

ПРОТОКОЛ № 2

Загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
ОСББ «ДЕБЮТ 33 «А»

**Загальні збори співвласників проводились 07 грудня 2025 року
місце проведення за адресою: Україна, 51200, Дніпропетровська область,
місто Самар, вулиця Гідності, будинок 33а**

I. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Загальна кількість співвласників багатоквартирного будинку: **64 особи.**

Загальна площа житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку:
- **житлових – 1632,3 кв.м.; - нежитлових – 422,3 м2. Всього: 2054,6 кв.м.**

У зборах взяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості **29 (двадцяти дев'яти)** осіб, яким належать житлові та/або нежитлові приміщення багатоквартирного будинку загальною площею **716,9 (сімсот шістнадцять і дев'ять десятих) м2.**

У письмовому опитуванні взяли участь особисто та/або через представників власники/співвласники у кількості **23 (двадцяти трьох)** осіб, яким належать житлові та/або нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку Об'єднання загальною площею **713,0 (сімсот тринадцять) м2.**

Разом у голосуванні на загальних зборах та в письмовому опитуванні взяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості **52 (п'ятдесят дві)** особи, яким належать житлові та/або нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку Об'єднання загальною площею **1429,9 (тисячу чотириста двадцять дев'ять і дев'ять десятих) м2.**

Відповідно до Статуту Об'єднання та Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” кількість голосів, що належить кожному співвласнику, визначається пропорційно до частки загальної площі квартир та нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Збори скликано Ініціативною групою Об'єднання.

Збори готувались згідно вимог ст. 10 ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Реєстраційний лист з особистими підписами членів ОСББ є невід'ємною частиною цього протоколу.

Загальні збори розпочато об 11.00 за Київським часом.

II. ПОРЯДОК ДЕННИЙ ЗБОРІВ

1. Обрання голови та секретаря загальних зборів ОСББ, порядку проведення та голосування на загальних зборах Об'єднання, регламенту.
2. Звіт правління ОСББ у особі Голови правління Рябченко Л. Г.;
3. Звіт ревізійної комісії ОСББ у особі члена ревізійної комісії Куліш О. І.;
4. Вибори нового складу правління ОСББ;
5. Затвердження кошторису на 2026 рік та підвищення сплати коштів на утримання за 1 кв.м. до 6.50 грн. у зв'язку з затвердженням бюджету України на 2026 рік.
6. Визначення розміру внесків на утримання та обслуговування ОСББ у 2026 році, матеріального та іншого заохочення голови та членів правління.
7. Внесення змін до Статуту ОСББ та затвердження Статуту Об'єднання в новій редакції, пов'язаній зі змінами у законодавстві України
8. Затвердження: - Положення про правління ОСББ «ДЕБЮТ 33 «А»;
- Положення про ревізійну комісію ОСББ «ДЕБЮТ 33 «А».
9. Надання повноважень Голові загальних зборів або Голові новообраного правління права державної реєстрації змін, затверджених цими зборами, а саме:

- Реєстрація змін в ЄДР юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань до відомостей про юридичну особу.
- Реєстрація Статуту ОСББ «ДЕБЮТ 33 «А», викладеного у новій редакції.

10. Інші питання.

III. РОЗГЛЯД ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО.

1. Слухали: з першого питання порядку денного слухали Гронську Т. С., власника квартири № 23, яка запропонувала обрати головою загальних зборів ОСББ Мельник Аллу Анатоліївну, власника квартири № 4, секретарем загальних зборів Стахова Олега Івановича, власника квартири № 38.

Голосували: простою більшістю голосів присутніх на зборах, шляхом підняття руки.

Проголосували:

„за” – 29 (двадцять дев’ять) голосів співвласників,

„проти” - 0 (відсутні)

З першого питання порядку денного рішення прийнято – загальні збори ОСББ вирішили: обрати

- головою загальних зборів ОСББ Мельник Аллу Анатоліївну, власника кв.№ 4,
- секретарем Стахова Олега Івановича, власника кв. № 38.

2. Слухали: Звіт правління ОСББ у особі Голови правління Рябченко Л. Г. Доповідач звітувала перед загальними зборами про результати діяльності правління за період з 22.08.2025 року по 07.12.2025 року.

Запропоновано: визнати роботу правління та Голови правління – задовільною. Звіт прийняти до відома.

Голосували (поіменно). Листок голосування та листок опитування № 2 – є невід’ємною частиною голосування по п. 2 порядку денного.

Проголосували:

За результатами голосування на зборах:

«за» - 27 (двадцять сім) голосів співвласників, що складає 42% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 33% загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (674,6 кв.м).

«проти» - 2 (два члена ОСББ, 42.3 кв.м).

За результатами письмового опитування:

«за» - 23 (двадцять три) голосів співвласників, що складає 36% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 33% загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (713,0 кв.м)

З другого питання – рішення прийняте: «за» - 50 голосів (78%), 1387.6 м2 (70%).

3. Слухали: Звіт ревізійної комісії ОСББ у особі члена ревізійної комісії Куліш О. І.

Член ревізійної комісії Куліш О. І. доповіла загальним зборам про результати роботи ревізійної комісії з квітня 2023 року по 07.12. 2025 року.

Наголосила на порушеннях законодавства та фінансової дисципліни колишнім головою правління Кобильським Д. С. (квітень 2023 – серпень 2025). Основні порушення: ненадання фінансових документів для перевірок ревізійній комісії за її вимогою; відсутність заходів по боротьбі з боржниками; допущення прийняття самостійних, без погодження з правлінням, фінансових та організаційних рішень, що привели до матеріальних збитків у роботі ОСББ тощо.

Робота правління ОСББ, у період з 17.08.2025 року по 07.12. 2025 року – без суттєвих фінансових порушень. Всі необхідні фінансові зобов'язання та обов'язкові платежі – виконуються. Згідно Акту перевірки – порушень не виявлено.

Звіт ревізійної комісії додається та є невід'ємною частиною цього протоколу.

Голосували (поіменно). Листок голосування та листок опитування № 3 – є невід'ємною частиною голосування по п.3 порядку денного.

Проголосували:

За результатами голосування на зборах:

«за» - **27 (двадцять сім) голосів** співвласників, що складає 42% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 36% загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (700.7 кв.м).

«проти» - **2 (два члена** ОСББ, 16.2 кв.м).

За результатами письмового опитування:

«за» - **23 (двадцять три) голосів** співвласників, що складає 36% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 35% загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (713,0 кв.м)

З третього питання – рішення прийняте: «за» - 50 голосів (78%), 1413,7 м2 (69%).

4. Слухали: Вибори нового складу правління ОСББ.

Збори прийняли рішення обрати правління у кількості 5 осіб.

Учасниками зборів запропоновано наступний склад правління:

- Гронська Тетяна Станіславівна;
- Стахов Олег Іванович;
- Мельник Алла Анатоліївна;
- Онищук Валентина Григорівна;
- Путченко Василь Федорович.

Всі вищезначені кандидатури дають згоду бути обраними до складу правління на цих загальних зборах.

Збори постановляють - голосувати за кандидатури, що будуть обрані членами правління – списком.

Прийняте загальне рішення зборів – голосувати списком за запропонованих кандидатів до складу правління ОСББ «ДЕБЮТ 33 «А».

Голосували (поіменно). Листок голосування та листок опитування № 4 – є невід'ємною частиною голосування по п.4 порядку денного.

Проголосували:

За результатами голосування на зборах:

«за» - **26 (двадцять шість) голосів** співвласників, що складає 41% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 35% загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (665,78 кв.м).

«проти» - **1 (один член** ОСББ, 8,1 кв.м).

«утрималось» - **2 (два члена** ОСББ, 42,3 кв.м.)

За результатами письмового опитування:

«за» - **23 (двадцять три) голосів** співвласників, що складає 36% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 35% загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (713,0 кв.м)

З четвертого питання – рішення прийняте: «за» - 49 голосів (76%), 1420,0 м2 (69%).

Склад правління згідно голосування на зборах:

- **Гронська Тетяна Станіславівна;**
- **Стахов Олег Іванович;**
- **Мельник Алла Анатоліївна;**
- **Онищук Валентина Григорівна;**
- **Путченко Василь Федорович.**

5. Слухали: Затвердження кошторису на 2026 рік та підвищення сплати коштів на утримання за 1 кв.м. до 6.50 грн. у зв'язку з затвердженням бюджету України на 2026 рік. (доповідач – Куліш О. І.).

Кошторис на 2026 рік (додається).

Основними його позиціями є:

- Наповнення рахунку ОСББ шляхом сплати внесків членами ОСББ;
- Поповнення рахунку шляхом повернення боргів членами ОСББ;
- Витратна частина: сплата ресурсів, що використовуються у місцях загального користування; виплата винагороди; обов'язкові платежі тощо.

Запропоновано: визнати даний кошторис за основу з можливістю внесення до нього змін на підставі протокольних рішень правління.

В обговоренні: член ОСББ Мельник А. А. обґрунтувала підвищення тарифу за 1 кв.м. площі, та навела цифри з Державного бюджету України, який вже прийнято Верховною Радою та затверджено. Обґрунтування – додається у письмовому вигляді.

Проголосували:

За результатами голосування на зборах:

«за» - 28 (двадцять вісім) голосів співвласників, що складає 44% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 36% загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (708.8 кв.м).

«проти» - 1 (один член ОСББ, 8,1 кв.м).

За результатами письмового опитування:

«за» - 23 (двадцять три) голосів співвласників, що складає 36% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 35% загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (713,0 кв.м)

З п'ятого питання – рішення прийняте: «за» - 51 голосів (79,7%), 1421,8 м2 (69%).

Постановили: - прийняти за основу Кошторис на 2026 рік.

- **збільшити плату на утримання до 6.50 грн.**

6. Слухали: Визначення розміру внесків на утримання та обслуговування ОСББ у 2026 році, матеріального та іншого заохочення Голови та членів правління.

В обговоренні: член ініціативної групи Стахів О. І. .

Ним запропоновано, щоб винагороду отримували члени ОСББ, які, на прохання правління або Голови правління (за протоколом) – отримували винагороду пропорційно виконаній роботі або згідно її ринкової вартості. Винагороду вираховувати у співвідношенні до мінімальної заробітної плати на час виконання роботи. Так, наприклад: особа, яка виконує прибирання території ОСББ та місць спільного користування, за рішенням правління, згідно протоколу засідання правління на час виконання робіт, може отримати винагороду від 1/8 частини мінімальної заробітної плати у літній час та до 3/8 мінімальної заробітної плати у осінньо/зимово/весняний період. Голова правління – за умови якісного ведення визначених йому у Положенні та Статуті обов'язків – 2,5/8 частин мінімальної заробітної плати. Доповідач наголосив, що ОСББ не має офіційно найманих працівників. Отже винагорода призначається виключно рішенням правління за конкретно виконану роботу.

Пропозиція члена правління прийнята до уваги.

Проголосували:

За результатами голосування на зборах:

«за» - 26 (двадцять шість) голосів співвласників, що складає 41% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 34,5% загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (666,5 кв.м).

«проти» - 1 (один член ОСББ, 8,1 кв.м);

«утримались» - 2 (два) (42,3 кв.м.)

За результатами письмового опитування:

«за» - **23 (двадцять три) голосів** співвласників, що складає 36% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 33% загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (713,0 кв.м)

З шостого питання – рішення прийняте: «за» - 49 голосів (79,7%), 1379,5 м2 (67%).

Постановили: Затвердити внески співвласників на обслуговування та утримання ОСББ у 2026 році в сумі 6,5 грн з 1 кв.м. площі. Затвердити суму матеріальної винагороди голові та членам правління ОСББ в розмірі 0,463 та 0,347 ставки мінімальної заробітної плати для працездатних осіб (за наявності коштів).

7. Слухали: Внесення змін до Статуту ОСББ та затвердження Статуту Об'єднання в новій редакції, пов'язаними зі змінами у законодавстві України.

Доповідач: Мельник М. І., представник ОСББ за довіреністю. Доповідач роз'яснив наступне.

Наказом Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 18.11.2023 р. № 1048 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 11.01.2024 р.) затверджено зміни до Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Зміни до Типового статуту внесено в зв'язку з деякими змінами, які до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" вніс Закон України від 14 липня 2023 року № 3270-ІХ.

Пропонується внести зміни до статуту згідно таблиці, яку розроблено відповідно до вимог чинного законодавства та яка, разом з новою редакцією Статуту є невід'ємною частиною цього протоколу.

Проголосували:

За результатами голосування на зборах:

«за» - **27 (двадцять сім) голосів** співвласників, що складає 42% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 36 % загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (700,7 кв.м).

«проти» - **2 (два члени** ОСББ, 16,2 кв.м);

За результатами письмового опитування:

«за» - **23 (двадцять три) голосів** співвласників, що складає 36% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 35% загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (713,0 кв.м)

З сьомого питання – рішення прийняте: «за» - 50 голосів (78 %), 1413,7м2 (69%).

Постановили: затвердити Статут ОСББ «ДЕБЮТ 33 «А» в новій редакції з внесенням запропонованих змін згідно таблиці.

8. Слухали: про затвердження:

- Положення про правління ОСББ «ДЕБЮТ 33 «А»;
- Положення про ревізійну комісію ОСББ «ДЕБЮТ33 «А».

Доповідач: Мельник А. А., представник ОСББ за довіреністю. Доповідач роз'яснила наступне.

Згідно норм законів України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», ЦПК України, ГПК України, інших нормативно-правових актів, пов'язаних з діяльністю ОСББ та регулюючих господарську діяльність – виникла необхідність прийняття та затвердження на загальних зборах двох Положень:

- Положення про правління ОСББ «ДЕБЮТ 33 «А»;
- Положення про ревізійну комісію ОСББ «ДЕБЮТ 33 «А».

Ці положення конкретизують основи діяльності, шляхи прийняття рішень органів управління ОСББ, їх обов'язки та права, порядок вчинення певних дій.

Прошу прийняти запропоновані Положення за основу та затвердити їх на цих зборах.

Голосували (поіменно). Листок голосування та листок опитування № 8 – є невід'ємною частиною голосування по п.8 порядку денного.

Проголосували:

За результатами голосування на зборах:

«за» - **27 (двадцять сім) голосів** співвласників, що складає 42% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 36 % загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (700,7 кв.м).

«проти» - **2 (два члени ОСББ, 16,2 кв.м);**

За результатами письмового опитування:

«за» - **23 (двадцять три) голосів** співвласників, що складає 36% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 34% загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (713,0 кв.м)

З восьмого питання – рішення прийняте: «за» - 50 голосів (78 %), 1413,7 м2 (69%).

Постановили: затвердити

- ***Положення про правління ОСББ «ДЕБЮТ 33 «А»;***

- ***Положення про ревізійну комісію ОСББ «ДЕБЮТ33 «А».***

9. Слухали. Надання повноважень Голові загальних зборів або Голові новообраного правління права державної реєстрації змін, затверджених цими зборами, а саме:

- Реєстрація змін в ЄДР юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань до відомостей про юридичну особу.
- Реєстрація Статуту ОСББ «ДЕБЮТ 33 «А», викладеного у новій редакції.

Запропоновано: з метою юридичного оформлення змін та реєстрації ЄДР юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань до відомостей про юридичну особу, реєстрації Статуту ОСББ «ДЕБЮТ 33 «А», викладеного у новій редакції надати повноваження Голові цих зборів та /або Голові правління ОСББ – права вказаних реєстрацій.

Проголосували:

За результатами голосування на зборах:

«за» - **28 (двадцять сім) голосів** співвласників, що складає 44% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 35 % загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (708,8 кв.м).

«проти» - **1 (один член ОСББ, 8,1 кв.м);**

За результатами письмового опитування:

«за» - **23 (двадцять три) голосів** співвласників, що складає 36% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 35% загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (713,0 кв.м)

З дев'ятого питання – рішення прийняте: «за» - 51 голос (79,7 %), 1421,8 м2 (69%).

Постановили: надати повноваження Голові загальних зборів або Голові новообраного правління права державної реєстрації змін, затверджених цими зборами, а саме:

- Реєстрація змін в ЄДР юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань до відомостей про юридичну особу.
- Реєстрація Статуту ОСББ «ДЕБЮТ 33 «А», викладеного у новій редакції.

10. Слухали: інші питання.

Слово взяла Мельник А.А., член ОСББ, представник за довіреністю.

Вона наголосила на наступному.

З метою упорядкування даних щодо членів ОСББ, правомірності їх членства та

статусу, забезпечення подальшої роботи та взаємозв'язку у критичних та робочих ситуаціях, з урахуванням воєнного стану в Україні – є нагальна необхідність оновити дані та надати Правлінню ОСББ наступні документи :

1. Копію свідоцтва про право власності на житлове/нежитлове приміщення, яке є часткою в ОСББ;
 2. Копію паспорта власника житлового/нежитлового приміщення (перша сторінка та сторінка з реєстрацією фактичного місця проживання – у разі паспорта-«книжечки»);
 3. Довідку про місце реєстрації власника житлового/нежитлового приміщення (застосунок «ДІЯ») у разі паспорта-картки;
 4. Актуальні контактні дані щодо власника житлового/нежитлового приміщення, а саме:
 - Номер телефону
 - Фактичне місце проживання;
 - Контакти з використанням застосунків Viber, WhatsApp, Telegram.
- E-mail – за наявності.

Така пропозиція підтримана усіма учасниками зборів та проголосована.

За результатами голосування на зборах:

«за» - 28 (двадцять вісім) голосів співвласників, що складає 44% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 37 % загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (708,8 кв.м).

«проти» - 1 (один член ОСББ, 8,1 кв.м);

За результатами письмового опитування:

«за» - 23 (двадцять три) голосів співвласників, що складає 36% від загальної кількості співвласників (житлових, нежитлових приміщень) та 35% загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку (713,0 кв.м)

З десятого питання – рішення прийняте: «за» - 51 голос (79,7 %), 1421.8 м2 (69%).

Постановили: у термін до 01 квітня 2026 року надати правлінню ОСББ «ДЕБЮТ 33 «А» дані для верифікації співвласників, а саме:

1. Копію свідоцтва про право власності на житлове/нежитлове приміщення, яке є часткою в ОСББ;
2. Копію паспорта власника житлового/нежитлового приміщення (перша сторінка та сторінка з реєстрацією фактичного місця проживання – у разі паспорта-«книжечки»);
3. Довідку про місце реєстрації власника житлового/нежитлового приміщення (застосунок «ДІЯ») у разі паспорта-картки;

Актуальні контактні дані щодо власника житлового/нежитлового приміщення, а саме:

- Номер телефону
- Фактичне місце проживання;
- Контакти з використанням застосунків Viber, WhatsApp, Telegram.
- E-mail – за наявності.

Всі питання черги денної розглянуто та по ним прийняті рішення.

Зауваження до процедури підготовки, скликання та проведення загальних зборів у присутніх відсутні.

Загальні збори ОСББ «ДЕБЮТ 33 «А» оголошено закритими о 16.00 год. за Київським часом.

Головуючий на загальних зборах  Мельник Алла Анатоліївна

Секретар загальних зборів  Стахов Олег Іванович

« 07 » грудня 2025 року.