

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Рішенням Загальних зборів
ОСББ «Саперне поле 3»
(протокол від 23 січня 2025 року)

ПРОЄКТ
СТАТУТ
об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку
«Саперне поле 3»
(ЄДРПОУ 43804558)
нова редакція

м. Київ - 2025

Розділ І. Загальні положення

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «**Саперне поле 3**» (далі – Об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – Співвласники) багатоквартирного будинку №3, що розташований за місцезнаходженням: 01042, місто Київ, вулиця Саперне поле відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

2. Об'єднання діє відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», чинного законодавства України та цього Статуту.

3. Об'єднання у своїй діяльності користується правами, визначеними Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», та має обов'язки, передбачені цим Законом.

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

5. Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями, коштами і майном Об'єднання, що належать Об'єднанню як юридичній особі, від свого імені виступає учасником правовідносин, набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. Об'єднання не несе відповідальності за зобов'язаннями Співвласників.

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

7. Доходи Об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на його утримання та реалізації мети створення, цілей, завдань та предмета діяльності Об'єднання, визначених цим Статутом.

8. Місцезнаходження Об'єднання: 01042, місто Київ, вулиця Саперне поле, будинок № 3.

9. Найменування Об'єднання:
повне - Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «**Саперне поле 3**»,
скорочене - ОСББ «**Саперне поле 3**».

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

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

2. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між Співвласниками. Господарче забезпечення діяльності Об'єднання може здійснюватися власними силами Об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

3. Завданням та предметом діяльності Об'єднання є:

3.1. забезпечення реалізації прав Співвласників на володіння та користування спільним майном;

3.2. забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;

3.3. сприяння Співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;

3.4. забезпечення виконання Співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю Об'єднання.

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

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

2. Вищим органом управління Об'єднання є Загальні збори Об'єднання. Загальні збори Об'єднання вправі приймати рішення з усіх питань діяльності Об'єднання. Загальні збори Об'єднання скликаються не рідше одного разу на рік.

3. До виключної компетенції Загальних зборів Об'єднання належать:

3.1. затвердження Статуту Об'єднання, внесення змін до нього;

3.2. обрання та відкликання членів Правління Об'єднання та членів Ревізійної комісії Об'єднання;

3.3. питання про використання спільного майна;

3.4. затвердження кошторису, балансу Об'єднання та річного звіту;

3.5. попереднє (до їх укладення) погодження істотних умов договорів, укладених на суму, що перевищує **125-кратний розмір мінімальної заробітної плати** на дату укладення договору (крім договорів із суб'єктами природних монополій у сфері енергетики, теплопостачання, централізованого водопостачання та централізованого водовідведення, постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії, та/або виконавцями комунальних послуг/операторами зовнішніх мереж, а також договорів для обслуговування будинку та прибудинкової території, заходів з охорони та безпеки, які укладаються відповідно до затвердженого Загальними зборами Об'єднання кошторисів), а також договорів на суму, що перевищує вищезазначену, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно Співвласників чи їх частина;

3.6. визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів Співвласників;

3.7. прийняття рішення про реконструкцію та капітальний ремонт будинку або про зведення господарських споруд;

3.8. прийняття рішення стосовно кредитів та позик;

3.9. визначення розміру матеріального та іншого заохочення Голови та членів Правління;

3.10. визначення обмежень на користування спільним майном;

3.11. обрання та відкликання Управителя, затвердження та зміна умов договору з Управителем,

3.12. прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном будинку повністю або частково асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;

3.13. прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах, зокрема у вже створених асоціаціях об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

4. Загальні збори Об'єднання скликаються і проводяться Правлінням Об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох Співвласників. Повідомлення про проведення Загальних зборів Об'єднання направляється ініціатором Загальних зборів Об'єднання не пізніше ніж за 10 календарних днів до дня проведення таких зборів. Повідомлення в письмовій формі надається кожному Співвласнику під власноручний підпис або надсилається реєстрованим поштовим відправленням на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить Співвласнику в цьому багатоквартирному будинку. За складеною у довільній формі письмовою заявою (у тому числі у формі електронного документа) Співвласника до ініціатора Загальних зборів Об'єднання, отриманою не пізніше ніж за 15 календарних днів до дня проведення Загальних зборів Об'єднання, повідомлення про проведення Загальних зборів Об'єднання

надсилається такому Співвласнику на адресу електронної пошти, зазначеної у такій заяві.

У такому разі надання такому Співвласнику або надсилання йому реєстрованим поштовим відправленням повідомлення про проведення Загальних зборів Об'єднання не вимагається.

У повідомленні про проведення Загальних зборів Об'єднання повинна міститися інформація про:

- 1) ініціатора Загальних зборів Об'єднання;
- 2) дату, час та місце проведення Загальних зборів Об'єднання;
- 3) порядок денний Загальних зборів Об'єднання;
- 4) наявність/відсутність технічної можливості для участі Співвласників в Загальних зборах Об'єднання дистанційно в режимі відеоконференції із зазначенням інформації щодо підключення до неї.

До повідомлення про проведення Загальних зборів Об'єднання можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що розглядатимуться на зборах.

Дата, час та місце проведення зборів Об'єднання обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

Ініціатор проведення Загальних зборів Об'єднання, відповідно до встановленого порядку, надає Співвласникам можливість ознайомитися з порядком денним та документами, що пропонуються до розгляду на Загальних зборах Об'єднання. Внесення змін до переліку питань порядку денного після початку процедури вручення повідомлень не допускається. Проекти рішень (резолуції) для голосування формуються та затверджуються ініціатором проведення Загальних зборів Об'єднання. Ініціатор Загальних зборів Об'єднання може врахувати або відхилити надіслані пропозиції від Співвласників. Документи можуть надаватися в електронному або паперовому вигляді, оприлюднюватись на веб-ресурсах, групах Об'єднання у засобах електронних комунікацій чи електронних системах (у разі наявності).

5. Загальні збори Об'єднання приймають рішення з питань порядку денного з можливістю їх обговорення.

За технічної можливості може бути організовано участь в Загальних зборах Об'єднання окремих Співвласників (їх представників) (за їхнім бажанням) дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції.

Голосування таких Співвласників (їх представників), крім голосування за обрання голови Загальних зборів Об'єднання, здійснюється шляхом заповнення ними листків опитування. Загальні збори Об'єднання веде голова зборів.

Рішення про обрання голови Загальних зборів Об'єднання приймається більшістю голосів присутніх Співвласників (їх представників), крім тих, які беруть участь у Загальних зборах Об'єднання дистанційно з використанням

технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції. При прийнятті такого рішення кожний присутній Співвласник (його представник) має один голос незалежно від кількості та площі приміщень (житлових або нежитлових), що перебувають у його власності.

6. Кожний Співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки належної Співвласнику загальної площі квартири та/або нежитлового приміщення у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку, крім випадків обрання голови Загальних зборів Об'єднання.

Для цілей визначення кількості голосів, яку має кожен власник (співвласник) квартири або нежитлового приміщення під час голосування, кількість власників (співвласників) квартири або нежитлового приміщення та вид спільної власності (якщо має місце спільна власність) визначається відповідно до відомостей, зазначених у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та правовстановлюючих документах на квартиру або нежитлове приміщення.

Якщо одна особа є власником квартир та 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 та нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

7. Рішення на Загальних зборах Об'єднання приймаються шляхом поіменного голосування. Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували Співвласники (їхні представники), які разом мають **більше половини від загальної кількості голосів** Співвласників, крім випадків, якщо законом встановлена більша кількість голосів, необхідна для прийняття рішення.

Рішення Загальних зборів Об'єднання про відключення будинку від мереж (систем) централізованого постачання комунальних послуг у порядку, встановленому законом, і визначення системи подальшого забезпечення будинку комунальними послугами вважаються прийнятими, якщо за них проголосували Співвласники, які разом мають більше ніж 75 відсотків загальної кількості голосів усіх Співвласників (кваліфікована більшість голосів).

8. Якщо в результаті проведення Загальних зборів Об'єднання для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої пунктом 7 цього розділу, ініціатором зборів (Правлінням або ініціативною групою) проводиться письмове опитування серед Співвласників, які не голосували на Загальних зборах Об'єднання.

Процедуру проведення письмового опитування Співвласників, перелік питань для голосування, проекти (резолюції) запропонованих рішень, документів встановлюється Правлінням (або ініціатором Загальних зборів Об'єднання, якщо Загальні збори Об'єднання проводяться не за ініціативою Правління).

Письмове опитування Співвласників проводиться протягом не більше ніж 45 календарних днів з дня проведення Загальних зборів Об'єднання. Ініціатор Загальних зборів Об'єднання має право припинити письмове опитування до закінчення 45-денного терміну, якщо набрано необхідна кількість голосів «за». Якщо протягом всього строку проведення письмового опитування необхідну кількість голосів «за» не набрано, відповідні рішення вважаються неприйнятними.

9. Письмове опитування проводиться ініціатором зборів та/або іншими співвласниками (за їхньою згодою), визначеними ініціатором зборів. Письмове опитування може проводитися щодо одного або декількох питань одночасно.

Письмове опитування проводиться у письмовій та/або в електронній формі шляхом заповнення Співвласниками листків опитування.

Кожний Співвласник (його представник), який взяв участь у голосуванні під час проведення Загальних зборів Об'єднання або письмового опитування, заповнює листок опитування та підписує його власноруч або шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, із зазначенням результату голосування («за» або «проти»). Письмове опитування може проводитися з використанням електронних сервісів (систем, застосунків тощо).

Голосування представником Співвласника здійснюється в порядку представництва згідно з вимогами цивільного законодавства.

Примушення Співвласників (їх представників) до голосування «за» або «проти» прийняття відповідного рішення чи надання їм будь-якої винагороди при проведенні голосування під час Загальних зборів Об'єднання або письмового опитування Співвласників забороняється.

При підрахунку голосів враховуються голоси, подані Співвласниками (їх представниками), у тому числі Співвласниками (їх представниками), які взяли участь в Загальних зборах Об'єднання дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції, під час проведення загальних зборів об'єднання і заповнили листок опитування.

Кожний Співвласник (його представник) може проголосувати з одного питання лише один раз.

Листок опитування повинен містити такі відомості:

- 1) дата опитування;
- 2) прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) Співвласника;

- 3) номер квартири або нежитлового приміщення;
- 4) загальна площа квартири або нежитлового приміщення;
- 5) документ, що підтверджує право власності Співвласника на квартиру чи нежитлове приміщення, або відомості, які містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, про реєстрацію права власності Співвласника на квартиру чи нежитлове приміщення;
- 6) документ, що надає повноваження на голосування від імені Співвласника (для представника);
- 7) питання до Співвласника - пропозиція у вигляді резолюції, щодо якої учаснику опитування пропонується відповісти «за» або «проти». Питання повинно бути чітко і зрозуміло сформульоване, що не допускає різних тлумачень;
- 8) відповідь Співвласника «за» або «проти» щодо кожного питання окремо;
- 9) власноручний або електронний підпис, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, Співвласника та особи, яка проводила опитування.

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

Після закінчення письмового опитування ініціатором Загальних зборів Об'єднання проводиться підрахунок голосів та складається протокол Загальних зборів Об'єднання з внесенням до нього зведеної інформації стосовно голосування (підсумків голосування) Співвласників (їх представників) по кожному питанню порядку денного. Протокол підписує голова Загальних зборів Об'єднання або інша уповноважена Загальними зборами Об'єднання особа. Підписаний протокол Загальних зборів Об'єднання передається на зберігання до Правління.

Листки опитування, створені як у паперовій формі так й у вигляді електронних документів, не є додатками до протоколу Загальних зборів Об'єднання.

Листки опитування пронумеровуються, прошнуровуються та зберігаються Правлінням або іншою уповноваженою особою, визначеною рішенням Загальних зборів Об'єднання.

Листки опитування у вигляді електронних документів зберігаються на електронному носії інформації у форматі, що дає змогу перевірити їх цілісність на такому носії. Електронні документи створюються з дотриманням Законів України «Про електронні документи та електронний документообіг», «Про електронні довірчі послуги».

11. Рішення Загальних зборів Об'єднання мають вищу юридичну силу щодо рішень інших органів управління Об'єднання. Загальні збори Об'єднання своїм рішенням можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення будь-якого іншого статутного органу Об'єднання, зокрема, Правління Об'єднання та Ревізійної комісії (Ревізора) Об'єднання.

Рішення Загальних зборів Об'єднання доводяться до відома Співвласників ініціатором Загальних зборів Об'єднання.

Повідомлення Співвласників про прийняті рішення Загальних зборів Об'єднання із зазначенням результатів голосування з кожного питання порядку денного здійснюється не пізніше 15 календарних днів з дня проведення Загальних зборів Об'єднання або завершення строку, встановленого для проведення письмового опитування (у разі його проведення), шляхом розміщення його тексту в місцях загального користування будинку на дошках оголошень. Повідомлення про прийняті рішення Загальних зборів Об'єднання може оприлюднюватись на вебресурсах, сайту Об'єднання, групах Об'єднання у засобах електронних комунікацій чи електронних системах (у разі наявності), а також може бути розіслано Співвласникам на адреси електронної пошти Співвласників (за згодою) або з використанням електронних сервісів (систем, застосунків тощо). За рішенням Загальних зборів Об'єднання повідомлення про прийняті рішення можуть направлятись рекомендованим листом на адресу приміщення, що належить Співвласнику в будинку.

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) Загальних зборів Об'єднання, затвердженими такими рішеннями документами та за власний рахунок робити з них копії та виписки. Співвласник має право знайомитись з власним листком опитування.

Рішення Загальних зборів Об'єднання може бути оскаржене в судовому порядку.

12. Виконавчим органом Об'єднання є Правління, яке обирається з числа Співвласників і підзвітне Загальним зборам Об'єднання. Правління здійснює керівництво поточною діяльністю Об'єднання та має право приймати рішення з питань діяльності Об'єднання, визначених цим Статутом.

13. Порядок обрання та відкликання членів Правління, строки обрання, їх кількісний склад встановлюються Загальними зборами Об'єднання. Повноваження Правління дійсні до обрання нового складу Правління рішенням Загальних зборів Об'єднання. Загальні збори Об'єднання своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження Правління чи окремих його членів. Діючий член Правління може обиратися до нового складу Правління необмежену кількість разів. У разі відчуження членом Правління всіх належних йому в будинку квартир та нежитлових приміщень, смерті члена Правління,

визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним повноваження такого члена Правління припиняються.

14. До компетенції Правління належить:

14.1. підготовка кошторису, балансу Об'єднання та річного звіту;

14.2. розпорядження коштами Об'єднання відповідно до затвердженого Загальними зборами Об'єднання кошторису;

14.3. укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;

14.4. ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність Об'єднання;

14.5. здійснення контролю за своєчасною сплатою Співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством (вручення попереджень/вимог про оплату заборгованості, звернення до суду з позовними вимогами про стягнення заборгованості, укладання угод про реструктуризацію заборгованості, вжиття інших заходів щодо стягнення заборгованості, тощо);

14.6. затвердження штатного розкладу Об'єднання (у разі його наявності);

14.7. скликання та організація проведення Загальних зборів Об'єднання;

14.8. призначення письмового опитування Співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення та затвердження переліку питань та форми листків опитування.

15. Засідання Правління проводяться за необхідністю, якщо інше не визначено рішенням Загальних зборів 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 кількість голосів «за» рівне кількості голосів "проти", то приймається рішення, за яке проголосував Голова Правління.

Засідання Правління скликається його Головою або не менш як третиною членів Правління.

Веде засідання Правління Голова Правління. У разі відсутності Голови Правління, засідання Правління веде один із членів Правління, обраний головуєчим простою більшістю голосів від кількості присутніх на засіданні членів Правління.

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

16. Загальні збори Об'єднання обирають членів Правління, а Правління зі свого складу обирає Голову Правління.

16.1. На виконання своїх повноважень Голова Правління:

16.1.1. веде засідання Правління, якщо Правління не доручило ведення засідання іншому члену Правління;

16.1.2. забезпечує виконання рішень Загальних зборів Об'єднання та рішень Правління;

16.1.3. діє без доручення від імені Об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори, вчиняє інші правочини відповідно до рішень Правління;

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

16.1.5. наймає на роботу в Об'єднання працівників відповідно до затвердженого штатного розкладу, звільняє їх, застосовує до них заходи заохочення та накладає стягнення, видає обов'язкові для працівників Об'єднання накази у сфері трудових правовідносин;

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

16.1.7. відкриває і закриває рахунки Об'єднання в банківських установах та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи;

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

16.2. Будь-який член Правління (у тому числі Голова Правління) має право призупинити свої повноваження, подавши відповідну заяву до Правління, питання щодо переобрання члена Правління вноситься до порядку денного Загальних зборів Об'єднання. У разі відсутності більшості діючих членів Правління для прийняття необхідних рішень, Правлінням невідкладно скликаються Загальні збори Об'єднання для обрання нового складу Правління.

Правління своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження Голови Правління та обрати нового Голову Правління зі складу Правління. Переобраний Голова Правління залишається у складі Правління як діючий член Правління.

17. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю Правління Об'єднання на Загальних зборах Об'єднання обирається виключно з числа Співвласників Ревізійна комісія (Ревізор), яка діє на підставі Статуту або приймається рішення про залучення аудитора.

Порядок діяльності Ревізійної комісії, строки обрання, її кількісний склад затверджуються Загальними зборами Об'єднання.

Рішення Ревізійної комісії приймаються більшістю голосів від загальної кількості її членів.

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

Загальні збори Об'єднання своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження Ревізійної комісії (Ревізора) чи окремих членів Ревізійної комісії.

У разі відчуження членом Ревізійної комісії всіх належних йому в будинку квартир та 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.

18. Ревізійна комісія (Ревізор) має право:

18.1. відповідно до періодичності, встановленої Загальними зборами Об'єднання, але не рідше одного разу на рік отримувати від Правління та працівників Об'єднання первинні та аналітичні документи бухгалтерського і податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності Об'єднання за будь-який період діяльності Об'єднання, ознайомлюватися із зазначеними документами, робити із них виписки та копії;

18.2. відповідно до періодичності, встановленої Загальними зборами Об'єднання, але не рідше одного разу на рік отримувати від Правління та працівників Об'єднання письмові пояснення щодо діяльності Об'єднання за будь-який період діяльності Об'єднання;

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

18.4. за рішенням Загальних зборів Об'єднання здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю Правління Об'єднання. Загальні збори Об'єднання можуть визначити інший перелік прав Ревізійної комісії (Ревізора) окремим рішенням або визначити у Положенні про Ревізійну комісію.

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

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

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

1.2. внесків і платежів Співвласників;

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

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

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

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

1.7. коштів, залучених на умовах кредиту або позики;

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

1.9. пасивних доходів;

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

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

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

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

Загальні збори Об'єднання мають право встановлювати розмір внесків (платежів) до додаткових фондів Об'єднання не пропорційно до загальної площі приміщень, зокрема в залежності від кількості об'єктів нерухомого майна.

Невикористання Співвласником належної йому квартири чи нежитлового приміщення у будинку або відмова від використання спільного майна не є підставою для ухилення від сплати встановлених Загальними зборами Об'єднання внесків і платежів, у тому числі до ремонтного, резервного та інших фондів у розмірах і в строки, що встановлені Загальними зборами Об'єднання.

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

3. Майно Об'єднання утворюється з:

3.1. майна, переданого йому Співвласниками у власність;

3.2. одержаних доходів;

3.3. іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

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

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

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

Кошторис Об'єднання за поданням Правління щороку затверджується Загальними зборами Об'єднання не пізніше 01 квітня поточного року, якщо інший термін не встановлено Загальними зборами Об'єднання. Якщо строк дії затвердженого кошторису закінчився, але Загальними зборами Об'єднання не затверджено нового кошторису, то діє останній кошторис, який затверджено Загальними зборами Об'єднання. За рішенням Загальних зборів Об'єднання можуть затверджуватися кошториси на два і більше років.

Якщо інше не встановлено рішенням Загальних зборів Об'єднання, кошторис повинен передбачати такі статті витрат:

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

У разі негайної потреби, що виникла в результаті аварійної ситуації, Правління Об'єднання може прийняти рішення щодо часткового залучення коштів з резервного, ремонтного та інших фондів для ліквідації наслідків такої аварійної ситуації.

Правління має право без додаткового погодження Загальними зборами Об'єднання здійснювати перерозподіл коштів між статтями витрат кошторису у разі виникнення нагальної потреби та збільшувати дохідну частину кошторису за рахунок укладання договорів сервітуту, оренди тощо.

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

Кошти фондів (ремонтного, резервного фондів та інші фондів), створених за рішенням Загальних зборів Об'єднання, спрямовуються на цілі, визначені Загальними зборами Об'єднання.

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

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

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

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

8. У разі включення відповідної статті витрат до кошторису Об'єднання, Правління може здійснювати страхування спільного майна будинку від будь-яких видів ризику та прямих збитків.

Перелік майна, яке підлягає страхуванню, і види ризику, від яких воно страхується, визначають Загальні збори.

Страхові виплати, отримані для компенсації збитків, в першу чергу використовуються на відновлення та ремонт спільного майна.

Розділ V. Права і обов'язки співвласників

1. Співвласник має право:

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

1.2. обирати та бути обраним до складу статутних органів Об'єднання;

1.3. знайомитися з протоколами установчих та Загальних зборів Об'єднання (крім конференційної інформації про фізичних осіб), робити з них виписки, знайомитися з власними листками опитування;

1.4. одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність Об'єднання.

Об'єднання на письмову 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.

У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває всіх прав попереднього власника як Співвласника.

2. Співвласник зобов'язаний:

2.1. виконувати обов'язки, передбачені Статутом та статутними документами Об'єднання;

2.2. виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;

2.3. використовувати приміщення та спільне майно за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями та спільним майном;

2.4. забезпечувати збереження приміщень та спільного майна, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;

2.5. забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;

2.6. забезпечувати, у разі необхідності, безперешкодний доступ до комунікацій, які розташовані у квартири чи нежитловому приміщенні, що належить Співвласникові у будинку (зокрема, але не обмежуючись до стояків водовідведення, вентиляційних каналів, частини систем протипожежних заходів, тощо), комунікації та обладнання повинні бути у вільному доступі для огляду та проведення, за необхідності, ремонтних робіт;

2.7. не перешкоджати технічному обслуговуванню та, у разі необхідності, проведенню поточного і капітального ремонту спільного майна будинку;

2.8. сприяти проведенню поточного огляду і періодичному обстеженню прийнятого в експлуатацію будинку в установленому законодавством України порядку протягом усього життєвого циклу будинку;

2.9. не допускати порушення законних прав та інтересів інших Співвласників;

2.10. дотримуватися вимог Правил добросусідства (проживання), правил пожежної безпеки, санітарних норм, вимог щодо заборони паління у ліфтах, під'їздах будинку;

2.11. своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;

2.12. відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших Співвласників та спільному майну;

2.13. запобігати псуванню спільного майна. У разі порушення умов експлуатації спільного майна, що розташоване в межах приміщення

Співвласника, проводити відновлення спільного майна до стану, придатного до експлуатації, за власний рахунок;

2.14. інформувати органи управління Об'єднання про пошкодження спільного майна та вихід з ладу технічного обладнання;

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

3. Кожний Співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна будинку пропорційно до його частки Співвласника. Співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, своєчасного ремонту спільного майна, яке знаходиться в межах його приміщення.

4. Співвласники несуть відповідальність за шкоду, заподіяну третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків як Співвласників. Співвласники не несуть відповідальності за зобов'язаннями, що виникли внаслідок дій уповноваженої особи (осіб) та/або Управителя, вчинених з перевищенням наданих їм повноважень. Співвласник, який заподіяв збитки майну, що перебуває у спільній власності або власності інших Співвласників, зобов'язаний відшкодувати заподіяні збитки в повному обсязі. Співвласник несе відповідальність за збитки, заподіяні особою, яка проживає спільно з ним, а також будь-якою іншою особою, яка проживає або використовує квартиру чи нежитлове приміщення згідно з договором оренди або з відома Співвласника.

Відшкодування збитків може здійснюватися у грошовій чи в іншій формі за згодою сторін або за рішенням суду.

5. У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх обов'язків попереднього власника як Співвласника.

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

1. Співвласники є відповідальними за порушення Статуту Об'єднання та рішень статутних органів.

За порушення Статуту Об'єднання та вимог чинного законодавства, зокрема, Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Співвласники несуть цивільну, кримінальну, адміністративну відповідальність відповідно до чинного законодавства України.

2. У разі невиконання рішень Загальних зборів, зокрема систематичної несплати Співвласником встановлених Загальними зборами внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна, а також в разі знищення або пошкодження Співвласником спільного майна будинку, Правління за дорученням Загальних зборів Об'єднання може прийняти рішення щодо обмеження Співвласника права користування спільним майном, зокрема ліфтами, шляхом прийняття відповідного документу.

Розділ VII. Порядок внесення змін до Статуту Об'єднання

1. Внесення змін до Статуту Об'єднання здійснюється виключно за рішенням Загальних зборів Об'єднання.

2. Зміни до Статуту Об'єднання (Статут у новій редакції) підлягають державній реєстрації у порядку, встановленому законодавством для державної реєстрації юридичних осіб.

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

1. Об'єднання ліквідується у разі:

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

2. Ліквідація Об'єднання за рішенням Загальних зборів Об'єднання здійснюється призначеною Загальними зборами Об'єднання ліквідаційною комісією. Рішенням Загальних зборів Об'єднання також встановлюється порядок і строк заявлення кредиторами вимог до Об'єднання. Право підпису документів від імені ліквідаційної комісії має голова ліквідаційної комісії, обраний Загальними зборами Об'єднання.

Ліквідаційна комісія зобов'язана письмово повідомити орган, що здійснює державну реєстрацію у терміни, передбачені чинним законодавством, про ліквідацію Об'єднання. Ліквідаційна комісія оцінює наявне майно Об'єднання, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, складає ліквідаційний баланс та подає його Загальним зборам Об'єднання, а також організовує інші заходи, передбачені законодавством України.

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

4. У разі ліквідації Об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма Співвласниками пропорційно до загальної площі приміщень (житлових та нежитлових) у будинку, що перебувають у їхній власності.

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

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

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

Голова Загальних зборів _____