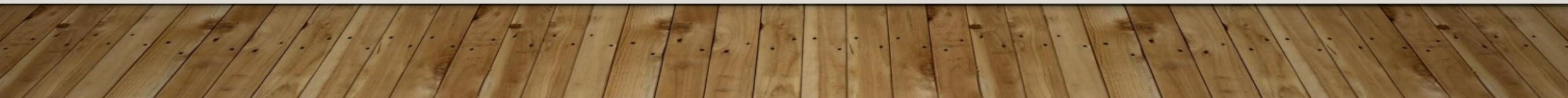


ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

ОСББ «ARCH HOUSE» 2022 ГОД



«ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ Я КАТЕГОРИЧЕСКИ НЕ ДОВОЛЕН РАБОТОЙ ПРАВЛЕНИЯ ОСББ»

- 1) Собрать инициативную группу и сформировать предложения по новому составу Правления.
- 2) Внести в повестку дня на ежегодное общее собрание жильцов вопрос о переизбрании Правления и утверждении Правления в новом составе. В случае, если это происходит в промежуток между общими собраниями, то инициировать внеочередное общее собрание жильцов (юрист ОСББ может дать разъяснения, как сделать это процедурно правильно)
- 3) Провести собрание, подсчитать голоса, обнародовать результаты

«ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ НЕ СМОЖЕМ СФОРМИРОВАТЬ НОВЫЙ СОСТАВ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ»

- 1) Ревизионная комиссия - это орган, который контролирует действия Правления и деятельность ОСББ
- 2) Стандартная практика – проверка деятельности ОСББ 1 раз в год Ревизионной Комиссией
- 3) В случае отказа Ревизионной Комиссии (и/или невозможности ее сформировать), эта функция осуществляется внешним Аудитором и **ДОПОЛНИТЕЛЬНО** оплачивается совладельцами (25-30 тыс грн за каждый год проверки)

«КТО ПРИНИМАЕТ УЧАСТИЕ В ГОЛОСОВАНИИ»

ДО ЛЕТА 2020

- Принимают участие м2 жилой недвижимости
- Принимают участие м2 нежилой недвижимости (а именно, офисы I этажа, творческие мастерские II этажа)
- Принимают участие м2 паркомест

ПОСЛЕ ЛЕТА 2020 (выполнение норм закона Украины)

- Принимают участие м2 жилой недвижимости
- Принимают участие м2 нежилой недвижимости (а именно, офисы I этажа, творческие мастерские II этажа)
- **НЕ** принимают участие м2 паркомест

ССЫЛКА НА НОВЫЙ ЗАКОН, КОТОРЫЙ ИЗМЕНИЛ УЧАСТНИКОВ ГОЛОСОВАНИЯ

- ч. 1 ст. 1 Закону "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", де міститься узагальнююче визначення: **нежитлове приміщення** — це ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, яке не належить до житлового фонду та є самостійним об'єктом нерухомого майна.
- ч. 7 ст. 6 ЗУ "Про ОСББ" кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або **нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень**, розташованих у багатоквартирному будинку.

ССЫЛКА НА НОВЫЙ ЗАКОН, КОТОРЫЙ ИЗМЕНИЛ УЧАСТНИКОВ ГОЛОСОВАНИЯ

- Проаналізувавши вказану норму закону, Мінрегіонбуд прийшов до висновку, що право голосу в ОСББ мають співвласники, яким на праві власності належать або квартира або/та нежитлове приміщення. Паркомісце за своєю правовою природою не належить ні до категорії квартир, ні до категорії нежитлових приміщень, а тому метраж власників паркомісць не повинен враховуватись при голосуванні на Загальних зборах ОСББ.
- Судова практика: ухвала Київського апеляційного адміністративного суду від 15.02.2012 р. у справі № 2а-2269/11/2670. Судове рішення було ухвалене судом з урахуванням позиції представників Міністерства з питань житлово-комунального господарства України, що викладена в листі-роз'ясненні від 28.01.2011 р. № 7/10-884. **Позиція щодо паркомісць озвучена однозначна: машинні місця (паркінги) не належать до категорії нежитлових приміщень, тому власники паркомісць не можуть бути членами ОСББ.**

«КАК ИЗМЕНИЛСЯ РАЗМЕР ВЗНОСОВ ПО СРАВНЕНИЮ С 2021 ГОДОМ»

2021 С ОДНОГО М2

- Размер взносов на дом – 28,93 грн
- Размер взносов в резервный фонд - 0,6 грн
- **ИТОГО – 29,53 грн**
- Размер взносов на паркинг - 22 грн

2022 С ОДНОГО М2

- Единый размер взносов на ВСЕ м2 – 28,41 грн
- Размер взносов в резервный фонд - 0,5 грн
- Размер взносов в ремонтный фонд – 0,5 грн
- **ИТОГО – 29,41 грн**

РЕМОНТ ГОСТЕВОГО ПАРКИНГА

- Первоначальная смета составляла - **2 323 241 грн.** (по этой стоимости начислялись платежки)
- Из нее собственники оплатили - **1 569 746 грн.**
- Общий долг собственников - **753 495 грн**
- **Собственники, которые отказались оплачивать - (кв. 8, ТМ 5, кв. 40, тм 6, пм 24-26, пм 18) - 218 743 грн**

В 2022 году смета выросла до стоимости - **2 780 000 грн.**

Чистый рост сметы - **456 759 грн.**

Из которых : **400 тыс** будет погашено из экономии ОСББ.

Необходимо будет дораспределить на собственников - **56 759 грн.**

РЕМОНТ ГОСТЕВОГО ПАРКИНГА

- В сентябре 2021 г комиссия (кв 42 и ТМ4) определила:
- подрядчика по ремонту - ЧП “РЕМБУДСЕРВІС” (КОД ЄГРПОУ 32270800)
- технический надзор - Жураховский Леонид Леонидович

Старт работ возможен:

- при наличии минимум 80% от суммы договора (2 240 000 грн.)
- подписанный договор с подрядчиком
- приемлемые погодные условия (май-июнь)
- наличие комиссии из ТРЁХ человек (собственники)

РЕМОНТ ГОСТЕВОГО ПАРКИНГА

Вопрос к обсуждению: что делать с долгом собственников, которые отказываются платить.