

**Протокол № 1**  
**Загальних зборів ініціативної групи співвласників комплексу житлових будинків**  
**за адресою: м. Одеса: Французький бульвар, 22, (ОСББ «Французький»)**

м. Одеса

24.10.2016

**Присутні:** 11 (Одинадцять) співвласників,  
власноручно зареєстровані –  
Додаток № 1 до Протоколу № 1.

**Права та повноваження ініціативної групи визначаються:**

**1. Законом України - <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19>**  
**«Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»**  
**від 14 травня 2015 року № 417-VIII**

(Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 29, ст.262)  
{Із змінами, внесеними згідно із Законом № 1413-VIII від 14.06.2016,  
ВВР, 2016, № 29, ст.536}

**Стаття 6. Права співвласників багатоквартирного будинку**

1. Співвласники мають право:

- 1) вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників;
- 2) брати участь в управлінні багатоквартирним будинком особисто або через представника;
- 3) одержувати інформацію про технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку, умови його утримання та експлуатації, витрати на утримання спільного майна багатоквартирного будинку та надходження, отримані від його використання;
- 4) безоплатно одержувати інформацію про суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку і площу таких квартир та приміщень у порядку і межах, визначених законом;
- 5) ознайомлюватися з рішеннями (протоколами) зборів співвласників, листками опитування, робити з них копії;
- 6) на відшкодування винною особою збитків, завданих спільному майну багатоквартирного будинку, у розмірі, що відповідає частці кожного співвласника;
- 7) інші права, визначені законом.

**Стаття 10. Прийняття рішень щодо управління багатоквартирним будинком зборами співвласників**

1. Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

2. До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про:

- 1) розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним;
- 2) визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем;
- 3) обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням;
- 4) визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком;
- 5) проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт;
- 6) визначення дати та місця проведення наступних зборів співвласників;
- 7) визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком.

**3. Збори співвласників можуть скликатися ініціативною групою у складі не менше трьох співвласників або управителем.**

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.

5. Повідомлення про проведення зборів співвласників має містити інформацію про ініціатора проведення таких зборів, дату, місце та час їх проведення, порядок денний. До повідомлення про проведення зборів співвласників можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що будуть розглядатися на зборах.

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, крім рішень з питань, зазначених у пунктах 2 і 3 частини другої цієї статті, 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.

## **2. Законом України - <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>**

### **«Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»**

*( Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, N 10, ст.78 )*

*{ Із змінами, внесеними згідно із Законами*

*N 3053-IV ( 3053-15 ) від 03.11.2005, ВВР, 2006, N 4, ст.60*

*N 2555-VI ( 2555-17 ) від 23.09.2010, ВВР, 2011, N 6, ст.41*

*Кодексом*

*N 2755-VI ( 2755-17 ) від 02.12.2010, ВВР, 2011, N 13-14, N 15-16, N 17, ст.112*

*Законами*

*N 5459-VI ( 5459-17 ) від 16.10.2012, ВВР, 2013, N 48, ст.682*

*N 417-VIII ( 417-19 ) від 14.05.2015, ВВР, 2015, N 29, ст.262*

## **Стаття 14. Права співвласника**

### **Співвласник має право:**

- брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному цим Законом і статутом об'єднання;
- обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;
- знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;
- одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;
- вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;
- одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації.

Об'єднання на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти.

## **Стаття 10. Статутні органи об'єднання**

Органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія об'єднання.

Вищим органом управління об'єднання є загальні збори.

Загальні збори скликаються і проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів, правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників.

## **Права та повноваження ініціативної групи визначаються іншими нормами чинного законодавства.**

**З метою удосконалення, прозорості діяльності Об'єднання співвласників комплексу житлових багатоквартирних будинків «Французький» (ОСББ «Французький») запропоновано розглянути наступний порядок денний:**

1. Затвердження порядку денного зборів ініціативної групи, обрання голови та секретаря зборів ініціативної групи співвласників житлового комплексу за адресою: м. Одеса: Французький бульвар, 22, корпусу: 1, 2, 3, 4, 5.
2. Створення ініціативної групи співвласників ОСББ «Французький».
3. Обрання голови ініціативної групи ОСББ «Французький».
4. Затвердження вимоги до керівництва ОСББ «Французький».
5. Обрання уповноваженої особи для здійснення відповідних заходів в інтересах співвласників ОСББ «Французький» у відповідності з нормами чинного законодавства України.

**По першому питанню порядку денного:**

**Вирішили:** Затвердити порядок денний та обрати головою зборів – Кірюшенко Олександра Михайловича та секретарем зборів Шаталюка Станіслава Сергійовича.

**Голосували:** за - 11, проти – 0, утрималось – 0. **Рішення прийнято.**

**По другому питанню порядку денного:**

**Вирішили:** Створити ініціативну групу співвласників ОСББ «Французький» з метою удосконалення, прозорості діяльності ОСББ «Французький».

**Голосували:** за - 11, проти – 0, утрималось – 0. **Рішення прийнято.**

**По третьому питанню порядку денного:**

**Вирішили:**

1. Обрати головою ініціативної групи ОСББ «Французький» - Кірюшенко Олександра Михайловича
2. Секретарем ініціативної групи ОСББ «Французький» - Шаталюка Станіслава Сергійовича.

**Голосували:** за - 11, проти – 0, утрималось – 0. **Рішення прийнято.**

**По четвертому питанню порядку денного:**

**У відповідності з нормами чинного законодавства України, кожний співвласник має право:**

- 1) вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників;
- 2) брати участь в управлінні багатоквартирним будинком особисто або через представника;
- 3) одержувати інформацію про технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку, умови його утримання та експлуатації, витрати на утримання спільного майна багатоквартирного будинку та надходження, отримані від його використання;
- 4) безоплатно одержувати інформацію про суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку і площу таких квартир та приміщень у порядку і межах, визначених законом;
- 5) ознайомлюватися з рішеннями (протоколами) зборів співвласників, листками опитування, робити з них копії;

Однак, до цього часу відсутня будь-яка публічна інформація діяльності ОСББ «Французький», так на сайті ОСББ «Французький» - <http://osmd.ucoz.ua> станом на 20.10.2016, розміщена тільки наступна інформація по діяльності ОСББ «Французький», а саме:

01.10.2015 (Приложение к протоколу общего собрания ОСМД "Французский");

10.11.2015 (Протокол заседания правления ОСМД «Французский»);

26.11.2015 (Повестка дня заседания правления ОСМД "Французский");

29.01.2016 (Протокол заседания правления ОСМД "Французский");

А також на сайті є інформація відносно необхідності укладання прямих індивідуальних договорів (інформація ОСМД від 18.07.2016), незважаючи, що лист заступника начальника Південного РЕМ ПАТ «Одесаобленерго» був добавлений на сайт (без першого листа), ще 11.01.2016; графіка роботи ОСМД, телефонів ОСМД та окремі положення відносно пропускнуго режиму.

Будь-яка інша інформація для ознайомлення про діяльність ОСББ «Французький» на сайті, а також в доступних, публічних місцях на території комплексу – відсутня, у тому числі оголошення про проведення загальних зборів співвласників ОСББ «Французький», призначених на 20.10.2016 р. о 19:30 з порядком денним, також відсутні діючий Статут ОСББ «Французький» і проект нової редакції Статуту ОСББ «Французький» та інше.

Крім, того відсутня будь-яка інформація:

- про фінансовий стан діяльності ОСББ «Французький»;
- обґрунтування тарифів по наданню комунальних та інших послуг;
- тарифів по опаленню та інш. на 2016-2017 р.р.

Також не здійснено публічне обговорення проекту нової редакції Статуту ОСББ «Французький» з урахуванням зауважень та пропозицій співвласників ОСББ «Французький» та інш.

На обговорення поставлені питання, якими необхідно зобов'язати керівні органи ОСББ «Французький» у триденний термін (з метою своєчасного та належного проведення Загальних зборів) здійснити відповідні заходи у відповідності з нормами чинного Законодавства України, а саме:

**I.** Розмістити на сайті ОСББ «Французький» - <http://osmd.ucoz.ua> та надати голові ініціативної групи ОСББ «Французький» - Кірющенко О.М. належним чином засвідчені наступні документи:

1. Правоустановчі документи ОСББ «Французький» (Протокол установчих зборів, Статут в редакції 2011 р., зареєстровані зміни до Статуту, діючий Статут, станом на 20.10.2016, Довідки ДПІ про взяття на облік та інш.), а також Рішення ДПІ у Приморському районі про включення ОСББ «Французький» до Реєстру неприбуткових установ та організацій;

2. Протоколи загальних зборів членів і співвласників ОСББ «Французький» - з моменту державної реєстрації;

3. Протоколи засідання Правління ОСББ «Французький» - з моменту державної реєстрації;

4. Звіти ревізійної комісії ОСББ «Французький» - з моменту державної реєстрації;

5. Офіційні звіти ОСББ «Французький» до податкової інспекції та відповідних державних органів та фондів - з моменту державної реєстрації;

6. Кошторис (по роках) ОСББ «Французький» витрат на утримання спільного майна багатоквартирного будинку та надходження коштів, отриманих від його використання, з моменту державної реєстрації;

7. Довідку про наявність дебіторської та кредиторської заборгованості ОСББ «Французький» станом на 30.09.2016;

8. Штатний розклад та кошторис всіх працівників ОСББ «Французький» з моменту державної реєстрації;

9. Кошторис теплопостачання по секціям ОСББ «Французький» з моменту державної реєстрації; а також надати поелементну калькуляцію розрахунків вартості опалення 1 (Одного) м<sup>2</sup> житлової та нежитлової площі, а також для приміщень (житлових та нежитлових), де встановлено тепловий лічильник поелементну калькуляцію розрахунків вартості – 1 (Однієї) Гкал. та обґрунтований поелементний розрахунок теплових витрат до теплового лічильника;

10. Показання газових лічильників по секціях (з вказівкою № лічильника та дати опломбування) по секціях ОСББ «Французький» з моменту державної реєстрації;

11. Реєстр всіх договорів, угод, підписаних від імені ОСББ «Французький» з вказівкою: предмету договору, дати підписання, ціни та порядку оплати за договорами, дата закінчення договорів - з моменту державної реєстрації;

12. Реєстри приміщень, які є спільної власністю співвласників ОСББ «Французький», у відповідності з п. 4 ч. 1 ст. 6 «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 року № 417-VIII;

13. Загальну площу квартир та нежитлових приміщень ОСББ «Французький» по секціях.

П. У Відповідності з рішенням Загальних зборів ОСББ «Французький» від 20.10.2016 р. (були присутні - 55 співвласника ОСББ «Французький») – керівництву ОСББ «Французький» доручено забезпечити належне інформування співвласників ОСББ «Французький», що на Загальних зборах співвласників - 20.10.2016 р. був затверджений (Голосували: за - 52, проти – 3, утрималось – 0. Рішення прийнято.) порядок денний:

1. Обговорення та затвердження нової редакції Статуту ОСББ «Французький»;
2. Розгляд та затвердження кошторису на теплопостачання на опалювальний період 2016-2017 рр.;
3. Різне.

У зв'язку з неналежною підготовкою та проведенням загальних зборів співвласників ОСББ «Французький», грубим порушенням норм чинного законодавства України з боку керівних органів ОСББ «Французький», було прийнято рішення (Голосували: за - 51, проти – 4, утрималось – 0. Рішення прийнято.):

1. Зробити перерву у проведенні Загальних зборів співвласників ОСББ «Французький» до 19:30 - 04 листопада 10.2016 року.

III. Керівництву ОСББ «Французький» забезпечити належне обговорення нової редакції Статуту ОСББ «Французький», надати текст пропонованих змін до діючого Статуту ОСББ «Французький», Типового Статуту, затверджено Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства 27 серпня 2003 року № 141 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23 вересня 2015 року № 238), у відповідності з розділом VII. Порядок внесення змін до Статуту об'єднання, яким визначено:

Внесення змін до Статуту об'єднання здійснюється виключно за рішенням загальних зборів.

Якщо інше не визначено рішенням загальних зборів, ініціатор загальних зборів (правління або ініціативна група) надає кожному співвласнику текст пропонованих змін до Статуту об'єднання не пізніше ніж за 14 днів до проведення загальних зборів.

#### Вирішили:

I. Затвердити вимоги до керівництва ОСББ «Французький» та зобов'язати керівні органи ОСББ «Французький» у триденний термін здійснити відповідні заходи у відповідності з нормами чинного Законодавства України, а саме:

Розмістити на сайті ОСББ «Французький» - <http://osmd.ucoz.ua> та надати голові ініціативної групи ОСББ «Французький» - Кірющенко О.М. та секретарю ініціативної групи ОСББ «Французький» Шаталюку Станіславу Сергійовичу, належним чином засвідчені наступні документи:

1. Правоустановчі документи ОСББ «Французький» (Протокол установчих зборів, Статут в редакції 2011 р., зареєстровані зміни до Статуту, діючий Статут, станом на 20.10.2016, Довідки ДПІ про взяття на облік та інш.), а також Рішення ДПІ у Приморському районі про включення ОСББ «Французький» до Реєстру неприбуткових установ та організацій;
2. Протоколи загальних зборів членів і співвласників ОСББ «Французький» - з моменту державної реєстрації;
3. Протоколи засідання Правління ОСББ «Французький» - з моменту державної реєстрації;
4. Звіти ревізійної комісії ОСББ «Французький» - з моменту державної реєстрації;
5. Офіційні звіти ОСББ «Французький» до податкової інспекції та відповідних державних органів та фондів - з моменту державної реєстрації;
6. Кошторис (по роках) ОСББ «Французький» витрат на утримання спільного майна багатоквартирного будинку та надходження коштів, отриманих від його використання з моменту державної реєстрації;
7. Довідку про наявність дебіторської та кредиторської заборгованості ОСББ «Французький» станом на 30.09.2016;
8. Штатний розклад та кошторис всіх працівників ОСББ «Французький» з моменту державної реєстрації;
9. Кошторис теплопостачання по секціях ОСББ «Французький» з моменту державної реєстрації; а також надати поелементну калькуляцію розрахунків вартості опалення 1 (Одного) м<sup>2</sup> житлової та нежитлової площі, а також для приміщень

(житлових та нежитлових), де встановлено тепловий лічильник поелементну калькуляцію розрахунків вартості – 1 (Однієї) Гкал. та обґрунтований поелементний розрахунок теплових витрат до теплового лічильника;

10. Показання газових лічильників по секціях (з вказівкою № лічильника та дати опломбування) по секціях ОСББ «Французький» з моменту державної реєстрації;

11. Реєстр всіх договорів, угод, підписаних від імені ОСББ «Французький», з вказівкою: предмету договору, дати підписання, ціни та порядку оплати за договорами, дата закінчення договорів - з моменту державної реєстрації;

12. Реєстри приміщень, які є спільної власністю співвласників ОСББ «Французький», у відповідності з п. 4 ч. 1 ст. 6 «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 р. № 417-VIII;

13. Загальну площу квартир та нежитлових приміщень ОСББ «Французький» по секціях.

**II. Доручити керівництву ОСББ «Французький» забезпечити належне інформування співвласників ОСББ «Французький», що на Загальних зборах співвласників, присутніх на Загальних зборах 20.10.2016 р. було затверджено (Голосували: за - 52, проти – 3, утрималось – 0. Рішення прийнято.) Порядок денний:**

1. Обговорення та затвердження нової редакції Статуту ОСББ «Французький»;
2. Розгляд та затвердження кошторису на теплопостачання на опалювальний період 2016-2017 рр.;
3. Різне.

**А також, на Загальних зборах співвласників, присутніх на Загальних зборах 20.10.2016 р., прийнято рішення (Голосували: за - 51, проти – 4, утрималось – 0. Рішення прийнято.):**

1. Зробити перерву у проведенні Загальних зборів співвласників ОСББ «Французький» до 19:30 - 04 листопада 2016 року.

**III. Доручити керівництву ОСББ «Французький» забезпечити належне обговорення нової редакції Статуту ОСББ «Французький», надати текст запропонованих змін до діючого Статуту ОСББ «Французький», Типового Статуту, затвердженого Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства 27 серпня 2003 року № 141 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23 вересня 2015 року № 238), у відповідності з розділом VII. Порядок внесення змін до Статуту об'єднання.**

Голосували: за - 11, проти – 0, утрималось – 0. Рішення прийнято.

По п'ятому питанню порядку денного:

Вирішили:

1. Уповноважити Голову ініціативної групи ОСББ «Французький» - Кірюшенко Олександра Михайловича та Секретаря ініціативної групи ОСББ «Французький» Шаталюка Станіслава Сергійовича здійснити відповідні заходи в інтересах співвласників ОСББ «Французький» у відповідності з нормами чинного законодавства України, а також надати відповідні процесуальні повноваження Кірюшенко Олександру Михайловичу та Шаталюку Станіславу Сергійовичу для реалізації права захисту інтересів співвласників житлового комплексу за адресою: м. Одеса: Французький бульвар, 22, корпусу 1, 2, 3, 4, 5 у відповідності з нормами чинного законодавства України;

2. Зобов'язати Кірюшенко О.М. та Шаталюка С.С. належним чином повідомити керівництво ОСББ «Французький» про прийняті рішення Зборами ініціативної групи ОСББ «Французький» у відповідності з нормами чинного законодавства України.

Голосували: за – 11, проти – 0, утрималось – 0. Рішення прийнято.

Голова зборів ініціативної групи  Кірюшенко О.М.

Секретар зборів ініціативної групи  Шаталюк С.С.