

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Установчими зборами

Співвласників

багатоквартирного будинку:

**м. Київ, проспект Перемоги,
109-А**

Протокол №1

установчих зборів

від 22 лютого 2020 р.

СТАТУТ

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ЖК ВЕРХОВИНА»

1.8. Місцезнаходження Об'єднання:

Буд. 109-А, проспект Перемоги, м. Київ, 03115.

2. Мета створення, завдання та предмет діяльності Об'єднання

2.1. Метою створення Об'єднання є забезпечення і захист прав співвласників, дотримання ними своїх обов'язків, належне утримання та використання спільного майна будинку та прибудинкової території, забезпечення своєчасного наслідження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та цим Статутом.

2.2. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками. Господарче забезпечення діяльності Об'єднання може здійснюватися власними силами Об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

2020 р.

2.3. Завданням та предметом діяльності Об'єднання є:

2.3.1. забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;

1. Загальні положення

1.1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ЖК ВЕРХОВИНА» (далі – Об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку № 109-А (далі – будинок), що розташований за місцезнаходженням: м. Київ проспект Перемоги, буд.109-А, відповідно до Закону України «Про Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

1.2. Об'єднання діє відповідно до Закону України «Про Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», чинного законодавства України та Статуту.

1.3. Об'єднання у своїй діяльності користується правами, визначеними статтями 16, 17 Закону України «Про Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», та має обов'язки, передбачені статтею 18 цього Закону та іншими нормативними актами законодавства України.

1.4. Об'єднання набуває статусу юридичної особи з моменту його державної реєстрації у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців та громадських формувань».

1.5. Об'єднання самостійно відповідає за своїми зобов'язаннями, коштами і майном Об'єднання, що належать Об'єднанню як юридичній особі, від свого імені виступає учасником правовідносин, набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. Об'єднання не несе відповідальності за зобов'язаннями співвласників.

1.6. Об'єднання може мати печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові та інші рахунки в банківських установах.

1.7. Найменування Об'єднання:

повне: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

«ЖК ВЕРХОВИНА»,

скорочене: ОСББ «ЖК ВЕРХОВИНА».

англійською: Association of co-owners of apartment building «Apartment Building «Verhovyna»

1.8. Місцезнаходження Об'єднання:

Буд. 109-А, проспект Перемоги, м. Київ, 03115.

2. Мета створення, завдання та предмет діяльності Об'єднання

2.1. Метою створення Об'єднання є забезпечення і захист прав співвласників, дотримання ними своїх обов'язків, належне утримання та використання спільного майна будинку та прибудинкової території, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та цим Статутом.

2.2. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками. Господарче забезпечення діяльності Об'єднання може здійснюватися власними силами Об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

2.3. Завданням та предметом діяльності Об'єднання є:

2.3.1. забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;

2.3.2. забезпечення належного утримання багатоквартирних будинків та прибудинкової території;

2.3.3. сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;

2.3.4. забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю Об'єднання, а також їх власністю у відповідному багатоквартирному будинку.

2.4. Об'єднання має право відповідно до законодавства та цього Статуту:

2.4.1. утворювати органи управління, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність,

2.4.2. приймати рішення про надходження та витрати коштів Об'єднання. Отримання позик та кредитів при умові письмової згоди 75 відсотків власників. Отримання кредитів під заставу майна будинку забороняється.

2.4.3. визначати порядок користування спільним майном відповідно до цього Статуту,

2.4.4. укладати правочини/договори,

2.4.5. виступати замовником робіт з капітального ремонту, реконструкції Будинків, або їх частин,

2.4.6. встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів,

2.4.7. здійснювати для виконання статутних завдань господарче забезпечення діяльності Об'єднання у порядку, визначеному Законом,

2.4.8. визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна з будь-якою фізичною або юридичною особою,

2.4.9. здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків і платежів,

2.4.10. захищати права, представляти інтереси співвласників у судах, органах державної влади і органах влади Автономної Республіки Крим, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності,

2.4.11. використовувати допоміжні приміщення у будинку для потреб органів управління Об'єднання,

2.4.12. встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно Будинку,

2.4.13. робити співвласникам попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання,

2.4.14. вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю,

2.4.15. вимагати від співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених законом та цим Статутом внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів,

2.4.16. звертатися до суду в разі відмови співвласника відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені Законом та цим Статутом внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного та ремонтного фондів,

2.4.17. виступати засновником (учасником) інших юридичних осіб.

3. Статутні органи Об'єднання, їхні повноваження та порядок формування

3.1. Органами управління Об'єднання є:

- загальні збори співвласників,
- правління,
- ревізійна комісія (ревізор) Об'єднання.

3.2. Загальні збори співвласників

3.2.1. Вищим органом управління Об'єднання є загальні збори. Загальні збори вправі приймати рішення з усіх питань діяльності Об'єднання. Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік.

3.2.2. До виключної компетенції загальних зборів належать:

3.2.2.1. затвердження Статуту Об'єднання, внесення змін до нього;

3.2.2.2. обрання представників, членів правління та членів ревізійної комісії Об'єднання;

3.2.2.3. питання про використання спільного майна;

3.2.2.4. затвердження кошторису, балансу Об'єднання та річного звіту;

3.2.2.5. попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує річний кошторис Об'єднання на утримання будинку та прибудинкової території, а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;

3.2.2.6. визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;

3.2.2.7. прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;

3.2.2.8. визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;

3.2.2.9. визначення обмежень на користування спільним майном;

3.2.2.10. обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем,

3.2.2.11. прийняття рішення про прийняття будинку в самостійне управління;

3.2.2.12. прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном будинку повністю або частково асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;

3.2.2.13. прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

3.2.2.14. прийняття рішень про припинення Об'єднання, приєднання до нього або виділ із нього інших юридичних осіб.

3.2.3. Загальні збори скликаються і проводяться правлінням Об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників.

3.2.4. Правління (ініціативна група) не менше ніж за 14 днів до дати проведення загальних зборів вручає кожному співвласнику під розписку або направляє рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в будинку, письмове повідомлення про проведення загальних зборів. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається, з чиєї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного. Аналогічне повідомлення розміщується у місцях загального доступу Будинку.

3.2.5. Час і місце проведення загальних зборів обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

3.2.6. У загальних зборах мають право брати участь усі співвласники або їх уповноважені представники, а також запрошені ініціаторами проведення зборів особи. Інтереси співвласника, який особисто не бере участі в зборах, може представляти його представник, права якого посвідчені в установленому законом порядку і який має право голосувати від імені такого співвласника. Представництво юридичних осіб здійснюється виключно за належним чином оформленою довіреністю.

3.2.7. Загальні збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

3.2.8. Кожний співвласник (його представник) під час голосування має долю голосів, пропорційну площі приміщень, що перебувають у його власності.

3.2.9. Загальні збори можуть встановити інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику, на загальних зборах.

3.2.10. Рішення на загальних зборах приймаються шляхом поіменного голосування.

3.2.11. Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники (їхні представники), які разом мають більше половини (50%+1 голос) від загальної кількості голосів співвласників, крім питань, які перелічені у п.3.2.12.

3.2.12. Порядок управління та користування спільним майном, передача у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, отримання кредитів, капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників.

3.2.13. Рішення загальних зборів викладається письмово та засвідчується особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату його голосування («за» чи «проти»).

3.2.14. Загальні збори можуть встановити інший порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них.

3.2.15. Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої цим розділом, ініціатором зборів (правлінням або ініціативною групою) проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах.

3.2.16. Письмове опитування співвласників Об'єднання проводиться в порядку, передбаченому Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, відповідні рішення вважаються неприйнятими.

3.2.17. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування.

3.2.18. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до Статуту, є обов'язковим для всіх співвласників.

3.2.19. Рішення загальних зборів мають вищу юридичну силу щодо рішень інших органів управління Об'єднання. Загальні збори своїм рішенням можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення будь-якого іншого

статутного органу Об'єднання, зокрема, правління, зборів представників та ревізійної комісії (ревізора) Об'єднання.

3.2.20. Рішення загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення його тексту на інформаційних дошках Будинку. Рішення про припинення Об'єднання, а за рішенням загальних зборів – і з інших питань, надаються співвласникам під розписку або направляються поштою (рекомендованим листом) ініціатором загальних зборів (правлінням або ініціативною групою).

3.2.21. Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та за власний рахунок робити з них копії та виписки відповідно до Порядку ознайомлення з документами ОСББ, що приймається правлінням.

3.3. Правління Об'єднання.

3.3.1. Виконавчим органом Об'єднання є правління.

3.3.2. Правління здійснює керівництво поточною діяльністю Об'єднання та має право приймати рішення з питань діяльності Об'єднання, визначених цим Статутом.

3.3.3. Члени правління обираються загальними зборами співвласників.

3.3.4. Члени правління Об'єднання не можуть бути одночасно членами Ревізійної комісії Об'єднання.

3.3.5. Повноваження членів правління Об'єднання виникають з моменту їх обрання зборами та припиняються у разі: припинення повноважень за власною заявою члена правління, у зв'язку з обранням нових членів правління загальними зборами, смерті члена правління, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним.

3.3.6. Правління Об'єднання є підконтрольним та підзвітним загальним зборам.

3.3.7. У разі неналежного виконання своїх обов'язків членами правління Об'єднання, покладених на них Статутом, загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження правління чи окремих його членів.

3.3.8. До компетенції правління належать:

3.3.8.1. підготовка кошторису, балансу Об'єднання та річного звіту;

3.3.8.2. здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством;

3.3.8.3. розпорядження коштами Об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами Об'єднання кошторису;

3.3.8.4. укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;

3.3.8.5. ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність Об'єднання;

3.3.8.6. скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників;

3.3.8.7. призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення;

3.3.8.8. затвердження порядку та правил, що регламентують певні відносини або порядок дій співвласників, мешканців будинків, інших осіб, пов'язаних з діяльністю ОСББ, користуванням спільним майном співвласників та/або перебуванням в будинках чи на території будь-яких осіб та/або їх автотранспорту, іншого майна тощо;

3.3.8.9. прийняття негайний рішень із подальшим їх затвердженням у встановленому Статутом порядку, виключно у випадку виникнення термінових, невідкладних або аварійних ситуацій, які потребують негайного своєчасного їх вирішення або усунення, про здійснення витрат коштів, що перевищує встановлений для Правління ліміт, або шляхом ініціювання залучень додаткових коштів та/або внесків від співвласників за браком коштів, що розміщені у відповідних резервах Об'єднання, і витрат зібраних коштів. Дане рішення є обов'язковим до виконання всіма співвласниками в строки та розмірі, визначеними даним рішенням.

3.3.8.10. реалізація прав Об'єднання, визначених цим Статутом;

3.3.8.11. припинення дій третіх осіб, що ускладнюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;

3.3.8.12. затвердження штатного розкладу Об'єднання, прийняття рішень про прийом на роботу та звільнення працівників Об'єднання.

3.3.9. Засідання правління проводяться за потреби, але не менше ніж один раз на квартал.

3.3.10. Засідання правління скликається його головою, заступником голови або не менш як третиною членів правління.

3.3.11. Веде засідання правління голова правління, а в разі відсутності голови - його заступник. У разі відсутності голови правління та його заступника, засідання правління веде один із членів правління, обраний головуючим простою більшістю голосів від кількості присутніх на засіданні членів правління.

3.3.12. Кожен член правління має на засіданні правління один голос та не має права передоручати своє право брати участь у засіданнях та голосувати іншим особам.

3.3.13. Рішення правління приймається більшістю голосів від кількості чинних членів правління.

3.3.14. Рішення правління викладаються у протоколі засідання правління із зазначенням кожним з членів правління результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.

3.3.15. Правління зі свого складу обирає голову правління та його заступника.

3.3.16. На виконання своїх повноважень та на виконання рішень правління
голова правління:

3.3.16.1. веде засідання правління, якщо правління не доручило ведення засідання іншому члену правління;

3.3.16.2. забезпечує умови для виконання рішень загальних зборів та рішень правління;

3.3.16.3. діє без доручення від імені Об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори і вчиняє інші правочини відповідно до рішень правління;

3.3.16.4. розпоряджається коштами Об'єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень правління, має право першого підпису фінансових документів Об'єднання;

3.3.16.5. за рішенням правління наймає на роботу в Об'єднання працівників та звільняє їх, застосовує до них заходи заохочення та накладає стягнення, видає обов'язкові для працівників Об'єднання накази у сфері трудових правовідносин;

3.3.16.6. за рішенням правління видає довіреності на представництво інтересів Об'єднання іншим особам без права передоручення;

3.3.16.7. за рішенням правління відкриває і закриває рахунки Об'єднання в банківських установах та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи;

3.3.16.8. засвідчує справжність підпису осіб, що проживають у Будинку, у випадках, передбачених законодавством;

3.3.16.9. відповідно до рішень правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань Об'єднання.

3.3.17. забезпечує усунення зауважень, виявлених ревізійною комісією за результатами здійснення контролю.

3.3.17. У разі відсутності голови правління його обов'язки виконує заступник.

3.3.18. Правління своїм рішенням вправі у будь-який час припинити повноваження голови правління та звільнити його з цієї посади.

3.4. Ревізійна комісія

3.4.1. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління Об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія.

3.4.2. Члени ревізійної комісії обираються загальними зборами строком на три роки, якщо інший строк не визначено загальними зборами.

3.4.3. Члени ревізійної комісії Об'єднання не можуть бути одночасно членами правління Об'єднання.

3.4.4. Засідання ревізійної комісії Об'єднання проводяться за потреби, але не рідше одного разу на рік.

3.4.5. Рішення ревізійної комісії приймаються більшістю голосів від загальної кількості її членів.

3.4.6. Кожен член ревізійної комісії при прийнятті рішень має один голос та не має права передоручати своє право голосу іншим особам.

3.4.7. Загальні збори своїм рішенням вправі у будь-який час припинити повноваження ревізійної комісії чи окремих членів ревізійної комісії.

3.4.8. У разі відчуження членом ревізійної комісії всіх належних йому в будинку квартир і нежитлових приміщень, а також у разі смерті члена ревізійної комісії, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним, набрання законної сили обвинувальним вироком щодо нього, а також за власною заявою члена ревізійної комісії, повноваження такого члена ревізійної комісії припиняються.

3.4.9. Ревізійна комісія має право:

3.4.9.1. відповідно до періодичності, встановленої загальними зборами, але не рідше одного разу на рік отримувати від правління та працівників Об'єднання первинні та аналітичні документи бухгалтерського і податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності Об'єднання за будь-який період діяльності Об'єднання, ознайомлюватися із зазначеними документами, робити з них виписки та копії; оглядати приміщення, де зберігаються грошові кошти та матеріальні цінності, та перевіряти їх фактичну наявність; ініціювати проведення позачергового засідання Загальних зборів з метою вирішення питань, пов'язаних із виникненням загрози суттєвим інтересам Співвласникам Об'єднання або виявленням зловживань, вчинених посадовими особами.

3.4.9.2. відповідно до періодичності, встановленої загальними зборами, але не рідше одного разу на рік, отримувати від правління та працівників Об'єднання

письмові пояснення щодо діяльності Об'єднання за будь-який період діяльності Об'єднання;

3.4.9.3. перевіряти та надавати загальним зборам висновки щодо підготовлених правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту Об'єднання;

3.4.9.4. за рішенням загальних зборів здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю правління Об'єднання.

3.4.10. Загальні збори своїм рішенням можуть визначити інший перелік прав ревізійної комісії.

4. Джерела фінансування, порядок використання майна та коштів Об'єднання

4.1. Джерелами фінансування є кошти Об'єднання, які складаються з:

4.1.1. залишків коштів на утримання і ремонт багатоквартирного будинку на рахунках особи, що здійснювала управління таким будинком до створення Об'єднання;

4.1.2. внесків і платежів співвласників;

4.1.3. коштів, отриманих Об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;

4.1.4. коштів, отриманих Об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;

4.1.5. коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності Об'єднання;

4.1.6. добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних та юридичних осіб;

4.1.7. коштів, залучених на умовах кредиту або позики, якщо за це проголосувало на загальних зборах дві третини загальної кількості площі усіх співвласників

4.1.8. коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення будинку;

4.1.9. пасивних доходів;

4.1.10. доходів від діяльності заснованих Об'єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей Об'єднання;

4.1.11. коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей Об'єднання.

4.2. За рішенням загальних зборів в Об'єднанні можуть створюватися ремонтний, резервний фонди, кошти яких спрямовуються на цілі, визначені загальними зборами Об'єднання.

4.3. Сплата встановлених загальними зборами Об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного та інших фондів у розмірах і в строки, що встановлені загальними зборами Об'єднання, є обов'язковою для всіх співвласників.

4.4. Частка співвласника у загальному обов'язі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна тощо встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

4.5. Порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного, ремонтного та інших фондів, встановлюються загальними зборами Об'єднання відповідно до законодавства та Статуту.

4.6. Загальні збори Об'єднання можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна, на суму боргу.

4.7. Майно Об'єднання утворюється з:

4.7.1. майна, переданого йому співвласниками у власність;

4.7.2. одержаних доходів;

4.7.3. іншого майна, набутого на підставах, не заборонених Законом.

4.8. Майно, придбане Об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю.

4.9. Порядок володіння, користування та розпорядження майном Об'єднання визначається загальними зборами.

4.10. Кошти Об'єднання, включаючи кошти ремонтного, резервного фондів, витрачаються правлінням згідно з кошторисами, затвердженими загальними зборами співвласників, та окремими рішеннями загальних зборів співвласників.

4.11. Кошторис Об'єднання за поданням правління щороку затверджується загальними зборами не пізніше 15 грудня поточного року, якщо інший строк не встановлено загальними зборами співвласників. За рішенням загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на два і більше років.

4.12. Якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів співвласників, кошторис повинен передбачати такі статті витрат:

- витрати на утримання і ремонт спільного майна;
- витрати на оплату комунальних та інших послуг;
- витрати фондів Об'єднання;
- інші витрати.

4.13. За рішенням загальних зборів для здійснення витрат за рахунок ремонтного, резервного фондів можуть затверджуватися окремі (спеціальні) кошториси.

4.14. Про виконання кошторисів, у тому числі окремих (спеціальних), правління складає щорічний звіт, який подає на перевірку ревізійній комісії (ревізору), а після такої перевірки – загальним зборам для затвердження.

4.15. Перший фінансовий рік Об'єднання починається з дати його державної реєстрації і закінчується 31 грудня року, в якому проведено державну реєстрацію. Наступні фінансові роки відповідають календарним.

4.16. Забороняється розподіл отриманих Об'єднанням доходів або їх частини серед співвласників, працівників Об'єднання (крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління та інших, пов'язаних з ними осіб.

4.17. Доходи Об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на його утримання та реалізації мети створення, цілей, завдань та предмета діяльності Об'єднання, визначених цим Статутом.

4.18. У разі включення відповідної статті витрат до кошторису Об'єднання, правління може здійснювати страхування спільного майна Будинку від будь-яких видів ризику та прямих збитків. Перелік майна, яке підлягає страхуванню та види ризику, від яких воно страхується, визначають загальні збори. Страхові виплати, отримані для компенсації збитків від нещасного випадку, у першу чергу використовуються на відновлення та ремонт спільного майна.

5. Права і обов'язки співвласників

5.1. Співвласник має право:

5.1.1. брати участь самостійно або делегувати свої права представнику в установленому законом порядку в управлінні Об'єднанням у порядку, визначеному Законом України «Про Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і Статутом Об'єднання;

5.1.2. обирати та бути обраним до складу статутних органів Об'єднання;

5.1.3. знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки та копії;

5.1.4. одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність Об'єднання;

5.1.5. вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;

5.1.6. одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність Об'єднання;

5.1.7. одержувати від правління Об'єднання інформацію про діяльність асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, членом якої є Об'єднання.

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

5.3. Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників

5.4. Спори щодо здійснення прав співвласників вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку.

5.5. Співвласник зобов'язаний:

5.5.1. виконувати обов'язки, передбачені Статутом Об'єднання;

5.5.2. виконувати рішення статутних органів, прийняті в межах їхніх повноважень;

5.5.3. використовувати приміщення за його призначенням;

5.5.4. дотримуватися правил користування приміщеннями та спільним майном, а також прибудинковою територією, встановлених законодавством, цим Статутом та внутрішніми порядками і правилами ОСББ; співвласник несе повну відповідальність за дотримання перелічених порядків і правил особами, що постійно проживають, працюють або перебувають тимчасово (гості та відвідувачі, будь-які кур'єрські служби тощо) в належному співвласникові приміщенні чи у зв'язку з ним на території будинку чи прибудинковій території;

5.5.5. надати правлінню будь-який документ, що підтверджує право власності на нерухоме майно; контактні дані; надати перелік осіб, що постійно проживають чи регулярно/тимчасово користуються належним йому нерухомим майном; копію технічного паспорту на автомобіль, що буде перебувати постійно чи тимчасово на прибудинковій території чи у паркінгу для оформлення перепустки;

5.5.6. У випадку передання житлового та/або не житлового приміщення в оренду/найм/користування співвласник повинен не пізніше трьох календарних днів письмово повідомити про це Голову правління із зазначенням:

5.5.6.1. Довести до відома осіб-орендарів про обов'язковість виконання ними та/або їх працівниками, відвідувачами (гостями) умов та вимог даного Статуту, а також прийнятих рішень;

5.5.6.2. У договорах оренди обов'язково передбачати, що орендар його працівники, відвідувачі (гості, партнери) неухильно повинні виконувати всі прийняті правила, порядки та рішення Об'єднання.

5.5.7. забезпечувати збереження приміщень, спільного майна, а також прибудинкової території, брати участь та/або ніяким чином не перешкоджати у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточному і капітальному ремонтах, технічного переоснащення;

5.5.8. забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;

5.5.9. не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;

5.5.10. дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;

5.5.11. своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;

5.5.12. відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників та/або спільному майну;

5.5.13. виконувати передбачені Статутом Об'єднання обов'язки перед Об'єднанням та іншими співвласниками, неухильно дотримуватися правил та порядків, інших нормативів, затверджених органами управління ОСББ;

5.5.14. запобігати псуванню спільного майна, негайно інформувати органи управління Об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;

5.5.15. дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.

5.6. Загальними зборами Об'єднання можуть бути встановлені інші обов'язки співвласників.

6. Обов'язки Об'єднання

6.1. Об'єднання відповідно до цього Закону та статуту зобов'язане:

- забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам;
- звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;
- забезпечувати виконання вимог статуту об'єднання;
- виконувати свої договірні зобов'язання;
- забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна;
- припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;
- у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, представляти інтереси співвласників відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

6.2. Виконання зобов'язань Об'єднанням належить до повноважень його правління відповідно до статуту Об'єднання

7. Відповідальність за порушення Статуту Об'єднання та рішень статутних органів

7.1. Співвласники є відповідальними за порушення Статуту Об'єднання та рішень статутних органів.

7.2. За рішенням загальних зборів може запроваджуватися пеня за несвоєчасну сплату співвласниками встановлених загальними зборами внесків та платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного та інших фондів.

7.3. У разі систематичної несплати співвласником встановлених загальними зборами внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна, а також в разі умисного знищення або пошкодження співвласником спільного майна Будинку, загальні збори можуть прийняти рішення про обмеження користування таким співвласником спільним майном Будинку.

7.4. У разі порушення членом правління або членом ревізійної комісії вимог цього Статуту та обов'язкових до виконання рішень органів управління Об'єднання, такий член правління або ревізійної комісії за рішенням відповідно правління або ревізійної комісії може бути тимчасово відсторонений від обов'язків члена такого колегіального органу. Правління, ревізійна комісія, у разі прийняття рішення про відсторонення свого члена від обов'язків, одночасно вносить загальним зборам подання про позбавлення такого члена правління, ревізійної комісії його повноважень.

7.5. Відсторонений член правління або ревізійної комісії позбавляється права брати участь у роботі відповідного органу, членом якого він є, та голосувати при прийнятті таким органом рішень. При цьому його голос враховується у загальній кількості голосів членів відповідно правління або ревізійної комісії при визначенні результатів голосування як такий, що не голосував.

7.6. Відсторонення від обов'язків члена правління або ревізійної комісії триває до розгляду загальними зборами подання правління або ревізійної комісії про позбавлення такого члена правління або ревізійної комісії його повноважень. У разі відхилення такого подання загальними зборами, відсторонення від обов'язків вважається припиненим, а правління або ревізійна комісія не має права повторно відсторонювати такого свого члена від його обов'язків.

8. Порядок внесення змін до Статуту Об'єднання

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

8.2. Якщо інше не визначено рішенням загальних зборів, ініціатор загальних зборів (правління або ініціативна група) надає доступ співвласникам для ознайомлення з текстом запропонованих змін до Статуту Об'єднання не пізніше ніж за 14 днів до проведення загальних зборів.

8.3. У разі визнання судом одного чи кількох положень цього Статуту нечинним, це не впливає на чинність решти положень цього Статуту.

8.4. У разі, якщо внаслідок внесення змін до законодавчих актів України одне чи кілька положень цього Статуту перестануть їм відповідати, такі положення зберігають чинність до внесення відповідних змін до цього Статуту, якщо інше не передбачено Законом.

8.5. Зміни до Статуту Об'єднання підлягають державній реєстрації у порядку, встановленому законодавством для державної реєстрації юридичних осіб.

9. Підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) Об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим

9.1. Об'єднання ліквідується у разі:

9.1.1. придбання однією особою всіх приміщень у будинку;

9.1.2. прийняття співвласниками рішення про ліквідацію Об'єднання;

9.1.3. ухвалення судом рішення про ліквідацію Об'єднання.

9.2. Ліквідація Об'єднання за рішенням загальних зборів здійснюється призначеною загальними зборами ліквідаційною комісією. Право підпису документів від імені ліквідаційної комісії має голова ліквідаційної комісії, обраний ліквідаційною комісією із числа її членів простою більшістю голосів.

9.3. Ліквідаційна комісія публікує інформацію про ліквідацію Об'єднання із зазначенням строку подачі заяв кредиторами своїх претензій, оцінює наявне майно Об'єднання, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, складає ліквідаційний баланс та подає його загальним зборам, а також організовує інші заходи, передбачені законодавством України.

9.4. Підстави та порядок ліквідації Об'єднання за рішенням суду і звернення стягнень на його майно та кошти в такому разі визначаються законодавством України.

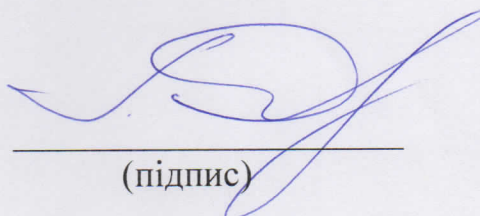
9.5. У разі ліквідації Об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма співвласниками пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень у будинку, що перебувають у їхній власності.

9.6. При цьому здійснюється залік заборгованості кожного співвласника перед Об'єднанням відповідно до цього Статуту. Якщо співвласник має борг перед Об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.

9.7. Об'єднання вважається припиненим з дня внесення про це відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.

9.8. Реорганізація Об'єднання та виділ із нього іншої юридичної особи проводяться за рішенням загальних зборів, які за поданням правління визначають правонаступників Об'єднання і затверджують відповідні баланси згідно із законодавством України.

Головуючий на установчих
зборах Об'єднання



(підпис)

Опалинський А.І.
(П.І.Б.)

Місто Ку-

-їв, Україна, двадцять восьмого березня дві тисячі двадцятого року.

Я, **Майдибура О.В.**, приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу, засвідчую справжність підпису **Опалінського Анатолія Ігоровича**, який зроблено у моїй присутності.

Особу **Опалінського Анатолія Ігоровича**, який підписав документ, встановлено, його дієздатність перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за №

4939

Стягнуто плати в гривнях у розмірі відповідно до ст. 31 Закону України «Про нотаріат».

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС



Всього
прошито
(або прошнуровано),
пронумеровано
і свідчено печаткою

Ігор