

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Установчими зборами
співвласників Об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку «Кипарис-100»
по вул. Дніпропетровська дорога 100, м. Одеси

Протокол №1 від « 10 » липня 2016 р.

С Т А Т У Т

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ

БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

"КИПАРИС-100"

1. Загальні положення, назва та місцезнаходження ОСББ

1.1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "КИПАРИС-100" (далі – ОСББ, Об'єднання) створено власниками квартир та нежитлих приміщень багатоквартирного будинку № 100 (далі - житловий комплекс) по вулиці Дніпропетровська дорога 100, в місті Одесі відповідно до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

1.2. Місцезнаходження ОСББ: Україна, 65025, м. Одеса, вул. Дніпропетровська дорога, будинок № 100.

1.3. Найменування ОСББ:

Українською мовою:

- повна назва - Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «КИПАРИС-100»;
- скорочена назва – ОСББ «КИПАРИС-100»;

1.4. Діяльність ОСББ регулюється Конституцією України, Законом України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", Цивільним, Житловим, Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та цим Статутом.

1.5. Власники квартир, житлових і нежитлових приміщень зобов'язані виконувати вимоги чинного законодавства України та Статуту ОСББ.

1.6. ОСББ набуває статусу юридичної особи з моменту його державної реєстрації у порядку, встановленому Законом України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців". ОСББ має самостійний баланс, рахунки в банківських установах, печатку з власним найменуванням та інші необхідні реквізити.

1.7. ОСББ може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних цілей безпосередньо або шляхом укладання договорів з фізичними чи юридичними особами.

1.8. ОСББ є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками ОСББ.

1.9. ОСББ відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном ОСББ, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. ОСББ не несе відповідальності за зобов'язання його співвласників, як і співвласники не несуть відповідальності за зобов'язаннями ОСББ.

1.10. Майно ОСББ утворюється з:

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

2. Мета створення, завдання та предмет діяльності ОСББ

2.1. Метою створення ОСББ є забезпечення захисту прав його співвласників, відповідно до пункту 4.1 цього Статуту, та дотримання ними обов'язків щодо належного утримання та використання неподільного і загального майна житлового комплексу, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

2.2. Завданням та предметом діяльності ОСББ є:

- належне утримання будинку та прибудинкової території;
- забезпечення реалізації прав співвласників ОСББ на володіння та користування спільним майном;
- забезпечення сприяння співвласниками ОСББ в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю ОСББ;
- здійснення господарської діяльності для забезпечення статутних цілей об'єднання.

3. Співвласники ОСББ

3.1. Співвласниками ОСББ є фізичні та юридичні особи – власники квартир, житлових або нежитлових приміщень у житловому будинку.

3.2. Наймачі і орендарі не можуть бути співвласниками ОСББ.

3.3. Інтереси неповнолітніх, недієздатних і обмежено дієздатних співвласників ОСББ представляють їх батьки, опікуни чи піклувальники.

3.4. Співвласництво в Об'єднанні припиняється з моменту втрати фізичною або юридичною особою права власності на квартиру, житлове чи нежитлове приміщення у зв'язку з відчуженням або з інших причин, передбачених чинним законодавством.

3.5. Незалежно від фактичного проживання у житловому приміщенні чи користування нежитловим приміщенням, фізична або юридична особа, яка має у власності співвласники мають рівні права та обов'язки та на них поширюється дія статуту та ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

4. Права та обов'язки співвласників ОСББ

4.1. Співвласник ОСББ має право:

- Безперешкодно користуватися об'єктами, що знаходяться у спільній власності співвласників ОСББ. Це право безпосередньо пов'язане з правом власності на квартиру, житлове чи нежитлове приміщення і не може бути зупинено або скасовано без його згоди.
- Самостійно без згоди з іншими співвласниками ОСББ розпоряджатися належними йому на праві власності квартирами, житловими чи нежитловими приміщеннями.
- Брати участь в управлінні ОСББ у порядку, визначеному Законом "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" і Статутом ОСББ.
- Обирати і бути обраним в органи управління ОСББ.
- Знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки.
- Одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність ОСББ, його фінансовий стан і витратах.
- Вносити пропозиції щодо удосконалення діяльності ОСББ, усунення недоліків у роботі його органів управління.
- Передавати наймачу або орендарю квартири, житлового чи нежитлового приміщення права і обов'язки, пов'язані з утриманням цих приміщень.
- У разі невиконання або неналежного виконання обов'язків наймачем або орендарем квартири, житлового або нежитлового приміщення, відповідальність перед ОСББ несе власник квартир, житлового або нежитлового приміщення.
- Договір найму чи оренди укладається у письмовій формі з письмовим повідомленням Правління ОСББ.
- Виробляти у встановленому чинним законодавством та цим Статутом порядку будь-які вдосконалення і зміни в належних йому на праві власності квартирах, житлових або нежитлових приміщеннях, якщо вони не порушують структурну цілісність житлового будинку, технічного обладнання будинку, а також не завдають шкоди іншим співвласникам ОСББ.
- Вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками ОСББ правил добросусідства.
- Співвласник ОСББ має інші права, передбачені чинним законодавством та Статутом ОСББ.
- Об'єднання на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти.
- Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших власників.
- Спори щодо здійснення прав співвласників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.

4.2. Співвласник ОСББ зобов'язаний:

- Виконувати вимоги Статуту ОСББ, рішення загальних зборів та Правління ОСББ (Управителя), прийняті у межах їх повноважень.
- Виконувати згідно з укладеним з ОСББ договором власні договірні зобов'язання перед ОСББ.
- Використовувати приміщення за цільовим призначенням, дотримуватися Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинкової території.
- Забороняється зберігати в приміщеннях житлових будинків вибухонебезпечні чи екологічно шкідливі речовини.
- Забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх ремонту. Запобігати псуванню неподільного та загального майна, інформувати органи управління ОСББ про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання.
- Забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства при ремонті чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших власників.
- Своєчасно вносити платежі у погашення банківського кредиту і в покриття витрат ОСББ на експлуатацію і капітальний ремонт жилого будинку (будинків) та утримання прибудинкової території, внески до спеціальних фондів та плату за комунальні послуги.
- Сплачувати визначені Статутом і рішенням загальних зборів співвласників ОСББ платежі на поточний рахунок ОСББ, в першу чергу, – на погашення заборгованості і пені (якщо буде мати місце прострочення оплат і нарахування пені), в другу чергу – на погашення поточних нарахувань.
- Обов'язки щодо здійснення всіх платежів виникають у власника квартири з моменту набуття ним права власності на квартиру, житлове чи нежитлове приміщення.
- Особа, яка вступає до ОСББ, яке не погасило банківський кредит, може сплатити місячний платіж, що сплачується членами ОСББ у погашення банківського кредиту, який не перевищує зазначений загальними зборами розмір, з метою повністю або частково (понад суму платежу нагромадження вибулого члена ОСББ) погасити свою частку банківського кредиту. У разі, коли особа, яка вступає до ОСББ, не погашає несплачену частину кредиту, вона дає ОСББ письмове зобов'язання про її погашення.
- Утримувати квартиру, житлове чи нежитлове приміщення, що знаходиться в його власності, в належному технічному стані за власний рахунок.
- Використовувати об'єкти, що знаходяться у спільній власності співвласників ОСББ, лише за прямим призначенням, не порушуючи при цьому права та інтереси інших співвласників ОСББ.
- Забезпечувати безперешкодний доступ до частин і елементів квартири, житлового або нежитлового приміщення в разі необхідності усунення пошкоджень об'єктів, що перебувають у спільній власності співвласників ОСББ, або для запобігання можливого збитку. Збитки, які може понести в цьому випадку співвласник ОСББ, повинні бути відшкодовані йому за рахунок коштів ОСББ.
- Виконувати передбачені статутними документами обов'язки перед об'єднанням;
- Запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;
- Дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.
- Використовувати квартири, житлові або нежитлові приміщення та технічне оснащення приміщень за призначенням з урахуванням обмежень, встановлених Статутом ОСББ або рішенням загальних зборів.

- Дотримуватися правил утримання жилого будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, чистоти і порядку в під'їздах, кабінах ліфта та інших місцях загального призначення.
- Переобладнання і перепланування житлових і підсобних приміщень, балконів і лоджій співвласниками ОСББ, які передбачають втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, проводиться лише за відповідними проектами без обмеження або ущемлення інтересів інших громадян, які проживають в цьому будинку. Зазначені роботи виконуються за наявності погодження компетентних органів та за погодженням з Правлінням ОСББ. Відшкодовувати за власний рахунок і в повному обсязі збитки, завдані майну інших власників особисто або іншою особою, що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з відома власника.
- Використовувати телевізори, радіоприймачі, магнітофони та інші гучномовні пристрої з силою звуку, який не порушує спокій мешканців будинку. З 23 до 7 годин в будинку зберігається тиша і спокій.
- Утримувати домашніх тварин, птахів та комах з дотриманням встановлених правил.
- У разі відчуження квартири, житлових або нежитлових приміщень, інформувати про це правління ОСББ. Дати можливість покупцеві (новому власнику) крім документів, передбачених законодавством, ознайомитися зі Статутом ОСББ та його обов'язками перед ОСББ.

5. Права та обов'язки ОСББ

5.1. ОСББ має право:

- Визначати порядок обслуговування і ремонту будинків та утримання прибудинкових територій.
- Здійснювати господарську діяльність, пов'язану з утриманням будинків і прибудинкової території відповідно до мети діяльності, передбаченої Статутом, в тому числі укладати договори з юридичними та фізичними особами.
- Укладати договори;
- Виступати замовником робіт з капітального та поточного ремонту, реконструкції багатоквартирного будинку, інших будівельних робіт;
- Встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;
- На конкурсній основі обирати підрядника або підрядні організації, що надають Комунальні послуги та послуги з утримання прибудинкової території, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна з будь-якою фізичною або юридичною особою;
- Отримувати кредити в установах банків у порядку і на умовах передбачених цим Статутом і чинним законодавством.
- Отримати у користування або власність ОСББ, у встановленому чинним законодавством порядку, земельну ділянку (прибудинкову територію).
- У встановленому діючим законодавством порядку здійснювати будівництво господарських та інших будівель на прибудинковій території, необхідних для забезпечення утримання будинку або створення додаткових зручностей співвласникам ОСББ.
- Брати на баланс майно ОСББ, набувати у власність ОСББ квартири або нежилі приміщення будинку та іншу нерухомість.
- Здавати в оренду фізичним чи юридичним особам окремі об'єкти, що знаходяться у спільній власності співвласників ОСББ, за рішенням загальних зборів.
- Захищати права і законні інтереси співвласників ОСББ в державних або недержавних органах, установах, організаціях, в органах місцевого самоврядування та в судах.

- Робити співвласникам ОСББ попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання.
- Зараховувати на поточний рахунок ОСББ плату за послуги від співвласника ОСББ в першу чергу – на погашення заборгованості і пені (якщо буде мати місце прострочення оплат і нарахування пені), в другу чергу – на погашення поточних нарахувань.
- Звертатися з позовом про притягнення до відповідальності співвласника ОСББ у випадках, передбачених чинним законодавством.
- Вимагати відшкодування збитків, завданих неподільному та загальному майну ОСББ з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю.
- Вимагати своєчасної та у повному обсязі сплати всіх установлених Законом та Статутом ОСББ платежів, зборів і внесків від власників приміщень, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів.
- Звертатись до суду з позовом про стягнення коштів з власників приміщень, які відмовляються відшкодувати завдані збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені законодавством та Статутом ОСББ платежі і внески, а також відрахування до резервного і ремонтного фондів.
- Здійснювати інші дії, що відповідають цілям і завданням діяльності ОСББ.

5.2. ОСББ зобов'язане:

- Забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан неподільного та загального майна, що належить співвласникам ОСББ та санітарний стан прибудинкової території.
- Організовувати, при необхідності, проведення технічної інвентаризації житлового будинку, належних йому будівель і споруд та прибудинкової території житлового будинку. Виступати замовником робіт і послуг та укладати угоди з відповідними підприємствами, які надають такі роботи та послуги, здійснювати їх оплату.
- Надавати послуги співвласникам ОСББ з утримання належних їм на праві власності квартир, жилих чи нежилих приміщень за їх рахунок.
- Здійснювати ремонт будинків у встановленому порядку.
- Визначати розміри, строки і порядок платежів, які вносяться співвласниками ОСББ.
- Забезпечувати своєчасне надходження від співвласників ОСББ платежів, встановлених рішенням загальних зборів. При заборгованості співвласника ОСББ більш ніж 2 місяці, подавати позовну заяву в суд про примусове стягнення заборгованості та вартості судових витрат з відповідача.
- Здійснювати контроль за виконанням договірних обов'язків підприємствами і приватними особами, які здійснюють утримання будинків, інших будівель і споруд ОСББ, прибудинкової території та надають комунальні і інші послуги.
- Звітувати загальним зборам про виконання кошторису ОСББ за рік;
- Забезпечувати виконання вимог Статуту ОСББ;
- Виконувати свої договірні зобов'язання;
- Своєчасно сплачувати внески у погашення банківського кредиту, одержаного згідно рішення загальних зборів ОСББ;
- Забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників ОСББ, асоціації при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками ОСББ, асоціації витрат на експлуатацію та ремонт неподільного та загального майна;
- У випадках, передбачених законодавством, Статутом ОСББ, - представляти інтереси співвласників ОСББ, відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

6. Забезпечення утримання будинку і прибудинкової території

6.1. Для забезпечення належного утримання будинків та прибудинкової території ОСББ щорічно складає і затверджує кошторис, в якому передбачаються такі статті витрат:

- поточні витрати (експлуатаційні витрати);
- витрати на оплату комунальних та інших послуг;
- витрати на ремонт будинку;
- інші витрати.

6.2. Платежі на поточні витрати вносяться співвласниками ОСББ в порядку і строки, затверджені загальними зборами. Розмір платежів на поточні витрати кожного співвласника ОСББ визначається розміром його частки у вартості будинку та загальною сумою витрат на ці цілі і нараховується на загальну площу квартири, житлового або нежитлового приміщення.

6.3. До поточних витрат відносяться:

- витрати на утримання управлінського та обслуговуючого персоналу у тому числі
- і витрати за договорами цивільно-правового характеру;
- витрати на малоцінні та швидкозношувані предмети, на витратні матеріали і канцелярське приладдя;
- витрати на електроенергію для роботи ліфтів та освітлення місць загального користування та прибудинкової території;
- інші витрати.

6.4. Співвласник ОСББ зобов'язаний вносити платежі на поточні витрати незалежно від умов користування квартирою, житловими чи нежитловими приміщеннями або окремими об'єктами, що знаходяться у спільній власності співвласників ОСББ.

6.5. Розмір щомісячних платежів для оплати комунальних (водо-, тепло-, електро-, газопостачання та водовідведення, ліфтів) та інших послуг визначається згідно показниками приладів обліку або затвердженими в установленому порядку тарифами, а при відсутності приладів обліку - за умовами договору між постачальником послуг і ОСББ.

Нарахування платежів за опалення при відсутності приладів обліку проводиться на опалювальну площу квартири. У опалювальну площу квартири входить:

- площа житлових кімнат;
- площа коридорів, стінних шаф, комор;
- площа кухонь, ванних кімнат, туалетів;
- площа лоджій (балконів), якщо на лоджії (балконі) встановлені опалювальні прилади центрального опалення або відсутня дверний або віконний отвір, що зачиняється.

При відсутності приладів обліку нарахування платежів за газ, холодне і гаряче водопостачання, водовідведення та ліфт здійснюється на кожну особу, прописану або яка фактично проживає у квартирі співвласника ОСББ.

6.6. Для своєчасного усунення пошкоджень елементів будинку ОСББ зобов'язане накопичувати кошти на проведення ремонту.

На загальних зборах співвласників ОСББ можуть бути прийняті рішення:

- про одноразове збирання коштів для проведення ремонту;
- про накопичення коштів на спецфонді;
- про отримання кредиту в банку з механізмом його подальшого погашення;
- залучення інших джерел що не суперечать Статуту та чинному Законодавству;

Розмір нарахувань кожного співвласника ОСББ на ремонт будинку визначається рішенням Загальних Зборів.

До інших витрат можуть бути віднесені витрати на благоустрій прибудинкової території, на добровільне страхування будинку та інші цілі.

6.7. При фізичному знищенні або руйнуванні будинку на загальних зборах співвласників ОСББ приймається рішення про доцільність його відновлення. Відновлення будинку може

здійснюватися за рахунок накопичених ОСББ коштів на ремонт будинку, отриманих за страхування будинку, додаткових внесків співвласників ОСББ та кредиту банку.

6.8. Кошторис ОСББ може включати інші джерела, в тому числі кошти, які передаються ОСББ любими фізичними та юридичними особами.

6.9. Щорічно Правління ОСББ складає кошторис доходів і витрат на черговий фінансовий рік і визначає розміри платежів кожного співвласника ОСББ.

6.10. Кошторис затверджується загальними зборами співвласників ОСББ.

6.11. ОСББ здійснює оперативний та бухгалтерський облік результатів своєї діяльності.

6.12. Кожен співвласник ОСББ зобов'язаний компенсувати ОСББ або співвласникам ОСББ збиток, нанесений ним або членами його сім'ї, або іншою особою, яка користується його квартирою, житловим або нежитловим приміщенням. Компенсація шкоди проводиться відповідно до чинного законодавства.

7. Джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання

7.1. 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 та інші фонди, кошти яких спрямовуються на цілі, визначені загальними зборами об'єднання.

7.2. 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.

Частка співвласника у загальному обов'язі 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 та інших 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.

7.3. 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.

7.4. Порядок володіння, користування та розпорядження майном об'єднання визначається загальними зборами.

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

Кошторис об'єднання за поданням правління щороку затверджується загальними зборами не пізніше 01 січня поточного року, якщо інший строк не встановлено загальними зборами співвласників. За рішенням загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на два і більше років.

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.

За рішенням загальних зборів для здійснення витрат за рахунок ремонтного, резервного та інших 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.

7.6. Доходи (прибутки) Об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на утримання Об'єднання, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності, визначених її установчими документами.

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

8. Статутні органи ОСББ, їх повноваження та порядок формування

8.1. Органами управління ОСББ є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія об'єднання.

8.2. Вищим органом управління об'єднання є **загальні збори** співвласників.

Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік.

Загальні збори скликаються і проводяться правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників. Повідомлення про проведення загальних зборів направляється правлінням об'єднання або ініціативною групою не менше ніж за 14 днів до дати проведення загальних зборів. Повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається, з чия ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

8.3. 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 багатоквартирному будинку.

8.4. До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься:

- затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;
- обрання членів правління об'єднання;
- питання про використання спільного майна;
- затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;
- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
- прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд;
- визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;
- визначення обмежень на користування спільним майном;
- обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації;
- прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.
- рішення про одержання банківського кредиту.

8.5. Рішення Загальних Зборів про - визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників; - порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна; - про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд, - вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників.

З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників.

8.6. Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано дві третини кількості голосів "за" або "проти", проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах.

8.7. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

8.8. Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти").

8.9. Рішення, прийняті на загальних зборах, підписуються головою правління та секретарем загальних зборів і підлягають постійному зберіганню.

8.10. Рішення, прийняті загальними зборами, є обов'язковими для всіх співвласників ОСББ.

8.11. Рішення загальних зборів оприлюднюється. За рішенням зборів воно може бути надане співвласникам ОСББ під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом).

8.12. Збори представників.

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.

8.13. Для керівництва поточною діяльністю об'єднання обирається правління. Правління має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених статутом. Правління є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам.

Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами.

8.14. До компетенції правління ОСББ належить:

- підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- погодження наймання на роботу в об'єднання працівників, у тому числі керуючого Об'єднанням, та їх звільнення, застосування до них заходів заохочення та накладення стягнення, укладання трудових договорів та контрактів;
- здійснення контролю за діяльністю керуючого, який є підзвітним Правлінню.
- обов'язкове письмове погодження договорів з суб'єктами господарювання, які виконують роботи та/або надають послуги, пов'язані з наданням житлово-комунальних послуг, будівельно-ремонтних та інших послуг;
- проведення тендеру (конкурсу) на залучення суб'єктів господарювання, які виконують роботи, надають послуги, пов'язані з наданням житлово-комунальних послуг, будівельно-ремонтних та інших послуг;
- здійснення контролю за виконанням договорів з суб'єктами господарювання, які виконують роботи та/або надають послуги, пов'язані з наданням житлово-комунальних послуг, будівельно-ремонтних та інших послуг;
- здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством;
- розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;
- ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;
- скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників;
- призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення.

Правління обирається загальними зборами строком на п'ять років з правом продовження повноважень будь-якого з його членів на новий строк згідно з рішенням загальних зборів.

Правління складається не менш як з трьох та не більш ніж з десяти членів.

Член правління може бути достроково відкликаний з наступних підстав:

- за власним бажанням;
- за рішенням загальних зборів

8.15. Засідання правління проводиться не менше ніж один раз у три місяці і скликається головою. Рішення правління ОСББ приймається більшістю голосів від загальної чисельності членів правління.

8.16. Правління зі свого складу обирає **Голову Правління**.

Голова правління забезпечує виконання рішень загальних зборів співвласників ОСББ та рішень правління, діє без доручення та від імені ОСББ.

Голова правління має право:

- Здійснювати оперативне керівництво поточною діяльністю ОСББ;
- Відкривати та закривати поточні банківські рахунки;
- За попереднім письмовим погодженням Правління укладати господарські договори з суб'єктами підприємництва, які виконують роботи, надають послуги, пов'язані з наданням житлово-комунальних послуг, будівельно-ремонтних та інших послуг, здійснювати контроль за їх виконанням;
- За попереднім письмовим погодженням Правління здійснювати матеріально-технічне забезпечення діяльності ОСББ, укладати договори на виконання цієї функції;
- За попереднім письмовим погодженням Правління розпоряджатися грошовими коштами ОСББ та іншим майном відповідно до затвердженого кошторису та рішень загальних зборів;
- За попереднім письмовим погодженням Правління оформлювати банківський кредит, рішення про який прийнято загальними зборами ОСББ;
- Організувати ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності ОСББ;
- Здійснювати підготовку кошторису, балансу ОСББ і річного звіту та надавати їх для затвердження загальним зборам;
- Здійснювати контроль за своєчасною сплатою співвласниками ОСББ внесків і платежів, вживати заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством;
- За попереднім письмовим погодженням Правління затверджувати оклади робітників виконавчого органу в межах загального фонду оплати труда, затвердженого загальними зборами;
- Надавати прикази, розпорядження та інші вказівки робітникам виконавчого органу ОСББ;
- За попереднім письмовим погодженням Правління затверджувати подавати позовні заяви та інші заяви передбачені діючим законодавством до суду, інших компетентних органів з метою захисту прав, майна та законних інтересів ОСББ;
- Надавати доручення іншим особам (робітникам виконавчого органу) на здійснення окремих функцій в інтересах ОСББ.

8.17. Контроль за належною технічною експлуатацією будинку та прибудинкової території здійснює керуючий.

Керуючий є особою, яка призначається та звільнюється а посади Правлінням, є підзвітним та підконтрольним Правлінню Об'єднання.

Керуючий може діяти на підставі трудового або цивільно-правового договору.

Керуючий виконує рішення Правління, забезпечує належне утримання та ремонт загального майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території, здійснює контроль за технічним станом та експлуатацією житлових та нежитлових приміщень будинку та прибудинкової території.

Повноваження, права та обов'язки керуючого зазначаються у договорі, який укладається з Правлінням Об'єднання.

9. Відносини співвласників і управителя

9.1. Загальні збори співвласників можуть прийняти рішення про укладення договору з управителем про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

9.2. Якщо загальними зборами співвласників прийнято рішення про укладення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, такий договір (зміни до нього) підписується співвласником (співвласниками), уповноваженим (уповноваженими) на це рішенням зборів співвласників. Такий договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками.

9.3. Управитель протягом одного місяця після підписання з ним договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (змін до нього) зобов'язаний надати або надіслати рекомендованим листом кожному співвласнику примірник такого договору (змін до нього), завірений підписом і печаткою управителя (за її наявності).

Істотними умовами договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є:

- перелік послуг;
- права і обов'язки сторін;
- цену на послуги;
- строк дії договору.

9.4. Договір з управителем укладається строком на один рік. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово іншу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на наступний однорічний строк.

9.5. Управитель є суб'єктом господарювання (фізичною особою-підприємцем або юридичною особою), який має право та повноваження на здійснення діяльності щодо надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

10. Ревізійна комісія (ревізор)

10.1. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління ОСББ на загальних зборах обирається з числа його членів **ревізійна комісія (ревізор)** або приймається рішення про залучення аудитора.

10.2. Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами.

10.3. Рішення загальних зборів співвласників ОСББ про затвердження річного звіту, кошторису видатків і надходжень розмірів внесків та платежів співвласників ОСББ приймаються з урахуванням висновків ревізійної комісії (ревізора) або аудитора.

10.4. Ревізійна комісія (ревізор) зобов'язана ініціювати позачергове скликання загальних зборів у разі виникнення загрози інтересам ОСББ або виявлення зловживань, учинених посадовими особами.

11. Порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів ОСББ, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат

11.1. Правління ОСББ складає щорічний кошторис надходжень і витрат на наступний фінансовий рік і визначає розміри платежів кожного співвласника ОСББ. Кошторис ОСББ складається до 25 грудня поточного року з подальшим затвердженням на чергових загальних зборах співвласників ОСББ.

11.2. Перший фінансовий рік ОСББ починається з дати його державної реєстрації і закінчується 31 грудня. Наступні фінансові роки відповідають календарним.

11.3. Кошторис повинен передбачати такі статті витрат:

- поточні витрати;
- витрати на оплату комунальних та інших послуг;
- витрати та накопичення на ремонт будинку;

– інші витрати.

11.4. Для накопичення коштів на ремонт неподільного та загального майна і термінового усунення збитків, що виникли в результаті аварій чи непередбачених обставин, в обов'язковому порядку створюються ремонтний та резервний фонди ОСББ. Кошти цих фондів акумулюються на рахунку ОСББ у банківських установах і використовуються виключно за цільовим призначенням.

11.5. Перелік та розміри обов'язкових платежів на обслуговування і ремонт неподільного та загального майна, а також порядок їх сплати встановлюються відповідно до Статуту ОСББ.

11.6. За рішенням загальних зборів ОСББ можуть створюватися спеціальні фонди, витрати з яких здійснюються на цілі, що передбачені Статутом. Кошти цих фондів акумулюються на банківських рахунках ОСББ.

12. Відповідальність за порушення Статуту та рішень статутних органів

12.1. Співвласники є відповідальними за порушення Статуту об'єднання та рішень статутних органів.

12.2. Співвласники ОСББ за порушення Статуту та законних рішень статутних органів несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

12.3. Рішенням загальних зборів співвласників ОСББ може ініціюватися звернення до суду щодо встановлення матеріального відшкодування збитків, завданих об'єднанню його співвласниками, спричинених порушеннями Статуту та рішень статутних органів.

13. Порядок внесення змін до Статуту

13.1. 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 пропонування змін до Статуту об'єднання не пізніше ніж за 14 днів до проведення загальних зборів.

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

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

14.1. ОСББ ліквідується у разі:

- придбання однією особою всіх приміщень у багатоквартирному будинку;
- прийняття співвласниками рішення про ліквідацію об'єднання;
- ухвалення судом рішення про ліквідацію об'єднання.

Ліквідація ОСББ здійснюється призначеною загальними зборами співвласників ОСББ ліквідаційною комісією. Право підпису документів від імені ліквідаційної комісії має голова ліквідаційної комісії, обраний ліквідаційною комісією із числа її членів простою більшістю голосів.

У випадках припинення діяльності ОСББ за рішенням суду - ліквідатором, що призначається цим судом.

14.2. З дня призначення ліквідаційної комісії (ліквідатора) до неї переходять повноваження з управління справами ОСББ. Ліквідаційна комісія (ліквідатор) оцінює наявне майно ОСББ, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, вживає заходи щодо оплати боргів ОСББ третім особам, а також його членам, складає ліквідаційний баланс та подає його загальним зборам членів ОСББ або суду, що призначив ліквідатора.

14.3. Майно, передане об'єднанню у користування, повертається власникам у натуральній формі без винагороди.

14.4. У разі припинення Об'єднання (у разі її ліквідації, злиття, поділу, приєднання або перетворення) активи, що залишаються під час ліквідації після задоволення вимог кредиторів, підлягають передачі одній або кільком неприбутковим організаціям відповідного виду або зарахуванню до доходу бюджету.

14.5. У разі виникнення спорів щодо виплати заборгованості ОСББ його грошові кошти та майно не підлягають розподілу між членами ОСББ до розв'язання цього спору або оскарження кредиторами відповідних гарантій.

14.6. Ліквідація ОСББ вважається завершеною, а ОСББ таким, що припинило свою діяльність, з моменту внесення запису про це до державного реєстру.

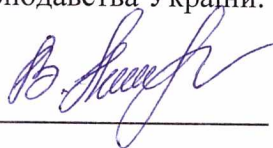
14.7. Реорганізація ОСББ проводиться лише за рішенням загальних зборів. При реорганізації (злитті, поділі) ОСББ вся сукупність прав та обов'язків ОСББ переходить до його правонаступників.

15. Прикінцеві положення

15.1. Співвласники ОСББ повинні докладати всіх зусиль для того, щоб розв'язувати між собою спори шляхом переговорів та консультацій. Якщо співвласники ОСББ не прийшли до згоди, то спори між ними розв'язуються згідно з нормами чинного законодавства у судовому порядку.

15.2. Відносини, що виникають при здійсненні діяльності ОСББ та не врегульовані цим Статутом, регулюються нормами чинного законодавства України.

Голова установчих зборів



В.Ю. Казбекова

