**Критичний аналіз змін до чинного Статуту ОСББ "Ворзель Парк 1", запропонований на зборах 20.02.2021 р. самовисунутою кандидаткою до складу Правління ОСББ "Ворзель Парк 1" Шкуренко Ольгою Олександрівною**

20.02.2021 р. на Загальних зборах ОСББ "Ворзель Парк 1" "ініціативною групою" в складі однієї особи - **Шкуренко Ольги Олександрівни** - власниці нежитлового підвального приміщення в нашому будинку (з її слів - **підтверджувальних документів члени Правління не бачили**) була здійснена спроба зміни Статуту ОСББ "Ворзель Парк 1". Роль активного учасника "ініциативної групи" виконав "представник співвласника за довіреністю" (бо цієї довіреності ніхто з членів Правління також в очі не бачив) пан **Насиров Дмитро**. В якості прикриття "ініціативна група" використала нашого найманого управителя будинком і прибудинковою територією - голову ОСББ **Зданевича Володимира Івановича**, який взагалі ніяких прав щодо ініціювання змін до Статуту нашого ОСББ не має - бо не є співвласником в нашому ОСББ і не є членом його Правління (і не може бути згідно як Закону, так і Статуту). Але чомусь саме він вніс питання змін до Статуту (мабуть з подачі пані Шкуренко О.О., яка на "волонтерських засадах" надала йому приміщення для офісу голови ОСББ, а вчора, 02.03.2021 її поплічник Дмитро Насиров, вже виселив шановного Володимира Івановича з цього приміщення) до порядку денного Загальних зборів. Знов таки ж протиправно - адже згідно з абзацом 7 частини 20 статті 10 Закону України від 29.11.2001 № 2866-III "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" та підпунктом 6 абзацу 6 пункту 3.5 Статуту ОСББ "Ворзель Парк 1" **питання скликання та організації проведення загальних зборів співвласників (їхніх представників), віднесені до компетенції Правління**, а не голови ОСББ (найманого працівника).

При цьому одноосібна "ініціативна група" також порушила і термін ознайомлення ВСІХ співвласників із текстом змін що пропонувала. Текст змін у формі ряду Положень під гаслами "поліпшення" і "покращення" було доведено до співвласників в нечитабельному вигляді в канун проведення Загальних зборів - 19 лютого 2021 р. пізно ввечері о 19:26. Збори ж відбулися наступного дня - 20.02.2021. І це при тому, що згідно із п. 10.1 чинного Статуту ОСББ Ворзель Парк 1 **текст змін до Статуту повинен бути доведений до КОЖНОГО СПІВВЛАСНИКА не пізніше ніж за 14 днів до проведення загальних зборів** ОСББ.

Отже, і сама процедура ініціювання внесення змін до Статуту, і спроба бліцкригу із її прийняттям на Загальних зборах, - були здійснені в протиправний спосіб. Тому ці зміни не можуть бути ні предметом розгляду Загальними зборами, ні тим більше підставою для проведення письмового опитування співвласників щодо внесення цих змін до Статуту нашого ОСББ. А письмове опитування з питання прийняття цих змін, якщо раптом воно і відбудеться з ініціативи пані Шкуренко О.О., - не матиме жодним юридичних наслідків. Адже буде здійснене в протиправний спосіб - всупереч абзацу 8 частини 20 статті 10 Закону України від 29.11.2001 № 2866-III "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" та підпункту 7 абзацу 6 пункту 3.5 Статуту ОСББ "Ворзель Парк 1". Цими нормами чітко визначено - питання призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії про його проведення належать до компетенції Правління ОСББ.

Тепер що стосується змісту запропонованих змін, які і на зборах, і потім в загальному чаті Viber-групи "Ворзель парк 1" подавалися під соусами "поліпшення" і покращення" - чи на справді вони такі "солодкі", як їх презентувала "ініціативна група" в особі пані Шкуренко О.О.? Відповідь на це питання лише одна і категорична - АБСОЛЮТНО НІ! Тому що спрямованість цих змін проста - узурпація влади в ОСББ і управління ним з мінімальною долею участі співвласників. Вони спрямовані на нівелювання ключових компетенцій загальних зборів, як вищого органу управління ОСББ. Насамперед в частині розпоряджання спільним майном (технічні приміщення, сходові клітини, допоміжні приміщення, тощо). На тлі дублювання вже прописаних законних компетенцій Правління ОСББ (7 пунктів що в Законі про ОСББ, що в Статуті нашого ОСББ) "ініціативною групою" імені пані Шкуренко О.О. в достатньо завуальованій формі було запропоновано завантажити Правління організаційною роботою і діловодством (додано ще 5 опцій, мабуть для "пущєй важності") і, виключивши Загальні збори із процесу вирішення питань використання спільного майна, тишком-нишком здавати його в оренду і, мати собі такі-сякі гешефти… Яким чином? - запитаєте. Дуже просто - шляхом внесення ніби раціональних (з першого погляду) двох "поліпшувальних" змін в пункті 3.1. запропонованого проекту Положення про Правління ОСББ "Ворзель Парк 1". Підпунктом 3 в пункті 3.1 цього проекту Положення пропонується зкоригувати наявну компетенцію правління **безпосередньо розпоряджатися коштами ОСББ відповідно до затвердженого загальними зборами кошторису** (згідно з абз. 4 ч. 20 ст. 10 Закону про ОСББ, та підпунктом 3 абз. 6 пункту 3.5 чинного Статуту "ОСББ Ворзель Парк 1"). Замість цього просто пропонується обмежити роль правління у цьому процесі шляхом такої собі нейтральної фрази - "**прийняття участі у розпорядженні коштами**" ОСББ. Замість прямого обов'язку Правління "**розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису**". Для чого це робиться? Мабуть для того, щоб кишеньковий (в перспективі) навіть не голова Правління, а невідомо хто з членів цього Правління безперешкодно міг виконувати запропоновану "ініціативною групою" ще одну "поліпшувальну" зміну до Статуту - виконувати безперешкодно підпункт шість цього ж пункту (3.1) - ВІЗУВАТИ ТА НАДАВАТИ згоду на "**укладання головою Об'єднання договорів про передачу в оренду об'єктів, які перебувають у спільній власності членів об'єднання, фізичним і юридичним особам**". Уявіть собі – пропонується Правлінню обслуговувати найманого менеджера - голову ОСББ, який, певно за задумом ініціаторів цих змін, має бути їхнім кишеньковим… Який має користатися Правлінням на кшталт бюро з виписки індульгенцій на свої дії. І фактично міг би вирішувати ці питання одноосібно, без голови Правління. Бо про голову Правління і його діяльність в запропонованому проектів Положенні написано вкрай обмаль і дуже плутано. Він з'являється раптово (як дідько з конопель - взагалі не виписана процедура його обрання, натомість докладно розписано порядок обрання заступника Голови Правління) і в згадується лише в декількох пунктах:

- в п. 4.1 - в контексті розтлумачення функцій заступника голови Правління в разі відсутності Голови…

- в п. 4.3 - визначено роль голови Правління ОСББ як "весільного генерала" (не рідше ніж 1 раз у три місяці він повинен скликати засідання Правління), а також отримувати якусь допомогу від свого заступника і бути певним, що в разі відсутності цей заступник виконуватиме всі його функції (які, до речі, функції голови Правління, в запропонованому Положенні геть не прописані)…

- в п. 4.4 - визначено сигнальну, якщо можна так висловитись, функцію (опцію) цього віртуального голови Правління ОСББ - "Голова Правління Об’єднання безпосередньо не пізніше ніж за 2 (два) дні до дати засідання повідомляє членів Правління про дату, час та місце проведення засідання, вручає проект порядку денного чергового засідання Правління Об’єднання"…

І все. Крапка. Все решта - ці дрібнички. Але і на них, щоб зрозуміти "глибину глибин" задумів цієї "ініціативної групи" (мабуть поставили собі за мету "развєсті как котят", як колись казав покійний Михайло Чечетов, всіх співвласників нашого ОСББ), також варто звернути увагу. Нижче наведено результати аналізу ще деяких запропонованих "поліпшень" з позицій відповідності чинному законодавству України і чинному Статуту ОСББ "Ворзель Парк 1"

1. Не відповідає чинному законодавству норма пункту 2.1. ("***Це має бути відповідальна, ініціативна особа, старше 35 років, яка є власником житлового чи нежитлового приміщення в Житловому комплексі, з відсутністю боргів перед Об’єднанням, фактично проживаюча в Житловому комплексі, з вищою освітою …"***) в частині введення вікового цензу та вимог до особи, що може претендувати на посаду в Правлінні.

2. Пункт 2.8 ("***На Загальних зборах, а також при заповненні листка письмового опитування кожен співвласник може проголосувати не менше ніж за 3 (трьох) кандидатів, та не більше ніж за 7 (сім) кандидатів***.") дуже дивний. Якщо Загальні збори прийняли рішення про збільшення Правління, і чітко визначили склад кандидатів на дообрання, то співвласники мають проголосувати за всіх, кого було висуното на зборах. Регламент і правила голосування визначаються рішенням Загальних зборів. Що, в принципі, і зроблено в Рішенні Правління від 27.02.2021 р.

3. Пункт 2.10 ("***Якщо два чи більше кандидати набрали однакову кількість голосів, а місць всього одне, підрахунок голосів буде проводитись по загальній площі приміщення співвласників, які за них проголосували***") - протиправний. Адже згідно з абзацами 6 і 7 пункту 3.3. Статуту кожний співвласник (його представник) під час голосування має лише один голос незалежно від кількості приміщень у власності та їхньої площі. В цьому випадку потрібно проводити повторне голосування а не метражі рахувати.

4. Щодо п. 2.12.4 (***в якому йдеться про те, що повноваження члена Правління автоматично припиняються у разі виникнення конфлікту інтересів згідно з п. 2.2***). У разі виникнення конфлікту інтересів повноваження члена Правління не можуть бути припинені автоматично. Згідно з чинним законодавством він їх або складає самостійно, або, за Рішенням Правління, обмежується в праві прийняття рішення з питання, стосовно якого виник конфлікт інтересів. Мабуть це одна із шпарин, через які можна буде позбуватися незручних членів Правління (підводити під конфлікт інтересів і автоматом виключати - клас!).

В цілому запропоновані зміни до чинного статуту ОСББ "Ворзель Парк 1" суперечать Закону України про ОСББ і в значній мірі нівелюють статус зборів ОСББ та Правління. Правління разом із його невідомо як обраним головою за цими змінами в значній мірі будуть перетворені на спостерігачів і "одобрямсів". Основна роль (за запропонованими змінами) в управлінні ОСББ та прийнятті рішень, буде відведена не зборам ОСББ, а кишеньковому (в перспективі) найманому менеджеру - голові ОСББ - і урізаному в ключових повноваженнях Правлінню на чолі з безправним головою цього Правління. Щоб у цьому переконатися остаточно достатньо (навіть не читати текст запропонованого проекту Положення і всіх вище наведених аргументів щодо його невідповідності чинному законодавству) подивитися на його останній лист будь-якого запропонованого проекту Положення - замість голови Правління там зазначено підписантом голову ОСББ... найманого менеджера…

Робіть висновки і не будьте безпечними і безтурботними. Єднаймося! В єдності наша сила!