

**«ЗАТВЕРДЖЕНО»**

установчими зборами об'єднання  
співвласників багатоквартирного будинку,  
розташованого за адресою: м. Київ, вулиця  
Кахи Бендукідзе, будинок 2  
Протокол №1 від 22.09.2018-06.10.2018 року,

**СТАТУТ**

**ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ**  
**БАГАТОКВАРТИРНОГО**  
**БУДИНКУ**  
**«КБ 2»**

**м. Київ 2018**

## **1. Загальні положення**

1.1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «КБ 2» (далі – об'єднання або ОСББ) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі - співвласники) багатоквартирного будинку, що розташований за адресою: 01103, м. Київ, вулиця Кахи Бендукідзе, будинок 2, відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Місцезнаходження об'єднання: Україна, 01103, м. Київ, вулиця Кахи Бендукідзе, будинок 2.

Назва об'єднання: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «КБ 2».

Скорочена назва об'єднання: ОСББ «КБ 2».

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

1.3. 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».

1.4. 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.

1.5. Об'єднання має печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові та інші рахунки в установах банку.

1.6. Об'єднання у своїй діяльності користується правами, визначеними статтями 16, 17 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», та несе обов'язки передбачені статтею 18 цього Закону.

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

2.1. 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.

2.2. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між засновниками (співвласниками), працівниками, членами органів управління (за винятком оплати їх праці, нарахування єдиного соціального внеску). Господарче забезпечення діяльності об'єднання здійснюється власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

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

2.4. Завданням та предметом діяльності об'єднання є:

2.4.1. забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;

2.4.2. забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, включаючи здійснення ремонтів (капітальних та поточних), реконструкцій, поліпшень тощо;

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

2.4.4. забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань, Статуту та інших документів, прийнятих органами управління ОСББ, та пов'язаних з діяльністю об'єднання.

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

3.1. Органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія (ревізор) об'єднання.

## ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ

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. Скликання чергових та позачергових загальних зборів здійснюється з врахуванням положень пункту 3.5. цього Статуту.

3.3. До виключної компетенції загальних зборів належить:

3.3.1. затвердження Статуту об'єднання, внесення змін до нього;

3.3.2. обрання членів правління, ревізійної комісії об'єднання;

3.3.3. питання про використання спільного майна, крім

3.3.4. прийняття рішення про форму управління багатоквартирним будинком;

3.3.5. затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;

3.3.6. попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів на суму, що перевищує 500 000,00 (п'ятсот тисяч гривень 00 коп.), крім договорів (угод) з виробниками, виконавцями на надання житлово-комунальних послуг в т.ч. централізованого опалення, електропостачання, водопостачання та водовідведення, вивіз твердих побутових відходів, технічне обслуговування ліфтів, технічне обслуговування систем протипожежної автоматики та димовидалення, технічне обслуговування теплового обладнання;

3.3.7. попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;

3.3.8. визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;

3.3.9. визначення порядку сплати внесків і платежів співвласників;

3.3.10. прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку, його складових (паркінгу, технічних та господарських приміщень тощо) або про зведення та демонтаж господарських та усіх інших споруд, добудов, прибудов тощо. Рішення Загальних зборів про проведення реконструкції будинку з переплануванням та переобладнанням приміщень вважається прийнятим за умов наявності письмової згоди всіх власників приміщень, майнові інтереси яких це перепланування зачіпає. Рішення про проведення ремонту, реконструкції будинку приймається виходячи з технічного стану елементів будинку на підставі дефектного акту, звіту сертифікованого спеціаліста про стан будинку чи його окремих елементів тощо при наявності кошторисної документації, а при реконструкції також і проектної документації

3.3.11. визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;

3.3.12. визначення обмежень на користування спільним майном, прийняття рішень про передачу в користування об'єктів, майна; які перебувають у спільній власності;

3.3.13. обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем,

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

3.3.15. прийняття рішень про залучення коштів на умовах кредиту або позики;

3.3.16. прийняття рішень щодо створення резервного та ремонтного фондів;

3.3.17. прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах;

3.3.18. прийняття рішень про припинення об'єднання, виділ із нього інших юридичних осіб;

3.3.19. прийняття рішень щодо страхування спільного майна від будь-яких видів ризику та прямих збитків.

3.3.20. За рішенням загальні зборів виконання функцій утримання будинку та прибудинкової території може бути передано за договором спеціалізованому підприємству, організації з обслуговування.

3.4. За рішенням загальних зборів можуть бути обрані представники від об'єднання, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників. Представники обираються в рівній кількості від кожного під'їзду будинку. Збори представників мають право приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання, крім питань, що віднесені до виключної компетенції Загальних зборів. Збори представників, у разі потреби, скликає правління об'єднання або не менше як три представники від об'єднання. Збори представників є правомочними при умові участі у них

представників, які представляють інтереси співвласників, які володіють не менш як 2/3 голосів. Збори представників веде голова зборів, що обирається більшістю присутніх представників. Кожен представник має один голос. Рішення приймаються простою більшістю голосів шляхом відкритого голосування. Рішення зборів представників оформляється у формі протоколу. Рішення зборів представників мають вищу юридичну силу щодо рішень правління. Збори представників мають право скасовувати рішення правління.

3.5. Загальні збори скликаються і проводяться правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників. У разі скликання загальних зборів ініціативною групою, всі організаційні, фінансові та інші питання щодо скликання та організації проведення зборів покладаються на ініціативну групу.

Правління (ініціативна група) не менше ніж за 14 днів до дати проведення загальних зборів вручає кожному співвласнику під розписку або направляє рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в будинку, письмове повідомлення про проведення загальних зборів. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається, з чієї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного. Повідомлення про проведення загальних зборів, а також проекти документів, які планується затвердити на загальних зборах (та в разі необхідності - розрахунки до них), розміщуються в місцях загального користування будинку та/або на Інтернет-ресурсах (при їх наявності).

Час і місце проведення загальних зборів обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

3.6. У загальних зборах мають право брати участь усі співвласники. Інтереси співвласника, який особисто не бере участі в зборах, може на підставі довіреності, оформленої відповідно до чинного законодавства, представляти його представник, який у такому разі має право голосувати від імені такого співвласника. Уповноваженою особою, що представляє інтереси неповнолітніх, недієздатних та обмежено дієздатних співвласників можуть виступати виключно батьки дітей, опікуни або піклувальники, які не мають права передачі своїх повноважень за дорученням іншим особам. Наймачі, орендарі та інші користувачі квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку можуть брати участь в Загальних зборах виключно за дорученням власників таких квартир чи нежитлових приміщень.

Загальні збори веде голова правління або голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників (їх представників) у разі скликання загальних зборів ініціативною групою.

3.7. Кожний співвласник (його представник) під час голосування на зборах співвласників має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у будинку.

3.8. Рішення на загальних зборах по всіх питаннях порядку денного приймаються шляхом поіменного голосування. Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники (їхні представники), які разом мають більше половини від загальної кількості голосів співвласників, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у будинку.

Рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, про форму, порядок управління та користування спільним майном, про передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт будинку або зведення господарських споруд вважаються прийнятими, якщо за відповідне рішення проголосували співвласники (їхні представники), які разом мають не менш як дві третини від загальної кількості голосів співвласників, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у будинку.

Рішення загальних зборів викладається письмово та засвідчується особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату його голосування («за» чи «проти»).

3.9. Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрало кількості голосів «за» або «проти», встановленої пунктом 3.8 розділу 3 цього Статуту, ініціатором зборів (правлінням або ініціативною групою) проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах.

Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, відповідні рішення вважаються неприйнятими. Письмове опитування може проводитись щодо одного чи декількох питань одночасно. Питання – це текст, у якому викладається пропозиція у вигляді резолюції, щодо якої учаснику опитування пропонується відповісти «за» чи «проти». Питання повинно мати чітке і зрозуміле формулювання, що не допускає різних тлумачень.

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

3.11. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до цього Статуту, є обов'язковим для всіх співвласників, а також інвесторів, які недооформили документи про право власності (власників майнових прав).

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.

Рішення, прийняті на загальних зборах, шляхом опитування чи зборах представників підписуються головою загальних зборів і підлягають зберіганню в правлінні ОСББ. Голова зборів не має права відмовитися від підписання рішення загальних зборів чи зборів представників. У випадку немотивованої відмови голови зборів від підписання рішень прийнятих загальними зборами чи зборами представників, рішення має право підписати будь-який член правління.

Рішення загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення його тексту в місцях загального користування будинку та/або на Інтернет - ресурсах. За рішенням загальних зборів воно може бути надіслане у письмовій формі співвласнику під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом).

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

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

## ПРАВЛІННЯ

3.12. Виконавчим органом об'єднання є правління, яке обирається загальними зборами на один рік та підзвітне їм. Повноваження правління автоматично продовжуються на один рік, якщо на щорічних загальних зборах не було вирішено інше. В будь-якому випадку, до обрання нового складу правління, попередньо обраний склад правління продовжує свою діяльність.

Правління здійснює керівництво поточною діяльністю об'єднання та має право приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання, за винятком тих, які належать до виключної компетенції загальних зборів.

3.13. Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами. Чисельність членів правління не може бути більшою ніж 7 (сім) осіб. Кандидат в члени правління не повинен мати заборгованості перед ОСББ. Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження правління чи окремих його членів.

3.14. До компетенції правління належить:

3.14.1. підготовка кошторису (кошторисів), балансу об'єднання та річного звіту;

3.14.2. здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством;

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

- 3.14.4. укладення, зміна, припинення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;
- 3.14.5. організація ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;
- 3.14.6. скликання та організація проведення загальних зборів співвласників;
- 3.14.7. призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення;
- 3.14.8. розробка, затвердження положень про правління, про ревізійну комісію, правил користування спільним майном у багатоквартирному будинку, правил укладання договорів;
- 3.14.9. внесення змін в правила користування спільним майном, положення про правління, про ревізійну комісію, правила укладання договорів;
- 3.14.10. погодження розміщення вивісок, рекламних та інформаційних конструкцій, інших конструкцій, елементів тощо на фасаді будинку в місцях загального користування, інших приміщеннях, що є спільною власністю співвласників та на прибудинковій території будинку;
- 3.14.11. видання приписів на усунення порушень співвласниками та іншими особами щодо користування спільним майном та розміщення в чи на будинку, спорудах та прибудинковій території вивісок, рекламних та інформаційних конструкцій, інших конструкцій, елементів, будь-яких предметів побутової техніки, інженерних комунікацій тощо;
- 3.14.12. демонтаж самовільно встановлених, або встановлених не у відповідності до погодженого місця розміру, кольору, технічного рішення тощо вивісок, рекламних та інформаційних конструкцій, інших конструкцій, елементів, будь-яких предметів побутової техніки, інженерних комунікацій тощо без компенсації вартості та витрат особи, яка їх встановила;
- 3.14.13. збереження всієї документації ОСББ.
- 3.15. Засідання правління проводиться не менше ніж один раз на три місяці, якщо інше не визначено рішенням загальних зборів.

Кожен член правління має на засіданні правління один голос та не має права передоручати своє право брати участь у засіданнях та голосувати іншим особам.

Рішення правління приймається більшістю голосів від загальної кількості членів правління, якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів об'єднання.

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

Веде засідання правління голова правління, а в разі його відсутності – один із членів правління, обраний головуєчим простою більшістю голосів від числа 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.

3.16. Правління зі свого складу обирає голову правління та в разі потреби його заступника. На виконання своїх повноважень голова правління:

- 3.16.1. веде засідання правління, якщо правління не доручило ведення засідання іншому члену правління;
- 3.16.2. забезпечує виконання рішень загальних зборів та рішень правління;
- 3.16.3. діє без доручення від імені об'єднання та укладає договори і вчиняє інші правочини відповідно до рішень правління в порядку, встановленому цим Статутом;
- 3.16.4. розпоряджається коштами об'єднання відповідно до затвердженого кошторису та за погодженням з правлінням на підставі прийнятих рішень, має право першого підпису фінансових документів об'єднання;
- 3.16.5. за попереднім письмовим погодженням з правлінням 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;
- 3.16.6. за рішенням правління видає довіреності на представництво інтересів об'єднання іншим особам;

3.16.7. за рішенням правління відкриває і закриває рахунки об'єднання в банках та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи;

3.16.8. посвідчує довіреності на представництво інтересів співвласників в організаціях, установах, в тому числі об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку;

3.16.9. відповідно до рішень правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань об'єднання.

3.16.10. У разі відсутності голови правління його обов'язки виконує заступник або інший член правління, обраний простою більшістю голосів від кількості присутніх на засіданні членів правління.

**РЕВІЗІЙНА КОМІСІЯ (ревізор)**

3.17. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора (аудиторської фірми).

Порядок діяльності ревізійної комісії (ревізора) затверджується загальними зборами. Ревізійна комісія (ревізор) обирається строком на три роки, якщо інший строк не визначено загальними зборами.

Якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів, рішення ревізійної комісії приймаються більшістю голосів від загальної кількості її членів.

Кожен член ревізійної комісії при прийнятті нею рішень має один голос та не має права передоручати своє право голосу іншим особам. Чисельність членів ревізійної комісії не може бути більшою ніж 3 (три) особи.

Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження ревізійної комісії (ревізора) чи окремих членів ревізійної комісії. У разі відчуження членом ревізійної комісії 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.

Ревізійна комісія (ревізор) зобов'язана вимагати позачергового скликання загальних зборів (зборів представників) у разі виникнення загрози фінансовій стабільності діяльності ОСББ або виявлення зловживань, вчинених посадовими особами об'єднання.

3.18. Ревізійна комісія (ревізор) чи аудитор (аудиторська фірма) має право:

3.18.1. відповідно до періодичності, встановленої загальними зборами, але не менше 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;

3.18.2. відповідно до періодичності, встановленої загальними зборами, але не менше одного разу на рік отримувати від правління та працівників об'єднання письмові пояснення щодо діяльності об'єднання за будь-який період діяльності об'єднання;

3.18.3. перевіряти та надавати загальним зборам висновки щодо підготовлених правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту об'єднання та інших документів з питань, прийняття рішень які належать до компетенції загальних зборів;

3.18.4. за рішенням загальних зборів здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання.

3.18.5. Загальні збори можуть визначити інший перелік прав ревізійної комісії (ревізора), аудитора (аудиторської фірми).

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

4.1. Джерелами фінансування є кошти об'єднання, які складаються з:

4.1.1. залишків коштів на утримання і ремонт будинку на рахунках особи, що здійснювала управління будинком до створення об'єднання;

4.1.2. внесків і платежів співвласників;

4.1.3. коштів, отриманих об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку, в тому числі за розміщення рекламоносіїв, та надання права на розміщення обладнання для провайдерів;

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

4.1.5. коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності об'єднання;

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

4.1.7. коштів, залучених на умовах кредиту або позики на підставі рішень загальних зборів співвласників;

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

4.1.9. пасивних доходів;

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

4.1.11. коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання.

4.2. За рішенням загальних зборів в об'єднанні можуть створюватися ремонтний та резервний фонди, кошти яких спрямовуються на цілі, визначені загальними зборами.

Порядок формування та використання коштів ремонтного фонду та резервного фонду затверджується загальними зборами.

4.3. Сплата встановлених загальними зборами внесків і платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного фондів у розмірах і в строки, що встановлені загальними зборами, 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 квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного, ремонтного фондів, встановлюються загальними зборами об'єднання відповідно до законодавства та цього Статуту.

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

4.4. Майно об'єднання утворюється з:

4.4.1. майна, переданого йому співвласниками у власність;

4.4.2. одержаних доходів;

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

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

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

4.6. Спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав. Допоміжні приміщення багатоквартирного будинку - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттекамери, горища, підвали, гаражі, в тому числі підземні,



майстерні, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення).

Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком, спільним майном. Спільне майно багатоквартирного будинку не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку.

Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт спільного майна будинку встановлюється пропорційно до загальної площі квартир та нежитлових приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

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

4.7. 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 на плановий фінансовий рік складається щороку до 25 грудня року, що передує плановому, з подальшим затвердженням на чергових загальних зборах співвласників. У разі відсутності затвердженого кошторису об'єднання на поточний рік, до моменту його затвердження загальними зборами діє останній затверджений в установленому цим Статутом порядку кошторис на попередній рік.

За рішенням загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на два і більше років.

Якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів, кошторис повинен передбачати такі статті витрат:

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

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

Про виконання кошторисів, у тому числі окремих (спеціальних) правління складає щорічний звіт, який подає на перевірку ревізійній комісії (ревізору), а після такої перевірки - загальним зборам для затвердження.

Перший фінансовий рік об'єднання починається з початком управління та експлуатації будинку об'єднанням і закінчується 31 грудня року. Наступні фінансові роки відповідають календарним.

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

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

## **5. Забезпечення об'єднанням утримання та експлуатації будинку, користування спільним майном**

5.1. Управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління.

За рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (всі або частково) управителю або асоціації.

Об'єднання самостійно визначає порядок управління багатоквартирним будинком та може змінити його у порядку, встановленому Законом та Статутом об'єднання.

5.2. Для забезпечення утримання та експлуатації будинку, користування спільним майном у будинку, включаючи поточний ремонт, утримання будинку та прибудинкової території,

водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення, вивезення побутових відходів, тощо, об'єднання за рішенням загальних зборів має право:

- задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення;
- визначати виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими усі співвласники укладають відповідні договори;
- виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг.

5.3. Забезпечення об'єднанням утримання і експлуатації будинку, користування спільним майном у будинку може здійснюватися за рішенням загальних зборів також шляхом залучення об'єднанням фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів.

5.4. Електропостачання, водо- та тепло- постачання квартир та нежитлових приміщень здійснюється на підставі договорів між їх власниками і виконавцями послуг відповідно до вимог чинного законодавства, або на рахунок об'єднання у разі якщо об'єднання є колективним замовником відповідної послуги.

5.5. Для фінансування самозабезпечення об'єднання співвласники сплачують відповідні внески і платежі в розмірах, установлених загальними зборами об'єднання. За рішенням загальних зборів окремі співвласники можуть у рахунок сплати таких внесків і платежів виконувати окремі роботи.

5.6. Об'єднання здійснює оплату спожитих послуг з холодного та гарячого водопостачання, електропостачання комунальні послуги за цінами (тарифами), встановленими уповноваженими органами в частині загальнобудинкових потреб.

5.7. З метою надання населенню, що проживає в будинку, можливості отримання пільг та субсидій для відшкодування витрат на управління будинком, внески і платежі визначаються у розмірах, затверджених загальними зборами об'єднання, але не більше встановленого згідно із законодавством граничного розміру відповідних витрат.

5.8. У разі відмови власника приміщення (паркомісця) укласти договір з об'єднанням або сплачувати внески, обов'язкові платежі на утримання спільного майна, ремонт неподільного майна та відповідної частки загального майна, об'єднання має право звернутися до суду для стягнення нарахованих платежів у судовому порядку.

5.9. Правлінням може бути прийняте рішення щодо обмежень в частині користування спільним майном, в т.ч. обмеження у користуванні інженерним обладнанням будинку, інженерними мережами для співвласників (наймачів, орендарів), які не сплачують внески, обов'язкові платежі на утримання та ремонт такого майна.

5.10. У випадку прострочення внесення внесків, платежів співвласниками, поточні платежі зараховуються в наступному порядку:

- штрафні санкції, пеня;
- заборгованість за щомісячними внесками;
- щомісячні внесок;
- заборгованість по платежам за спожиті електро-, тепло-, -водопостачання та водовідведення;
- платежі за спожиті електро-, тепло-, -водопостачання та водовідведення

## **6. Права і обов'язки співвласників**

Співвласниками об'єднання можуть бути фізичні і юридичні особи – власники квартир або нежитлових приміщень у житловому будинку, а якщо об'єкти перебувають у спільній сумісній власності або спільній частковій власності – співвласником, що представляє інтереси перед об'єднанням може бути уповноважений власник, який визначається за їх згодою на підставі нотаріально посвідченої заяви чи доручення або кожен із них окремо, подавши Правлінню відповідні заяви від кожного окремо. В разі окремого представництва інтересів, коли кожен із співвласників подав Правлінню об'єднання відповідні заяви на самостійне представництво власних інтересів перед об'єднанням, особові рахунки на сплату внесків, обов'язкових платежів тощо повинні бути розділені. В разі наявності заборгованості за будь-якими внесками, платежами за попередні періоди, одночасно з розділенням особового рахунку між співвласниками поділяється і наявна на дату поділу сума заборгованості пропорційно частці у майні.

6.1. Співвласник має право:

6.1.1 брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному Законом і цим Статутом, вносити пропозиції щодо удосконалення діяльності об'єднання, усунення недоліків роботі його органів;

6.1.2. обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;

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

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

6.1.5. вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;

6.1.6. одержувати від правління об'єднання інформацію про діяльність асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, членом якої є об'єднання;

6.1.7. безперешкодно користуватись майном, що перебуває у спільній власності співвласників у випадку відсутності заборгованості по всіх внесках і платежах;

6.1.8. передавати наймачу чи орендарю житлового чи нежитлового приміщення повноваження щодо внесення платежів та внесків. При цьому, у будь-якому випадку, відповідальність за своєчасність і повний обсяг внесення внесків і платежів залишається в повній мірі за власником житлових та нежитлових приміщень;

6.1.9. здійснювати у встановленому законодавством порядку будь-які вдосконалення і зміни в належних йому житлових і нежитлових приміщеннях, якщо вони не порушують структурну цілісність житлового будинку, інженерні мережі, технічний стан будинку чи його окремих приміщень, а також не завдають шкоди майну інших співвласників об'єднання за умови погодження з сусідами одного поверху, вище і нижче розташованих квартир (нежитлових приміщень) та за умови повідомлення про це правління об'єднання;

6.2. Об'єднання на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти.

6.3. Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших власників. Співвласник зобов'язаний користуватися належними йому на праві власності житловими або нежитловими приміщеннями виключно за цільовим призначенням.

6.4. Спори щодо здійснення прав співвласників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.

6.5. Співвласник зобов'язаний:

6.5.1. виконувати обов'язки, передбачені цим Статутом;

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

6.5.3. використовувати приміщення виключно за призначенням, відповідно до правил користування спільним майном та приміщеннями у багатоквартирному будинку, не використовувати приміщення житлового будинку для виробничої діяльності, не допускати влаштування хостелів (гуртожитків, готелів та інших закладів тимчасового масового проживання);

6.5.4. забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;

6.5.5. забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин, перед початком вищевказаних робіт погоджувати проектну документацію та технічні рішення з органами управління об'єднання, а також з власниками сусідніх квартир;

6.5.6. здійснювати роботи по заміні віконних конструкцій з забезпеченням естетичного вигляду фасаду будинку, не змінювати колір вікон та колір фасаду;

6.5.7. встановлювати зовнішні блоки кондиціонерів виключно в спеціально відведених місцях;

6.5.8. не встановлювати в місцях загального користування будинку, на фасаді та інших конструктивних елементах будинку, спорудах, а також на прибудинковій території будь-які конструкції (в тому числі рекламні), елементи, інженерні комунікації та системи, побутові чи інші прилади тощо без погодження з правлінням об'єднання

- 6.5.9. не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;
- 6.5.10. дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- 6.5.11. своєчасно і в повному обсязі сплачувати всі, встановлені Загальними зборами внески і платежі;
- 6.5.12. відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;
- 6.5.13. виконувати передбачені цим Статутом обов'язки перед об'єднанням;
- 6.5.14. запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;
- 6.5.15. дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством та правилами об'єднання.
- 6.5.16. забезпечувати доступ до частин та елементів квартир та нежитлових приміщень у разі необхідності усунення пошкоджень об'єктів, що перебувають у спільній власності, елементів фасаду тощо або для запобігання можливій шкоді, яка може бути завдана цим об'єктам;
- 6.5.17. у разі відчуження належних власнику квартир чи нежитлових приміщень, інформувати про це Правління ОСББ, надати покупцю крім документів, передбачених чинним законодавством, можливість ознайомлення зі Статутом та іншими документами ОСББ.
- 6.5.18. протягом одного місяця з моменту набуття права власності на житлові чи нежитлові приміщення в будинку, при наявності технічної можливості, укласти прямі договори з постачальниками послуг на водопостачання та водовідведення холодної і гарячої води, тепlopостачання та електропостачання. До моменту укладення прямих договорів, вартість вищевказаних послуг компенсується співвласником об'єднанню на підставі виставлених рахунків. З метою забезпечення повноти та своєчасності сплати вищевказаної компенсації, співвласник зобов'язаний внести на рахунок ОСББ гарантійний платіж у розмірі вартості спожитих житлово-комунальних послуг за попередній місяць;
- 6.5.19. не займати самовільно без згоди органів управління об'єднання місця загального користування, не приєднувати та не збільшувати загальну площу своїх приміщень за рахунок місць загального користування без рішення загальних зборів об'єднання.
- 6.5.20. не втручатися в інженерні мережі будинку, а також в протипожежну систему
- 6.5.21. неухильно дотримуватись Правил проживання та користування спільним майном будинку, затверджені Правлінням.

Обов'язки по здійсненню співвласником усіх, встановлених загальними зборами внесків і платежів, виникають з моменту придбання ним права власності чи майнових прав на житлові чи нежитлові приміщення в будинку.

6.6. На виконання зобов'язань співвласника по сплаті внесків, компенсацій, будь-яких інших платежів до об'єднання не впливає наявність у співвласника чи у осіб, які користуються приміщеннями права на компенсацію (субсидію) на оплату житлового-комунальних послуг чи наявність інших пільг.

6.7. Розмір плати внесеної у якості внеску чи за спожиті житлово-комунальні послуги зменшується на суму компенсації (субсидії) чи іншої пільги тільки після фактичного зарахування такої суми на рахунок об'єднання.

## **7. Права і обов'язки об'єднання**

7.1. Об'єднання має право:

- 7.1.1. утворювати органи управління, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність;
- 7.1.2. визначати порядок утримання, обслуговування і ремонту будинку та прибудинкової території, здійснювати господарську діяльність, пов'язану з утриманням будинку і прибудинкової території;
- 7.1.3. приймати рішення про надходження та витрати коштів об'єднання;
- 7.1.4. отримати у власність чи користування у встановленому чинним законодавством порядку земельну ділянку для обслуговування будинку;

- 7.1.5. здійснювати будівництво господарських, допоміжних та інших будівель і споруд на прибудинковій території необхідних для забезпечення утримання будинку та створення додаткових зручностей співвласникам;
- 7.1.5. визначати порядок користування спільним майном відповідно до Статуту об'єднання;
- 7.1.7. укладати договори;
- 7.1.8. виступати замовником робіт з капітального ремонту, реконструкції багатоквартирного будинку;
- 7.1.9. встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;
- 7.1.10. встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і здійснювати для виконання статутних завдань господарче забезпечення діяльності об'єднання в порядку, визначеному законом;
- 7.1.11. 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;
- 7.1.12. здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків і платежів;
- 7.1.13. захищати права, представляти інтереси співвласників у судах, органах державної влади, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;
- 7.1.14. звертатися з позовами до господарських, цивільних та адміністративних судів від імені усіх співвласників будинку для захисту спільних інтересів, у разі нанесення збитків об'єднанню, пошкодження, знищення чи викрадення спільного майна та в усіх інших випадках;
- 7.1.15. вимагати своєчасної та в повному обсязі сплати внесків і інших платежів співвласниками будинку, в тому числі і відшкодування збитків об'єднання, спричинених діями чи бездіяльністю співвласників. Звертатися до суду у встановленому законом порядку із заявами про стягнення на майно власників приміщень, які своєчасно та не в повному обсязі сплачують внески і платежі, а також відмовляються відшкодувати заподіяні збитки спільному майну;
- 7.1.16. використовувати допоміжні приміщення у багатоквартирному будинку для потреб органів управління об'єднання;
- 7.1.17. встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно багатоквартирного будинку;
- 7.1.18. за рішенням загальних зборів здійснювати страхування спільного майна від будь-яких видів ризику та прямих збитків. Співвласники - власники квартир та/або нежитлових приміщень здійснюють страхування належних їм приміщень самостійно. За наявності страхового випадку страхова сума виплачується об'єднанню для наступного використання в інтересах співвласників відповідно до статуту об'єднання. Страхові виплати, отримані для компенсації збитків від нещасного випадку, в першу чергу використовуються на відновлення та ремонт;
- 7.1.19. за рішенням загальних зборів списати борги співвласника у разі виконання ним робіт, необхідних для утримання спільного майна та виконання завдань по управлінню спільним майном на суму боргу;
- 7.1.20. призупинити надання послуг співвласникам та можливості отримання водопостачання, водовідведення, електропостачання, тепlopостачання внутрішньо будинковими мережами у разі систематичної та (чи) тривалої (понад 2 місяці) заборгованості по внескам і платежам до об'єднання, а також тимчасово обмежити користування спільним майном об'єднання.
- 7.2. Об'єднання зобов'язане:
- 7.2.1. забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам;
- 7.2.2. звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;
- 7.2.3. забезпечувати виконання вимог статуту об'єднання;
- 7.2.4. виконувати свої договірні зобов'язання;

7.2.5. 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;

7.2.6. припиняти дії третіх осіб або співвласників що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками шляхом надання приписів на усунення порушень, припинення дій або вчинення дій з метою відновлення прав співвласників об'єднання;

7.2.7. у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, представляти інтереси співвласників, відповідно до наданих повноважень, у відносинах з третіми особами.

## **8. Відповідальність за порушення цього Статуту та рішень статутних органів**

8.1. Співвласники є відповідальними за порушення цього Статуту та законних рішень статутних органів.

8.2. За рішенням загальних зборів може запроваджуватися пеня за несвоєчасну сплату співвласниками встановлених загальними зборами внесків та платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного та інших фондів.

8.3. У разі систематичної несплати співвласником встановлених загальними зборами внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна, а також у разі умисного знищення або пошкодження співвласником спільного майна будинку, загальні збори можуть прийняти рішення про обмеження користування таким співвласником спільним майном будинку.

## **9. Порядок внесення змін до цього Статуту**

9.1. Внесення змін до цього Статуту здійснюється виключно за рішенням загальних зборів.

Якщо інше не визначено рішенням загальних зборів, ініціатор загальних зборів (правління або ініціативна група) надає кожному співвласнику текст пропонованих змін до цього Статуту не пізніше ніж за 10 днів до проведення загальних зборів.

9.2. Зміни до цього Статуту підлягають державній реєстрації у порядку, встановленому законодавством для державної реєстрації юридичних осіб, та набирають чинності з дати такої реєстрації.

9.3. У разі, якщо внаслідок внесення змін до законодавчих актів України одне чи кілька положень цього Статуту перестануть їм відповідати, такі положення зберігають чинність до внесення відповідних змін до цього Статуту, якщо інше не передбачено законом.

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

10.1. 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.

10.2. 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 з числа її членів простою більшістю голосів. Ліквідаційна комісія публікує інформацію про ліквідацію об'єднання з зазначенням строку подачі заяв кредиторами своїх претензій, оцінює наявне майно об'єднання, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, складає ліквідаційний баланс та подає його загальним зборам, а також організовує інші заходи, передбачені законодавством України.

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

10.4. У разі ліквідації об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма співвласниками пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень будинку, що перебувають у їхній власності в порядку вимог пп. 133.4.1 п. 133.4 ст. 133 ПКУ. При цьому здійснюється залік заборгованості кожного співвласника перед об'єднанням відповідно до цього 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.

10.5. Об'єднання вважається припиненим з дня внесення про це відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань. Інформація про припинення діяльності об'єднання оприлюднюється шляхом розміщення об'яв в місцях загального користування будинку та на Інтернет - ресурсах.

10.6. 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.

Головуючий на установчих зборах \_\_\_\_\_