

Протокол № 28-04-2018
ЗАГАЛЬНИХ ЗБОРІВ
ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ
«АНРІ» КОД ЄДРПОУ 37243294

Місце проведення зборів:

03150, м.Київ, вулиця В. ТЮТЮНИКА (А.БАРБЮСА), будинок 9, приміщення для проведення зборів, 2 поверх Київського геологорозвідувального технікуму (КГРТ).

Дата: 28 квітня 2018р.

Загальна площа житлових та нежитлових приміщень ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «АНРІ» (надалі - ОСББ «АНРІ» або «ОСББ») за адресою 03150, м. Київ, вулиця А.БАРБЮСА, будинок 22-26, відповідно дотехнічного паспорту становить 7 508 метрів квадратних.

На загальних зборах зареєстровано 49 співвласників ОСББ «АНРІ», що володіють 1944,38 метрів квадратних, та відповідно 25,9% голосів, згідно з Реєстром присутніх співвласників, що є додатком №1 до Протоколу №28-04-2018 від 28 квітня 2018 року.

У письмовому опитуванні додатково прийняли участь 93 співвласників ОСББ «АНРІ», що володіють 4422,55 метрів квадратних та відповідно 58,9% голосів, згідно з Відомостями письмового опитування, що є додатком № 2 до Протоколу №28-04-2018 від 28 квітня 2018 року.

Площа приміщень, які є у власності співвласників, що прийняли участь у прийнятті рішення становить 6569 метрів квадратних, що складає 87,5 % від загальної площі всіх нежитлових та житлових приміщень будинку.

Загальні збори ОСББ «АНРІ» скликані за ініціативою правління.

Голова зборів

Б.В./

/ Фущич

1

Секретар зборів

Бернадська І.В./

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

Частина I (Організаційна)

Обрання голови та секретаря загальних зборів.

Частина II (Загальна)

1. Обрання нового складу Правління ОСББ «АНРІ».
2. Обрання Ревізійної комісії ОСББ «АНРІ».
3. Про оформлення права власності або користування землею (прибудинковою територією).
4. Про відмову від послуг нинішньої Керуючої компанії (ЖЕКу «Печерська брама») та прийняття будинку на баланс ОСББ «АНРІ».
5. Про затвердження диференційованих розмірів внесків (тарифів) по оплаті комунальних послуг.
6. Про запровадження плати за використання підвальних комор, які не є приватною власністю.
7. Про запровадження додаткового обов'язкового цільового щомісячного внеску.

Голова зборів

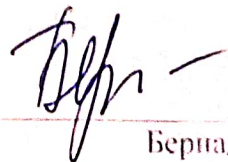


Б.В./

/ Функція

2

Секретар зборів



Бернадеска І.В./

РОЗГЛЯД ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО:

Частина I (Організаційна)

Щодо обрання голови та секретаря загальних зборів.

СЛУХАЛИ: голову ОСББ «Анрі», Фущича Б.В. який запропонував обрати головою загальних зборів Фущича Б.В., а секретарем Бернадську І.В.

ПІДСУМКИ ГОЛОСУВАННЯ:

«За» — 45 співвласників присутніх на зборах.

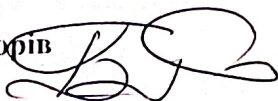
«Проти» — немає;

«Утрималися або не голосували» - 4.

ВИРІШИЛИ:

Обрати головою загальних зборів : Фущича Б.В., секретарем Бернадську І.В.

Голова зборів

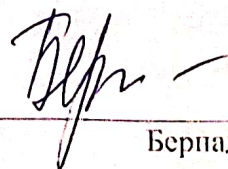


/ Фущич

Б.В./

3

Секретар зборів



Бернадська І.В./

2. Щодо другого питання порядку денного – про обрання Ревізійної комісії ОСББ «АНРІ».

СЛУХАЛИ: голову ОСББ «Анрі», Фушича Б.В., який повідомив про необхідність у відповідності до норм чинного законодавства обрати Ревізійну комісію ОСББ «АНРІ». На розгляд Загальних зборів запропоновано наступні кандидатуридоскладу Ревізійної комісії ОСББ:

1. Бабич Вячеслав Михайлович,
2. Євтушенко Олег Валерійович,
3. Яроцький Василь Іванович.

ВИРІШИЛИ:

Обрати Ревізійну Комісію у складі

1. Бабич Вячеслав Михайлович,
2. Євтушенко Олег Валерійович,
3. Яроцький Василь Іванович.

«За» – співвласники, які володіють площею, що відповідає 84,08 % голосів.

«Проти» – співвласники, які володіють площею, що відповідає 0,72 % голосів..

«Утрималися» - немає.

Відомості про результати голосування з другого питання порядку денного викладені у додатку №2 до Протоколу №28-04-2018 від 28 квітня 2018 року.

Голова зборів

Б.В./

5

Секретар зборів

/ Фушич

Бернадська І.В./

3. Щодо третього питання порядку денного – про оформлення права власності або користування землею (прибудинковою територією).

СЛУХАЛИ: голову ОСББ «Анрі», Фушича Б.В., який детально поінформував Загальні збори про характеристики прибудинкової території ОСББ «АНРІ», такі як загальна площа, розташування, та її неясний на поточний момент статус, що нібито «обліковується» за однією юридичною особою (ЖЕК) та однією фізичною особою, при тому, що чинне законодавство не передбачає такого поняття як «обліковування». Фушич Б.В. наголосив на загрозі фактичної втрати прибудинкової території після завершення будівництва та заселення новобудови по вул. Василя Тютюнника, 28-А, якщо ОСББ «АНРІ» не вживе необхідних заходів для оформлення щонайменше права користування землею, оскільки без цього неможливо навіть встановити постійну огорожу та шлагбаум у дворі. Оформлення права користування землею є передумовою облаштування додаткових вигод, які б приносили дохід, наприклад, автостоянки навпроти торцевої стіни будинку, тощо. В обговоренні були висловлені думки про необхідність невідкладно приступити до оформлення права користування прибудинковою територією, а також пропозиції щодо облаштування у дворі автостоянки.

ВИРІШИЛИ: Здійснити необхідні дії і оформити право власності на прибудинкову територію. У разі неможливості оформити право власності на прибудинкову територію або в разі існування обставин що на думку правління ОСББ Анрі значно ускладнює оформлення права власності на прибудинкову територію оформити право постійного землекористування прибудинковою територією.

ПІДСУМКИ ГОЛОСУВАННЯ:

«За» –співвласники, які володіють площею, що відповідає 84,08 %голосів.

«Проти» –співвласники, які володіють площею, що відповідає 0,72 %голосів.

«Утрималися» - немає.

Відомості про результати голосування з другого питання порядку денного викладені у додатку №2 до Протоколу №28-04-2018 від 28 квітня 2018 року.

Голова зборів

Б.В./

/ Фушич

6

Секретар зборів

Бернадецька І.В.

4. Щодо четвертого питання порядку денного – про відмову від послуг нинішньої Керуючої компанії (чи то ЖЕД та/або ЖЕКу «Печерська брама»), далі по тексту Керуючої Компанії (КК), та прийняття будинку на баланс ОСББ «АНРІ».

СЛУХАЛИ: голову ОСББ «Анрі», Фушича Б.В., який виклав передумови та план дій щодо можливої відмови від послуг нинішньої Керуючої Компанії та прийняття будинку на баланс ОСББ «АНРІ».

- 4.1. На сьогоднішній день КК не забезпечує належного рівня обслуговування будинку та прибудинкової території, і в цілому не має стимулів працювати краще. Більше того, власні інтереси «керуючої компанії/ЖЕКу» часто суперечать інтересам співвласників ОСББ. Разом з тим, слід враховувати, що чинне законодавство повністю переклало відповідальність за стан житла на його власників, а державафактично самоусунулася від вирішення їх проблем, тому розраховувати на підтримку як центральної, так і міської влади неможливо. Більше того, в недалекому майбутньому можна очікувати появи нових приватних власників підприємств системи комунального обслуговування, у т.ч. «керуючих компаній», що невідворотно призведе до стрімкого, в рази, зростання тарифів і цін при незмінно низькому рівні обслуговування. Сукупність цих обставин вимагає адекватної реакції і продуманих та рішучих дій на захист власних прав та інтересів.
- 4.2. Відмова від послуг КК вимагає повного переходу на самофінансування, підбору та оплати обслуговуючого персоналу (у т.ч. бухгалтер, юрист, двірник/двірники, електрик, слюсар-сантехнік, диспетчер і робітники аварійно-ремонтної служби), бережливого і відповідального ставлення до спільного майна, оптимізації витрат, захисту прав і спільних інтересів співвласників/мешканців будинку. Аналіз показує, що наш будинок, який вичерпав значну частину експлуатаційного ресурсу (50 років) і не має якихось вільних приміщень, які можна було б здавати в оренду, а мешканцями якого є багато людей похилого віку з низьким рівнем доходу, не може генерувати за рахунок нинішніх комунальних платежів достатньо фінансових ресурсів, щоб забезпечити оплату усього необхідного обслуговуючого персоналу, поточний ремонт та загалом вищий, ніж сьогодні, рівень утримання будинку та прибудинкової території. Тому доцільно спробувати розробити та запровадити систему що дозволила б розділити витрати на обслуговуючий персонал на 2-3 сусідні будинки (по вул. Предславинській, Лабораторна, Коновальця).
- 4.3. При відмові від послуг КК та переході на самофінансування надзвичайної ваги набувають питання підтримання порядку і бережливого ставлення до власного будинку, а також необхідної дисципліни, у т.ч. дисципліни фінансової. Ці питання безпосередньо пов'язані з проблемою фінансування. Для того, щоб кошти йшли на

Голова зборів

Б.В./

/ Фушич

Секретар зборів

Бернадська І.В.

покращення добробуту, а не на латання дірок та ліквідацію наслідків нехлюйства і безвідповідальності, пропонується встановити і затвердити БУДИНКОВІ ПРАВИЛА, викладені у Додатку А, і зробити так, щоб ці правила були дієвими для всіх. Виконання Правил має бути вигідним для добросовісних співвласників/мешканців, а свідоме їх ігнорування і порушення – нести додаткові витрати і збитки для тих співвласників які своїм безвідповідальним ставленням до обов'язків співвласника вимушує страждати інших.

- 4.4. У разі прийняття рішення про відмову від послуг КК, перехід до самостійного життя не відбудеться відразу. Правління ОСББ розпочне підготовчу роботу, яка передусім буде спрямована на те, щоб оптимізувати витрати на утримання будинку, створивши систему спільного обслуговування 2-3 сусідніх будинків (фактично, приватний міні-ЖЕД), щоб розділити витрати на обслуговуючий персонал, а також буде проводитись пошук додаткових джерел доходу, окрім комунальних платежів мешканців/співвласників. На підготовку може піти тривалий час, не один місяць, тому щонерозумно будинок на власний баланс не будучи впевненими, щоможливо забезпечити постійне нормальне (краще ніж зараз) обслуговування. Тільки після цього Правління ОСББ звернеться до Представників ОСББ із відповідною детальною доповіддю про проведену підготовку, і проханням ввести в дію рішення Загальних Зборів у дію. До того часу будинок буде залишатися на обслуговуванні ЖЕК.

ВИРІШИЛИ:

1. Відмовитися від послуг керуючої компанії (ЖЕК), яка здійснює обслуговування (управління) будинком в якому створено ОСББ «Анрі» і прийняти будинок на власний баланс та надалі приймати самостійні рішення щодо управління багатоквартирним будинком ОСББ «Анрі»;
2. Рішення передбачене пунктом 1 (про відмову від керуючої компанії) ввести в дію окремим рішенням Загальних Зборів Представників ОСББ «Анрі» після доповіді правління ОСББ «Анрі» про завершення робіт із належної підготовки до прийняття будинку ОСББ «Анрі» на власний баланс; До відповідного рішення Зборів Представників ОСББ Анрі, будинок залишатиметься у управлінні існуючої керуючої компанії (ЖЕК);
3. Правлінню ОСББ, провести належну підготовку до прийняття будинку на власний баланс і подальшого самостійного управління багатоквартирним будинком ОСББ «Анрі». Зокрема, в рамках зазначеної підготовки:
 - вивчити можливості створення /доручення до системи обслуговування 2-3, чи більше сусідніх будинків, що дозволило б розділити витрати на необхідний персонал і таким чином оптимізувати витрати;

Голова зборів

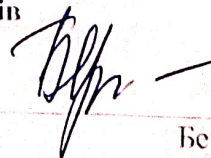


Б.В./

/ Фунці

8

Секретар зборів



Бернадська Г.В./

- вивчити можливість отримання/створенні інших джерел доходів для ОСББ «Анрі»(окрім як із внесків мешканців/співвласників), що дозволили б покривати витрати необхідні для належного утримання і управління багатоквартирним будинком ОСББ «Анрі»
- 4. Затвердити БУДИНКОВІ ПРАВИЛА, проект яких був попередньо оприлюднений для ознайомлення у віснику ОСББ «Наш дім», повний текст Будинкових Правил приведений у Додатку А. Визнати Загально Будинкові Правила обов'язковими для дотримання всіма співвласниками. У разі якщо окреме положення будинкових Правил суперечить законодавству України, вважати що такий окремий пункт правил втрачає силу, але інші пункти залишаються в силі.

ПІДСУМКИ ГОЛОСУВАННЯ:

«За» –співвласники, які володіють площею, що відповідає 77,69 %голосів.

«Проти» –співвласники, які володіють площею, що відповідає 3,58 %голосів..

«Утрималися» - співвласники, які володіють площею, що відповідає 3,53 %голосів.

Відомості про результати голосування з другого питання порядку денного викладені у додатку №2 до Протоколу №28-04-2018 від 28 квітня 2018 року.

Голова зборів

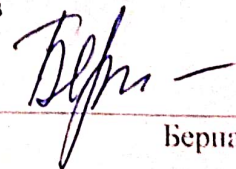
Б.В./



/ Фуніч

9

Секретар зборів



Бернадська І.В.

5. Щодо шостого питання порядку денного – про затвердження диференційованих розмірів внесків (тарифів) по оплаті комунальних послуг.

СЛУХАЛИ: голову ОСББ «Анрі», Фушича Б.В., який виклав розрахунки пропонованих тарифів на комунальні послуги, з врахуванням пільг різним категоріям співвласників житла.

Планована відмова від послуг ЖЕД вимагатиме переходу на самостійне фінансування усіх послуг по утриманню та ремонту будинку з усіма внутрішніми комунікаціями та прибудинкової території.

Голова ОСББ представив відомості щодо оплати мешканцями за комунальні послуги, які свідчать, що на поточний момент рівень оплати набагато нижчий, ніж необхідно навіть для простого підтримання існуючого стану житлових приміщень, місць загального користування та прибудинкової території. Серед власників квартир великий відсоток пільговиків, а державні субсидії реально надходять і великими до 6 місяців затримками і це створює величезний дефіцит оборотних коштів. В результаті такої практики виконується мінімум необхідних робіт, причому не в повному обсязі, що веде до погіршення стану будинку, і цей процес прискорюється.

Зважаючи на те, що будинок вже майже досяг 50-річного строку експлуатації, а ремонтні роботи фактично не проводились (за винятком косметичного ремонту під'їздів понад 5 років тому), багато систем і внутрішніх комунікацій вже вичерпали свій ресурс і потребують або ґрунтового ремонту, або невідкладної заміни. В першу чергу це покрівля, системи холодного водопостачання (лежаки) та опалення. Актуальною є проблема утеплення зовнішніх стін будинку. Також необхідні кошти на оформлення права користування прибудинковою територією.

Разом з тим, в будинку практично немає можливостей генерувати додатковий дохід – тобто, немає вільних приміщень, придатних для здавання у оренду. Гіпотетично на такі цілі можна виділити певні площі у підвалі, але попередньо їх треба розчистити та відремонтувати, провести необхідні комунікації для офісу або точки надання послуг. Такі роботи також вимагають фінансування. Розглядається можливість облаштувати платну автомобільну стоянку навпроти торцевої стіни будинку, але це можливо лише після оформлення права користування прибудинковою територією, передумовою чого є відмова від послуг ЖК і перехід ОСББ на самостійне забезпечення утримання і обслуговування будинку.

Таким чином, постає необхідність підвищення тарифу оплати комунальних послуг.

Підняти ціну всім однаково НЕ можна, бо це просто призведе до того, що малозабезпечені взагалі не зможуть нічого сплачувати, і тоді більш заможні і будуть заручниками ситуації і втрачатимуть якість життя через подальшу деградацію домового господарства. Якщо ми цивілізоване суспільство, ми маємо знайти компроміс інакше втратимо всі разом. Саме тому, пропонується запровадити диверсифіковану систему оплати, що передбачає оплату, яка існує в інших новобудовах, де працює приватний ЖЕК + спеціальні знижки для соціально незахищених людей, що по суті дає їм можливість сплачувати по тим тарифам, що

10

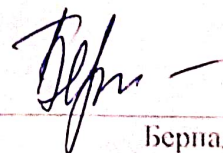
Голова зборів



/ Фушич

Б.В./

Секретар зборів



Бернадєська І.В./

і зараз (окрім спеціального ремонтного внеску на рівні 1,25 грн. із 1 кв. м як передбачено у пункті 7 цього протоколу, для всіх мешканців окрім інвалідів)

ВИРІШИЛИ:

1. Прийняти рішення про затвердження диференційованих розмірів внесків (тарифів) по квартирній оплаті відповідно до Додатку № Б
2. Введення цього рішення в дію здійснити спеціальним, окремим рішенням Зборів Представників разом із рішенням про їх запровадження із прийняттям будинку на власний баланс.

ПІДСУМКИ ГОЛОСУВАННЯ:

«За» –співвласники, які володіють площею, що відповідає 74,45 %голосів.

«Проти» –співвласники, які володіють площею, що відповідає 5,21%голосів..

«Утрималися» - співвласники, які володіють площею, що відповідає 5,14 %голосів.

Голова зборів

Б.В./

/ Фущич

11

Секретар зборів

Бернадська І.В./

6. Щодо шостого питання порядку денного – про запровадження плати за використання підвальних комор, які не є приватною власністю.

СЛУХАЛИ: голову ОСББ «Анрі», Фушича Б.В., який нагадав учасникам зборів, що розташовані в підвалі будинку комори є спільним майном, а не приватною власністю (крім випадків, коли приватна власність оформлена у встановленому порядку і засвідчується документом про право власності). Комори не зараховуються до площі квартир, і фактично мешканці користуються ними, як спільним майном, безоплатно. Причому хтось взагалі не користується, а хтось займає декілька комірчин.

Це питання потребує впорядкування що передбачає запровадження помірної оплати для тих осіб які використовують комори* збудовані на території підвальних приміщення що є спільною власністю. *-що станом на 1-06-2018Ю, не оформлені як приватна власність у порядку передбаченому законом.

ВИРІШИЛИ:

1. За індивідуальне користування спільним майном, зокрема коморами, що не є приватною власністю, необхідно сплачувати додаткові внески;
2. Доручити Загальним Зборам Представників ОСББ розробити та запровадити новий, платний порядок користування підвальними коморами які не ж приватною власністю, форму договору, правила використання та затвердити рівень оплати.

ПІДСУМКИ ГОЛОСУВАННЯ:

«За» –співвласники, які володіють площею, що відповідає 76,45 %голосів.

«Проти» –співвласники, які володіють площею, що відповідає 1,49%голосів..

«Утрималися» - співвласники, які володіють площею, що відповідає 6,86 %голосів.

Голова зборів

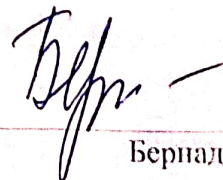
Б.В./



/ Фушич

12

Секретар зборів



Бернадська І.В./

7. Щодо восьмого питання порядку денного – про запровадження додаткового обов'язкового цільового щомісячного внеску.

СЛУХАЛИ: голову ОСББ «Анрі», Фушича Б.В., який звернув увагу присутніх на той факт, що простого підтримання будинку у теперішньому стані недостатньо, необхідно проводити ремонтні роботи, як поточні – приміром, пофарбувати стіни у під'їздах – так і більш серйозні, починаючи з ремонту даху, внутрішньо-будинкових комунікацій тощо. Враховуючи фактичний і наростаючий дефіцит фінансування за рахунок комунальних платежів, відкладати з цих надходжень кошти на ремонт не представляється можливим. Але і нехтувати ремонтними роботами неможливо, оскільки неухильне погіршення ключових елементів будівлі призводитиме до частих аварій, і рано чи пізно може вилитися у справжню катастрофу. Поки що точка неповернення не пройдена, але вона загрозово близька.

Виходячи із вищенаведеного, для фінансування ремонтних робіт пропонується запровадити обов'язковий для всіх співвласників додатковий щомісячний цільовий внесок у розмірі 1,25 грн з 1 кв.м. Разом з цим, пропонується звільнити від сплати цього внеску інвалідів та інших поіменно встановлених осіб відповідно до спеціального рішення Загальних Зборів Представників СОББ «Анрі».

ВИРІШИЛИ:

1. Запровадити обов'язковий для всіх співвласників додатковий щомісячний цільовий внесок у розмірі 1,25 грн з 1 кв.м.
2. Звільнити від сплати цього внеску інвалідів та інших поіменно встановлених осіб відповідно до спеціального рішення Зборів Представників СОББ «Анрі»;

ПІДСУМКИ ГОЛОСУВАННЯ:

«За» –співвласники, які володіють площею, що відповідає 75,47 %голосів.

«Проти» –співвласники, які володіють площею, що відповідає 6,01%голосів..

«Утрималися» - співвласники, які володіють площею, що відповідає 3,32 %голосів.

13

Голова зборів

Б.В./

/ Фушич

Секретар зборів

Беріадська І.В./

8. Інші питання

В ході обговорення пунктів 4-8 було окремо дано відповіді на наступні запитання:

- Які з сусідніх будинків могли б приєднатися до ОСББ «АНРІ» для спільного управління комунальним хазайством при відмові від послуг ЖЕД? Скільки таких будинків?
- У якому стані перебувають стояки та лежаки системи водопостачання в будинку?
- Чому будинку потрібна аварійна диспетчерська служба?
- Що означає «обліковування» прибудинкової території за приватною особою – дружиною власника перукарні «Цирюльня ЕДО»? чи є можливості змагатися з ними у юридичному полі?
- Які умови оренди для компанії «Вікна RENAУ»?
- Які витрати плануються на вивіз сміття з двору? Як припинити скидання у двір сміття з інших будинків, перукарень, буд майданчику?
- Чи будуть збережені субсидії при переході на новий тариф сплати за комунальні послуги?
- Яким буде режим користування коморами у підвалі: чи мають платити за комори усі співвласники, чи тільки ті, хто користується коморами? Чи будуть укладатись окремі договори оренди на комори? Чи можна буде взяти у користування комори, що не використовуються? Чи потрібно буде платити цільовий внесок на ремонт ще й з площі комори, яка використовується?
- Чим відрізняється кооперативний будинок від ОСББ?

Порядок денний вичерпано. До Протоколу зауважень немає.

ПІДПИСИ:

Голова зборів

Б.В./

/ Фушич

Секретар зборів

Бернадська І.В./

Голова зборів

Б.В./

/ Фушич

14

Секретар зборів

Бернадська І.В./

Додаток А - БУДИНКОВІ ПРАВИЛА
ОСББ «Анрі», м.Київ, вул. А.Барбюса 22-26

1. Співвласник забор'язаний надати в ОСББ або особі, що відповідає за обслуговування ОСББ свої «контактні дані», включаючи поштову адресу та телефон (за наявності мобільний телефон та електронну пошту) і при зміні «контактних даних» невідкладно повідомляти про це. За власним бажанням власник може надати контактні дані представника, що може прибути до приміщення у випадку виникнення аварійної ситуації;
2. Забороняється викидати сміття в неустановлених місцях, викидати сміття із вікон, у тому числі, недопалки, не порушувати правила поведінки із відходами та не залишати сміття чи особисте майно на зберігання у місцях спільного користування;
2. Забороняється наносити написи, розміщувати об'ява бо будь-якої інших графічних знаків чи зображень у місцях, які спеціально для цього не передбачені;
3. Співвласники забезпечують своєчасну оплату внесків (оплату) за приміщення (житлове і нежитлове);
4. Кожен власник несе відповідальність за стан тих частин загально-будинкових мереж, що знаходяться в межах його приватного житла та що «знаходиться на межі» (див. частину 2 щодо визначення) і повинен утримувати їх у належному, справному стані, піклуватися про їх своєчасний ремонт, заміну та відповідно нести пов'язані із цим витрати та відповідальність, що виникла через неналежне виконання цього пункту.

Щодо частини мереж (труб чи інших комунікацій), що «знаходяться на межі», тобто, які знаходяться у стінах або між поверхових перекриттях, які відділяють приміщення, що належать різним власникам, то власники межуючі приміщень несуть солідарну відповідальність за виконання дій передбачених частиною першою цього пункту. У разі, якщо один із межуючі власників направив до ОСББ або особи, що обслуговує ОСББ, письмове звернення, у якому він вказав на готовність (бажання або погодження) виконати ремонт частини мережі, що «знаходиться на межі», то він не несе відповідальності* за будь які наслідки, що виникли через неможливість виконати ремонт або заміну відповідної частини комунікації із причини відсутності погодження і відповідних дій з боку власника межую чого приміщення.

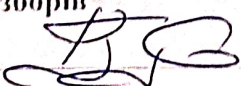
**-при цьому власник не може бути звільнений від відповідальності у разі, відповідне звернення або погодження щодо проведення ремонту мережі було попередньо надано але згодом власник відмовився від фактичного виконання такого ремонту.*

5. Не дозволяється самовільне підключення до загально-будинкових мереж, штраф за самовільне підключення до загально-будинкових мереж складає 10 тис гривен, у разі

15

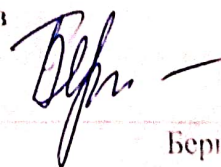
Голова зборів

Б.В./



/ Фуніч

Секретар зборів



Бернадська І В.

повторного аналогічного порушення 20 тис гривен, а у разі третього і подальших порушень цього пункту 50 тис гривен;

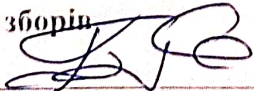
6. Власники квартир не мають право, без погодження із ОСББ вносити зміни (втручатися) у інженерні системи (мережі), що є частиною Загально Будинкових Мереж і які передбачені проектно-технічною документацією, якщо такі зміни виявлені формитиві відповідне погодження або усунути порушення.
7. Власники квартир повинні давати можливість представнику ОСББ або інженерно-технічному працівникові, який за дорученням або за договором здійснює в інтересах ОСББ обстеження будинкових мереж можливість зайти в приміщення і всі його частини, де проходять будинкові мережі;
8. У разі аварії частини мережі, що знаходиться на території власного житла (або в частині мережі, яка відповідно до частини 2 пункту 5 визначена як «межуюча мережа») протягом 12 годин із моменту повідомлення інформації про аварійну ситуацію, прибути особисто або забезпечити прибуття свого представника, який може забезпечити доступ до житла із метою ліквідації аварії і ліквідувати аварію, або після ліквідації сплатити витрати на ліквідацію аварійної ситуації;

У неможливості повідомлення власника про аварійну ситуацію через відсутність зв'язку із власником або його представником, невірністю або недійсністю наданої контактної інформації, ОСББ або обслуговуюча особа діє відповідно до порядку доступу до житла, що передбачений діючим законодавством, здійснюють доступ до приміщення, в якому виникла аварія без присутності власника або представника. У останньому разі, власник приміщення зобов'язаний відшкодувати всі витрати пов'язані із виконанням процедури доступу до житла, ліквідації аварії, та дій необхідних для того, щоб прибрати та закрити приміщення після виконання відповідних робіт (якщо такі роботи фактично виконувались).

10. Умисно не пошкоджувати загально будинкове майно або майно, що передано в ОСББ на відповідальне зберігання або у користування (лічильники іт. д.), а якщо майно було неумисно пошкоджено із вини власника житла або особи, яка користується житлом, або запрошена відвідати житло власника - протягом 30 днів, самостійно усунути пошкодження або компенсувати відповідні витрати на проведення відновлювального ремонту;
11. Не порушувати правил паркування транспортних засобів, що встановлені ОСББ;
12. Не допускати блокування приміщень спільного користування, а якщо вже встановлені двері або іншого типу загорожі надати до ОСББ або особі, що здійснює обслуговування комплект ключів від місць загального користування, що були відгороджені (заблоковані);
13. Використовувати ліфт для перевезення меблів або будівельних матеріалів, чи будівельного сміття тільки відповідно до спеціального положення (після прийняття

16

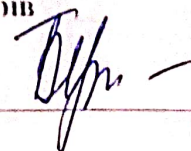
Голова зборів



Б.В./

/ Фуніч

Секретар зборів



Бернадська І.В./

такого положення), яке передбачає необхідність встановлення спеціальних щитів, які захищають ліфтову кабінку від пошкоджень та оплату за таке використання ліфту;

14. Не використовувати житлові і нежитлові приміщення для організації хостела;
15. Власник квартири зобов'язаний оплатити всі судові витрати понесені ОСББ, включаючи витрати на кваліфіковану правову допомогу, у разі якщо ОСББ і власник не змогли знайти прийняттого порозуміння і право ОСББ було встановлено відповідним рішенням суду;
16. Злісний порушник Будинкових Правил може бути позбавлений права отримувати будь-якого роду знижки чи пільги на оплату та права використовувати загально-будинкової мережі, що є власністю ОСББ, а також права на паркування на прибудинковій території транспортного засобу, яким володіє (використовує) порушник або його відвідувачі; Злісним порушеннями вважається три і більше однотипних порушень, або не припинення порушення після отримання двох і більше відповідних письмових звернень від ОСББ органу/особи, що уповноважена ОСББ або навіть одноразове умисне* пошкодження майна, що є власністю ОСББ або передано йому у зберігання або користування) *-крім випадків умисного пошкодження заради ліквідації аварій, відвернення аварій, рятування життя та здоров'я людей чи запобігання нанесення шкоди здоров'ю людей;
17. Комори що знаходяться у підвальних приміщеннях, відповідно до законодавства, не можуть бути приватною власністю крім випадків коли приватна власність оформлена відповідно до закону що засвідчено «свідоцтвом про право власності». Зазначені комори є спільним майном, тобто таким, що належать всім мешканцям будинку і не можуть належати окремо взятій особі. Використання спільної власності (комор)і в індивідуальних потребах передбачає оплату (відшкодування) співвласникам відповідно до договору із ОСББ. Використання тих підвальних площ (під комори), на яких проходять загально будинкові комунікації має бути обмежено. Типовий договір, обмеження та розмір оплати та інші уточнюючі положення встановлюється рішенням Загальних Зборів представників ОСББ;
18. Якщо мешканці обмежили доступ до приміщень де знаходяться засоби обліку, надати ОСББ або обслуговуючій особі, ключі для можливості доступу до них у будь-який час.
19. Забороняється власникам порушувати правил пожежної безпеки.
20. При виконанні ремонтних робіт у власних оселях забезпечувати дотримання чистоти у приміщеннях спільного користування, а також не допускати зливу будівельного сміття та сумішей до каналізації. Злив будівельних сумішей в каналізацію вважається умисним пошкодженням майна ОСББ із усіма наслідками, що із цього витікають.

Голова зборів

Б.В./

/ Фущич

17

Секретар зборів

Бернадська І.В.

21. Будь-яке повідомлення ОСББ вважається належним чином наданим власнику квартири, якщо відповідний лист був направлений на останню адресу, що вказана власником квартири-відповідно до пункту 1 цих правил. Повідомлення про аварійну ситуацію може здійснюватися і телефоном, у такому разі повідомлення вважається надане належним чином у разі, якщо телефонограма була передана за номером, що наданий, у присутності одного свідка. Оскарження належності надання повідомлення здійснюється власником у порядку визначеному законодавством.
22. У разі передачі свого житла у використання іншим особам, власники несуть відповідальність за інформування таких осіб про необхідність дотримання ними Будинкових Правил і несуть повну відповідальність за дії тих осіб, яким вони передали власні приміщення у користування або розпорядження.

Голова зборів

Б.В./

18

Секретар зборів

/ Фущич

Бернадська І.В.

Додаток Б – Розмір внесків (тарифів) що сплачується співвласниками на управління та обслуговування та ремонт будинку ОСББ «Анрі»

ОСББ «Анрі», м.Київ, вул. А.Барбюса 22-26

Дія положень цього додатку вводиться в дію окремим рішенням Загальних Зборів представників ОСББ «Анрі», яке може вступити в силу не раніше як через 6 місяців після того як ОСББ прийме на баланс будинок.

Після остаточної відмови від ЖЕКу (керуючої компанії), запроваджується диверсифікований внесок по квартирній оплаті (і за нежитлові приміщення), який передбачає наступне:

1. Базовий розмір внеску (тарифу) за кожен метр квадратний загальної площі

- 1.1. Для всіх окрім першого поверху - 15,00 грн за метр квадратний
- 1.2. Для житлових квартир першого поверху - 13,50 грн за метр квадратний

2. Розмір звичайного внеску із урахуванням знижки, що автоматично надається всім власникам житлових та нежитлових приміщень, за умови дотриманням ними Будинкових Правил*:

За кожен метр квадратний загальної площі:

2.1. За умови оплати внеску за місяць який минув, не пізніше 20 числа поточного місяця:

- 2.1.1. Для всіх окрім першого поверху - 9,00 грн за метр квадратний;
- 2.1.2. Для житлових квартир першого поверху - 8,10 грн за метр квадратний;

2.2. За умови оплати внеску за місяць який минув, після 20 числа поточного місяця:

- 2.1.3. Для всіх окрім першого поверху - 10,00 грн за метр квадратний;
- 2.1.4. Для житлових квартир першого поверху - 9,00 грн за метр квадратний;

19

Голова зборів

Секретар зборів

Б.В./

/ Фунціч

Бернадська І.В./

**- під дотриманням Будинкових Правил мається на увазі дотримання правил безпосередньо власниками приміщень або особами які використовують приміщення із дозволу відповідного власника або співвласника.*

3. Розмір спеціального пільгового внеску визначається шляхом застосування спеціальної знижки, яка в кінцевому результаті дозволяє отримати розмір внеску, що відповідає (платі/тарифу) на обслуговування будинку на тому рівні, що затверджений для конкретного або аналогічного за параметрами будинку, відповідною постановою органу місцевого самоврядування на момент прийому будинку на власний баланс ОСББ.

На момент прийняття рішення Загальних Зборів ОСББ Анрі, пільгові внески із урахуванням необхідних спеціальних знижок складають:

За кожен метр квадратний загальної площі:

3.1. За умови оплати внеску за місяць який минув, не пізніше 20 числа поточного місяця:

3.1.1. Для всіх окрім першого поверху - 5,06грн за метр квадратний

3.1.2. Для житлових квартир першого поверху - 4,09грн за метр квадратний

3.2. За умови оплати внеску за місяць який минув, пізніше 20 числа поточного місяця:

3.2.1. Для всіх окрім першого поверху - 5,57грн за метр квадратний

3.2.2. Для житлових квартир першого поверху - 4,50 грн за метр квадратний

До зазначених цих величин додатково очевидно застосовуються всі знижки, субсидії, пільги що передбачені (надаються) законодавством.

3.3. У разі зміни тарифу на обслуговування будинку, що затверджений органами місцевого самоврядування для конкретного або аналогічного за параметрами будинку, пільгові тарифи підлягають автоматичному перерахуванню і не потребує рішення Загальних Зборів ОСББ. При автоматичному перерахуванню розмір спеціальної знижки встановлюється таким чином, щоб результуючий розмір спеціального пільгового внеску дорівнював розміру, який затверджений відповідним органом місцевого самоврядування. У разі якщо відповідний орган місцевого самоврядування, із якихось причин, не затвердить відповідний розмір внеску (тарифу) для конкретного або аналогічного будинку, розмір скидку автоматично обраховується таким чином, щоб спеціальний пільговий тариф відповідав граничному рівню внеску в межах якого держава забезпечує соціально незахищені верстви населення відповідними субсидіями.

20

Голова зборів

Б.В./

/ Фущич

Секретар зборів

Бернадська І.В.

3.4. Спеціальна пільгова знижка і відповідний її розмір внеску застосовується автоматично для всіх осіб, незалежно від того чи така особа проживає у квартирі одна чи із іншими, більш забезпеченими членами родини, при умові що така особа

3.4.1. дотримується "Будинкових Правил",

3.4.2. сама фактично проживає у своїй квартирі та проживала у квартирі на момент прийняття рішення про запровадження диверсифікованого тарифу, та додатково відповідає одній із будь-яких із наступних умов:

а) має право на отримання субсидії (незалежно від віку)

б) має будь-який вид (категорію) інвалідності

в) просто досягли пенсійного віку і звернулася із відповідним проханням про надання пільги до правління ОСББ

г) звернулися до Зборів представників із проханням про надання знижки у зв'язку із складними життєвими обставинами, які не дозволяють оплачувати внесок у повному обсязі і отримали відповідне рішення (це стосується взагалі будь-якої особи, незалежно від віку, прав на субсидій тощо)

д) витрачає власний час чи витрати на виконання робіт або функцій, що необхідні ОСББ «Анрі», за погодженням із Правлінням ОСББ, чи відповідно до Рішення Представників.

Є) має дві та більше неповнолітні дитини

**- під дотриманням Будинкових Правил мається на увазі дотримання правил безпосередньо власниками приміщень або особами які використовують приміщення із дозволу відповідного власника або співвласника.*

4. Розміри внесків передбачених розділах 2 та 3 вважаються пільговим по відношенню до базового і досягаються за рахунок надання відповідної знижки за умови недопущення порушень Будинкових Правил (в додатку), законодавства що визначає обов'язки власників житла та мешканців житлового фонду, а також інших актів, які відповідно до законодавства України носять обов'язковий характер. Детальний порядок скасування знижки та відновлення знижки визначається спеціальним положенням, яке має бути затверджене Загальними Зборами Представників ОСББ «Анрі».

21

Голова зборів

Б.В./

Секретар зборів

/ Фуніч

Бернадська І.В.