

ПРОТОКОЛ
Загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку з вбудовано-прибудованими
приміщеннями громадського призначення за адресою:
м. Черкаси, вул. Юрія Іллєнка, будинок 4.

Дата проведення зборів: 30 червня 2025 р.
Час проведення зборів: 10.00.

Місце проведення зборів: місто Черкаси, вул. Юрія Іллєнка, б. 4.

І. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Голова ініціативної групи Загальних зборів співвласників (квартир №7, №37, №52) багатоквартирного будинку за адресою: вул. Юрія Іллєнка, буд. 4 у м. Черкаси Андрій ДЖОЛОС (кв. 37) доповів наступне.

Загальна кількість співвласників багатоквартирного будинку 5 (п'ять) осіб, з яких 4 – фізичні особи (квартири №7, №27, №37, №52) та 1 юридична особа – замовник будівництва ТОВ «ГРУПА ВЕНЕТО».

Загальна площа всіх квартир (3490,5 кв.м.) та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку (381,9 кв.м.). Загальна площа власників квартир №7, №27, №37, №52 складає 235,1 кв.м.

Оскільки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, в Державному реєстрі прав власності на нерухоме майно, станом на день проведення зборів не міститься інформація про нових власників квартир, ТОВ «ГРУПА ВЕНЕТО» залишається власником решти приміщень багатоквартирного будинку за адресою: вул. Юрія Іллєнка, буд. 4 у м. Черкаси, загальна площа яких становить 50 або більше відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Згідно частини 14 статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», якщо одна особа є власником квартири (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить 50 або більше відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували більш як 50 відсотків загальної кількості співвласників, крім рішень, визначених абзацами другим - сьомим цієї частини.

Порядок денний даних зборів, запропонований ініціативною групою, не містить питань визначених абзацами другим - сьомим частини 14 статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Отже, дані збори є повноважними приймати рішення простою більшістю голосів всіх співвласників незалежно від розміру належних їм квартир та нежитлових приміщень.

На зборах присутні директор ТОВ «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС» Тетяна Соколинська.

Для участі у зборах з'явилися особисто власники квартир №7, №37, №52 та представник ТОВ «ГРУПА ВЕНЕТО» Денис Черноіваненко.

Для проведення загальних зборів, складання та підписання протоколу зборів, запропоновано обрати головою зборів ЖУЧЕНКА Олександра Володимировича (власника квартири 52).

Прийнято наступне рішення:

1. Визнати загальні збори співвласників багатоквартирного будинку по вул. Ю. Іллєнка, 4, м. Черкаси, повноважними та проводити їх в порядку частини 14 статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».
 2. Обрати головою загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку по вул. Ю. Іллєнка, 4, що у м. Черкаси, – ЖУЧЕНКА Олександра Володимировича (кв. 52), уповноважити його складати і підписати протокол цих зборів.
- Голосували:** «За» - 4 (чотири); «Проти» - 0 (німає); «Утримався» - 0 (німає).

ІІ. ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПОРЯДКУ ДЕННОГО ЗБОРІВ.

- До розгляду на Загальних зборах запропоновано наступний порядок денний:
1. Затвердження форми управління будинком та затвердження управління.
 2. Затвердження умов договору з управителем.

Голова загальних зборів співвласників Олександр ЖУЧЕНКО

3. Затвердження кошторису та розміру винагороди управиителя.
 4. Затвердження тарифів на обслуговування будинку управиителем.
 5. Визначення виконавців комунальних послуг.
 6. Визначення порядку користування прибудинковою територією.

Відбулося обговорення питань порядку денного та прийнято наступне рішення:
 затвердити запропонований порядок денний загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку по вул. Ю. Ілєнка, 4, що у м. Черкаси.

Голосували: «За» - 4 (чотири); «Проти» - 0 (ніль); «Утримався» - 0 (ніль).

II. РОЗГЛЯД ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО ЗАГАЛЬНИХ ЗБОРІВ.

По першому питанню порядку денного зборів надійшла пропозиція визначити форму управиління будинком шляхом залучення управиителя ТОВ «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС».

ТОВ «ГРУПА ВЕНЕТО», як замовник будівництва, зобов'язаний передати ТОВ «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС» всю технічну та іншу передбачену законодавством документацію на будинок. З метою ефективного управиління будинком ТОВ «ГРУПА ВЕНЕТО» має передати на баланс ТОВ «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС» зазначений будинок.

Відбулося обговорення даного питання та кандидатур управиителя. За результатами обговорення прийняті наступні рішення:

1. Визначити товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС» управиителем багатоквартирного будинку з будовано-пробудованими приміщеннями громадянського призначення за адресою: м. Черкаси, вул. Юрія Ілєнка, 4.

2. Товариству з обмеженою відповідальністю «ГРУПА ВЕНЕТО» передати товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС» всю технічну та іншу передбачену законодавством документацію на будинок за адресою: м. Черкаси, вул. Юрія Ілєнка, 4.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ГРУПА ВЕНЕТО» передати на баланс товариства з обмеженою відповідальністю «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС» багатоквартирний будинок з будовано-пробудованими приміщеннями громадянського призначення за адресою: м. Черкаси, вул. Юрія Ілєнка, 4.

Голосували: «За» - 3 (три); «Проти» - 0 (ніль); «Утримався» - 1 (один).

По другому питанню порядку денного зборів надійшла пропозиція розглянути та затвердити на зборах договір про надання послуг з управиління багатоквартирним будинком якого запропоновано ТОВ «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС».

Проект договору про надання послуг з управиління багатоквартирним будинком відповідає Типовому договору про надання послуг з управиління багатоквартирним будинком, затверджене постановою КМУ №712 від 05.09.2018 «Про затвердження Ілєнка, 4. Проект договору про надання послуг з управиління багатоквартирним будинком послуги з управиління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуг з управиління».

Відбулося обговорення даного питання. За результатами обговорення прийняті наступні рішення:

1. Затвердити умови договору про надання послуг з управиління багатоквартирним будинком із ТОВ «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС».

2. В порядку ч. 5 ст. 11 Закону, унеможливити голову даних зборів та власника квартири №52 Олександра ЖУЧЕНКА підписати із ТОВ «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС» договір про надання послуг з управиління багатоквартирним будинком.

Голосували: «За» - 3 (три); «Проти» - 0 (ніль); «Утримався» - 1 (один).

По третьому питанню порядку денного зборів надійшла пропозиція розглянути та затвердити кошторис витрат на утримання будинку на основі витрат, передбачених статтею 12 Закону.

Оскільки будинок новий та не передбачається найближчим часом здійснення у ньому планових ремонтних робіт, в статті витрат на плановий ремонт вартість ремонту не

Голова загальних зборів співвласників Олександр ЖУЧЕНКО

засначується. Однак, враховуючи війну із російською федерацією, складні економічні умови, в яких опинилася Україна, у випадку виникнення необхідності здійснення планових/попільних ремонтних робіт можуть знадобитися значні грошові кошти. З метою мінімізації фінансового навантаження на власників квартири надійшла пропозиція для управління створити Резервний фонд, в який поступово акумулювати частину грошових коштів, які в подальшому використовувати для ремонтів або надзвичайних ситуацій.

Запропоновано включити до тарифу на обслуговування будинку відрахування до резервного фонду на рівні до 5% тарифу.

Крім того, оскільки до кошторису витрат включено статті витрат, які часто змінюються (комунальні тарифи, мінімальна заробітна плата, тощо) запропоновано управлінням коригувати кошторис у випадку збільшення вартості складників витрат, включених до кошторису.

Запропоновано визначити винагороду управителю в розмірі 1,5 грн. за 1 кв. м.

Відбулося обговорення даного питання. За результатами обговорення **прийняті наступні рішення:**

1. Затвердити кошторис витрат на утримання багатоквартирного будинку за адресою: м. Черкас, вул. Юрія Іллєнка, 4.

2. Уточнювати кошторис витрат «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС» коригувати кошторис у випадку збільшення вартості складників витрат, включених до кошторису.

3. Визначити винагороду управителю в розмірі 1,5 грн. за 1 кв. м.

Голосували: «За» - 3 (три); «Проти» - 0 (нуль); «Утримався» - 1 (один).

По четвертому питанню порядку денного зборів надійшла пропозиція затвердити тариф на обслуговування будинку управлінням.

На зборах виступила директор ТОВ «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС» Тетяна СОКОЛИШИНА, яка повідомила, що економічно обґрунтований тариф на таку кількість квартир склادатиме 10,58 грн. В даний тариф включено винагороду управителя та відрахування до Резервного фонду.

Відбулося обговорення даного питання. За результатами обговорення **прийнято наступні рішення:**

1. Затвердити тариф на обслуговування багатоквартирного будинку за адресою: м. Черкас, вул. Юрія Іллєнка, 4, в розмірі 10,58 грн.

Голосували: «За» - 3 (три); «Проти» - 0 (нуль); «Утримався» - 1 (один).

По п'ятому питанню порядку денного зборів виступила Тетяна СОКОЛИШИНА, яка повідомила, що у відповідності до ст. 14 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», за рішенням співвласників багатоквартирного будинку з виконавцем відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії) укладається договір про надання комунальних послуг, а саме: індивідуальний договір, колективний та договір про надання послуг з колективним споживачем. В ході доповіді співвласникам було роз'яснено всі переваги та недоліки кожного з видів договору.

Відбулося обговорення цього питання, під час якого присутні на зборах прийшли до висновку, що оскільки кожна квартира задовняється була обладнана індивідуальними лічильниками електроенергії, тепла та водопостачання, то для мешканців будинку буде вигідніше укласти індивідуальні договори із виконавцями комунальних послуг на основі публічних договорів приєднання, що будуть пропонувати відповідні виконавці. При цьому кожен мешканець самостійно нестиме відповідальність за несвоєчасну оплату послуг.

Крім того, зобов'язання укласти індивідуальні договори вбачається з договору купівлі-продажу майнових прав, на підставі якого кожен із співвласників набув право власності на квартиру.

Водночас, щодо вивозу сміття запропоновано укласти колективний договір між КТІ «ЧЕРКАСЬКА СЛУЖБА ЧИСТОТИ» та управлінням ТОВ «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС».

Відбулося обговорення щодо виконавців надання комунальних послуг. За результатами обговорення **прийнято наступне рішення:**

Голова загальних зборів співвласників Олександр ЖУЧЕНКО



1. Визначити, що кожен власник квартири у будинку (м. Черкаси, вул. Ю. Ілленка, 4) зобов'язаний укласти індивідуальні договори про надання комунальних послуг з наступними виконавцями: ТОВ «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС», Черкаський міський РЕМ ПАТ КП «ЧЕРКАСІОБЛЕНЕРГО», КП «ЧЕРКАСІВОВОДОКАНАЛ», КП «ЧЕРКАСІТЕПЛОКОМУНЕНЕРГО».

2. Визначити, що управитель ТОВ «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС» укладає із КП «ЧЕРКАСЬКА СЛУЖБА ЧИСТОТИ» колективний договір на вивіз сміття.

Голосували: «За» - 3 (три); «Проти» - 0 (нуль); «Утримався» - 1 (один).

По шостому питанню порядку денного зборів надійшла пропозиція визначити порядок користування прибудинковою територією.

На замовлення Замовника будівництва ТОВ «ГРУПА ВЕНЕТО» проектною організацією було розроблено схему організації дорожнього руху на прибудинковій території багатоквартирного будинку за адресою: м. Черкаси, вул. Юрія Ілленка, 4. Відповідно до зазначеної схеми організації дорожнього руху визначено 22 місця для паркування.

Управителем запропоновано нанести відповідну дорожню розмітку на місця паркування, обладнати зазначені місця навісами для захисту автомобілів від атмосферних опадів та надавати зазначені місця в тимчасове платне користування лише мешканцям багатоквартирного будинку за адресою: м. Черкаси, вул. Юрія Ілленка, 4, які виявили бажання користуватися цими місцями.

Відбулося обговорення даного питання. За результатами обговорення прийняти наступні рішення:

1. Доручити управителю (ТОВ «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС») на прибудинковій території багатоквартирного будинку за адресою: м. Черкаси, вул. Юрія Ілленка, 4, нанести відповідну дорожню розмітку для визначення місць паркування, обладнати парковочні місця навісами для захисту автомобілів від атмосферних опадів.

2. Надати управителю (ТОВ «ТЕМП КОМФОРТ СЕРВІС») багатоквартирного будинку за адресою: м. Черкаси, вул. Юрія Ілленка, 4, право надавати в тимчасове платне користування мешканцям будинку парковочні місця з навісами конструкціями.

Голосували: «За» - 3 (три); «Проти» - 0 (нуль); «Утримався» - 1 (один).

На цьому всі питання порядку денного висчерпані, голова зборів Олександр ЖВЧЕНКО оголосив про закриття загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку за адресою: м. Черкаси, вул. Юрія Ілленка, 4.

Даний протокол складено українською мовою на 4 (чотири) аркушах у двох примірниках, один з яких залишається у управителя, а другий передається на зберігання до виконавчого комітету Черкаської міської ради.

Додаток до протоколу:

1. Результати поіменного голосування співвласників багатоквартирного будинку за адресою: м. Черкаси, вул. Юрія Ілленка, 4, які взяли участь у загальних зборах 30.06.2025 на 1 (одному) аркуші.

2. Копія довіреності представника ТОВ «ГРУПА ВЕНЕТО».

Олександр ЖВЧЕНКО

Голова зборів співвласників

Голова загальних зборів співвласників Олександр ЖВЧЕНКО