

Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку	Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	Типовий статут	Статут ОСМД «Французский» 2011р	Статут ОСМД «Французский» 2016р
--	--	----------------	---------------------------------	---------------------------------

Анализируются законы Украины, образец типового устава, устав ОСМД «Французский» 2011г и устав ОСМД «Французский» 2016г.:

Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку (далее ЗУ1)

Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далее ЗУ2)

Типовой устав (далее ТУ)

Устав ОСМД «Французский» 2011г (далее У11)

Устав ОСМД «Французский» 2016г (далее У16)

## ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

Обозначения:

<b>З</b>	<b>сходно</b>	<b>О</b>	<b>отличается</b>	<b>К</b>	<b>Не оговорено законом в данном разделе</b>	<b>С</b>	<b>допускается</b>	<b>Ф</b>	<b>Обратите внимание</b>
----------	---------------	----------	-------------------	----------	--	----------	--------------------	----------	--------------------------

Полномочия собрания совладельцев. К исключительной компетенции общего собрания относятся вопросы

№	Статья 10.	Статья 10.	Раздел № III.	Разд. 4, пункт 4.5	Разд. 3
1		затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;	затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього	затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;	затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;
2		обрання членів правління об'єднання;	обрання членів правління об'єднання;	обрання членів правління об'єднання; та голову правління;	обрання членів правління об'єднання із числа співвласників;
3		питання про використання спільного майна	питання про використання спільного майна	питання про використання об'єктів, що перебувають у спільній власності членів об'єднання;	питання про розпорядження, використання, та управління спільним майном
4		затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту	затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;	затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту	затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту, а також спеціальних та додаткових кошторисів на відповідні цілі
5		попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що	попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОТСУТСТВОВАЛО	попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що

Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку	Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	Типовий статут	Статут ОСМД «Французский» 2011р	Статут ОСМД «Французский» 2016р
--	--	----------------	---------------------------------	---------------------------------

		перевищує зазначену в статуті об'єднання, договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина	перевищує __, а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина		перевищує <b>300000 грн</b> , у розрахунку на один місяць дії договору незалежно від строку його дії та/або суму, що перевищує розраховану на підставі та у відповідності до встановлених згідно з чинним законодавством тарифів на житлово-комунальні послуги
6	визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком.	визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників	визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;	визначення розмірів внесків та платежів членів об'єднання;	визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
7	проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт;	прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд	прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;	прийняття рішень про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд	прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;
8		визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління	визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;	визначення розміру матеріального або іншого заохочення членів об'єднання і правління	визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови, членів правління та <b>ревізійної комісії (ревізора)</b> ;
9	розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним;	визначення обмежень на користування спільним майном;	визначення обмежень на користування спільним майном;	встановлення обмежень на користування об'єктами, які перебувають у спільній власності членів об'єднання	визначення обмежень на користування спільним майном;
10	визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем; <b>обрання уповноваженої особи</b>	обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, <b>прийняття рішення про передачу функцій з</b>	обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, <b>прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном</b>	<b>ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОТСУТСТВОВАЛО</b>	Обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем; <b>прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном</b>

Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку	Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	Типовий статут	Статут ОСМД «Французский» 2011р	Статут ОСМД «Французский» 2016р
<b>(осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням; визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком;</b>	управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку	будинку повністю або частково асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;		будинку повністю або частково асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку
11	прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах	прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОТСУТСТВОВАЛО	прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.
12	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НЕ ПРОПИСАНО В РАЗДЕЛЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НЕ ПРОПИСАНО В РАЗДЕЛЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОТСУТСТВОВАЛО	прийняття рішень про залучення у якості джерел фінансування об'єднання кредитів та позик
13	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НЕ ПРОПИСАНО В РАЗДЕЛЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НЕ ПРОПИСАНО В РАЗДЕЛЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОТСУТСТВОВАЛО	Вирішувати питання про взяття на баланс об'єднання (в управління) будинків, їх конструктивів, інженерних мереж, технічних та допоміжних приміщень (у тому числі котелен, бакових, обладнання, ліфтів тощо), паркінгів, прибудинкової території, об'єктів благоустрою
14	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НЕ ПРОПИСАНО В РАЗДЕЛЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НЕ ПРОПИСАНО В РАЗДЕЛЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОТСУТСТВОВАЛО	попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, предметом яких позики, кредити, цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина
15	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НЕ ПРОПИСАНО В РАЗДЕЛЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НЕ ПРОПИСАНО В РАЗДЕЛЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОТСУТСТВОВАЛО	прийняття рішень про необхідність обрання представників для можливості скликання зборів

Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку	Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	Типовий статут	Статут ОСМД «Французский» 2011р	Статут ОСМД «Французский» 2016р
--	--	----------------	---------------------------------	---------------------------------

					представників
16	визначення дати та місця проведення наступних зборів співвласників;	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НЕ ПРОПИСАНО В РАЗДЕЛЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НЕ ПРОПИСАНО В РАЗДЕЛЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НЕ ПРОПИСАНО В РАЗДЕЛЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ	ДАННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НЕ ПРОПИСАНО В РАЗДЕЛЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

### Анализ по пунктам:

№		
1	Устав	Пункт № 1 сходится во всех анализируемых документах. Вопросов нет.
2	Избрание правления	В основном сходится в 4х док-х (ЗУ1 ссылается нормы ЗУ2) . У11 выглядит наиболее демократичным, позволяя совладельцем избирать ГЛАВУ ПРАВЛЕНИЯ ОСМД. <b>У16 ЛИШАЕТ совладельцев этого права</b>
3	Использование общ. имущ-ва	В основном сходится в 4х док-х (ЗУ1 ссылается нормы ЗУ2) . У16 вводит понятия <b>УПРАВЛЕНИЕ</b> и <b>РАСПОРЯЖЕНИЕ</b> общим имуществом.
4	Утверждение сметы ОСМД	В основном сходится в 4х док-х (ЗУ1 ссылается нормы ЗУ2) . У16 вводит понятия <b>специальных</b> и <b>дополнительных целевых фондов</b> .
5	Предварительное обсуждение договоров ОСМД	В основном сходится в 3х док-х (ЗУ1 ссылается нормы ЗУ2, У11 не содержит данного положения) . ЗУ 2 не уточняет требований к заключаемым договорам, оставляя этот вопрос на откуп объединениям совладельцев. У16 оговаривает возможность ГЛАВЕ ПРАВЛЕНИЯ <b>САМОСТОЯТЕЛЬНО (без согласования с общим собранием(!!!))</b> распоряжаться суммой менее <b>300000 грн</b> , в расчёте на один месяц действия договора независимо от срока его действия и / или сумму, которая превышает расчётную на основании и в соответствии с установленными согласно действующего законодательства тарифов на жилищно-коммунальные услуги. <b>При этом стоит помнить, что ОСМД и частные компании, предоставляющие услуги, НЕ ЯВЛЯЮТСЯ предприятием коммунальной формы собственности, таким образом к ним не могут быть применены тарифы установленные исполкомом Одесского городского совета. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОСМД и частных компаний лежит в сфере КОММЕРЧЕСКИХ ДОГОВОРОВ. (как договорились, так и будет).</b>  Еще раз: <b>коммерческие договора на ЕЖЕМЕСЯЧНУЮ сумму не более 300 тыс.грн. могут заключаться БЕЗ ведома и БЕЗ одобрения совладельцев.</b>
6	Взносы и платежи	В основном сходится во всех 5-ти документах
7	Ремонтные работы	В основном сходится во всех 5-ти документах
8	Вознаграждение правления	В основном сходится в 4х док-х (ЗУ1 ссылается нормы ЗУ2). У16 добавляет ревизионную комиссию в перечень поощряемых лиц.
9	Ограничение использования общего имущ-ва	В основном сходится во всех 5-ти документах
10	Назначение УПРАВЛЯЮЩЕГО	В основном сходится в 4х док-х (У11 не содержит данного положения). ЗУ1 рекомендует введение условий <b>КОНТРОЛЯ</b> управляющего громадой, <b>ЧЁТКОГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОЛНОМОЧИЙ УПРАВЛЯЮЩЕГО</b> , возможность разрыва договоров с управляющим, в случае

Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку	Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	Типовий статут	Статут ОСМД «Французский» 2011р	Статут ОСМД «Французский» 2016р
--	--	----------------	---------------------------------	---------------------------------

		<p>невыполнения взятых обязательств или нарушения условий заключенных договоров. ЗУ2 и ТУ опускают эти тонкости.</p> <p><b>У16 так же упускает возможность КОНТРОЛЯ действий управляющего и возможность разрыва договоров с управляющим, в случае невыполнения взятых обязательств или нарушения условий заключенных договоров.</b></p>
11	Образов-е. юр.лиц	В основном сходится в 3х док-х (ЗУ1 ссылается нормы ЗУ2, У11 не содержит данного положения)
12	Привлечение кредитов	В ЗУ1 и ЗУ2 допускается использование кредитных средств, но <b>МЕХАНИЗМ ИХ ПРИВЛЕЧЕНИЯ НЕ ОГОВОРЕН</b> . ТУ упоминает о КРЕДИТАХ как одном из источников финансирования ОСМД. <b>У16 даёт право принимать решение о необходимости привлечения кредитов Общему Собранию. Распоряжаться ими как и остальными финансами будет ГЛАВА ПРАВЛЕНИЯ ОСМД</b> , в пределах своих полномочий. В то же время, <b>взятые по кредитам обязательства и бремя их погашения ложатся непосредственно на СОВЛАДЕЛЬЦЕВ</b> . Годовой финансовый план и изменения в нём должны согласовываться Общим собранием.
13	Приём на баланс доп.объектов	Данное положение не прописано в разделе общего собрания ни в одном из рассматриваемых документов, <b>кроме У16</b>
14	Договора о кредитном финансировании	Данное положение не прописано в разделе общего собрания ни в одном из рассматриваемых документов, <b>кроме У16</b> . Позволяет рассматривать условия подписания договоров о кредитах, ценных бумагах, ОБЩЕМ имуществе ОСМД.
15	Собрание представителей	<p>Данное положение не прописано в разделе общего собрания ни в ЗУ1, ни в У11.</p> <p>ЗУ2 и ТУ практически схоже оговаривают термин ПРЕДСТАВИТЕЛЬ, СОБРАНИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ. Итак, общее собрание может избрать «ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ», которых наделяют правом ОПЕРАТИВНОГО решения СРОЧНЫХ вопросов путём созыва НЕ общего собрания, а собрания ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ. Сфера вопросов, решаемых собранием ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ определяется УСТАВОМ (как и порядок их созыва). Порядок отзыва или перевыборов представителей НЕ ОГОВОРЕН.</p> <p>Вишенка на торт: У16 позволяет общему собранию <b>ЛИШЬ ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ О НЕОБХОДИМОСТИ ВЫБОРА ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ</b> для <b>СОЗЫВА СОБРАНИЯ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ И ВСЁ!!!</b></p> <p><b>Общее собрание не имеет права утверждать ни полномочия, ни перечень вопросов, ни сроки деятельности собрания представителей (функция решения оперативных вопросов формально сохранена), в то же время У16 наделяет собрание представителей полномочиями РЕШАТЬ ВСЕ ВОПРОСЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕДИНЕНИЯ БЕЗ СОЗЫВА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ (кроме имущественных прав собственников, таких, что ухудшают условия проживания и вопросов исключительной компетенции общих сборов).</b></p>
16	Условия проведения общего собрания	<p>ЗУ1 даёт право общему собранию оговаривать даты и условия проведения последующего общего собрания.</p> <p>В остальных документах это право передано ПРАВЛЕНИЮ ОСМД и как вариант ИНИЦИАТИВНОЙ ГРУППЕ (не менее 3х человек).</p>

Авторский итог.

#### ВАЖНЫЕ ПРИМЕЧАНИЯ:

А) положения ТИПОВОГО УСТАВА не являются обязательными для использования в конкретном уставе конкретного осмд. Они носят РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЙ характер.

Б) При создании Устава ОСМД следует опираться на

- на действующее законодательство, регламентирующее вопросы деятельности объединения совладельцев многоквартирного дома. ЗУ1 гласит дословно **«3. Установити, що статuti об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, затверджені до набрання чинності цим Законом, діють у частині, що не суперечить цьому Закону.»**

Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку	Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	Типовий статут	Статут ОСМД «Французский» 2011р	Статут ОСМД «Французский» 2016р
--	--	----------------	---------------------------------	---------------------------------

- на принципах пріоритету інтересів совладельців об'єднання багатоквартирного дому: *«Об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.»* (ЗУ2 Стаття 4. Мета створення об'єднання та його статус).

В) Руководствоваться правилом верховенства Закона над прочими документами.

### Итак:

При анализе У16 (части «Полномочия собрания совладельцев») в глаза бросается существенное ограничение прав совладельцев об'єднання багатоквартирного дому, через урезание полномочий Общего собрания совладельцев, **лишение права выбора Главы правления в том числе.** (Стаття 7. Статут об'єднання Статут може містити також інші положення, що є істотними для діяльності об'єднання та не суперечать вимогам законодавства.)

Передача весомой части (кроме исключительных для Общего собрания) их полномочий собранию представителей и правлению ОСМД. Беспрецедентное наделение Главы Правления самостоятельно распоряжаться огромными средствами бюджета ОСМД, без согласования с совладельцами. Возможность подписи кредитных договоров и прочих договоров, затрагивающих, в том числе, распоряжение общей собственностью ОСМД.

Уже видны попытки попрания прав совладельцев на принятие общих решений.

Так утверждение Устава и внесение изменений в Устав должны осуществляться Общим Собранием. На примере последнего «общего» собрания и принятых на нём изменений Устава хорошо видно, что Правление ОСМД совместно с Главой грубо нарушили ряд основных положений ЗУ1, а именно:

1) Стаття 10 (Прийняття рішень щодо управління багатоквартирним будинком зборами співвласників), часть 4.

**4. Повідомлення про дату та місце проведення зборів співвласників має бути вручено не пізніше ніж за 10 днів до дати проведення зборів у письмовій формі кожному співвласникові під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також має бути розміщено у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду багатоквартирного будинку.**

Заметьте, Закон чётко формулирует как именно должно быть вручено уведомление о проведении Общего собрания. Не выборочной рассылкой по эл.почте, а **ЛИЧНО В РУКИ ПОД РОСПИСЬ КАЖДОМУ**.

2) Стаття 10, часть 6.

**6. Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку,** (согласно предоставленного общественности протокола № 10 от 20/10/16, в голосовании приняли участие собственники лишь 55,32% общей площади, что явно меньше требуемых по закону 75% (см приложение № 1) **крім рішень з питань, зазначених у пунктах 2 і 3 частини другої цієї статті** (а именно **Ч.2.** До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про: **П2)** визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем; **П3)** обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та

Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку	Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	Типовий статут	Статут ОСМД «Французский» 2011р	Статут ОСМД «Французский» 2016р
--	--	----------------	---------------------------------	---------------------------------

розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням;)), **які вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.**

Как Вы сами видите, требование Закона (ЗУ1) предельно ясно – **для принятия решений, в частности изменений в Устав, требуется участие собственников НЕ МЕНЕЕ 75% общей площади дома!**

**На примере уже имевших место событий, Вы можете видеть какую роль отводят Управление и Глава нашего ОСМД Общему собранию.**

Правом созыва Общего собрания по-прежнему наделены Правление ОСМД и «инициативная группа»(не менее 3х человек). **Но! я уже видел, реакцию Правления на попытку инициативной группы реализовать это право.**

Способ и механизм голосования Общего Собрания в У16 всё также непрозрачны, не позволяют реализовать право голоса, как это предусмотрено Законом, и остаются предметом возможных манипуляций, что, возможно, уже наблюдалось (см. выше). Совладельцам не предоставлена информация о том кто и в каких частях владеет имуществом в комплексе ОСМД «Французский». Данные об участвовавших в голосовании членах ОСМД так же закрыты! Хотя согласно требования Закона (ЗУ1, статья 10, часть 8) «Листки письмового опитування співвласників пронумеровуються, прошнуровуються та додаються до відповідного протоколу зборів.». Нам предоставили «копию» протокола №10, но «забыли» приложить все относящиеся к данному протоколу материалы! Что имеет признаки ПОДЛОГА и МАХИНАЦИИ.

Еще раз повторяю, решение принимается при участии владельцев БОЛЕЕ 75% общей площади ОСМД. Если же в Общем собрании участвовало меньшее кол-во совладельцев, что повлекло за собой невозможность принятия решения, то Закон даёт право провести Письменный опрос, НО: (ЗУ1, статья 10, часть 8) *Якщо під час проведення зборів співвласників для прийняття рішення не набрано встановленої частиною шостою цієї статті (см вище) кількості голосів "за" або "проти", проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на зборах (ВСЕХ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ, КОТОРЫЕ НЕ ПРИНИМАЛИ УЧАСТИЕ В ОБЩЕМ СОБРАНИИ).* В нашем случае, письменный опрос по вопросу об внесении изменений в Устав ОСМД «Французский», если и проводился, не охватил ВСЕХ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ, КОТОРЫЕ НЕ ПРИНИМАЛИ УЧАСТИЕ В ОБЩЕМ СОБРАНИИ. Что есть ПРЯМЫМ НАРУШЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЯ ЗАКОНА (ЗУ1) и имеет все признаки ПОДЛОГА и МАХИНАЦИИ.

Не секрет, как и под кого пишутся и принимаются законы в нашей стране. В нашем с Вами случае, закон ЗУ2 не обязывает, а лишь рассматривает возможность введения в деятельность ОСМД «Управляющей Компании». Но в Уставе ОСМД «Французский» 2016г. вопросу «Управляющей Компании» уделено гораздо больше внимания, чем следовало бы уделить сохранению полномочий Общего собрания ОСМД «Французский» влиять на деятельность самого ОСМД. Возможность контроля «Управляющей Компании» со стороны совладельцев ОСМД через Общее Собрание полностью исключена уставом У16. Деятельность «Управляющей Компании» регулируется лишь условиями заключённых договоров.

Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку	Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	Типовий статут	Статут ОСМД «Французский» 2011р	Статут ОСМД «Французский» 2016р
--	--	----------------	---------------------------------	---------------------------------

В разделе «Полномочия собрания совладельцев» У16 заметно снижение роли Общего собрания совладельцев, вместе с тем, в дельнейшем тексте Устава 2016 обозначено усиление позиций Правления и Главы Правления ОСМД «Французский».

Кредиты. Перефразируя крылатую фразу, отмечу «если что-то делается, значит это кому-то нужно». Для чего НОВОМУ комплексу так понадобились кредиты, что им было уделено столько внимания в новом Уставе, остаётся большой загадкой. Этот вопрос мог быть поднят в любое время и в рабочем порядке рассмотрен Общим Собранием. Кому нужен карт-бланш по вопросам кредитов и с какой целью?

Приём на баланс других домов, и инфраструктуры. Я считаю наше ОСМД вполне самостоятельным. У меня возникает вопрос, какие такие «другие» объекты может принять на баланс наше осмд ЗАРАНЕЕ оговаривая за собой это право и **ЗАЧЕМ они нам нужны?** Значит уже есть прицел на что-то конкретное? В строящихся корпусах Д и Е, которые даже территориально отделены от нашего комплекса, планировалось создание собственного ОСМД, о чём неоднократно официально говорилось. Тем не менее, по словам теперь уже собственников квартир и помещений в корпусах Д и Е, им активно предлагается (скажем прямо, навязывается) заключение договоров с УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ (почитайте форум собственников квартир и помещений в корпусах Д и Е <http://forumodua.com/showthread.php?t=2351405>). Не под эту ли УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ готовится почва?

**ВАЖНО ПОМНИТЬ, как только нас свяжут невыгодными для нас коммерческими договорами (с УК, например), разорвать их будет КРАЙНЕ СЛОЖНО!**

Я уже знаю, как Глава и Правление ведут дела, как они считаются с моим мнением, как они называют мои попытки бороться за свои права, получать информацию как и что я оплачиваю.

Теперь я не хочу лишиться данного мне Законом ГОЛОСА и ПРАВА УПРАВЛЯТЬ объединением совладельцев многоквартирных домов, в котором я состою, основываясь на действующем законодательстве и с учётом ОСНОВНОЙ ЦЕЛИ создания ОСМД, а именно - приоритета интересов его рядовых членов.

Считаю необходимым срочную переработку Устава ОСМД «Французский» с целью наделения совладельцев объединения многоквартирных домов положенными им полномочиями; приведение данного Устава в соответствие с принципами приоритета прав Общего Собрания совладельцев ОСМД над выборным Правлением; возврат контроля над назначением и отзывом членов Правления и Главы Правления, а так же ограничением неконтролируемых Громадой полномочий и передачу контроля над деятельностью Главы и Правления ОСМД «Французский» в руки Общего Собрания совладельцев ОСМД «Французский». (см. приложение № 2)



Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку	Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	Типовий статут	Статут ОСМД «Французский» 2011р	Статут ОСМД «Французский» 2016р
--	--	----------------	---------------------------------	---------------------------------

**Підсумки голосування** (з урахуванням голосів, поданих на зборах співвласників, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування, якщо таке проводилося):

«за» – 420 співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить 46844,95 м<sup>2</sup> або 54,48 % від загальної площі усіх квартир/нежитлових приміщень;

«проти» – 27 співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить 725,80 м<sup>2</sup> або 0,84 % від загальної площі усіх квартир/нежитлових приміщень.

Рішення прийнято (прийнято або не прийнято).

Голова правління ОСББ «Французський»  
Клімова Олена Георгіївна



Приложение № 1

Общий процент площади, принадлежавший голосовавшим 55,32, что меньше требуемых по Закону (ЗУ1) 75%.

Решение принято нелегитимно и несёт признаки подлога со стороны лица, утвердившего неправомерное решение.

Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку	Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	Типовий статут	Статут ОСМД «Французский» 2011р	Статут ОСМД «Французский» 2016р
--	--	----------------	---------------------------------	---------------------------------

Руководствуясь основными целями, отражёнными в Законе Украины «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (статья 4.), и для достижения максимальной прозрачности деятельности ОСМД, направленности этой деятельности на благо членов объединения, для устранения возможности узурпации власти в личных интересах группой людей в ущерб остальным совладельцам ОСМД, считаю необходимым привести действующего Устава ОСМД «Французский» к соответствию заявленным выше целям путём внесения следующих изменений:

## Приложение № 2

- 1) Чётко прописать механизм избрания Главы Правления, членов Правления, членов Ревизионной комиссии. Признать избрание на данные должности **исключительным** правом Общего собрания.
- 2) Определить количество членов Правления, равноценно и пропорционально разделить места в Правлении между кандидатами от каждой секции комплекса ОСМД «Французский»
- 3) Ограничить разовый срок нахождения в должности всех выборных лиц одним годом. Внести в Устав нормы отзыва, доизбрания, переизбрания выборных лиц. Обязать все органы управления ОСМД (а именно Главу Правления, совет Правления, Ревизионную Комиссию) предоставлять отчёты о проделанной за прошедший год работы не позднее, чем за 4 недели до даты проведения Общего собрания, на котором будет утверждаться бюджет на следующий год.
- 4) В случае необходимости в изменении лиц занимающих выборные должности, предусмотреть возможность проведения Общего собрания по снятию с занимаемых должностей тех лиц, чья деятельность будет признана неудовлетворительной по результатам ежегодного отчёта Органов управления ОСМД «Французский», но не позднее, чем за 2 недели до даты проведения Общего собрания, на котором будет утверждаться бюджет на следующий год.
- 5) Внести норму обязывающую кандидатов на любые выборные должности предоставлять данные о себе в том виде и тем способом, который будет определён Общим собранием. Данные должны быть предоставлены не позднее чем за 2 недели до даты проведения Общего собрания, на котором будет проходить избрание Органов управления ОСМД.
- 6) Вернуть право избрания Главы Правления Общему Собранию совладельцев ОСМД в соответствии требованиями данного Устава.
- 7) Обязать Органы управления ОСМД «Французский» предоставлять финансовый отчёт по прошедшему месяцу в виде информации размещённой на доске объявлений в каждом корпусе.
- 8) Лишить Главу правления права распоряжаться финансами и заключать любые договора без утверждения их советом Правления.
- 9) Обязать Ревизионную Комиссию проводить анализ ежемесячного финансового отчёта, предоставляемого Управлением ОСМД «Французский» и обнародовать данные такого анализа путём размещения информации на доске объявлений в каждом корпусе.

Данные изменения носят рекомендательный характер и отражают точку зрения автора.