

ЗАТВЕРДЖЕНО

Установчими зборами

Об'єднання співвласників багатоквартирного  
будинку № 37-Д по вул. Бакинська в м. Києві

Протокол № \_\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 р.

**СТАТУТ**

**Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку № 37-Д по вул.  
Бакинська в м. Києві  
«Бакинська 37-Д»**

## **I. Загальні положення**

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Бакинська 37-Д» (далі – «**Об'єднання**» або «**ОСББ**») створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі всі разом – «**Співвласники**», або кожен окремо – «**Співвласник**») багатоквартирного будинку № 37Д по вул. Бакинська (далі – «**Будинок**»), що розташований в Шевченківському районі м. Києва відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

2. Об'єднання діє відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», чинного законодавства України та цього Статуту.

3. Місцезнаходження Об'єднання: **Україна, 04086, місто Київ, вулиця Бакинська, будинок 37-Д.**

4. Назва Об'єднання: **Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Бакинська 37-Д»;**

Скорочена назва: **ОСББ «Бакинська 37-Д».**

5. 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».

6. Об'єднання може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладання договорів з фізичними чи юридичними особами.

7. Об'єднання 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.

8. Майно Об'єднання утворюється з:

- майна, переданого йому Співвласниками у власність;
- одержаних доходів;
- іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

До власного майна Об'єднання не відноситься неподільне та загальне майно житлового комплексу.

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

## **II. Мета створення, завдання та предмет діяльності Об'єднання**

1. Метою створення Об'єднання є забезпечення і захист прав Співвласників, дотримання ними своїх обов'язків, належне утримання та використання спільного майна будинку, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством, цим Статутом та рішеннями органів управління Об'єднання.

2. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між Співвласниками.

3. Завданням та предметом діяльності Об'єднання є:

- забезпечення реалізації прав Співвласників на володіння та користування спільним майном;
- забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;
- сприяння Співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;
- забезпечення виконання Співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю Об'єднання;
- здійснення господарської діяльності для забезпечення власних потреб ОСББ.

4. Об'єднання має право, відповідно до законодавства та цього Статуту, рішенням Загальних зборів:

- створювати органи управління та визначати умови їх діяльності та оплати;
- приймати рішення щодо надходження та витрати коштів об'єднання;
- визначати порядок утримання, експлуатації та ремонту неподільного і загального майна;
- встановлювати перелік та розміри платежів і внесків членів Об'єднання, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;
- для виконання статутних завдань здійснювати господарче забезпечення своєї діяльності у порядку, визначеному законом;
- в разі входження Об'єднання до асоціації власників жилих будинків делегувати їй частину повноважень власних органів управління.

5. Об'єднання має право за рішенням Правління відповідно до його повноважень, визначених цим Статутом, та доручень Загальних зборів:

- визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування і ремонт майна з будь-якою фізичною або юридичною особою відповідно до статуту та законодавства;
- здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків та платежів;
- ініціювати скликання Загальних зборів;
- захищати права, представляти законні інтереси власників в органах виконавчої влади і органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;
- використовувати приміщення в житловому комплексі для потреб органів управління Об'єднання та Співвласників;

- одержати в користування або у власність Співвласників в установленому чинним законодавством порядку земельну ділянку (прибудинкову територію).
- за погодженням з місцевим органом державної виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування здійснювати будівництво господарських та інших будівель на прибудинковій території, необхідних для забезпечення утримання будинку або створення додаткових зручностей Співвласникам.
- за рішенням Загальних зборів придбати у спільну часткову власність Співвласників квартири або нежитлові приміщення будинку, іншу нерухомість;
- придбати у спільну часткову власність Співвласників основні засоби, обладнання та інвентар.
- здавати в оренду фізичним або юридичним особам окремі об'єкти, що перебувають у спільній власності Співвласників, за рішенням Загальних зборів Співвласників.
- робити Співвласникам попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;
- вимагати відшкодування збитків, завданих неподільному та загальному майну з вини Співвласника або інших осіб, які користуються його власністю;
- вимагати від Співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх установлених законом та передбачених цим Статутом платежів, зборів і внесків, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;
- звертатись до суду з позовом про звернення стягнення на майно Співвласників, які відмовляються відшкодувати завдані збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені законодавством та передбачені цим Статутом платежі і внески, а також відрахування до резервного і ремонтного фондів;
- звертатися з позовом про притягнення до відповідальності Співвласника у випадках, передбачених чинним законодавством;
- виступати засновником (учасником) юридичних осіб.

#### 6. Об'єднання 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;
- забезпечувати дотримання інтересів усіх Співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між Співвласниками будинку витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна;
- у випадках, передбачених законодавством, Статутом Об'єднання, - представляти інтереси Співвласників відповідно наданим повноваженням у відносинах з третіми особами;
- припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном Співвласників.
- здійснювати контроль за виконанням договірних зобов'язань підприємствами та приватними особами, які здійснюють утримання будинку, інших будівель і споруд Об'єднання, прибудинкової території та надають комунальні та інші послуги.

### III. Статутні органи Об'єднання, їхні повноваження та порядок

## формування

1. Органами управління Об'єднання є Загальні збори Співвласників (або їх належним чином уповноважених представників), Правління, Ревізійна комісія (ревізор) Об'єднання.

2.1 Вищим органом управління Об'єднання є Загальні збори (далі – «**Загальні збори**»). Загальні збори вправі приймати рішення з усіх питань діяльності Об'єднання. Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік.

2.2 До виключної компетенції Загальних зборів належать:

- затвердження Статуту Об'єднання, внесення змін до нього;
- обрання та відкликання членів Правління Об'єднання;
- питання про використання спільного майна;
- затвердження кошторису, балансу Об'єднання та річного звіту;
- затвердження договорів, укладених на суму, що перевищує суму 10 000,00 (десять тисяч) гривень одноразово та 60 000,00 (шістдесят тисяч) гривень на рік;
- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів Співвласників;
- прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;
- визначення розміру матеріального та іншого заохочення Голови та членів Правління;
- визначення обмежень на користування спільним майном;
- прийняття рішень про передачу в оренду об'єктів, які є частиною спільного майна Співвласників;
- обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном будинку повністю або частково асоціації об'єднань Співвласників багатоквартирного будинку;
- прийняття рішень щодо обрання представників від Об'єднання, яким Загальними зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників;
- прийняття рішень щодо залучення коштів на умовах кредиту або позики;
- затвердження правил добросусідства;
- прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

2.3. Чергові Загальні збори Об'єднання скликаються Правлінням не менш ніж один раз на рік, але не пізніше закінчення календарного року для розгляду діяльності Об'єднання за рік. Позачергові Загальні збори Об'єднання можуть бути скликані:

- за ініціативою не менш, як трьох Співвласників; при цьому ініціатори Загальних зборів подають до Правління списки Співвласників (з власним підписом) з вимогою про скликання Загальних зборів;
- за вимогою Ревізійної комісії Об'єднання, яка подає в Правління своє рішення про скликання позачергових Загальних зборів;

- за рішенням Правління;
- за вимогою Голови Правління, який подає Правлінню свою заяву про скликання позачергових Загальних зборів.

В усіх випадках, зазначених в п.2.3., Правління впродовж десяти днів зобов'язане розглянути вимоги про проведення позачергових Загальних зборів і прийняти своє рішення про скликання позачергових Загальних зборів, які мають відбутися не пізніше 20 днів з моменту розгляду Правлінням такої вимоги.

Правління 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. Співвласнику, який надав Об'єднанню адресу електронної пошти, направляється електронне повідомлення.

У повідомленні про проведення Загальних зборів зазначається, з чиєї ініціативи скликаються Загальні збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

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

2.4. У Загальних зборах мають право брати участь усі Співвласники. Інтереси Співвласника, який особисто не бере участі в Загальних зборах, може представляти його представник, який у такому разі має право голосувати від імені такого Співвласника

Загальні збори веде голова, який обирається більшістю голосів присутніх Співвласників або їх представників.

2.5. 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 будинку. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень будинку, кожний Співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Загальні збори можуть встановити інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному Співвласнику на Загальних зборах.

2.6. Рішення на Загальних зборах приймаються шляхом відкритого поіменного голосування.

Рішення з будь-якого питання вважається прийнятим, якщо за нього проголосували Співвласники (їхні представники), які разом мають більше половини від загальної кількості голосів Співвласників.

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

Якщо проводяться збори представників, то підраховується загальна кількість квартир (нежитлових приміщень) на тих поверхах, які вони представляють і рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували представники, які

представляють більше половини голосів загальної кількості голосів Співвласників.

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

2.7. Якщо в результаті проведення Загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої пунктом 2.6. цього розділу, ініціатором Загальних зборів (Правлінням або ініціативною групою) проводиться письмове опитування серед Співвласників, які не голосували на Загальних зборах.

Письмове опитування Співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення Загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, відповідні рішення вважаються неприйнятими.

2.8. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані Співвласниками під час проведення Загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування.

2.9. Позачергові Загальні збори можуть скликатися шляхом розповсюдження повідомлення про такі збори в загальнодоступних місцях будинку.

Формулювання питань для розгляду позачерговими Загальними зборами подає ініціатор скликання Загальних зборів, які розглядаються спільно з Правлінням. Остаточне формулювання питань визначається голосуванням членами Правління.

Рішення позачергових Загальних зборів вважається прийнятим, якщо за нього проголосували у відповідності вимогам п.2.6.

2.10. Рішення Загальних зборів, прийняте відповідно до Статуту, є обов'язковим для всіх Співвласників.

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 та Ревізійної комісії (ревізора) Об'єднання.

Рішення Загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення його тексту в місцях загального користування будинку.

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) Загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та за власний рахунок робити з них копії та виписки.

Рішення Загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

3.1. **Правління** є головним виконавчим органом Об'єднання і здійснює керівництво поточною діяльністю Об'єднання (надалі – «**Правління**»). Правління має право приймати рішення з усіх питань діяльності Об'єднання за винятком тих, які належать до виключної компетенції Загальних зборів, якщо вони не доручені Правлінню Загальними зборами. Правління підзвітне Загальним зборам.

3.2. Правління обирається Загальними зборами з числа Співвласників (або членів їх сімей) строком на рік в складі, який визначають Загальні збори, але не менше трьох осіб.

### 3.3. До компетенції Правління належать:

- планування, організація і фінансування всіх робіт з утримання в належному технічному стані будинку та благоустрою території, розвитку Об'єднання та іншої діяльності;
- підготовка кошторису, балансу Об'єднання та річного звіту;
- здійснення контролю за своєчасною сплатою Співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством та за виконанням Співвласниками положень цього Статуту, рішень Загальних зборів, Правління і Ревізійної комісії;
- розпорядження коштами Об'єднання відповідно до затвердженого Загальними зборами Об'єднання фінансового плану;
- затвердження договорів, укладених на суму, що перевищує 5 000,00 (п'ять тисяч) гривень, однак сума таких договорів не може перевищувати 10 000, 00 (десять тисяч) гривень одноразово та 60 000,00 (шістдесят тисяч) гривень на рік;
- у випадку аварійних ситуацій та за форс-мажорних обставин Правління має право затверджувати договори та замовляти послуги на суму, що не перевищує 60 000 (шістдесят тисяч) гривень одноразово;
- укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;
- ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність Об'єднання;
- скликання та організація проведення Загальних зборів Співвласників або зборів представників;
- виконання всіх необхідних дій в стосунках з органами влади, судовими та іншими органами державного управління України;
- виконання інших необхідних дій в межах своєї компетенції, направлених на покращення умов проживання Співвласників в будинку та на його території;
- призначення письмового опитування Співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення.

3.4. Правління Об'єднання на своєму першому засіданні після свого обрання зі свого складу може обрати Голову Правління, якщо його не було обрано Загальними зборами.

3.5. Засідання Правління проводиться згідно виникаючим потребам виконання ним своїх задач, але не менше ніж один раз у три місяці і скликається Головою Правління або не менш як третиною членів Правління, або на вимогу Ревізійної комісії за її письмовим рішенням.

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

Рішення Правління приймається більшістю голосів від загальної кількості членів Правління, якщо інше не встановлено рішенням Загальних зборів.

Веде засідання Правління Голова Правління, а в разі відсутності Голови Правління - його заступник. У разі відсутності Голови Правління та його заступника, засідання Правління веде один із членів Правління, обраний головуєчим простою більшістю голосів від кількості присутніх на засіданні членів Правління.

Рішення Правління викладаються у протоколі засідання Правління із



зазначенням кожним з членів Правління результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом. За оформлення протоколу відповідає Голова Правління.

### 3.6. Члени Правління обираються Загальними зборами.

Член Правління або Голова Правління може бути відкликаний будь-коли за рішенням Загальних зборів з обов'язковим обранням нового члена Правління.

Рішення, прийняті Правлінням в межах його компетенції, є обов'язковими для всіх Співвласників.

В разі вибуття з Правління його члена з поважних причин (особиста заява, хвороба тощо) Правління продовжує свою діяльність в складі, що залишився до найближчих Загальних зборів.

3.7. Голова Правління обирається Загальними зборами (надалі – «Голова Правління»). Термін, на який обирається Голова Правління, становить не менше одного року. Кількість разів обрання однієї й тієї ж людини на цю посаду не обмежена.

На виконання своїх повноважень Голова Правління:

- веде засідання Правління, якщо Правління не доручило ведення засідання іншому члену Правління;

- забезпечує виконання рішень Загальних зборів. Ревізійної комісії та рішень Правління;

- діє без доручення від імені Об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори і вчиняє інші правочини відповідно до рішень Правління; **сума укладених Головою Правління договорів не повинна перевищувати 5 000,00 (п'ять тисяч) гривень одноразово та 10 000,00 (десять тисяч) гривень на місяць;**

- розпоряджається коштами Об'єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень Правління, має право першого підпису фінансових документів Об'єднання;

- 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;

- за рішенням Правління видає довіреності на представництво інтересів Об'єднання іншим особам;

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

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

У разі відсутності Голови Правління його обов'язки виконує заступник.

Якщо строк повноважень Правління закінчився, члени правління продовжують виконувати свої функції до обрання нового складу Правління.

Якщо на чергових загальних зборах після закінчення строку повноважень Правління не обрано нових членів Правління, повноваження Правління вважаються продовженими на новий строк в раніше обраному (поточному) складі.

Повноваження кількох чи всіх членів Правління можуть бути відкликані загальними зборами. У цьому випадку новий склад Правління повинен бути обраний протягом 45 (сорока п'яти днів).

4.1 Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю Правління Об'єднання на Загальних зборах обирається з числа Співвласників (або членів їх сімей) **Ревізійна комісія** (далі – «**Ревізійна комісія**») (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

Порядок діяльності Ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються Загальними зборами.

Якщо інше не встановлено рішенням Загальних зборів, рішення Ревізійної комісії приймаються більшістю голосів від загальної кількості її членів.

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

Ревізійна комісія (ревізор) обирається строком на один рік, якщо інший строк не визначено Загальними зборами. Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження Ревізійної комісії (ревізора) чи окремих членів Ревізійної комісії.

Ревізійна комісія (ревізор) продовжує здійснювати свої повноваження до обрання нового складу. У випадку необрання нового ревізора (нового складу ревізійної комісії) на чергових Загальних зборах, повноваження вважаються продовженими на новий строк.

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, а також набрання законної сили обвинувальним вироком щодо нього повноваження такого члена Ревізійної комісії припиняються.

4.2 Ревізійна комісія (ревізор) має право:

- відповідно до періодичності, встановленої Загальними зборами, але не менше ніж раз 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 із них виписки та копії;

- 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;

- перевіряти та надавати Загальним зборам висновки щодо підготовлених Правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту Об'єднання;

- за рішенням Загальних зборів здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю Правління Об'єднання.

Загальні збори можуть визначити інший перелік прав Ревізійної комісії (ревізора).

5. За рішенням Загальних зборів можуть бути обрані представники від об'єднання, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного

вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників.

Збори представників мають право приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання, окрім питань, які стосуються майнових прав співвласників, погіршують умови використання майна або умови проживання, а також питань, що віднесені до виключної компетенції загальних зборів.

Збори представників у разі потреби скликає правління об'єднання або не менш як три представники від об'єднання.

Збори представників веде голова зборів, який обирається більшістю присутніх представників від об'єднання.

Кожен представник від об'єднання на зборах представників має один голос, а рішення на зборах представників приймаються більшістю від загальної кількості голосів усіх представників від об'єднання шляхом відкритого особистого поіменного голосування.

Рішення зборів представників оформляється у формі протоколу таких зборів із зазначенням кожним з представників від об'єднання результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.

Рішення зборів представників мають вищу юридичну силу щодо рішень правління об'єднання. Збори представників у межах своєї компетенції можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення правління об'єднання.

6. Члени Правління, члени Ревізійної комісії та представники працюють на громадських засадах.

#### **IV. Джерела фінансування, порядок використання майна та коштів Об'єднання**

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

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

внесків і платежів Співвласників;

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

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

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

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

коштів, залучених на умовах кредиту або позики;

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

пасивних доходів;

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

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

За рішенням Загальних зборів в Об'єднанні можуть створюватися ремонтний, резервний фонди, кошти яких спрямовуються на цілі, визначені Загальними зборами Об'єднання. Кошти цих фондів можуть акумулюватися на банківських рахунках Об'єднання.

2. Сплата встановлених Загальними зборами Об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного фондів у розмірах і в строки, що встановлені Загальними зборами Об'єднання, є обов'язковою для всіх Співвласників.

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

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

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

Співвласники сплачують статутні внески і платежі згідно виставленим бухгалтерією Об'єднання рахункам.

3. Майно Об'єднання утворюється з:

- майна, переданого йому Співвласниками у власність;
- одержаних доходів;
- іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

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

4. Спільне майно не є власністю Об'єднання.

5. Порядок володіння, користування та розпорядження майном Об'єднання визначається Загальними зборами.

6. Кошти Об'єднання, включаючи кошти ремонтного, резервного фондів, витрачаються Правлінням згідно з кошторисами, затвердженими Загальними зборами Співвласників, та окремими рішеннями Загальних зборів.

Кошторис Об'єднання за поданням Правління щороку затверджується Загальними зборами не пізніше 01 січня поточного року, якщо інший строк не встановлено Загальними зборами. За рішенням Загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на два і більше років.

Якщо інше не встановлено рішенням Загальних зборів, 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.

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

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.

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.

7. Забороняється розподіл отриманих Об'єднанням доходів або їх частини серед Співвласників, працівників Об'єднання, членів органів управління та інших осіб.

## **V. Права і обов'язки Співвласників**

1. Співвласник має право:

- брати участь в управлінні Об'єднанням у порядку, визначеному Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і Статутом Об'єднання;

- обирати та бути обраним до складу статутних органів Об'єднання;
- знайомитися з протоколами Загальних зборів, робити з них виписки;
- одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність Об'єднання;
- вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання

Співвласниками правил добросусідства затверджених Загальними зборами;

- одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації;

- подавати Правлінню і Загальним зборам заяви, скарги і пропозиції;

- вносити на розвиток Об'єднання будь-які грошові і майнові добровільні внески.

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

Здійснення Співвласником своїх прав не може порушувати права інших Співвласників.

Спори щодо здійснення прав Співвласників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.

2. Співвласник зобов'язаний:

- виконувати обов'язки, передбачені Статутом Об'єднання;

- виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;

- використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;

- забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;

- забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства

щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;

- не допускати порушення законних прав та інтересів інших Співвласників;
- дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі: внески на утримання житлового комплексу та прибудинкової території, цільові внески до фондів та інші, які визначаються органами управління Об'єднання, а в разі несвоєчасної сплати визначених платежів (внесків) сплачувати пеню в розмірах, визначених Правлінням з врахуванням вимог чинного законодавства;
- відшкодовувати за власний рахунок і в повному обсязі збитки, завдані майну інших власників або майну Об'єднання особисто або особою, що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з відома власника, або будь-якими іншими особами, які перебували на території Об'єднання з відома власника;
- виконувати передбачені Статутом Об'єднання обов'язки перед Об'єднанням;
- запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління Об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;
- забезпечувати безперешкодний доступ в свою квартиру чи нежитлове приміщення повноважних осіб Об'єднання, які здійснюють перевірку і контроль стану інженерних мереж, конструктивних елементів будинку
- дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.

Статутом Об'єднання можуть бути встановлені інші обов'язки Співвласників.

## **VI. Відповідальність за порушення Статуту Об'єднання та рішень статутних органів**

1. Співвласники будинку за порушення Статуту та законних рішень статутних органів несуть відповідальність згідно чинного законодавства.
2. Рішенням органів управління Об'єднання може ініціювати звернення до суду щодо встановлення матеріального відшкодування збитків, завданих Об'єднанню Співвласниками будинку, спричинених порушеннями Статуту та рішень статутних органів.
3. За неправомірні дії та недостовірно подані дані щодо господарської та фінансової діяльності ОСББ Голова правління, члени правління та члени ревізійної комісії несуть відповідальність згідно чинного законодавства України.

## **VII. Порядок внесення змін до Статуту Об'єднання**

1. Внесення змін до Статуту Об'єднання здійснюється виключно за рішенням Загальних зборів.  
Якщо інше не визначено рішенням Загальних зборів, ініціатор Загальних зборів (Правління або ініціативна група) надає кожному Співвласнику текст пропонуваніх змін до Статуту Об'єднання не пізніше ніж за 14 днів до проведення Загальних зборів.

2. Зміни до Статуту Об'єднання підлягають державній реєстрації у порядку,

встановленому законодавством для державної реєстрації юридичних осіб.

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

1. Об'єднання ліквідується у разі:

- придбання однією особою всіх приміщень у будинку;
- прийняття Співвласниками рішення про ліквідацію Об'єднання;
- ухвалення судом рішення про ліквідацію Об'єднання.

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.

Ліквідаційна комісія публікує інформацію про ліквідацію Об'єднання із зазначенням строку подачі заяв кредитором 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.

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

4. 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.

При цьому здійснюється залік заборгованості кожного Співвласника перед Об'єднанням відповідно до статуту цього Об'єднання. Якщо Співвласник має борг перед цим Об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.

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

6. 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.

Голова установчих зборів