

ЗАТВЕРДЖЕНО

Установчими зборами співвласників  
ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ  
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

«\_\_\_\_\_»

Протокол установчих зборів №1  
від «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 р.

**СТАТУТ**  
**ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ**  
**БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ**

«**XXX**»

м. Одеса  
2016 р

## 1. Загальні положення

1.1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «\_\_\_\_\_» (далі - Об'єднання), створене на базі будинку № \_\_\_\_\_, що розташований за адресою: м. Одеса, вул. \_\_\_\_\_, відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Об'єднання створене для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами. Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

1.2 Повне найменування: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «\_\_\_\_\_». Скорочене найменування: ОСББ «\_\_\_\_\_».

1.3 Місце знаходження Об'єднання: \_\_\_\_\_, м. Одеса, вул. \_\_\_\_\_, будинок \_\_\_\_\_.

1.4 Об'єднання створюється без обмеження терміну діяльності.

1.5 Об'єднання є юридичною особою з моменту його державної реєстрації. Об'єднання має печатку із своїм найменуванням, розрахунковий та інші рахунки в банку, інші реквізити.

1.6 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. Співвласники не відповідають за зобов'язаннями Об'єднання.

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

## 2. Мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання

2.1. Об'єднання створено з метою:

- управління об'єктами спільного майна багатоквартирного будинку;
- забезпечення володіння, користування і у встановлених законодавством межах розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку;
- здійснення діяльності із створення, утримання, збереження та збільшення спільного майна багатоквартирного будинку;
- сприяння в отриманні комунальних послуг належної якості особам, які користуються відповідно до Житлового законодавства України приміщеннями у даному багатоквартирному будинку;
- захисту прав та інтересів співвласників, дотримання ними своїх обов'язків, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та цим Статутом;
- для здійснення іншої діяльності, спрямованої на досягнення цілей управління багатоквартирним будинком або на спільне використання майна, що належить співвласникам приміщень у багатоквартирному будинку.

Предметом діяльності Об'єднання є:

- обслуговування, експлуатація та ремонт нерухомого майна в багатоквартирному будинку;
- організація фінансування, утримання, експлуатації, розвитку комплексу житлового будинку, в тому числі прийом платежів, оплата послуг

- підрядних організацій, оформлення документів для отримання субсидій, дотацій, залучення кредитів і позик;
- утримання та благоустрій прибудинкової території;
- поточний і капітальний ремонт об'єктів спільного майна;
- будівництво та реконструкція будівель і споруд;
- представлення інтересів співвласників багатоквартирного будинку у відносинах з третіми особами з питань діяльності Об'єднання;
- захист прав та інтересів співвласників Об'єднання, в тому числі в судових та виконавчих органах влади;
- забезпечення співвласників багатоквартирного будинку комунальними та іншими послугами;
- передача в оренду та/або користування спільного майна, приміщень, фасадів, елементів будівель, прибудинкової території;
- охорона об'єктів спільного майна і зберігання автотранспортних засобів на платних стоянках;
- консультування співвласників багатоквартирного будинку з питань діяльності Об'єднання.

### **3. Статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування**

3.1. Органами управління Об'єднання є Загальні збори співвласників, Правління, Голова Правління, Ревізійна комісія (Ревізор) Об'єднання.

3.2. 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. Рішення Загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників.

3.3. До виключної компетенції Загальних зборів належать:

- затвердження статуту Об'єднання, внесення змін до нього;
- визначення пріоритетних напрямків розвитку і функціонування Об'єднання;
- обрання членів Правління Об'єднання та Голови Правління та членів Ревізійної комісії (Ревізора), затвердження та зміна їх кількісного складу, строків та порядку обрання та відкликання членів Правління, Голови Правління та Ревізійної комісії (Ревізора), визначення розміру матеріального та іншого заохочення Голови та членів Правління;
- визначення обмежень на користування спільним майном;
- затвердження річного кошторису доходів та витрат, затвердження річних звітів;
- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
- затвердження порядку утворення резервного фонду (в тому числі аварійного та амортизаційного фондів) Об'єднання, інших спеціальних фондів Об'єднання (у тому числі фондів на проведення капітального ремонту спільного майна в багатоквартирному будинку) та їх використання, а також затвердження звітів про використання таких фондів;
- прийняття рішення про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд;
- 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 чи управителю;
- прийняття рішень про реорганізацію та ліквідацію Об'єднання, призначення ліквідаційної комісії, затвердження проміжного та остаточного ліквідаційних балансів;
- прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах;

- прийняття рішень про дострокове відкликання членів та голови Правління;
- прийняття рішень про взаємодію з громадськими організаціями.

3.4 Загальні збори скликаються і проводяться Правлінням, Об'єднання або ініціативною групою у складі не менш як трьох співвласників.

Правління або ініціативна група не менше ніж за сім днів до дати проведення Загальних зборів інформує всіх співвласників про проведення Загальних зборів. Інформація про проведення Загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення оголошення в місцях загального користування будинку на інформаційних стендах та вважається такою, що доведена до відома усіх власників квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку (багатоквартирних будинків) через сім календарних днів з дня її оприлюднення.

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

3.5 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.

Загальні збори веде Голова Правління, а у випадку його відсутності Голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

3.6. Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі житлового (квартири) або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у будинку. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень будинку, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

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

3.7 Рішення на Загальних зборах приймаються шляхом відкритого поіменного голосування.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

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

3.8. Якщо в результаті проведення Загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої пунктом 3.7, ініціатором зборів (правлінням або ініціативною групою) проводиться письмове опитування серед співвласників, які не були присутні 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.

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

3.10 Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік.

3.11 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, затверджені такими рішеннями документи, рішення Правління, рішення Голови Правління, оголошення, інші документи пов'язані з управлінням Об'єднанням та будь-яка інша інформація в інтересах Об'єднання оприлюднюється шляхом розміщення їх тексту в місцях загального користування будинку на інформаційних стендах та є такою, що доведена до відома власників квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку (багатоквартирних будинках) через десять календарних днів з дня її оприлюднення.

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

3.13 Рішення Загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

3.14 Виконавчим органом Об'єднання є Правління, яке обирається і підзвітне Загальним зборам.

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

Правління може складатися не менше, ніж з трьох членів і обирається Загальними зборами з числа співвласників Об'єднання, строком на три роки.

Членом Правління Об'єднання не може бути особа, з якою Об'єднання уклало договір управління багатоквартирним будинком, або особа, що займає посаду в органах управління організації, з якою Об'єднання уклало зазначений договір, а також член Ревізійної комісії (Ревізор) Об'єднання, якщо інше рішення не прийнято двома третинами голосів по відповідному питанню порядку денного Загальних зборів. Член Правління Об'єднання не може суміщати свою діяльність в Правлінні об'єднання з роботою в Об'єднанні за трудовим договором, а також доручати, довіряти іншій особі або іншим чином покладати на нього виконання своїх обов'язків члена Правління Об'єднання.

3.15. Порядок обрання та відкликання членів Правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються Загальними зборами.

Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження Голови Правління, Правління чи окремих його членів.

У разі відчуження Головою Правління та / або членом Правління всіх належних йому в будинку квартир і нежитлових приміщень, а також у разі смерті Голови Правління та/ або члена Правління, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним повноваження Голови Правління та / або такого члена Правління припиняються.

Повноваження Голови Правління припиняються достроково у разі прийняття відповідного рішення Загальними зборами або Правлінням простою більшістю голосів.

У разі прийняття рішення Правлінням про відсторонення Голови Правління від посади у зв'язку з недовірою та / або не належним виконанням своїх обов'язків відповідно до цього Статуту та чинного законодавства, повноваження Голови Правління припиняються. Повноваження Голови Правління у разі дострокового припинення повноважень покладаються Правлінням шляхом прийняття відповідного рішення на Заступника Голови Правління або на Виконуючого обов'язки Голови Правління до моменту обрання Голови Правління Загальними зборами. З моменту прийняття рішення Правління про припинення повноважень Голови Правління він зобов'язаний передати ключі від розрахункового рахунку, печатку та всі внутрішні документи Об'єднання вповноваженій Правлінням особі.

3.16 . До компетенції Правління відноситься:

- контроль за дотриманням об'єднанням законодавства та вимог Статуту Об'єднання;
- підготовка річного кошторису доходів та витрат Об'єднання на наступний рік;
- підготовка річного звіту за попередній рік до 30 квітня року наступного за звітним;
- здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством;

- розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого Загальними зборами об'єднання кошторису доходів та витрат;
- укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;
- ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання, ведення реєстру співвласників;
- наймання працівників для обслуговування багатоквартирного будинку та їх звільнення;
- скликання та організація проведення Загальних зборів співвласників;
- виконання інших обов'язків, що впливають із статуту Об'єднання.

3.17 Правління дає згоду Голові Правління та/або приймає рішення:

- на укладання будь-яких угод з ціною понад 100 000,00 грн. (сто тисяч гривень 00 коп.), у тому числі, якщо одна угода розділена на кілька договорів. Дроблення сум і збільшення числа угод з метою ухилення від отримання згоди Правління, не допускається;
- на укладення будь-яких мирових угод в судах, а також у процедурі виконавчого провадження, третейському розгляді;
- на відмову від поданого на користь Об'єднання позову і визнання позову, поданого до Об'єднання;
- на наймання на роботу працівників з розміром заробітної плати, що перевищує потрійний розмір мінімального розміру оплати праці (МРОП);
- на представництво інтересів Об'єднання у справах про банкрутство (неспроможність);
- на укладання угод, договорів, вчинення будь-яких юридично значимих дій, результатом яких можливе обтяження спільного майна Об'єднання (застава, іпотека), зменшення розміру загального майна, зміна прав на земельну ділянку та/або інженерні комунікації (у тому числі на підключення до інженерних комунікацій третіх осіб);
- на видачу довіреностей на укладення договорів і представництво в суді;
- на тимчасове покладання обов'язків Голови Об'єднання на його заступника або члена Правління, у зв'язку з відрядженням, хворобою, відпусткою або відстороненням Голови від займаної посади.

3.18. Засідання Правління проводяться у разі необхідності, якщо інше не визначено рішенням Загальних зборів.

Засідання Правління Об'єднання скликається Головою Правління або не менш як третиною членів Правління не пізніше ніж за 2 робочих дні до дати засідання, в порядку аналогічному повідомленню співвласників Об'єднання про Загальні збори Об'єднання.

Правління Об'єднання правомочне приймати рішення, якщо на засіданні Правління Об'єднання присутні не менше ніж п'ятдесят відсотків загального числа членів Правління Об'єднання.

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.

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

Рішення Правління оформляються протоколом засідання Правління із зазначенням кожним з членів Правління результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.

3.19. Правління зі свого складу обирає Голову Правління. Голова Правління обирається терміном на три роки.

На виконання своїх повноважень Голова Правління:

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

- забезпечує виконання рішень Загальних зборів та рішень Правління;
- діє без доручення від імені об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори і вчиняє інші правочини відповідно до рішень Правління;
- розпоряджається коштами об'єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень Правління, має право першого підпису фінансових документів об'єднання;
- наймає на роботу в об'єднання працівників та звільняє їх, застосовує до них заходи заохочення та накладає стягнення, видає обов'язкові для працівників об'єднання накази у сфері трудових правовідносин;
- розробляє правила внутрішнього розпорядку Об'єднання стосовно працівників, в обов'язки яких входять утримання і ремонт спільного майна в багатоквартирних будинках, положення про оплату їх праці;
- за рішенням Правління видає довіреності на представництво інтересів об'єднання іншим особам;
- відкриває і закриває рахунки об'єднання в банківських установах та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи;
- веде бухгалтерську документацію особисто або наймає для цих цілей бухгалтера (компанію з бухгалтерського обслуговування та/або укладає договір бухгалтерського обслуговування);
- зберігає печатку Об'єднання, та документацію Об'єднання, що стосується фінансово-господарської діяльності; Підписує від імені Об'єднання листи та звернення в державні та недержавні органи, організації, установи і підприємства;
- підписує від імені Об'єднання листи та звернення в державні та недержавні органи, організації, установи та підприємства;
- відповідно до рішень Правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань об'єднання;

3.20. Голова Правління, при затвердженні штатного розкладу Правлінням Об'єднання, може мати одного заступника.

3.21. Рішення Голови Правління оформляються наказами. У разі відсутності Голови Правління його обов'язки виконує заступник.

3.22 Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю Правління на Загальних зборах обирається з числа співвласників Ревізійна комісія (Ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

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

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

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

Ревізійна комісія (Ревізор) обирається строком на два роки, якщо інший строк не визначено Загальними зборами. До складу Ревізійної комісії Об'єднання не можуть входити члени Правління. Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження Ревізійної комісії (Ревізора) чи окремих членів Ревізійної комісії.

Ревізійна комісія Об'єднання зі свого складу обирає Голову Ревізійної комісії.

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

3.23 Ревізійна комісія (Ревізор) має право:

- 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;

- не рідше одного разу на рік отримувати від Правління та працівників об'єднання письмові пояснення щодо діяльності об'єднання за будь-який період діяльності об'єднання;
- перевіряти та надавати Загальним зборам висновки щодо підготовлених Правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту об'єднання;
- за рішенням Загальних зборів здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю Правління Об'єднання.
- звітує перед Загальними зборами членів Об'єднання про свою діяльність.

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

#### **4. Джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання**

4.1 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 моменту створення об'єднання;
- внесків і платежів співвласників;
- коштів, отриманих об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;
- надходжень від надання послуг з охорони об'єктів спільного майна і зберігання автотранспортних засобів на платних стоянках;
- коштів, отриманих від господарської діяльності Об'єднання
- коштів, отриманих об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян цілги 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 та субсидій для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення будинку;
- 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 фонд, резервний фонд, амортизаційний фонд, аварійний фонд кошти яких спрямовуються на цілі, визначені Загальними зборами об'єднання та цим Статутом. В Об'єднанні створюються резервний, амортизаційний та аварійний фонди, призначені для збору додаткових коштів для використання при усуненні аварій, на будівництво та / або реконструкцію об'єктів, право власності, на які буде належати співвласникам багатоквартирного будинку, на будівництво та/або приріст загального майна власників приміщень, на компенсацію витрат по оформленню документів технічного обліку, на реєстрацію угод із спільним майном співвласників, на оплату витрат по технічному та іншому обліку майна співвласників приміщень багатоквартирного будинку, на узгодження проектів на будівництво, реконструкцію, на зміну проектів, на узгодження з державними, комунальними, громадськими та іншими органами і організаціями дій, узгодження з якими є необхідним при здійсненні дій, необхідність яких впливає з рішень Загальних зборів членів ОСББ чи інших обставин. Внески до спеціального резервного фонду, амортизаційного та аварійного фонду є обов'язковими.

4.2 У власності Об'єднання може перебувати рухоме майно, а також нерухоме майно, розташоване всередині або за межами будинку.



4.3. Співвласники приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках) володіють, користуються і у встановлених житловим та цивільним законодавством межах розпоряджаються спільним майном будинку.

4.4 Майно об'єднання утворюється з:

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

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

4.5. Співвласникам належить на праві спільної часткової власності спільне майно будинку, а саме:

1) приміщення в будинку, що не є частинами квартир і призначені для обслуговування більше одного приміщення будинку, у тому числі міжквартирні сходові майданчики, сходи, коридори, технічні поверхи, горища, підвали, в яких є інженерні комунікації, інше обслуговуюче більш одного приміщення будинку обладнання (технічні підвали);

2) інші приміщення будинку, які не належать окремим власникам і призначені для задоволення соціально-побутових потреб співвласників приміщень у даному будинку, включаючи приміщення, призначені для організації їхнього дозвілля, культурного розвитку, дитячої творчості, занять фізичною культурою і спортом та подібних заходів;

3) дахи, огорожувальні опорні та неопорні конструкції будинку, механічне, електричне, санітарно-технічне та інше устаткування, що знаходиться в даному будинку за межами або всередині приміщень і яке обслуговує більше одного приміщення;

4) земельна ділянка, на якій розташований (розташовані) даний будинок (будинки), з елементами озеленення та благоустрою, інші призначені для обслуговування, експлуатації та благоустрою будинку (будинків) і розташовані на зазначеній земельній ділянці об'єкти. Межі та розмір земельної ділянки, на якій розташований будинок, визначаються відповідно до вимог земельного законодавства та законодавства про містобудівну діяльність.

4.6 Порядок володіння, користування та розпорядження майном об'єднання визначається Загальними зборами.

4.7 Земельна ділянка, на якій розташований будинок, може бути обтяжена правом обмеженого користування іншими особами. Нове обтяження земельної ділянки правом обмеженого користування встановлюється за згодою між особою, що вимагає такого обтяження, і співвласниками приміщень будинку. Спори про встановлення обтяження земельної ділянки правом обмеженого користування або про умови такого обтяження вирішуються в судовому порядку.

4.8 Частка у праві спільної власності на спільне майно будинку співвласника приміщення в цьому будинку пропорційна розміру загальної площі приміщення, що належить співвласнику.

4.9 Частка у праві спільної власності на спільне майно будинку співвласника приміщення в цьому будинку витікає із долі права власності на зазначене приміщення.

4.10 При переході права власності на приміщення в багатоквартирному будинку частка у праві спільної власності на спільне майно в даному будинку нового співвласника такого приміщення дорівнює частці у праві спільної власності на вказане загальне майно попереднього співвласника такого приміщення.

4.11 У разі надбання у власність приміщення будинку до набувача переходить частка у праві спільної власності на спільне майно у цьому будинку.

4.12 Умови договору, за якими перехід права власності на приміщення в багатоквартирному будинку не супроводжується переходом частки у праві спільної власності на спільне майно в такому будинку, є нікчемними.

4.13 Невикористання співвласниками та іншими особами приміщень не є підставою невнесення оплати за загальнобудинкові витрати по утриманню спільного майна і комунальні послуги. При тимчасовій відсутності громадян внесення оплати за окремі види комунальних послуг, що розраховується виходячи з нормативів споживання, здійснюється з урахуванням перерахунку платежів за період тимчасової відсутності громадян у порядку, що затверджується Кабінетом Міністрів України.

4.14 Зменшення розміру спільного майна в будинку можливе лише за згодою всіх співвласників приміщень у цьому будинку.

4.15 За рішенням співвласників приміщень у будинку, прийнятим на загальних зборах, об'єкти загального майна в багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках) можуть бути передані в користування іншим особам у разі, якщо це не порушує права і законні інтереси громадян і юридичних осіб.

4.16 Кошти Об'єднання, включаючи кошти ремонтного, резервного 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 30 квітня 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 може передбачати такі статті витрат:

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

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

4.18 Про виконання кошторисів, у тому числі окремих (спеціальних), Правління складає щорічний звіт, який подає на перевірку Ревізійній комісії (Ревізору), а після такої перевірки – Загальним зборам для затвердження.

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

4.20 Забороняється розподіл отриманих об'єднанням доходів або їх частини серед співвласників, працівників об'єднання, членів органів управління та інших осіб.

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

4.22 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.

4.23 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.

4.24 Загальні збори та / або Правління об'єднання можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна, на суму боргу.

4.25 Не підлягають відчуженню та передачі в користування міжквартирні сходові клітки, сходи, коридори, дахи, технічні поверхи та підвали, огорожувальні опорні та неопорні конструкції, а також механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання, що

знаходиться за межами або всередині приміщень і яке обслуговує більше одного приміщення, прилеглі земельні ділянки у встановлених межах з елементами озеленення та благоустрою, а також інші об'єкти, призначені для обслуговування будинків, відчуження або передача в користування яких може призвести до ущемлення прав і законних інтересів інших співвласників.

4.26 Якщо реконструкція, перевлаштування і (або) перепланування приміщень неможливі без приєднання до них частини спільного майна в багатоквартирному будинку, на такі реконструкції, перевлаштування і (або) перепланування приміщень повинна бути отримана згода двох третин співвласників приміщень у багатоквартирному будинку.

4.27 Рішення Загальних зборів співвласників приміщень відносно проведення капітального та (або) поточного ремонту спільного майна в багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинків), про обсяг, терміни виконання і про оплату витрат з проведення ремонту є обов'язковими для всіх співвласників приміщень багатоквартирного будинку (багатоквартирних будинків).

## **5. Господарська діяльність Об'єднання**

5.1. Для досягнення цілей, передбачених цим Статутом, Об'єднання має право займатися господарською діяльністю.

5.2. Об'єднання може займатися наступними видами господарської діяльності:

1) обслуговування, експлуатація та ремонт нерухомого майна в багатоквартирному будинку. При цьому обслуговування, експлуатація та ремонт нерухомого майна, що перебуває у приватній власності співвласників Об'єднання, може здійснюватися лише на підставі договору з таким співвласником Об'єднання;

2) будівництво додаткових приміщень і об'єктів загального майна в багатоквартирному будинку. При цьому всі співвласники Об'єднання набувають право спільної власності на новостворені (побудовані) приміщення і об'єкти;

3) здача в оренду, найм частини спільного майна в багатоквартирному будинку, у тому числі зовнішніх фасадів будівлі для розміщення реклами, внутрішніх комунікацій будинку для прокладки кабелів зв'язку. Здача в оренду або найм частини спільного майна не може порушувати права співвласників Об'єднання, перешкоджати нормальному функціонуванню багатоквартирних будинків, створювати явні незручності оточуючим;

4) охорона об'єктів загального майна;

5) зберігання автотранспортних засобів на платних стоянках;

6) іншою господарською діяльністю, яка не суперечить чинному законодавству та положенням цього Статуту.

5.3. На підставі рішення Загальних зборів Об'єднання дохід від господарської діяльності Об'єднання використовується для оплати спільних витрат або направляється в спеціальні фонди, що витрачаються на цілі, передбачені Статутом Об'єднання. Додатковий дохід може бути спрямований на інші цілі діяльності Об'єднання, передбачені цим Статутом Об'єднання.

## **6. Права та обов'язки Об'єднання**

6.1. Для виконання покладених на Об'єднання функцій, досягнення ним мети створення і здійснення Об'єднанням діяльності відповідно до законодавства та положень даного Статуту, Об'єднання має право:

1) утворювати органи управління, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність;

2) приймати рішення про надходження та витрати коштів об'єднання;

- 3) визначати порядок користування спільним майном відповідно до Статуту об'єднання;
- 4) укладати договори;
- 5) виступати в якості замовника робіт з капітального ремонту, реконструкції будинку, обслуговування прибудинкової території;
- 6) встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;
- 7) здійснювати для виконання статутних завдань господарче забезпечення діяльності об'єднання в порядку, визначеному законом;
- 8) визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна з будь-якою фізичною або юридичною особою;
- 9) самостійно або користуючись послугами третіх осіб укладати договори на вивіз сміття, прибирання території, експлуатаційне обслуговування внутрішньобудинкових інженерних мереж, інші договори;
- 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 багатоквартирному будинку для потреб органів управління об'єднання;
- 13) встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно багатоквартирного будинку;
- 14) виконувати для співвласників роботи у належних їм на підставі права власності приміщеннях та надавати їм індивідуальні послуги - тільки на підставі укладених договорів з співвласниками;
- 15) відповідно до вимог законодавства в установленому порядку надбудовувати, перебудовувати частину загального майна в багатоквартирних будинках;
- 16) отримувати у власність чи в користування або придбати у спільну часткову власність співвласників земельні ділянки для здійснення житлового будівництва, зведення господарських та інших будівель і їх подальшої експлуатації;
- 17) здійснювати відповідно до вимог законодавства від імені та за рахунок співвласників забудову прилеглих до такого будинку виділених земельних ділянок а також на даних земельних ділянках організувати послуги з охорони об'єктів спільного майна і зберігання автотранспортних засобів на платних стоянках;
- 18) виступати засновником (учасником) інших юридичних осіб.

6.2. Для забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків Об'єднання має право:

- 1) робити співвласникам попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;
- 2) вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну Об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;
- 3) вимагати від співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених Законом та Статутом Об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;
- 4) звертатися до суду в разі відмови співвласника відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені Статутом Об'єднання внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного та ремонтного фондів;
- 5) вимагати в судовому порядку повного відшкодування заподіяних йому збитків у результаті невиконання співвласниками зобов'язань щодо сплати обов'язкових платежів і внесків та оплаті інших загальних витрат.

### 6.3 Об'єднання зобов'язане:

- 1) здійснювати управління багатоквартирними будинками в порядку, встановленому діючим законодавством України;
  - 2) забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам;
  - 3) звітувати загальним зборам про виконання кошторису Об'єднання за рік;
  - 4) забезпечувати виконання вимог Статуту Об'єднання;
  - 5) виконувати свої договірні зобов'язання;
  - 6) забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна;
  - 7) забезпечувати виконання усіма співвласниками Обов'язків по утриманню та ремонту спільного майна будинку відповідно до їх частки у праві спільної власності на дане майно;
  - 8) припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;
  - 9) у випадках, передбачених законодавством, представляти інтереси співвласників відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами з питань діяльності Об'єднання;
  - 10) здійснювати контроль за використанням співвласниками приміщень, що належать їм відповідно до цільових призначень і вимог законодавчих та інших актів, які регулюють користування приміщеннями в багатоквартирному будинку;
- Виконання зобов'язань Об'єднанням належить до повноважень його Правління відповідно до Статуту Об'єднання.
- 11) забезпечувати виконання вимог житлового законодавства України, положень інших законів та нормативно-правових актів, а також Статуту Об'єднання.

## 7. Права та обов'язки співвласників

### 7.1 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, бути присутнім на засіданнях Правління Об'єднання;
- 2) обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;
- 3) знайомитися з протоколами Загальних зборів, внутрішніми документами, робити з них виписки;
- 4) одержувати в установленому Статутом порядку інформацію про діяльність Об'єднання;
- 5) вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;
- 6) самостійно, без узгодження з іншими співвласниками, розпоряджатися приміщеннями, які йому належать на підставі права власності;
- 7) вносити пропозиції щодо вдосконалення діяльності Об'єднання, усунення недоліків у роботі його органів;
- 8) відшкодовувати за рахунок коштів Об'єднання витрати, понесені у зв'язку із запобіганням нанесення збитку загальному майну;
- 9) висувати вимоги до Об'єднання щодо якості послуг, які надаються і (або) робіт, які виконуються;
- 10) отримувати від Правління, Голови Правління Об'єднання, Ревізійної комісії (Ревізора) дані про діяльність Об'єднання, стан його майна і здійснені витрати;

11) здійснювати через розрахунковий рахунок Об'єднання оплату комунальних послуг та встановлених законом податків на нерухоме майно у разі, якщо таке рішення прийнято Загальними зборами Об'єднання;

12) оскаржувати в судовому порядку рішення органів управління Об'єднання;

13) здійснювати інші права, передбачені законодавчими та іншими нормативними актами, цим Статутом;

14) сприяння співвласникам приміщень в оформленні прав на об'єкти нерухомості.

7.2. Співвласник не має права:

1) здійснювати видід в натурі своєї частки у праві спільної власності на спільне майно у багатоквартирному будинку;

2) відчужувати свою частку у праві спільної власності на спільне майно у багатоквартирному будинку, а також здійснювати інші дії, що тягнуть за собою передачу цієї частки.

Співвласник приміщення у багатоквартирному будинку при придбанні у власність приміщення, суміжного з приміщенням, що належить йому на праві власності у багатоквартирному будинку, має право об'єднати ці приміщення в одне приміщення в порядку, встановленому чинним законодавством. Межі між суміжними приміщеннями можуть бути змінені або ці приміщення можуть бути розділені на два і більше приміщення без згоди співвласників інших приміщень у разі, якщо подібні зміни або розділ не тягнуть за собою зміну кордонів інших приміщень, меж і розміру спільного майна в багатоквартирному будинку або зміну часток у праві спільної власності на спільне майно в цьому будинку.

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.

7.3 Співвласник зобов'язаний:

1) виконувати обов'язки, передбачені цим Статутом;

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) брати участь у витратах і забезпечувати сплату внесків, необхідних для покриття витрат, пов'язаних з будівництвом, реконструкцією, утриманням, поточним і капітальним ремонтом загального майна, своєчасно проводити оплату комунальних послуг, вносити цільові внески та спеціальні внески у розмірі, встановленому Загальними зборами членів Об'єднання. Регулярні платежі та внески проводити не пізніше 10 числа місяця, наступного за минулим місяцем, якщо інший термін не встановлено рішенням Загальних зборів членів Об'єднання;

9) відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;

10) виконувати передбачені Статутом Об'єднання обов'язки перед Об'єднанням;

11) запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;

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

13) у разі виникнення непередбачених і аварійних ситуацій із спільним майном співвласників приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках), не перешкоджати допуску третіх осіб, для усунення причин аварії та негативних (шкідливих) наслідків на спільне майно.

14) забезпечувати доступ третім особам до частин житлового та/або нежитлового приміщення у разі необхідності підтримки цих приміщень у належному стані або необхідності відновлення об'єктів спільної власності, або для запобігання можливого збитку, який може бути заподіяний нерухомому майну;

15) усувати за свій рахунок збиток, нанесений майну інших домовласників або спільному майну співвласників Об'єднання ним самим особисто або особою, яка проживає з ним спільно, а також будь-якими іншими особами, які займають житлові та/або нежитлові приміщення, які належать йому відповідно до договорів;

16) надати Правлінню Об'єднання достовірні відомості, що дозволяють ідентифікувати співвласника і здійснювати зв'язок з ним, а так само відомості про розмір частки, яка належить йому у праві спільної власності на спільне майно в багатоквартирному будинку, та своєчасно інформувати Правління Об'єднання про зміну зазначених відомостей.

## **8. Порядок внесення змін до Статуту об'єднання**

8.1 Внесення змін до Статуту об'єднання здійснюється виключно за рішенням Загальних зборів у порядку, встановленому законодавством для державної реєстрації юридичних осіб.

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

9.1 Реорганізація і ліквідація Об'єднання здійснюються на підставі і в порядку, які встановлені діючим законодавством України.

9.1 Об'єднання ліквідується у разі:

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

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

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

9.3 Об'єднання шляхом прийняття відповідного рішення на Загальних зборах може включити в свій склад багатоквартирний будинок Загальними зборами якого було прийнято відповідне рішення.

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

9.5 У разі припинення Об'єднання шляхом ліквідації, злиття, поділу, приєднання або перетворення кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, перераховуються на рахунок наступного балансоутримувача, що повинен мати статус

неприбуткової організації. В іншому випадку кошти перераховуються до доходів місцевого бюджету;

Наступний балансоутримувач є правонаступником Об'єднання, до нього переходять всі права та обов'язки Об'єднання.

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

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

Голова Правління

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(підпис) (П.І.Б)