

ЗАТВЕРДЖЕНО

Установчими зборами Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «А52» за адресою: м. Київ, вул. Січових Стрільців, буд. 44-А, Протокол № 1 від 20 травня 2021 року

СТАТУТ

**Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
«А52»**

м. Київ
2021 рік

I. Загальні положення

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «А52» (далі – Об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку, що розташований за місцезнаходженням: м. Київ, вул. Січових Стрільців, буд. 44А (далі – Будинок), відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

2. Об'єднання діє відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», чинного законодавства України та цього Статуту. Даний Статут складено відповідно до Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затвердженого Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 року №141 (із змінами та доповненнями).

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.

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

5. 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, як і співвласники не несуть відповідальності за зобов'язаннями Об'єднання.

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

7. Повне найменування Об'єднання: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «А52».

Скорочене найменування Об'єднання: ОСББ «А52».

8. Місцезнаходження Об'єднання: м. Київ, вулиця Січових Стрільців, будинок 44А.

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 та цим Статутом.

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.

3. Завданням та предметом діяльності Об'єднання є:

- 1) забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;
- 2) забезпечення належного утримання Будинку та прибудинкової території;
- 3) сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;
- 4) забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю Об'єднання.

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

- 1) утворювати органи управління, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність;
- 2) приймати рішення про надходження та витрати коштів Об'єднання, отримання позик та кредитів;
- 3) визначати порядок користування спільним майном відповідно до Статуту Об'єднання;
- 4) укладати договори, необхідні для виконання рішень Загальних зборів та Правління Об'єднання;
- 5) виступати замовником робіт з капітального ремонту, реконструкції Будинку;
- 6) здійснювати благоустрій, обслуговування та управління щодо будинку, допоміжних приміщень, розташованих у будинку, та прибудинкової території будинку.
- 7) встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі до резервного та ремонтного фондів;
- 8) здійснювати для виконання статутних завдань господарче

забезпечення діяльності Об'єднання в порядку, визначеному законом;

- 9) визначати підрядника, укласти договори про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна з будь-якою фізичною або юридичною особою;
- 10) здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків і платежів;
- 11) захищати права, представляти інтереси співвласників у судах, органах державної влади, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;
- 12) використовувати допоміжні приміщення у Будинку для потреб органів управління Об'єднання;
- 13) встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно Будинку.
- 14) робити співвласникам попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог (включаючи Правила проживання у Будинку та Правила здійснення будь-якої підприємницької діяльності у Будинку у випадку їх затвердження загальними зборами Об'єднання) і вимагати їх дотримання;
- 15) вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну Об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;
- 16) вимагати від співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених законодавством та Статутом Об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;
- 17) звертатися до суду в разі відмови співвласника відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені законом та Статутом Об'єднання внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного та ремонтного фондів;
- 18) виступати засновником (учасником) інших юридичних осіб, включаючи асоціації з іншими об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку.

Реалізація прав Об'єднання здійснюється його правлінням за дорученням загальних зборів та відповідно до Статуту Об'єднання.

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

1. Органами управління Об'єднання є загальні збори, правління, ревізійна комісія (ревізор) Об'єднання.

2. 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. 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;
- попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує 100-кратний розмір мінімальної заробітної плати, а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи його частина;
- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
- прийняття рішення про реконструкцію та капітальний ремонт 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 Будинку повністю або частково асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;
- прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб;
- прийняття рішень щодо отримання позик та кредитів для покриття витрат, пов'язаних з покращенням стану спільного майна співвласників багатоквартирного будинку, його енергомодернізації, а також покращення умов проживання у будинку;
- прийняття рішень щодо надання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна Будинку;
- прийняття рішень про припинення Об'єднання.

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

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.

Час і місце проведення загальних зборів обираються зручними для

більшості можливих учасників зборів.

5. У загальних зборах мають право брати участь усі співвласники. Інтереси співвласника, який особисто не бере участі в зборах, може представляти його представник, який у такому разі має право голосувати від імені такого співвласника. Повноваження представника підтверджуються у встановленому законом порядку.

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

6. 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.

7. Рішення на загальних зборах приймаються шляхом відкритого поіменного голосування.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники (їхні представники), які разом мають більше половини від загальної кількості голосів співвласників.

Рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт Будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники (їхні представники), які разом мають більше двох третин від загальної кількості голосів співвласників.

Голосування співвласників щодо питань порядку денного під час загальних зборів засвідчується особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату його голосування («за» чи «проти»).

8. Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої пунктом 8 цього розділу, ініціатором 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.

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

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 протягом 5 (п'яти) календарних днів з моменту підведення підсумку проведеного голосування та оформлення протоколу. Протокол загальних зборів складається протягом 3 (трьох) календарних днів після підведення підсумку голосування.

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).

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та за власний рахунок робити з них копії та виписки у дату та час, встановлені рішенням Правління Об'єднання, але не рідше одного разу на місяць.

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

11. Виконавчим органом Об'єднання є правління, яке обирається загальними зборами об'єднання з числа співвласників (їхніх представників, при цьому повноваження представника мають підтверджуватися нотаріально засвідченою довіреністю) і підзвітне загальним зборам. Кожен кандидат у члени Правління має мати середню або вищу освіту, не мати судимості, бути дієздатним, бути готовим озвучити співвласникам багатоквартирного будинку своє бачення стратегії діяльності ОСББ. Перший склад правління ОСББ обирається під час установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

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

12. Загальні збори своїм рішенням обирають членів правління об'єднання, за виключенням першого складу правління об'єднання, яке обирається рішенням установчих зборів об'єднання. Кількісний та якісний склад Правління встановлюється за рішенням Загальних зборів Об'єднання (за виключенням першого складу Правління, який затверджується рішенням установчих зборів), при цьому у склад Правління Об'єднання має бути обрано не менше 3 (трьох) та не більше 9 (дев'яти) осіб.

Строк повноважень членів Правління складає 1 (один) рік з можливістю автоматичної пролонгації строку повноважень у разі відсутності рішення загальних зборів про припинення повноважень членів Правління. Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження правління чи окремих його членів.

У разі відчуження членом правління всіх належних йому в будинку квартир і нежитлових приміщень, а також у разі смерті члена правління, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним повноваження такого члена правління припиняються. Повноваження члена правління також можуть бути припинені на підставі власної письмової заяви про складання повноважень. У разі подання членом правління власної письмової заяви про складання своїх повноважень, а також у разі відчуження членом правління всіх належних йому в будинку квартир і нежитлових приміщень, а також у разі смерті члена правління, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним правління має розглянути таку заяву або відповідний факт під час наступного засідання та визначити кількісний склад членів правління Об'єднання, які будуть брати участь у наступних засіданнях правління. При цьому, якщо у складі правління залишається парна кількість членів правління, то вирішальний голос під час засідань правління належить Голові Правління. У разі, якщо у складі правління залишається менше 2/3 від обраних загальними зборами членів, правління зобов'язане скликати загальні збори для переобрання складу правління Об'єднання.

13. До компетенції правління належать:

- 1) підготовка кошторису, балансу Об'єднання та річного звіту;
- 2) здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством;
- 3) розпорядження коштами Об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами Об'єднання кошторису;
- 4) укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням, з урахуванням обмежень, встановлених частиною 3 розділу III Статуту Об'єднання;

- 5) ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність Об'єднання;
- 6) скликання та організація проведення загальних зборів;
- 7) призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення;
- 8) затвердження штатного розкладу Об'єднання, прийняття рішень про прийом на роботу та звільнення працівників Об'єднання;
- 9) реалізація прав Об'єднання, визначених абзацами 14 - 18 пункту 4 розділу II цього Статуту;
- 10) припинення дій третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;
- 11) реалізація інших повноважень, визначених рішеннями Загальних зборів Об'єднання.

Правління зобов'язане:

неухильно дотримуватись вимог Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», чинного законодавства України та даного Статуту;

виконувати інші обов'язки, передбачені рішенням загальних зборів Об'єднання.

14. Засідання правління проводяться не менше ніж один раз на три місяці, якщо інше не визначено рішенням загальних зборів.

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 Об'єднання.

Засідання правління скликається його головою або не менш як третиною членів правління.

Веде засідання правління голова правління, а в разі відсутності голови - засідання правління веде один із членів правління, обраний головою 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 особистим підписом.

15. Правління зі свого складу обирає голову правління, заступника голови правління та визначає строк їхніх повноважень, якщо інший порядок обрання не встановлено загальними зборами Об'єднання.

Правління та/або Загальні збори мають право в будь-який момент припинити повноваження голови правління Об'єднання або його заступника. У разі закінчення строку повноважень голови правління або його дострокового переобрання він втрачає право підпису будь-яких документів від імені Об'єднання.

Рішення про обрання голови правління викладається у протоколі засідання правління. На виконання своїх повноважень голова правління:

- 1) веде засідання правління, якщо правління не доручило ведення засідання іншому члену правління;
- 2) забезпечує виконання рішень загальних зборів та рішень правління;
- 3) діє без доручення від імені Об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори і вчиняє інші правочини відповідно до рішень правління;
- 4) укладає без попереднього погодження з Правлінням Об'єднання договори, сума яких не перевищує 5-кратний розмір мінімальної заробітної плати;
- 5) розпоряджається коштами Об'єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень правління, має право першого підпису фінансових документів Об'єднання;
- 6) 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;
- 7) за рішенням правління видає довіреності на представництво інтересів Об'єднання іншим особам;
- 8) відкриває і закриває рахунки Об'єднання в банківських установах та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи;
- 9) відповідно до рішень правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань Об'єднання.

У разі відсутності голови правління його обов'язки виконує його заступник або один із членів правління, обраний більшістю голосів членів правління.

Голова правління має право скласти свої повноваження за власною письмовою заявою, яку голова правління має надіслати правлінню об'єднання. У випадку отримання повідомлення від голови правління про складення своїх повноважень, правління зобов'язане у строк 1 календарний місяць з моменту отримання відповідного повідомлення, провести засідання правління та прийняти рішення про переобрання голови правління. Повноваження голови правління припиняються через 1 календарний місяць з моменту відправки або вручення ним правлінню об'єднання (за умови відправки рекомендованого листа - на поштову адресу Об'єднання, а також - електронні адреси членів Правління)

відповідного повідомлення (заяви) про складення своїх повноважень. Особа, що займала посаду голови правління, але подала заяву про складення своїх повноважень, залишається членом правління, але не може бути обраною на посаду голови правління повторно протягом строку повноважень відповідного складу правління. Повноваження голови правління також припиняються у разі: відчуження всіх належних йому в Будинку квартир і нежитлових приміщень, завершення строку дії або відкликання довіреності, що надавала йому повноваження представника власника (за наявності), а також у разі його смерті, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним, а також набрання законної сили обвинувальним вироком щодо нього. У випадку припинення повноважень голови правління, його обов'язки покладаються на інших членів Правління.

16. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління Об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора. Кандидат у члени ревізійної комісії (ревізора) має мати повну вищу юридичну або економічну освіту, досвід роботи фінансовим контролером (бухгалтером) не менше 1 (одного) року, впродовж останніх трьох років до моменту виявлення наміру бути обраним членом ревізійної комісії (ревізором), знання та розуміння податкового законодавства України та форм звітності, досвід формування та подання аудиторської звітності до відповідних органів державної влади, досвід проведення оцінок фінансових ризиків діяльності юридичної особи, досвід роботи в міжнародній компанії, яка спеціалізується на бухгалтерському обліку та проведенні фінансових аудитів (як перевага).

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 безстроково, 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.

У разі відчуження членом ревізійної комісії (ревізором) 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 (ревізора) припиняються.

17. Ревізійна комісія (ревізор) має право:

- 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 із них виписки та копії;
- 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) перевіряти та надавати загальним зборам висновки щодо підготовлених правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту Об'єднання;
- 4) 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).

Ревізійна комісія (ревізор) зобов'язана:

у своїй діяльності неухильно дотримуватись Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», чинного законодавства України та даного Статуту;

на вимогу співвласників надавати інформацію щодо питань, які належать до компетенції ревізійної комісії (ревізора);

виконувати інші, встановлені загальними зборами, обов'язки.

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 Будинку на рахунках особи, що здійснювала управління Будинком до створення Об'єднання;
- внесків і платежів співвласників;
- коштів, отриманих Об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна Будинку;
- 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.

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.

Затверджені загальними зборами внески сплачуються співвласниками на розрахунковий рахунок Об'єднання до 20 (двадцятого) числа календарного місяця, за який сплачується внесок, якщо інше не визначено рішенням Загальних зборів.

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. Таке списання здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

3. Майно Об'єднання утворюється з:

- 1) майна, переданого йому співвласниками у власність;
- 2) одержаних доходів;
- 3) іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законодавством.

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

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

За рішенням загальних зборів допоміжні приміщення та інше спільне майно Будинку можуть передаватися в користування окремим співвласникам, а також в оренду іншим особам.

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

Кошторис Об'єднання за поданням правління щороку затверджується загальними зборами не пізніше 01 квітня поточного року, якщо інший строк не встановлено загальними зборами Об'єднання. 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:

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

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

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.

6. 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.

7. Доходи Об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на його утримання, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності, визначених його статутом.

8. 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, і види ризику, від яких воно страхується, визначають загальні збори.

Страхові виплати, отримані для компенсації збитків від страхового

випадку, в першу чергу використовуються на відновлення та ремонт спільного майна.

V. Права і обов'язки співвласників

1. Співвласник має право:

- 1) брати участь в управлінні Об'єднанням у порядку, визначеному Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і Статутом Об'єднання;
- 2) обирати та бути обраним до складу статутних органів Об'єднання;
- 3) знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;
- 4) одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність Об'єднання;
- 5) вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;
- 6) одержувати від правління об'єднання інформацію про діяльність асоціації (у разі її створення), членом якої є об'єднання;
- 7) за письмовим запитом до голови правління отримувати фото та відео з камер відеоспостереження, що розташовані у будинку (у разі їх наявності).

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:

- 1) виконувати обов'язки, передбачені Статутом Об'єднання;
- 2) виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;
- 3) використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;
- 4) забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;
- 5) забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;
- 6) не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;
- 7) дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і

- прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- 8) своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;
 - 9) відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;
 - 10) запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління Об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;
 - 11) дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.

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

1. Співвласники є відповідальними за порушення Статуту Об'єднання та рішень статутних органів.
2. За рішенням загальних зборів може встановлюватися пеня за несвоєчасну сплату співвласниками встановлених рішенням загальних зборів внесків та платежів, в тому числі відрахувань до ремонтного, резервного та інших фондів.
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.
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.

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.

Відсторонення від обов'язків члена правління або ревізійної

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

5. У разі порушення співвласником (співвласниками) Статуту та рішень загальних зборів Об'єднання, Об'єднання має право притягати співвласників до відповідальності, передбаченої цим Статутом та рішеннями Загальних зборів Об'єднання.

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) розміщує текст пропонуваніх змін до Статуту Об'єднання не пізніше ніж за 14 днів до проведення загальних зборів у місцях загального користування Будинку та/або у мережі Інтернет з наданням співвласникам будинку доступу до розміщеного у мережі файлу з текстом пропонуваніх змін до Статуту Об'єднання.

2. Статут Об'єднання у новій редакції підлягає державній реєстрації у порядку, встановленому законодавством для державної реєстрації юридичних осіб.

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

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.

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 або
- 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 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.

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, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

6. Реорганізація Об'єднання проводиться за рішенням загальних зборів, які за поданням правління визначають правонаступників Об'єднання і затверджують відповідні баланси згідно із законодавством України.

Голова установчих зборів
Об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку
«А52»

(підпис)

(Прізвище та ініціали)