

"Затверджено"
рішенням Установчих зборів власників
житлових і нежитлових приміщень
багатоквартирного будинку №2 по вул. О. Пчілки
протокол № 1 від «16» жовтня 2010 р.

СТАТУТ
об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
«Пчілки»

м. Київ
2010 рік

1. Загальні положення, назва та місцезнаходження об'єднання

1.1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання, ОСББ) "Пчілки" створено власниками жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку N 2 (далі - житловий комплекс) на вулиці Олени Пчілки в місті Києві відповідно до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

Місцезнаходження об'єднання: Україна, м. Київ, вул. Олени Пчілки, буд.2

Назва об'єднання: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "Пчілки".

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

1.3. Власники жилих і нежилих приміщень зобов'язані виконувати вимоги чинного законодавства України та Статуту об'єднання, який розробляється на підставі Типового статуту і затверджується рішенням установчих зборів членів об'єднання.

1.4. Об'єднання є юридичною особою з моменту видачі свідоцтва про державну реєстрацію, має самостійний баланс, рахунки в банківських установах, печатку з власним найменуванням та інші необхідні реквізити.

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

1.6. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання.

1.7. Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном об'єднання, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. Об'єднання не несе відповідальності за зобов'язаннями його членів, як і члени не несуть відповідальності за зобов'язаннями об'єднання.

1.8. Майно об'єднання утворюється з:

- майна, переданого йому членами об'єднання 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.

2. Мета створення, завдання та предмет діяльності, загальні права та обов'язки об'єднання

2.1. Метою створення об'єднання є забезпечення захисту прав його членів, відповідно до пункту 11.1 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 об'єднання є:

- 2.2.1. належне утримання будинку та прибудинкової території;

2.2.2. забезпечення реалізації прав власників приміщень будинку на володіння та користування спільним майном членів об'єднання;

2.2.3. забезпечення сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання;

2.2.4. здійснення господарської діяльності для забезпечення власних потреб.

2.3. Об'єднання має право, відповідно до законодавства та Статуту, шляхом скликання загальних зборів:

2.3.1. створювати органи управління та визначати умови їх діяльності та оплати;

2.3.2. приймати рішення щодо надходження та витрат коштів об'єднання (затверджувати кошторис, вносити зміни до кошторису та затверджувати їх);

2.3.3. визначати порядок утримання, експлуатації та ремонту неподільного і загального майна відповідно до Статуту;

2.3.4. встановлювати розміри платежів і внесків власників приміщень, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;

2.3.5. виключати зі свого складу членів об'єднання, які не виконують своїх обов'язків;

2.3.6. брати на баланс майно об'єднання;

2.3.7. для виконання статутних завдань здійснювати необхідну господарську діяльність у порядку, визначеному законом,

2.3.8. виступати засновником (учасником) товариств з обмеженою відповідальністю.

2.4. Об'єднання має право доручати правлінню в межах повноважень, визначених Статутом:

2.4.1. визначати підрядника на конкурсній основі, укласти договори про управління та експлуатацію, обслуговування і ремонт майна з будь-якою фізичною або юридичною особою відповідно до Статуту та законодавства;

2.4.2. здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків та платежів;

2.4.3. ініціювати скликання загальних зборів;

2.4.4. захищати права, представляти законні інтереси власників в органах виконавчої влади і органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;

2.4.5. за рішенням загальних зборів та згодою власників приміщень, які не є членами об'єднання, використовувати приміщення в житловому комплексі для потреб органів управління об'єднання.

2.5. Для забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків об'єднання має право:

2.5.1. робити членам об'єднання попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;

2.5.2. вимагати відшкодування збитків, завданих неподільному та загальному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;

2.5.3. вимагати своєчасної та у повному обсязі сплати всіх установлених Законом та Статутом об'єднання платежів, зборів і внесків від власників приміщень, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;

2.5.4. звертатись до суду з позовом про звернення стягнення на майно власників приміщень, які відмовляються відшкодувати завдані збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені законодавством та Статутом об'єднання платежі і внески, а також відрахування до резервного і ремонтного фондів;

2.6. Об'єднання зобов'язане:

- 2.6.1. забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан неподільного та загального майна, що належить членам об'єднання;
- 2.6.2. звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;
- 2.6.3. забезпечувати виконання вимог Статуту об'єднання;
- 2.6.4. виконувати свої договірні зобов'язання;
- 2.6.5. забезпечувати дотримання інтересів усіх членів об'єднання, асоціації при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між членами об'єднання, асоціації витрат на експлуатацію та ремонт неподільного та загального майна;
- 2.6.6. припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування та розпорядження неподільним та загальним майном членами об'єднання;
- 2.6.7. у випадках, передбачених законодавством, Статутом об'єднання, представляти інтереси членів об'єднання, відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

3. Спільне майно співвласників

- 3.1. Спільне майно співвласників складається з неподільного та загального майна:
 - неподільне майно - неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання, що забезпечують належне функціонування житлового будинку. Неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку. Неподільне майно не підлягає відчуженню;
 - загальне майно - частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених цим Статутом (кладові, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо). Загальне майно не підлягає відчуженню.
- 3.2. Перелік майна, що перебуває у спільній сумісній власності (неподільне майно), права та обов'язки членів об'єднання щодо цього майна.
 - 3.2.1. До неподільного майна належить:
 - частина допоміжних приміщень, конструктивних елементів, технічного обладнання будинку, які не можуть бути поділені між власниками приміщень будинку та без яких не може бути належного утримання будинку і прибудинкової території;
 - конструктивні елементи будинку - частини споруди, які забезпечують її цілісність та необхідні технічні умови функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші, конструкції даху, покрівля, в'їзна група тощо);
 - технічне обладнання будинку - інженерні комунікації та технічні пристрої, які забезпечують санітарно-гігієнічні умови та безпечну експлуатацію квартир (загальні будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, ліфти, центральні розподільчі щити електропостачання, а також елементи благоустрою прибудинкової території).
 - 3.2.2. Члени об'єднання приймають рішення щодо управління неподільним майном будинку. Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна будинку встановлюється пропорційно до загальної площі жилих та нежилих приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

- 3.3. Перелік майна, яке перебуває у спільній частковій власності (загальне майно), права та обов'язки членів об'єднання щодо цього майна:

3.3.1. Загальне майно - частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у цьому Статуті (кладові, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо).

3.3.2. Члени об'єднання приймають рішення щодо управління загальним майном та зобов'язані брати участь в його утриманні.

3.3.3. Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт загального майна встановлюється пропорційно до загальної площі жилих та нежилых приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

3.4. Співвласник, який завдав збитків майну, що перебуває у спільній власності, зобов'язаний відшкодувати їх у повному обсязі.

4. Статутні органи об'єднання, їх повноваження та порядок формування

4.1. Статутними органами об'єднання є загальні збори його членів, правління та ревізійна комісія об'єднання.

4.2. Вищим органом управління об'єднання є загальні збори.

4.2.1. Загальні збори можуть приймати рішення по всіх питаннях, що стосуються діяльності об'єднання.

4.2.2. Загальні збори скликаються і проводяться згідно з вимогами цього Статуту та чинного законодавства.

4.2.3. Загальні збори правомочні, якщо на них присутні більше половини членів об'єднання.

4.2.4. До виключної компетенції загальних зборів членів об'єднання належить:

- затвердження Статуту об'єднання, внесення змін до нього;
- обрання членів правління та ревізійної комісії об'єднання;
- питання про використання об'єктів, що перебувають у спільній власності членів об'єднання;
- затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- визначення розмірів внесків та платежів власників приміщень;
- прийняття рішень про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;
- визначення розміру матеріального або іншого заохочення членів об'єднання, правління та ревізійної комісії;
- визначення обмежень на користування об'єктами, які перебувають у спільній власності об'єднання;
- прийняття рішень про передачу в оренду об'єктів, які перебувають у спільній власності членів об'єднання, фізичним і юридичним особам;
- затвердження угод про заснування товариств або участі у товариствах;
- затвердження договорів (угод), укладених на суму, що перевищує 100 000 грн., та договору з управителем;
- прийняття рішення про входження до асоціації власників жилих будинків;
- прийняття рішення про страхування спільного майна;
- прийняття рішення про форму управління житловим комплексом;
- затвердження положень об'єднання;
- прийняття рішення про формування фондів об'єднання;
- питання, які передбачені пунктом 5.10 статуту.

4.3. Виконавчим органом об'єднання є правління.

4.3.1. Правління здійснює керівництво поточною діяльністю об'єднання.

4.3.2. Правління має право приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання (з урахуванням обмежень и застережень, зазначених в цьому Статуті) за винятком тих, які належать до виключної компетенції загальних зборів.

4.3.3. Правління підзвітне загальним зборам.

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

4.3.5. Правління складається не менше, ніж з п'яти власників квартир або нежитлових приміщень або їх уповноважених представників.

4.3.6. До складу правління в обов'язковому порядку повинні входити представники від кожного під'їзду.

4.3.7. Правління обирається на термін не більше, ніж до чергових загальних зборів, з правом переобрання на наступний термін.

4.3.8. Загальні збори мають право відкликати будь-якого члена правління незалежно від причин.

4.3.9. Член правління не має права покладати виконання своїх обов'язків на іншу особу.

4.3.10. Член правління, який перестає відповідати вимогам п. 4.3.5. автоматично вибуває зі складу правління.

4.4. До компетенції правління об'єднання належить:

4.4.1. підготовка кошторису, балансу та річного звіту об'єднання;

4.4.2. здійснення контролю за своєчасною сплатою власниками приміщень внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з чинним законодавством;

4.4.3. розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;

4.4.4. укладання договорів із суб'єктами підприємництва, які виконують роботи, в тому числі будівельні, надають житлово-комунальні та інші послуги, та здійснення контролю за їх виконанням;

4.4.5. ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;

4.4.6. скликання та організація проведення загальних зборів членів об'єднання, або зборів представників, обраних від об'єднання за рішенням загальних зборів;

4.4.7. затвердження посадових інструкцій та штатного розкладу;

4.4.8. прийняття рішень про наймання та звільнення посадових осіб об'єднання;

4.4.9. затвердження договорів (угод) , укладених на суму , що не перевищує 100 000 грн. та трудових договорів;

4.4.10. затвердження позовних вимог;

4.4.11. прийняття рішень про взаємодію з громадськими організаціями;

4.4.12. інші питання поточної діяльності об'єднання.

4.5. Правління об'єднання зі свого складу обирає голову правління і його заступника.

4.5.1. Голова правління:

- обирається на строк обрання правління,

- забезпечує виконання рішень загальних зборів членів об'єднання та рішень правління,

- організовує роботу правління;

- видає накази та дає розпорядження, обов'язкові для виконання всіма працівниками об'єднання,

- діє без доручення від імені об'єднання, відповідно до рішень загальних зборів і правління об'єднання,

- розпоряджається коштами об'єднання відповідно до затвердженого кошторису,

- підписує від імені об'єднання всі договори, укладені в рамках компетенції об'єднання або правління,
 - підписує разом з бухгалтером статистичну, фінансову та податкову звітність,
 - підписує разом з бухгалтером всі платіжно-розрахункові документи,
 - підписує від імені об'єднання позовні заяви до суду,
 - за рішенням загальних зборів передає частину своїх повноважень керуючому, компетенція і повноваження якого визначатимуться трудовим договором та посадовою інструкцією,
- 4.5.2. За відсутності голови правління його обов'язки виконує заступник.
- 4.5.3. Правління в будь-який час може переобрати голову правління без зазначення підстави.

4.6. Рішення правління:

- 4.6.1. приймаються
- на планових засіданнях правління, які проводяться не менше, ніж один раз у три місяці,
 - на позачергових засіданнях правління, які скликаються головою правління в 3-х денний термін на вимогу ініціатора (члена правління, ревізора або представника зборів) або самим ініціатором у випадку відмови голови правління у скликанні позачергового засідання правління.
- 4.6.2. приймаються 2/3 голосів від загальної чисельності членів правління на дату засідання,
- 4.6.3. може прийматися без присутності голови правління,
- 4.6.4. підписуються тими членами правління, які голосують за прийняття рішення,
- 4.6.4. підлягає оприлюдненню у строк не пізніше двох календарних днів з моменту його прийняття шляхом розміщення оголошення на дошках об'яв на термін 10 днів, та на сайті об'єднання на термін 1 рік,
- 4.6.5. може бути змінено або відмінено рішенням загальних зборів об'єднання у випадку, якщо воно порушує інтереси членів об'єднання.

4.7. Члени правління за прийнятті ними рішення або бездіяльність несуть відповідальність згідно законодавства

4.8. Правління об'єднання на договірній основі може найняти на роботу управителя – юридичну особу, яка частково здійснюватиме функції з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу за дорученням власника (власників) майна і забезпечує його належну експлуатацію.

4.9. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання, на загальних зборах обирається з числа його членів ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

4.9.1. Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад визначаються загальними зборами.

4.9.2. Ревізійна комісія

- складається не менше, ніж з трьох членів об'єднання, які мають відповідну освіту та/або досвід роботи,
- не може включати в себе членів правління,
- не може включати в себе пов'язаних осіб членів правління та працівників об'єднання,
- обирається загальними зборами на термін не більше, ніж до чергових загальних зборів з правом переобрання на наступний термін,
- працює на громадських засадах,

- зі свого складу обирає голову ревізійної комісії, який організує її роботу, розподіляє обов'язки, керує проведенням перевірок, звітує про роботу на загальних зборах та несе персональну відповідальність за виконання обов'язків, покладених на ревізійну комісію,
- зобов'язана проводити планові перевірки фінансово-господарської діяльності об'єднання по закінченню кожного кварталу,
- зобов'язана ініціювати позачергове скликання загальних зборів, зборів представників або правління у разі виникнення загрози інтересам об'єднання або виявлення зловживань, учинених посадовими особами,
- здійснює контроль за додержанням правлінням об'єднання Статуту,
- здійснює контроль виконання правлінням об'єднання рішень загальних зборів,
- контролює своєчасність розгляду заяв і скарг членів об'єднання та інших мешканців будинку,
- доповідає про результати проведених перевірок загальним зборам членів об'єднання,
- складає висновок за річними звітами про результати діяльності об'єднання,
- має право вимагати будь-які матеріали, бухгалтерські або інші документи та пояснення посадових осіб об'єднання щодо фінансово-господарської діяльності об'єднання

4.10. Рішення загальних зборів членів об'єднання про затвердження річного звіту, кошторису видатків і надходжень розмірів внесків та платежів членів об'єднання приймаються з урахуванням висновків ревізійної комісії (ревізора) або аудитора.

5. Порядок скликання та проведення загальних зборів.

Періодичність проведення зборів.

Порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них.

Перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів.

5.1. Чергові загальні збори скликаються правлінням для розгляду наслідків діяльності об'єднання по закінченні календарного року, але не пізніше 15 лютого.

Позачергові загальні збори членів об'єднання можуть бути скликані за вимогою

- членів об'єднання, які мають більше 20 відсотків голосів від їх загальної кількості,
- не менше 1/3 обраних представників загальних зборів,
- не менше 1/3 обраних членів правління,
- ревізійної комісії (ревізора) об'єднання.

Вимога про скликання загальних зборів подається ініціатором правлінню об'єднання. Якщо правління протягом 10 днів не прийме рішення про скликання загальних зборів протягом 30 днів з дня подання вимоги про їх скликання, то ініціатор самостійно організовує проведення загальних зборів.

Загальні збори проводяться за рахунок коштів об'єднання.

5.2. Повідомлення про проведення загальних зборів членів об'єднання надсилається в письмовій формі і вручається кожному члену об'єднання під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом) на вказану адресу. Повідомлення надсилаються не пізніше ніж за 14 днів до дати проведення загальних зборів. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається порядок денний, дата та місце їх проведення.

5.3. Ініціатор проведення загальних зборів зобов'язаний надати членам об'єднання можливість до початку зборів ознайомитися з документами, що пропонуються до розгляду

на зборах. Такі документи можуть надаватися в електронній формі. Зміни до проектів документів можуть вноситися не пізніше 1 дня до початку зборів.

5.4. Кожний член об'єднання має право внести пропозиції щодо питань, включених до порядку денного загальних зборів, а також щодо нових кандидатів до складу правління, ревізійної комісії та представників зборів. Такі пропозиції подаються в письмовій формі до початку зборів – правлінню, після початку зборів – відповідальній особі, призначеній зборами.

5.5. Загальні збори правомочні, якщо на них присутні більше 50 (п'ятдесяти) відсотків членів об'єднання.

5.6. Рішення загальних зборів, окрім рішень з питань, вказаних в п. 5.10, приймаються 2/3 голосів від загальної кількості голосів членів об'єднання, які присутні на загальних зборах.

5.7. Загальні збори обирають голову та секретаря зборів із членів об'єднання.

5.8. Власник кожного жилого або нежилото приміщення на загальних зборах має один голос за принципом «одне жила (нежиле) приміщення – один голос». Всі співвласники одного жилого чи нежилото приміщення мають разом 1 голос, яким користується їх представник.

5.9. У разі відсутності кворуму для проведення загальних зборів Правління визначає нову дату і час їх проведення, про що члени об'єднання повідомляються додатково. Нові збори призначаються не раніше 14 днів і не пізніше 30 днів з моменту зборів, що не відбулися, і є чинними, якщо на них присутні не менше 30 відсотків членів об'єднання. На таких зборах рішення приймаються 3/4 голосів присутніх членів об'єднання.

5.10. Питання, з яких рішення приймаються загальними зборами кваліфікованою більшістю голосів (3/4 голосів присутніх на зборах членів об'єднання):

- 5.10.1. рішення про форму управління житловим комплексом;
- 5.10.2. затвердження кошторису об'єднання, балансу та річного звіту;
- 5.10.3. визначення розміру внесків та платежів власників приміщень;
- 5.10.4. проведення капітального ремонту будинку, реконструкції або його відновлення після руйнування, зведення господарських споруд;
- 5.10.5. внесення змін і доповнень до Статуту об'єднання;
- 5.10.6. реорганізація об'єднання;
- 5.10.7. визначення обмежень на використання об'єктів, які перебувають у спільній власності членів об'єднання, та передачу їх у користування фізичним і юридичним особам;
- 5.10.8. ліквідація об'єднання у випадку фізичного знищення або руйнування будинку, яке унеможливило його відновлення.

5.11. Рішення членів об'єднання може бути прийнято шляхом їх письмового опитування, яке має силу рішення загальних зборів об'єднання. Якщо інший порядок проведення письмового опитування не було затверджено загальними зборами, то воно проводиться в такому порядку:

5.11.1. рішення про необхідність вирішення питань шляхом письмового опитування може приймати правління об'єднання, ревізійна комісія або члени об'єднання, які мають більше 20 відсотків голосів, в залежності від того, за чиєю ініціативою проводяться загальні збори;

5.11.2. у випадку прийняття рішення про проведення письмового опитування ініціатор скликання зборів:

- затверджує терміни проведення письмового опитування;
- складає проект рішення членів об'єднання, який виноситиметься для письмового опитування;
- погоджує відповідальних осіб з числа членів об'єднання, які проводитимуть письмове опитування;

5.11.3. інформація про проведення письмового опитування містить перелік питань для голосування, терміни проведення письмового опитування, відповідальних осіб та розміщується на дошках оголошень до початку проведення письмового опитування;

5.11.4. протягом 14 календарних днів з моменту оприлюднення інформації про проведення письмового опитування відповідальні особи об'єднання передають шляхом поквартирного обходу всім членам об'єднання складений у вигляді анкети або листа голосування перелік питань, на які пропонується дати відповідь, та (або) відповідних проектів рішень, із зазначенням строку для надання відповіді та відповідальної особи об'єднання, який необхідно передати анкету або листок голосування;

5.11.5. член об'єднання, одержавши такий перелік, щодо кожного питання чи проекту рішення зазначає «за», «проти» або «утримуюсь» та ставить власноручний підпис, зазначивши своє прізвище, ім'я та по-батькові, і передає його особисто відповідальній особі у зазначені терміни;

5.11.6. протягом п'яти календарних днів по закінченню строку для голосування ініціатор опитування проводить своє засідання, на якому розглядає результати проведеного опитування;

5.11.7. якщо надійшли відповіді більш як понад 50 (п'ятдесяти) відсотків членів об'єднання, опитування вважається таким, що відбулось, і проводиться подальший підрахунок голосів; в іншому разі вирішується питання щодо проведення повторного опитування або про скликання загальних зборів;

5.11.8. за кожним питанням чи проектом рішення, що виносилось на письмове опитування, підраховується кількість голосів «за», «проти» та тих, хто утримався;

5.11.9. рішення вважається прийнятим, якщо за нього віддано не менш як 2/3 голосів від загальної кількості голосів членів об'єднання, які надали свої відповіді, а рішення з питань, зазначених у п. ~~5.11~~-5.10 цього Статуту – якщо за них віддано не менш як 3/4 голосів від загальної кількості голосів членів об'єднання, які надали свої відповіді;

5.11.10. про визнання результатів опитування складається протокол, який підписує не менше 2/3 членів правління і підлягає постійному зберіганню;

5.11.11. в разі не підписання протоколу результати опитування виносяться на розгляд загальних зборів.

5.12. Рішення, прийняті на загальних зборах, підписуються головою та секретарем загальних зборів і підлягають постійному зберіганню. Протокол підшивається, скріплюється печаткою об'єднання та підписом члена правління.

5.13. Рішення, прийняті загальними зборами, є обов'язковими для всіх членів об'єднання.

5.14. Рішення загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення для ознайомлення на дошках оголошень не пізніше, ніж через 2 календарних дні після дати проведення загальних зборів на термін 10 днів, та на сайті об'єднання на термін 1 рік, а також, за рішенням правління, можуть надаватися членам об'єднання під розписку або розсилатися поштою (рекомендованим листом).

5.15. Рішення загальних зборів про проведення реконструкції будинку, в тому числі надбудови чи добудови, вважається прийнятим за умови наявності згоди всіх власників приміщень. Якщо власник житлового приміщення відмовляється відселитися чи

власник нежитлового приміщення відмовляється тимчасово залишити його для проведення реконструкції будинку, спір може бути вирішено в судовому порядку. Рішення про проведення ремонту будинку приймається, виходячи з технічного стану елементів будинку.

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

6.1. Кошти об'єднання містяться на рахунках у банківських установах і використовуються виключно за їх призначенням.

6.2. Використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно до Статуту та затвердженого кошторису.

6.3. Кошти об'єднання не підлягають розподілу між членами об'єднання, за винятком випадків, передбачених законом.

6.4. Кошти об'єднання складаються з:

- залишків коштів на рахунках попереднього власника майна;
- статутних внесків і обов'язкових платежів членів об'єднання;
- коштів, одержаних об'єднанням у результаті здачі в оренду допоміжних приміщень;
- субсидій на оплату житлово-комунальних послуг та компенсацій за громадян, які користуються правом на їх отримання щодо оплати житлово-комунальних послуг у їх частці в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного та загального майна у разі укладення відповідного договору між власником приміщення та об'єднанням;
- доходів, що спрямовуються на виконання статутних завдань об'єднання, отриманих у результаті діяльності підприємств, засновниками яких є об'єднання;
- добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних і юридичних осіб,
- інших доходів, не заборонених законодавством України.

6.5. Якщо законодавством не передбачено інше, то об'єднання не є власником коштів, які надаються співвласниками для поліпшення майна спільної власності або надходять для компенсації нанесених співвласникам збитків.

7. Порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат. Порядок укладання договорів оренди. Порядок страхування спільного майна.

7.1. Правління об'єднання складає щорічний кошторис надходжень і витрат на наступний фінансовий рік і визначає розміри платежів кожного власника приміщень. Кошторис об'єднання складається до 25 грудня поточного року з подальшим затвердженням на чергових загальних зборах членів об'єднання.

7.2. Перший фінансовий рік об'єднання починається з дати його державної реєстрації і закінчується 31 грудня. Наступні фінансові роки відповідають календарним.

7.3. Кошторис повинен передбачати такі статті витрат:

- а) поточні витрати;
- б) витрати на оплату комунальних та інших послуг;
- в) витрати та накопичення на ремонт будинку;
- г) інші витрати.

7.4. 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 об'єднання. Кошти цих фондів акумулюються на рахунку об'єднання у банківських установах і використовуються виключно за цільовим призначенням.

7.5. Перелік та розміри обов'язкових платежів на обслуговування і ремонт неподільного та загального майна, а також порядок їх сплати приймаються в установленому порядку на загальних зборах членів об'єднання або шляхом письмового опитування членів об'єднання. Розміри обов'язкових платежів (внесків, відрахувань) співвласників на утримання, обслуговування, ремонт, реконструкцію чи інші поліпшення неподільного та загального майна встановлюються пропорційно розміру площі квартир та (або) приміщень), що їм належать.

7.6. За рішенням загальних зборів об'єднання можуть створюватися спеціальні фонди, витрати з яких здійснюються на цілі, що передбачені статутом. Кошти цих фондів акумулюються на банківських рахунках об'єднання.

7.7. Порядок укладання та істотні умови договорів оренди:

7.7.1. рішення про перелік об'єктів та умови передачі в оренду об'єктів, які перебувають у спільній власності членів об'єднання, фізичним або юридичним особам приймається загальними зборами об'єднання;

7.7.2. форма договору оренди затверджуються правлінням об'єднання;

7.7.3. предметом договору оренди жилих та нежилых приміщень для ведення господарської, підприємницької або іншої не забороненої законодавством діяльності може бути квартира чи нежиле приміщення, що розміщені у будинку, з дотриманням орендарем державних будівельних, протипожежних, санітарно-гігієнічних та інших норм, встановлених законодавством,

7.7.4. в необхідних випадках в договорі оренди визначається частка кожної із сторін в отриманні доходів та сплати податків, інших обов'язкових платежів, передбачених законом,

7.7.5. в договорі оренди обов'язково зазначається предмет договору, мета використання приміщень, номер і дата видачі документа, що посвідчує державну реєстрацію орендаря, як суб'єкта підприємницької діяльності, термін, на який укладається договір, обов'язки та права орендаря і орендодавця, відповідальність за заподіяні збитки, а також інші умови,

7.7.6. орендар в обов'язковому порядку має бути ознайомлений зі Статутом об'єднання, правами та обов'язками його членів,

7.7.7. у разі необхідності проведення будівельних та/або ремонтних робіт заінтересована сторона отримує всі відповідні дозволи згідно з законодавством,

7.7.8. не передається в оренду жиле або нежиле приміщення для ведення господарської, підприємницької або іншої діяльності, якщо це суперечить інтересам або обмежує права інших власників (користувачів) приміщень,

7.7.9. спори щодо укладання, виконання або припинення договору оренди приміщення для зазначеної діяльності вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку,

7.7.10. договір оренди візується головним бухгалтером та юристом об'єднання;

7.7.11. якщо загальними зборами не встановлено інше, строк договору оренди не може перевищувати 3 роки.

7.8. Порядок страхування спільного майна:

7.8.1. рішення про доцільність страхування об'єктів, які перебувають у спільній власності членів об'єднання, від будь-яких видів ризику та прямих збитків приймається загальними зборами об'єднання;

7.8.2. перелік майна, що підлягає страхуванню, затверджується загальними зборами;

7.8.3. обрання страховика здійснюється правлінням об'єднання,

7.8.4. за наявності страхового випадку страхова сума виплачується об'єднанню,

7.8.5. страхові виплати, отримані для компенсації збитків від страхового випадку, використовуються на відновлення та ремонт спільного майна.

8. Порядок та умови укладення договорів між об'єднанням та кожним власником квартири, приміщення. Порядок проведення розрахунків з членами об'єднання, які мають перед ним заборгованість зі сплати внесків на утримання неподільного та загального майна.

8.1. У разі прийняття на власний баланс об'єднання всього житлового комплексу та вибору форми управління неподільним та загальним майном через статутні органи об'єднання між об'єднанням та кожним власником житлового чи нежитлового приміщення, укладається договір на основі Типового договору, затвердженого спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства. Договір повинен містити істотні умови, визначені законодавством.

8.2. У разі виникнення заборгованості у члена об'єднання зі сплати внесків на утримання неподільного та загального майна він має можливість погасити борг шляхом виконання робіт з утримання неподільного та загального майна:

8.2.1. рішення про виконання членом об'єднання робіт приймається правлінням об'єднання за заявою його члена або за власною ініціативою правління у разі згоди члена об'єднання;

8.2.2. вартість і терміни виконання робіт, а також порядок придбання необхідного обладнання та матеріалів зазначаються в договорі між правлінням об'єднання і його членом, який виконуватиме роботи;

8.2.3. після виконання робіт складається відповідний акт, який підписується представником правління та членом об'єднання, що виконав роботи;

8.2.4. вартість виконаних робіт зараховується правлінням об'єднання у рахунок боргу члена об'єднання. Якщо вартість робіт перевищує суму заборгованості, то правління зараховує різницю у рахунок майбутніх платежів;

8.2.5. про зарахування вартості робіт в рахунок боргу та/або майбутніх платежів члену об'єднання видається відповідний документ за визначеною правлінням формою;

8.2.6. доходи, отримані членом об'єднання в результаті виконання робіт з метою погашення заборгованості зі сплати внесків на утримання неподільного та загального майна, оподатковуються відповідно до законодавства.

8.3. У разі відмови власника приміщення укласти договір або сплачувати обов'язкові платежі на утримання та ремонт неподільного майна та відповідної частки загального майна об'єднання зобов'язане звернутися до суду для стягнення нарахованих платежів у судовому порядку.

Право на звернення до суду виникає в об'єднання через шістьдесят днів з дня виникнення заборгованості або відмови в укладенні договору.

9. Збори представників

9.1. За рішенням загальних зборів зі складу членів об'єднання можуть бути обрані представники від об'єднання, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо

оперативного розв'язання нагальних питань шляхом скликання зборів представників. Кількість представників не може бути меншим 10 членів від кожного під'їзду будинку. Рішення приймаються 2/3 голосів від загальної кількості обраних представників. Кожен представник -1 голос.

9.2. Збори представників представляють інтереси членів об'єднання в межах компетенції, визначеної цим Статутом, контролюють і регулюють діяльність правління.

9.3. Порядок обрання представників та їх повноваження затверджуються загальними зборами.

9.4. Представники об'єднання не можуть бути членами виконавчого органу та ревізійної комісії.

9.5. Перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників:

9.5.1. прийняття рішень щодо виконання та дотримання об'єднанням рішень загальних зборів членів об'єднання, дотримання вимог статуту та чинного законодавства;

9.5.2. прийняття рішень щодо усунення недоліків у роботі правління об'єднання;

9.5.3. тимчасове обрання нових членів правління об'єднання чи ревізійної комісії (ревізора), які вибули з членів об'єднання у зв'язку з продажем власності в будинку чи не можуть виконувати свої обов'язки з інших підстав;

9.5.4. вирішення всіх питань щодо діяльності об'єднання, з приводу яких звернулося до зборів представників правління об'єднання, власники квартир та інших приміщень будинку, крім питань, віднесених цим Статутом до виключної компетенції загальних зборів членів об'єднання та до компетенції правління і ревізійної комісії.

10. Порядок прийняття у члени об'єднання та виключення з нього

10.1. Членом об'єднання може бути фізична чи юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або нежитлового приміщення (приміщень) у багатоквартирному будинку. Наймачі та орендарі приміщень не можуть бути членами об'єднання.

10.2. Членство в об'єднанні є добровільним. Членами об'єднання є засновники об'єднання та прийняті в члени за згодою об'єднання власники житлових чи нежитлових приміщень житлового комплексу.†

10.3. Членство в об'єднанні розпочинається на підставі подання письмової заяви власника житлового чи нежитлового приміщення. Порядок прийняття до об'єднання визначається Статутом.

10.4. Членство в об'єднанні припиняється після подання про це письмової заяви власником житлового чи нежитлового приміщення або з інших підстав відповідно до Статуту об'єднання.

10.5. Рішення про прийняття нового члена чи припинення членства в об'єднанні на підставі заяв власників приймається правлінням.

10.6. Власники житлових чи нежитлових приміщень, розташованих у межах одного житлового комплексу, які не є членами об'єднання, та орендарі можуть укласти з

об'єднанням договір про участь у витратах на утримання будинку та прибудинкової території та надання послуг.

10.7. Членство в об'єднанні припиняється з часу втрати членом об'єднання права власності на квартиру, житлове чи нежитлове приміщення у зв'язку з відчуженням квартири, житлового або нежитлового приміщення або з інших підстав, передбачених чинним законодавством, реорганізації або ліквідації об'єднання, виключення з членів за рішенням об'єднання.

10.8. Якщо частина квартир чи нежитлових приміщень будинку перебувають у державній чи комунальній власності або перебувають у власності юридичних осіб, то ці власники визначають уповноважену особу, яка буде представляти їх інтереси в діяльності об'єднання. Письмова копія такого рішення з визначеним терміном повноважень цієї особи зберігається у справах об'єднання.

11. Права і обов'язки членів об'єднання

11.1. Член об'єднання має право:

11.1.1. брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному Законом "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" і Статутом об'єднання;

11.1.2. обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання та представників від об'єднання;

11.1.3. знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;

11.1.4. одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;

11.1.5. вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання членами об'єднання правил добросусідства;

11.1.6. вийти в установленому статутом порядку з об'єднання;

11.1.7. вимагати від правління об'єднання ознайомлення з усіма фінансовими звітами.

11.2. Порядок здійснення прав власників визначається законодавством. Здійснення прав власника не може порушувати права інших власників. Спори щодо здійснення прав власників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.

11.3. Член об'єднання зобов'язаний:

11.3.1. виконувати вимоги Статуту об'єднання;

11.3.2. виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їх повноважень;

11.3.3. використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування ними;

11.3.4. забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх ремонту;

11.3.5. забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства при ремонті чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших власників;

11.3.6. дотримуватися Правил утримання та користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, правил пожежної безпеки, санітарних норм;

11.3.7. своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні платежі;

11.3.8. відшкодувати за власний рахунок і в повному обсязі збитки, завдані спільному майну або майну інших власників особисто або іншою особою, що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з відома власника;

11.3.9. виконувати згідно з укладеним з об'єднанням договором власні договірні зобов'язання перед об'єднанням;

11.3.10. запобігати псуванню неподільного та загального майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;

11.4.11. додержуватись чистоти в місцях загального користування та тиші в нічний час (з 23 до 7 години).

12. Відповідальність за порушення Статуту та рішень статутних органів

12.1. Члени об'єднання за порушення Статуту та законних рішень статутних органів несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

12.2. Рішенням загальних зборів членів об'єднання може ініціюватися звернення до суду щодо встановлення матеріального відшкодування збитків, завданих об'єднанню його членами, спричинених порушеннями Статуту та рішень статутних органів.

12.3. У разі систематичного невиконання положень Статуту та рішень статутних органів член об'єднання може бути виключений з об'єднання за рішенням загальних зборів.

13. Порядок внесення змін до Статуту

13.1. Зміни до Статуту об'єднання вносяться за рішенням загальних зборів та приймаються 3/4 голосів членів об'єднання, які беруть участь у зборах за умови, що на зборах присутні більше 50% членів об'єднання.

13.2. Зміни до Статуту об'єднання реєструються у встановленому законодавством порядку та набирають чинності з моменту реєстрації уповноваженими органами державної реєстрації.

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

14.1. Об'єднання ліквідується у разі:

14.1.1. фізичного знищення або руйнування житлового комплексу, яке унеможливує його відновлення або ремонт;

14.1.2. відчуження житлового комплексу за рішенням суду;

14.1.3. придбання однією особою всіх приміщень у житловому комплексі.

14.2. Ліквідація об'єднання здійснюється призначеною загальними зборами членів об'єднання ліквідаційною комісією, а у випадках припинення діяльності об'єднання за рішенням господарського суду - ліквідатором, що призначається цим судом. З дня призначення ліквідаційної комісії (ліквідатора) до неї переходять повноваження з управління справами об'єднання. Ліквідаційна комісія (ліквідатор) публікує інформацію про ліквідацію об'єднання з 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 членів об'єднання або суду, що призначив ліквідатора.

14.3. Якщо інше не передбачено законодавством, кошти та майно (активи), які залишились при ліквідації об'єднання після розрахунків з кредиторами та по всіх інших обов'язкових платежах повинні бути передані іншій неприбутковій організації відповідного виду або зараховані до доходу бюджету. Майно, передане об'єднанню у користування, повертається власникам у натуральній формі без винагороди.

14.4. Ліквідація об'єднання вважається завершеною, а об'єднання таким, що припинило свою діяльність, з моменту внесення запису про це до державного реєстру.

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

15. Прикінцеві положення.

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

15.2. Якщо положення статуту стане прямо суперечити діючому законодавству об'єднання буде керуватися законодавством.

Головуючий на установчих зборах об'єднання (П.І.Б.) _____ /Підпис/