2020 р.	57	23,75	2049,37	23,02	81	33,75	2890,55	33,75	138	4939,93	не ухвалене
11.	Доручити Голові Правління провести державну перереєстрацію статуту в частині форми проведення ревізій та виведення з числа підписантів Доломанчук Л.Т.	62	25,83	2068,17	23,23	68	28,33	2399,08	26,94	130	4467,25	не ухвалене

Кількість осіб та площа приміщень, що утрималися від голосування:

№ з/п	Питання на голосування	Утрималось	
		осіб	площа, кв.м.
1.	Обрати Головою загальних зборів Танащук К.О., Секретарем - Топчій О.А.	1	71,85
2.	Вивести зі складу Правління Балух І.Ф., Жваву О. І. та Топчій О. А.	10	415,55
3.	Обрання до складу Правління Бураковської Ю.О. (квартира 29)	18	784,05
4.	Затвердити Акт Ревізійної комісії від 02.11.2019 р. та Фінансовий звіт Правління за 2017-2019 рр.	17	703,88
5.	Затвердити Порядок сплати внесків співвласників ОСББ «АРКАДІВСЬКИЙ»	8	474,28
6.	Затвердити Порядок користування спільним майном співвласників ОСББ «АРКАДІВСЬКИЙ»	9	572,98
7.	Затвердити Кошторис на 2019-2020 рр.	11	747,78
8.	Затвердити внески до Резервного фонду на 2019-2020	7	393,98
9.	Затвердити внески до фонду Капітального ремонту на 2018-2020	6	481,08
10.	Обрати Аудит як форму проведення ревізії у 2020 р.	11	603,78
11.	Доручити Голові Правління провести державну перереєстрацію статуту в частині форми проведення ревізій та виведення з числа підписантів Доломанчук Л.Т.	19	1076,45

Пропозиція, яка ставиться на голосування щодо 2 питання порядку денного:

1. Затвердити результати голосування та письмового опитування на загальних зборах ОСББ «Аркадіївський» 03.11.2019 р.
2. Визнати, що рішенням загальних зборів ОСББ «Аркадіївський» не підтримано роботу Правління протягом 2017-2019 р. та план роботи на 2019-2020 р. через брудну агітаційну кампанію, розгорнуту окремими співвласниками ОСББ.
3. Виконаний обсяг робіт не тільки дозволив забезпечити безперебійне управління будинком, але й в умовах **тотальних неплатежів (на 30.09.2019 р. загальний борг співвласників склав більш ніж 274 тис. грн.)** виконати роботи:
 - з аварійного Капітального ремонту насосної станції, включаючи повну заміну труб подачі холодної води на будинок (економія на споживанні електроенергії практично в 10 разів). Рішення про виконання аварійно-ремонтних робіт та обрання підрядної організації було затверджене відповідно до відкритого голосування на підставі добору постачальника послуг на конкурсній основі у групі у Вайбері та під час проведення загальних зборів від. 07.06.2018 р. Комплекс робіт виконано за 2 доби;
 - з аварійного Капітального ремонту загальнобудинкової електромережі: встановлення нових лічильників обліку електроенергії, повна заміна обладнання будинкової електроцитової. Комплекс робіт виконано за 2 доби, крім того, виконано роботи з роз'єднання магістральних сегментів електроживлення під'їздів на 4 групи, що дозволило не тільки забезпечити безперебійне постачання електроенергії до ліфтів, але й до приміщень загального користування. Встановлення енергозощаджувальних ламп по всіх поверхах під'їздів дозволило зменшити витрати на електроренергію у 3 рази;
 - з аварійного ремонту більш ніж 40 п.м. труб ливневої каналізації між дахом, технічним поверхом та 8-9 поверхами 4х під'їздів, що дозволило захистити поверхові електроцитові в усіх під'їздах від залиття та вигорання кабелів електроживлення внутрішньобудинкової електромережі та квартир співвласників;
 - з Капітального ремонту приміщення ліфтової 4го під'їзду (відновлення цегляної кладки 2х стін та перекриття даху ліфтової);
 - з Капітального ремонту даху будинку, який не ремонтувався більш ніж 20 років шляхом покриття новим високоякісним покриттям з терміном служби до 12 років, застосуванням нових технологій водовідведення з прошарків руберойду,

облаштування нових ливневих зливів, розчищення даху від хаотично розкиданого кабелю провайдерів телекомунікацій. Загалом відновлено 830 кв.м. покриття даху;

- з аварійного відновлення роботи ліфтів протягом 1 доби після крадіжок ліфтових котушок 4 рази влітку 2018 р. (наприклад, термін встановлення нових котушок за аналогічних обставин у будинках, що обслуговуються ЖКС, становив декілька тижнів);
- з Капітального ремонту частини внутрішньобудинкової мережі теплопостачання загальною протяжністю близько 80 п.м. труб та аварійного ремонту запірної арматури (зсувок на теплопункті та частково по елеваторах 3 та 4 під'їздів);
- з аварійного ремонту даху насосної, протікання якого загрожувало виходу з ладу високовартісного обладнання та, як наслідок, припинення водопостачання будинку.

Отже, практично на 95% виконано план Капітального ремонту, затверджений рішенням загальних зборів від 07.06.2018 р., та додатково у вигляді повернення НЕПЛАТЕЖІВ очікувалося надходжень на суму близько 274 тис. грн.

Отже, за рахунок економічного та оптимального використання наявних фінансових ресурсів ВИКОНАНО роботи, які не проводилися в будинку десятиріччями.

4. Усі поточні питання щодо ремонту та прочищення каналізації, відновлення теплопостачання, освітлення, які відносяться до меж відповідальності Правління, а не залежать від дій постачальників послуг «Інфоксводоканал», КП «Теплопостачання міста Одеса», Південна РЕМ виконувалися в найкоротші терміни.
5. Щороку проводилась робота з благоустрою прибудинкової території, ліквідовано 2 аварійних дерева, що становили серйозну небезпеку для співвласників будинку, фарбувалися місця загального відпочинку співвласників у дворі, дерева та бордюри тощо.
6. Правлінням самостійно розроблено форми документів, які належать до забезпечення правового функціонування ОСББ: Порядки, Кошториси тощо. Це не вичерпний перелік, проте для забезпечення виконання покладених на Правління завдань та для організації управління будинком – першочергові та найважливіші документи, які повністю враховують положення реформованої нормативно-правової бази в системі житлово-господарської діяльності та Закону України «Про ОСББ».
7. В умовах відсутності будь-яких вільних приміщень, Правлінням організоване безкоштовне зберігання та ведення бази даних співвласників багатоквартирного будинку. Щотижня для пенсіонерів, які не користуються електронними засобами та не мають можливості спілкуватися за допомогою групи у Вайбері, а також для ВСІХ співвласників, що отримували довідки, виписки та інші документи, був організований на БЕЗКОШТОВНІЙ основі прийом у робочі години у приміщенні за адресою вул. Фонтанська дорога, 67. За цей час було видано більш ніж 150 довідок різного призначення, організовано роботи з комплексної подачі документів до органів соціального захисту для нарахування субсидій та пільг, друк квитанцій, консультації та роз'яснення. Звертаємо увагу на той факт, що все це здійснювалося БЕЗ ВИТРАЧАННЯ коштів співвласників на оренду, будівництво приміщень, придбання оргтехніки, меблів, оплати послуг зв'язку тощо.
8. Залучення висококваліфікованих співробітників, організація електронного документообігу, оптимальне витрачання коштів на виконання робіт з управління будинком, своєчасна подача звітності до відповідних органів влади, застосування виключно автоматизованих систем обліку, захисту фінансової документації – все це було предметом особливої уваги та роботи Правління. Зважаючи на вимоги Закону України «Про ОСББ», Правлінням виконано всі дії, пов'язані з процесом звітування та

планування діяльності, нормативно-правового забезпечення діяльності ОСББ в інтересах усіх співвласників, оцінки рішень загальних зборів співвласників. Члени Правління регулярно беруть участь у нарадах районної та міської ради, засіданнях Робочих груп при Голові Приморської РА та Одеського міського голови, спільних заходах та ініціативах Правління ОСББ м. Одеси, вирішуючи питання захисту інтересів співвласників будинку в конфліктних ситуаціях з Інфоксводоканалом, Одесаобленерго, Одесагаз.

9. За результатами голосування:

- Правління повністю позбавлене можливості виконання своїх обов'язків у частині вживання заходів зі стягнення заборгованості співвласниками зі сплати внесків на управління будинком, внесків до Резервного фонду та фонду Капітального ремонту, як наслідок – завершення робіт з Капітального ремонту даху ½ частини 4го під'їзду та планування робіт на 2020 рік.
- Блокування рішення про залучення аудиту та НЕОБРАННЯ нового складу Ревізійної комісії унеможливує продовження нормальної роботи у майбутньому. Будь-яка діяльність Правління в будь-який час буде ставитися під сумнів. Вважаємо це неприпустимим.
- Неухвалення нормативно-правових документів, що мали на меті захистити інтереси співвласників, впровадити дієві механізми впливу для виконання статутних завдань, законів України, Державних будівельних норм унеможливує процеси управління будинком, наприклад, в частині зобов'язання співвласників щодо ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ за власність.
- Необґрунтовані та непідтвержені звинувачення членів Правління, зневага та дивна ситуація зі збором підписів, написання звернень, розповсюдження наклепів, призвели до повного блокування роботи Правління, доказом чого є результати голосування.

10. **Зважаючи на Рішення загальних зборів щодо виведення зі складу правління Балух І.Ф., Жвавої О.І., Топчій О.А. та ситуацію, що склалася, Правлінням ОСББ «Аркадіївський» у складі: Бука Л.В., Болдишева Н.О., Горицька Е.Ф., Танащук К.О., Трещун В.В. ухвалене рішення про складання своїх повноважень.** Згідно із Законом України «Про ОСББ» та абзацу 2 п. 5 Статуту ОСББ «Аркадіївський» Загальні збори скликаються Правлінням або ініціативною групою, у зв'язку з надісланою Заявою від 21.11.2019 р., пропонуємо авторам Заяви створити Ініціативну групу та скликати Загальні збори співвласників відповідно до чинного законодавства, з метою обрання нового складу Правління та Голови Правління.

Голосування на засіданні правління щодо питання Порядку денного:

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові члена правління	Результат голосування («за», «проти»)	Підпис члена правління
1	Бука Лариса Василівна		
2	Болдишева Надія Олександрівна		
4	Танащук Катерина Олександрівна		
7	Горицька Еліонора Федорівна		
8	Трещун Віталій Вікторович		

Підсумки голосування:

«за» – 5 членів правління

«проти» – 0 членів правління.

Рішення ухвалене.

3. Питання Порядку денного: 3. Про відповідь на Заяву співвласників багатоквартирного будинку від 21.11.2019 р. Виступила: Танащук К.О.

20 листопада 2019 р. до Голови Правління зателефонував кур'єр, який сповістив про наявність у нього пакету від «співвласників ОСББ «Аркадіївський» на ім'я Голови Правління ОСББ «Аркадіївський» Танащук К.О.

У зв'язку з тим, що кур'єр не зміг надати роз'яснення про ім'я, прізвище, контактний номер телефону та точну адресу відправника, Танащук К.О. від отримання пакету відмовилась через відсутність інформації про відправника, користуючись п. 48. Реєстровані поштові відправлення, поштові перекази без зазначення відправника та його поштової адреси, а також внутрішні поштові відправлення із зазначенням адреси відправника за межами України для пересилання не приймаються Постанови КМУ від 5 березня 2009 р. № 270 «Про затвердження Правил надання послуг поштового зв'язку». (До відома: реєстроване поштове відправлення – поштове відправлення, яке приймається для пересилання з видачею розрахункового документа, пересилається з приписуванням до супровідних документів та вручається одержувачу під розписку згідно з цією ж постановою).

21 листопада 2019 р. група співвласників: квартира № 33, квартира № 45, квартира № 137, квартира № 72 у 18.00 передала Танащук К.О. Заяву за адресою: вул. Фонтанська дорога, 67.

Оскільки група осіб агресивно вимагала надати відповідь, під час засідання Правління ОСББ «Аркадіївський» було розглянуто Заяву.

1. Загальні зауваження до Заяви від 21.11.2019 р.:

1.1. Заява підписана співвласниками 46 квартир. Візуальний огляд та вибіркова перевірка показала, що як мінімум по 4х квартирах підписи не співпадають з підписами їхніх власників. Власник квартири № 33 записав себе до квартири 56. Власницею кв. 23 невідома особа – Соколова – НЕ Є, тобто приписана особа. На листах, де містяться підписи заявників, НЕМАЄ ЖОДНОЇ ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО ЗМІСТУ ДОКУМЕНТУ, ЯКИЙ ПІДПИСУВАЛИ співвласники квартир. Колір листів, на яких розташовані підписи відрізняється від кольору листів із основним текстом Заяви.

1.2. З усних співбесід та переписки у Вайбері з деякими підписантами було з'ясовано, що вони підписувалися під вимогами Частини 1 Заяви, про зміст інших пунктів Частин 2-4 їм нічого не було відомо або їх не було попереджено.

Висновок: чи розуміли або знали всі підписанти повний текст Заяви не доведено. Що ставить під сумнів достовірність повноти документу.

1.3. Заява складається з 5 Частин та підрозділу Просимо. Частина 2 Заяви повністю співпадає з текстом анонімних листків, що було розклеєно по під'їздах без вказання конкретних підписантів.

Висновок: автори анонімних листівок скористалися можливістю та оформили свої вимоги підписами інших осіб – співвласників, що підписувалися на листах без вказівки змісту документу.

1.4. Оскільки група активістів, що передала Заяву відмовилась надати текст у MS Word для спрощення процесу надання відповідей, зміст претензій подається у формі фото.

1.5. Заява написана з чисельними граматичними помилками.

ЗМІСТ ЗАЯВИ ТА ВІДПОВІДІ

Текст Заяви	Відповідь
<p style="text-align: center;">Заява</p> <p>Голові правління ОСББ «Аркадівський» Танашук К.О.</p> <p>співвласників будинку №4 по провулку Аркадівський, м.Одеса</p> <p>Катерина Олександрівна, співвласники будинку №4 по провулку Аркадівський, м.Одеса, звертаються до Вас з переліком пропозицій щодо питань голосування загальних зборів співвласників від 03.11.2019р.</p> <p>Вивчивши інформаційні матеріали та питання голосування, ми співвласники будинку, пропонуємо наступне:</p>	<p>Згідно з порядком організації та проведення Загальних зборів співвласників ОСББ «Аркадівський» та п. 1 данного протоколу Правління всі співвласники отримали пакети проєктів документів до голосування у період з квітня – жовтня 2019 р., під час проведення загальних зборів, у якості роздруківок під час роздачі листів опитування, мали змогу ознайомитися з документами на офіційному веб-сайті або у групі в Вайбері. Усі співвласники були попереджені, що будь-які зміни та пропозиції до проєктів документів Правління очікує до 18 листопада 2019 р.</p> <p>Подання пропозицій після закінчення голосування не зрозуміле.</p>
<p><i>Почути 28.11.2019 р.</i></p> <p>Частина 1. Пункт 7 листка опитування «Затвердити Кошторис на 2019-2020рр.».</p> <p>Виключити з кошторису(калькуляції витрат) пункти, що дозволить заощадити до 0,888 грн./кв.м в місяць:</p> <p>п.8 Оплата охоронних послуг –зважаючи на повну недоцільність (не вирішує жодної з наявних проблем з п'яницями і наркоманами, для яких її наймали) – економія 0,11 грн./м.кв.</p> <p>п.14.2 Юридичний супровід – економічно недоцільно, як варіант – використовувати кошти резервного фонду на разовій основі – економія 0,468 грн./кв.м.</p> <p>п.11.3 Оренда приміщення Правління за адресою вул. Фонтанська дорога 67 (площа приміщення 12 кв.м, вартість оренди 28,38 грн. за 1 кв.м., що повинно складати 340,56 грн./ за 8 годин в місяць, но в кошторисе значиться як 2724,48 грн./міс.) – економія 0,31 грн./кв.м.</p> <p>Додаток №1 до Кошторису: В п.1 «Утримання прибудинкової території» внести наступні зміни та доповнення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Внести доповнення «Прибирання території зовнішньої частини будинку – 2 рази на тиждень»; - Замість «Прибирання снігу – 3 рази на тиждень», необхідно зазначити «Прибирання снігу – по мірі необхідності»; <p>Виключити п.8. Викласти п.14 у наступній редакції: «Підготовка позовів та супровід у судових засіданнях за необхідності».</p> <p>Внести зміни та виключити з кошторису вище означені пункти та винести на голосування загальних зборів питання про затвердження на 2020р. внесків для квартир 2-9 поверху в розмірі 5,13 грн./кв.м., для квартир без ліфта – 4,27 грн./кв.м.</p>	<p>За Рішенням загальних зборів співвласників від 03.11.2019 р. Кошторис Не затверджений.</p> <p>Щодо доповнень до додатку 1 до Кошторису.</p> <p>У проєкті Додатку містилася інформація про організацію прибирання прибудинкової території 5 разів на тиждень. Це обумовлено великою площею прибудинкової території (близько 7.5 га) та наявністю точки скупчення та засмічення на лавках при в'їзді до прибудинкової території. Прибирання влітку цієї частини прибудинкової території лише 2 рази на тиждень призведе до постійного засмічення та як результат до Штрафів з боку Приморської РА за недотримання Правил Благоустрою (<u>містобудівного законодавства</u>), затверджених рішенням ОМР у 2011 р.</p> <p>Розмір першого штрафу складає 1700 грн.</p> <p>Вважаємо, що така поправка призведе до штучного постійного засмічення прибудинкової території та фінансових втрат ОСББ на суму як мінімум 1700 грн. та порушення Статті 15 Обов'язки співвласника Закону України «Про ОСББ» – забезпечувати дотримання вимог житлового і <u>містобудівного законодавства</u> щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їхніх частин.</p> <p>Виключення п. 8 додатку логічно пов'язане з пропозицією про відмову від послуг охорони території. Безумовно, краще скористатися викликом поліції, замість охорони, яка прибуде в термін до 15 хвилин на місце.</p> <p>Зауваження треба врахувати під час підготовки до чергових Загальних зборів.</p>

Текст Заяви	Відповідь
<p><u>Частина 2.</u> <u>Пункт 4 листка опитування «Затвердити Акт Ревізійної комісії від 02.11.2019р. та Фінансовий звіт Правління за 2017-2019рр.»</u> На сьогоднішній день, Акт ревізійної комісії не інформативний. Його основні недоліки:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Він не містить розшифровок призначення платежів контрагентам, більшість з яких нікому не відомі ФОПи і не містить дебіторку (борги контрагентів нам). Крім цього, цифри в наданому звіті ревізійної комісії не завжди збігаються з фінансовим звітом правління. Отримана фрагментарно первинна документація не містить точних найменувань товарів і послуг, що унеможлиблює визначення їх фактичної вартості. Не наведені дані щодо постачальників в зв'язці види робіт/послуг. Немає інформації щодо витрат по фонду капітального ремонту, резервного фонду, наявності на підприємстві касової книги та документів підвітності, документів щодо придбаних матеріалів, інформації про основні засоби, інформації щодо працівників підприємства і видів трудових відносин з ними, тощо. 2. На момент проведення зборів Акт не був підписаний членами комісії, а єдиний із присутніх на зборах (Болдишев В.М.) сам отримав Акт вже після його початку. Член ревізійної комісії Хацановскій Є.Д. на момент проведення зборів Акт не підписав. Третій член комісії від участі в ревізії ухилився з невідомих причин. 3. Все перераховане вище дає підстави поставити під сумнів проведення перевірки ревізійною комісією в установлений для цього термін як такий, а спроба затвердити Акт ревізії загальним голосуванням не тільки суперечить Закону, а й сприятиме потуранню з нашого боку в питаннях розпорядження фінансами уповноваженої особи в подальшому. Без наведення порядку і прозорості в питаннях витрачання коштів, подальше планування витрат і збір грошей з співвласниками вважаємо частково неефективним! 4. Згідно п.17 Статуту ОСББ «Аркадіївський»: «Ревізійна комісія (ревізор) обирається строком на 3-(три) роки, якщо інший строк не визначено загальними зборами. Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження ревізійної комісії (ревізора) чи окремих членів ревізійної комісії.» <p>Ревізійна комісія була обрана рішенням загальних зборів від 23.04.2016р. Таким чином, треба вибрати новий склад ревізійної комісії, признати Акт Ревізійної комісії від 02.11.2019р. недійсним та провести ревізію ОСББ новим складом ревізійної комісії за період 01.08.2017р.-31.12.2019р.</p> <p>У нашому будинку є бажачі проводити ревізію професійно і на неформальній основі.</p>	<p>Відповідь</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Претензій до фінансового звіту Правління немає, проте даний документ не проголосований через неголосування за Акт ревізійної комісії. 2. Позиція Правління та ситуація, за якої організувалась ревізія, детально описані у п.1 даного Протоколу засідання Правління. 3. До п.2 зауважень. Загальними зборами НЕ затверджено НІ ПОЛОЖЕННЯ про Ревізійну комісію, ні Порядок проведення ревізії. У зв'язку з чим бажання окремих квартир бачити в Акті ту чи іншу інформацію є зрозумілим, проте не виконуваним, оскільки БЕЗ затвердженої форми Акту не можна робити висновки про його повноту чи неповноту. 4. До п.3 зауважень. Яким документом встановлюється «установлений для цього термін»? див. вище. Затвердження Акту ревізійної комісії загальними зборами – це пряма норма Статті 10. Закону України «Про ОСББ». 5. Відповідно до рішення Загальних зборів від 03.11.2019 р. до складу Ревізійної комісії не обрано Крапивка С.В., який сам себе у члени комісії НЕ висунув, голосів інших співвласників для його обрання НЕ вистачило (тільки 10,26% «Так»). 6. «Бажаючих проводити ревізію професійно і на неформальній основі» (до речі, що таке «неформальна основа»?) не виявлено. Жодних пропозицій від співвласників щодо членства у Ревізійній комісії не поступало. 7. Пропозиція щодо залучення аудиту загальними зборами також не ухвалена.

Текст Заяви	Відповідь
<p><u>Частина 3.</u> До порядку денного загальних зборів були включені питання, про які не повідомили попередньо за 14 днів до загальних зборів: <u>Пункт 10 листка опитування «Обрати аудит як форму проведення ревізії у 2020р.»</u> <u>Пункт 11 листка опитування «Доручити голові правління провести перереєстрацію статуту в частині форми проведення ревізій...».</u> У зв'язку з цим ми не повинні по ним голосувати. А також немає необхідності включати їх в наш порядок денний. Аудит не замінює ревізійну комісію в частині визначення нерационального використання коштів, а лише знімає відповідальність з бухгалтера і голови за наш рахунок (витрати можуть становити - від 10 до 30 тис грн.). Також в пункті 17 Статуту ОСББ «Аркадіївський» зазначено: «Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.» Підміна аудитом функцій ревізійної комісії є неприйнятною!</p>	<p>1. Умови, за яких пункт про аудит було включено до Порядку денного, детально описано у п.п.1.3. даного Протоколу. 2. Твердження про те, що «Аудит не замінює ревізійну комісію» вважаємо таким, що демонструє повну юридичну безграмотність, і навіть нерозуміння Статуту ОСББ «Аркадіївський» та Статті 10. Закону України «Про ОСББ».</p>
<p><u>Частина 4.</u> <u>Пункт 5 листка опитування «Затвердити Порядок сплати внесків співвласниками ОСББ «Аркадіївський».</u> <u>Пропозиції щодо внесення змін та доповнень до Порядку сплати внесків співвласниками ОСББ «Аркадіївський».</u> Внести зміни до п.7 Порядку, та викласти його в наступній редакції: п.7 Внески сплачуються щомісячно, не пізніше «20» числа місяця, наступного за розрахунковим, якщо інша періодичність і термін сплати не визначені загальними зборами Об'єднання. п.8 Виключити. п.12 викласти в наступній редакції: «У разі несвочасного здійснення платежів за житлово-комунальні послуги споживач зобов'язаний сплатити пеню в розмірі 0,01 відсотка суми боргу за кожен день прострочення. Загальний розмір сплаченої пені не може перевищувати 100 відсотків загальної суми боргу. Нарахування пені відбувається з моменту затвердження Загальними Зборами Порядку сплати внесків співвласниками ОСББ «Аркадіївський». Нарахування пені починається з першого робочого дня, наступного за останнім днем граничного строку внесення плати за житлово-комунальні послуги. Пеня не нараховується за умови наявності заборгованості держави за надані населенню пільги та житлові субсидії та/або наявності у споживача заборгованості з оплати праці, підтвердженої належним чином.»</p>	<p>1. Пропозиції даної Частини з невідомих причин, незважаючи на більш ніж 6 місяців наданих співвласникам для ознайомлення та внесення пропозицій до Порядку про сплату внесків, до Правління протягом 6 місяців не надходило. 2. Список співвласників, що підписали дану Частину Заяви містить як мінімум 3 осіб з юридичною освітою, які, на жаль, не розуміють особливості законодавства про ОСББ: – пропозиції щодо зміни дати сплати внесків з 10-го на 20-те є безграмотністю через те, що відповідно до п. 3 частини III Статуту ОСББ «Аркадіївський», затвердженого рішенням Установчих зборів (Протокол № 1 від 23.04.2016 р.) саме 10-те число встановлене як дата сплати внесків!!!! Крім того, відповідно до договорів з постачальниками комунальних послуг, наприклад, з вивезення ТПВ, датою розрахунку є 20-те число. Яким чином планується розраховуватися за послуги 20-го, якщо тільки 20-го очікувати оплату. Чим мотивоване число 20 теж не зрозуміло. – пропозицій щодо п.12 Порядку, зазначимо, що пропонувані зміни взято з Закону України «Про Житлово-комунальні послуги». На жаль, дія цього Закону не поширюється на ОСББ, які здійснюють управління будинком власними силами, до яких згідно з Рішенням загальних зборів співвласників від 7 червня 2018 р. належить ОСББ «Аркадіївський». А власне ОСББ «Аркадіївський» згідно зі статтею 4. Закону України «Про ОСББ» не є постачальником житлово-комунальних послуг.</p>

Текст Заяви	Відповідь
<p><u>Частина 5.</u> <u>Пункт 6</u> листка опитування <u>«Затвердити Порядок користування спільним майном співвласників ОСББ «Аркадіївський».</u></p> <p><i>Внести наступні зміни та доповнення до проекту Порядку користування спільним майном ОСББ «Аркадіївський».</i></p> <p>1) Виключити з даного Порядку Додаток 2 Методика визначення розмірів внесків за користування нежитловими приміщеннями та прибудинковою територією ОСББ «Аркадіївський», і всі посилання на нього.</p> <p>Пропонуємо винести питання на голосування – затвердити розміри внесків за користування нежитловими приміщеннями та прибудинковою територією ОСББ «Аркадіївський» в фіксованих розмірах, які підлягають попередньому обговоренню власників будинку.</p> <p>2) Виключити з даного Порядку Розділ 5 - Штрафи за порушення Порядку користування спільним майном та Додаток № 8.</p> <p>3) Виключити п.3.1.15; 3.2.10; 3.3.15; 3.4.12.</p> <p>Стягнення Правлінням ОСББ штрафів за вчинення адміністративних правопорушень, – є незаконним, у зв'язку з підміною функцій органів (посадових осіб), уповноважених розглядати ці справи, а тому і дохідною частиною кошторису бути не може. На цю тему була отримана консультація юриста.</p>	<p>1. Згідно зі Статтею 12 Закону України «Про ОСББ» Об'єднання самостійно визначає порядок управління багатоквартирним будинком та може змінити його у порядку, встановленому цим Законом та статутом об'єднання. Зауваження щодо виключення пунктів, які стосуються штрафів вважаємо безпідставними.</p> <p>2. Пункти Порядку щодо користування спільним майном виписано відповідно до Статей 15–17 Закону України «Про ОСББ».</p> <p>3. Згідно зі Статтею 14 Закону України «Про ОСББ» здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших власників. Згідно зі Статтею 26 Закону України «Про ОСББ» об'єкти, що належать до спільного майна багатоквартирного будинку, можуть за рішенням загальних зборів об'єднання передаватися в користування, зокрема на умовах оренди, фізичним та юридичним особам за умови, що не будуть погіршені умови експлуатації багатоквартирного будинку.</p> <p>Згідно з п.6. Статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» Спільне майно багатоквартирного будинку – приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія;</p> <p>Вважаємо вимогу щодо виключення Додатку 2 «Методика визначення розмірів внесків за користування нежитловими приміщеннями», як спробу деяких співвласників, які безоплатно користуються об'єктами спільного майна без Рішення загальних зборів ОСББ «Аркадіївський», позбавити себе додаткових витрат на об'єкти, на які вони не мають права, визначеного Законом України «Про ОСББ».</p> <p>Методика Додатку 2 передбачає фіксований платіж, а вказана у Заяві вимога є спробою введення співвласників будинку в оману. Оскільки вартість будівництва 1 кв.м. житла є фіксованим показником, який щорічно визначається Мінрегіонбудом, а також є офіційно визнаною цифрою, за якою здійснюються розрахунки у Методиці.</p>

Текст Заяви	Відповідь
<p>4) п.4.1.1. Викласти в наступній редакції: «Власник або орендар приміщень, у яких передбачається проведення ремонтних робіт, зобов'язаний повідомити мешканців прилеглих квартир про початок зазначених робіт. У разі необхідності перекриття стояків холодного водопостачання та водовідведення, теплопостачання, відімкнення квартири від електропостачання на момент проведення ремонтних робіт власник приміщення подає заявку правлінню за 3 робочих дня».</p> <p>п.4.1.2. Викласти в наступній редакції: «Проведення ремонтних робіт, що супроводжуються шумом, забороняється у робочі дні з 21 до 8 години».</p> <p>п.4.1.3. Викласти в наступній редакції: «Проведення ремонтних робіт у святкові та неробочі дні – забороняються цілодобово. За згодою мешканців усіх прилеглих квартир ремонтні та будівельні роботи можуть проводитися також у святкові та неробочі дні».</p> <p>Додати п.4.1.11. «Передбачені п.4.1.2–4.1.4 вимоги щодо додержання тиші та обмежень певних видів діяльності, що супроводжуються шумом, не поширюються на випадки: попередження та/або ліквідації наслідків аварій, стихійного лиха, інших надзвичайних ситуацій».</p> <p>п.4.1.8. Викласти в наступній редакції: «Співвласник-замовник ремонтно-будівельних робіт відшкодовує вартість послуг із прибирання забрудненої частини приміщень».</p> <p>п.4.1.10. Виключити.</p> <p>п.4.2.4. Викласти в наступній редакції: «Отримати від Правління письмову згоду на проведення ремонтних робіт, передбачених п.4.2.2-4.2.3».</p> <p>п.4.4. Виключити.</p> <p>5) Виключити Додаток 3.</p>	<p>Пропозиції п.4 Заяви не витримують жодної критики, починаючи з того, що в ОСББ будь-які норми та вимоги можуть стосуватися виключно співвласників, а не якихось орендарів, мешканців тощо, та закінчуючи тим, що замість можливості проводити шумні роботи до 21 години, Порядком пропонується ці роботи обмежити 19-ою годиною, а підписанти Заяви вимагають дозволити шум до 21.00.</p> <p>Чим обгрунтоване зменшення терміну розгляду заяви про проведення ремонтних робіт Правлінням взагалі не зрозуміло: пропонується 3 дні, замість 5–ти, які запропоновано у проекті документу.</p> <p>Щодо виключення Додатку 3. Відповідь наведено вище.</p>
	<p>Оскільки у Частині Заяви «Просимо» вищезазначені зауваження повторюються. Відповідати знову не має сенсу.</p> <p>Рішення щодо проведення загальних зборів викладене у п.2 даного Протоколу Правління.</p>

Пропозиція, яка ставиться на голосування щодо 3 питання Порядку денного:

1. Правлінням надано вичерпну відповідь на пропозиції групи співвласників, які надані із запізненням – 21-го листопада – замість з 3 листопада до 18 листопада 2019 р. – встановлений для подачі пропозицій термін. Більшість пропозиції демонструють необхідність більш ретельного вивчення співвласниками Закону України «Про ОСББ».
2. Правлінням сподівається, що наведені змістовні відповіді дозволять ініціативній групі більш ретельно опрацювати питання Порядку денного для винесення на загальні збори ОСББ «Аркадійський».
3. Отримана Заява не може впливати на рішення Правління щодо складання своїх повноважень.

Голосування на засіданні правління щодо питання Порядку денного:

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові члена правління	Результат голосування («за», «проти»)	Підпис члена правління
1	Бука Лариса Василівна		
2	Болдишева Надія Олександрівна		
4	Танащук Катерина Олександрівна		
7	Горицька Еліонора Федорівна		
8	Трещун Віталій Вікторович		

Підсумки голосування:

«за» – 5 членів правління

«проти» – 0 членів правління.

Рішення ухвалене.