

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Установчими зборами

Об'єднання співвласників багатоквартирного  
будинку № 38-Б по вул. Гарматна в м. Києві

Протокол Установчих зборів № 1

від «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 року

# **СТАТУТ**

**Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку**

**«ЖК КОЗАЦЬКИЙ 2»**

м. Київ  
2023 рік

## Розділ І. Загальні положення

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ЖК КОЗАЦЬКИЙ 2» (далі – Об'єднання) створено відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку № 38-Б (далі – Будинок), що розташований за місцезнаходженням: м. Київ, вул. Гарматна.

2. Об'єднання діє відповідно до Конституції України, Законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Цивільного, Житлового, Земельного кодексів України, інших нормативно-правових актів України та цього Статуту

3. Об'єднання у своїй діяльності користується правами та має обов'язки, передбачені цим Статутом та законодавством України.

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

З моменту набуття статусу юридичної особи Об'єднання може від власного імені виступати учасником правовідносин, набувати майнові та особисті немайнові права, бути позивачем у суді; відкривати банківські рахунки згідно з чинним законодавством України; мати відокремлене майно і самостійний баланс, печатку зі своїм найменуванням, штампи, символіку та інші реквізити, зразки яких затверджуються правлінням Об'єднання.

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

6. Найменування Об'єднання:

6.1. Повне найменування: **Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ЖК КОЗАЦЬКИЙ 2»;**

6.2. Скорочене найменування: **ОСББ «ЖК КОЗАЦЬКИЙ 2».**

7. Повне та скорочене найменування Об'єднання є рівнозначними.

8. Місцезнаходження Об'єднання: **03067, м. Київ, вул. Гарматна, 38-Б.**

## 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 від співвласників,

мешканців, орендарів квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сплати всіх платежів, передбачених законодавством, цим Статутом та Правилами проживання в багатоквартирному будинку, в разі їх затвердження.

2. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками, членами органів управління, інших пов'язаних з ними осіб, а також серед працівників Об'єднання. Господарче забезпечення діяльності Об'єднання може здійснюватися власними силами Об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

Доходи (прибутки) Об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на утримання такої неприбуткової організації, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності, визначених її установчими документами.

3. Завданням та предметом діяльності Об'єднання є:

- забезпечення належного утримання Будинку та прибудинкової території
- реалізація прав співвласників Будинку на володіння, користування та розпорядження спільним майном;
- сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;
- забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.
- реалізація права на господарче забезпечення діяльності власними силами (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

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

1. Органами управління Об'єднання є:

Загальні збори Об'єднання – вищий орган управління Об'єднання;

Правління – виконавчий орган Об'єднання;

Ревізійна комісія (ревізор) – контролюючий орган Об'єднання.

2. Вищим органом управління Об'єднання є Загальні збори Об'єднання.

Загальні збори Об'єднання скликаються і проводяться згідно з вимогами цього Статуту та чинного законодавства, не рідше одного разу на рік.

Права та обов'язки співвласників в розумінні цього Статуту мають фізичні та юридичні особи, які є власниками квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

До виключної компетенції Загальних зборів Об'єднання належать:

- затвердження і внесення змін до цього Статуту;
- обрання членів Правління Об'єднання, членів Ревізійної комісії, представників співвласників;
- питання про використання неподільного та загального майна;
- затвердження Правил проживання в багатоквартирному будинку
- надання попередньої згоди (погодження умов) на укладення кредитних договорів/угод, якщо їх сума перевищує 20 (двадцять) мінімальних заробітних плат протягом фінансового року;
- надання попередньої згоди (погодження умов) на укладення договорів на виконання будівельних (ремонтних) робіт на суму, що перевищує 50 (п'ятдесят) мінімальних заробітних плат протягом фінансового року;
- затвердження кошторису, балансу Об'єднання та річного звіту;
- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
- прийняття рішення про реконструкцію та капітальний ремонт будинку або про зведення господарських споруд;
- визначення розміру матеріального та іншого заохочення Голови та членів Правління Об'єднання;
- визначення обмежень на користування спільним майном, у т.ч. прийняття рішень про від'єднання загальнобудинкових мереж від внутрішньоквартирних.;
- обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном будинку повністю або частково асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;
- прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах, асоціаціях об'єднань співвласників багатоквартирного будинку тощо;
- прийняття рішень щодо отримання позик та кредитів;
- прийняття рішень про припинення Об'єднання, його реорганізацію шляхом злиття, поділу, перетворення або приєднання.

3. У Загальних зборах Об'єднання мають право брати участь усі співвласники. Інтереси співвласника, який особисто не бере участі в зборах, може представляти його представник, який у такому разі має право голосувати від імені такого співвласника. Повноваження представника підтверджуються договором доручення, укладеним у відповідності до норм Цивільного кодексу України або довіреністю виданою юридичною особою.

#### 4. Порядок скликання та проведення Загальних зборів Об'єднання

Ініціатором Загальних зборів є Правління Об'єднання або ініціативна група, яка складається з не менше трьох власників квартир або нежитлових приміщень.

Повідомлення про проведення Загальних зборів Об'єднання направляється

ініціатором Загальних зборів не пізніше ніж за 10 календарних днів до дня проведення Загальних зборів.

Повідомлення в письмовій формі надається кожному співвласнику під власноручний підпис або надсилається рекомендованим листом 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, отриманою не пізніше ніж за 15 календарних днів до дня проведення Загальних зборів, повідомлення про проведення Загальних зборів надсилається такому співвласнику на іншу поштову адресу або на адресу електронної пошти чи з використанням інших технічних засобів електронних комунікацій, зазначених у такій заяві.

В такому випадку, вручення повідомлення про проведення Загальних зборів Об'єднання відповідному співвласнику під власноручний підпис або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом) не вимагається.

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

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

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

Час і місце проведення Загальних зборів обираються зручними для більшості можливих їх учасників. Місце проведення Загальних зборів не може бути за межами міста Києва (Україна).

Загальні збори Об'єднання веде Голова зборів та Секретар зборів. Рішення про обрання Голови та Секретаря Загальних зборів приймається більшістю голосів присутніх співвласників (їх представників), крім тих, які беруть участь у Загальних зборах 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 квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Голова зборів та Секретар Загальних зборів вважаються такими, що уповноважені Загальними зборами Об'єднання на підписання протоколу Загальних зборів Об'єднання.

Загальні збори Об'єднання мають право приймати рішення з будь-яких питань, в тому числі і з питань які розглядають інші органи управління Об'єднання.

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

Загальні збори Об'єднання можуть встановити інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на Загальних зборах Об'єднання. У випадку затвердження такого порядку, він починає діяти з наступних загальних зборів.

6. Рішення на Загальних зборах Об'єднання приймаються шляхом поіменного голосування та оформлюється протоколом.

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

Рішення загальних зборів об'єднання стосовно:

- відключення будинку від мереж (систем) централізованого постачання комунальних послуг у порядку, встановленому законом, і визначення системи подальшого забезпечення будинку комунальними послугами;
- відчуження спільного сумісного майна співвласників багатоквартирного будинку

вважаються прийнятими, якщо за них проголосували співвласники, які разом мають більше ніж 75 відсотків від загальної кількості голосів усіх співвласників.

Якщо в результаті проведення Загальних зборів Об'єднання для прийняття рішення не набрало кількості голосів «за» або «проти», проводиться письмове опитування серед співвласників (їх представників), які не голосували на Загальних зборах Об'єднання. Письмове опитування співвласників проводиться не довше ніж передбачено чинним законодавством на момент проведення Загальних зборів Об'єднання. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

Письмове опитування співвласників може проводитися в письмовій та/або електронній формі.

Кожний співвласник (його представник), який взяв участь у голосуванні під час проведення установчих зборів або письмового опитування, підписує листок опитування власноруч або шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису (з використанням електронних підписів чи печаток, що базуються на сертифікатах відкритого ключа, виданих кваліфікованими надавачами електронних довірчих послуг без відомостей про те, що особистий ключ зберігається в засобі кваліфікованого електронного підпису чи

печатки), із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти").

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

Під час підрахунку голосів враховуються голоси, подані співвласниками (їх представників) під час проведення Загальних зборів Об'єднання, а також голоси, подані під час письмового та/або письмового в електронній формі опитування.

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

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 та ревізійної комісії (ревізора) Об'єднання.

Рішення Загальних зборів Об'єднання із зазначенням результатів голосування з кожного питання оприлюднюється не пізніше 15 календарних днів з дня проведення Загальних зборів або завершення строку, встановленого для проведення письмового опитування у разі його проведення, оприлюднюються ініціатором шляхом розміщення тексту рішення в місцях загального користування будинку або в іншому порядку, визначеному Загальними зборами Об'єднання.

Співвласники мають право знайомитися з протоколами Установчих та Загальних зборів (крім конфіденційної інформації про фізичних осіб), власними листками опитування, зведеною інформацією про результати голосування кожного із співвласників (крім конфіденційної інформації про фізичних осіб), а також за власний рахунок робити з них виписки та копії та отримувати їх копії в електронній формі.

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

Листки опитування, які створені у формі електронних документів з використанням електронних підписів, що базуються на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа, зберігаються Головою правління Об'єднання на електронному носії інформації у формі, що дає змогу перевірити їх цілісність на цих носіях.

## 7. Правління Об'єднання.

Правління Об'єднання є виконавчим органом Об'єднання 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.

До компетенції Правління належить:

- обрання Голови Правління Об'єднання;
- підготовка кошторису, балансу квартальних та річного звіту Об'єднання;
- здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками

- багатоквартирного будинку внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з чинним законодавством;
- розпорядження коштами Об'єднання та здійснення перерозподілу коштів між витратними статтями в межах затверджених Загальними зборами Об'єднання кошторисів;
  - укладання договорів про виконання робіт, надання послуг та закупівлю товарно-матеріальних цінностей для потреб ОСББ на суму, що не перевищує 50 (п'ятдесят) мінімальних заробітних плат та здійснення контролю за їх виконанням;
  - укладання кредитних договорів на суму що не перевищує 20 (двадцять) мінімальних заробітних плат протягом фінансового року, якщо така необхідність викликана потребою в терміновому усуненні наслідків військової агресії, або стихійного лиха, або техногенною катастрофою і за умови, якщо за таке рішення проголосували всі члени правління;
  - укладання договорів з постачальниками комунальних послуг та/або уповноваженими ними суб'єктами господарської діяльності на суму, що не перевищує 200 (двісті) мінімальних заробітних плат протягом одного календарного місяця;
  - погоджувати умови зовнішньоекономічних договорів (контрактів) в порядку, встановленому діючим законодавством України; /перенести в компетенцію правління;
  - здійснення страхування спільного майна від будь-яких видів ризику та прямих збитків у порядку, передбаченому законодавством України;
  - ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;
  - скликання та організація проведення Загальних зборів Об'єднання або зборів представників співвласників Об'єднання;
  - призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення;
  - розгляд питань, прийняття рішень, пов'язаних з порушенням Правил проживання в багатоквартирному будинку;
  - проводити контроль технічного стану внутрішньобудинкових інженерних мереж (яке обслуговує більше одного житлового та/або нежитлового приміщення, у тому числі комунікації до обладнання споживача, вентиляційні канали) та перевірку показань лічильників (засобів обліку) у власників приміщень та житлових квартир;
  - вимагати відшкодування збитків, завданих спільному майну багатоквартирного будинку з вини співвласника (власника) або інших осіб, які користуються власністю, яка є частиною будинку, в тому числі у судовому порядку;
  - вимагати від співвласників (власників) приміщень своєчасної та у повному обсязі сплати всіх установлених рішеннями Загальних зборів та/або рішеннями

Правління платежів, зборів, внесків, в тому числі встановленими Правилами проживання, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;

- звертатись до суду з позовом із зверненням про стягнення на майно та кошти співвласників (власників) та осіб, які користуються спільним майном, які відмовляються відшкодувати завдані збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені рішеннями Загальних зборів та/або рішеннями Правління платежів, зборів, внесків, в тому числі встановленими Правилами проживання, а також відрахування до резервного і ремонтного фондів Об'єднання.

Для реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності Об'єднання, Загальними зборами Об'єднання, можуть бути делеговані інші повноваження Правлінню Об'єднання, які не визначені цим Статутом або не суперечать чинному законодавству.

#### 8. Порядок формування Правління Об'єднання.

Члени Правління обираються на Загальних зборах Об'єднання. Загальний кількісний склад Правління визначається Загальними зборами Об'єднання.

Загальні збори Об'єднання вправі в будь-який час припинити повноваження Голови правління Об'єднання та/або будь-кого з членів Правління Об'єднання.

Повноваження Голови Правління та/або членів Правління припиняються у разі смерті, визнання безвісно відсутнім або недієздатним.

10. Правління Об'єднання приймає рішення на своїх засіданнях в порядку передбаченому цим Статутом.

Засідання Правління Об'єднання проводиться не рідше ніж один раз на шість місяців.

Засідання Правління Об'єднання є правомочним, якщо на ньому присутні більше половини членів Правління Об'єднання.

Кожен член Правління Об'єднання при голосуванні має один голос та не має право передоручати своє право брати участь у засіданнях та голосувати іншим особам.

Рішення Правління Об'єднання приймається простою більшістю від загальної кількості членів Правління Об'єднання. При рівності голосів прийнятим вважається рішення, за яке проголосував Голова Правління Об'єднання.

Засідання Правління Об'єднання скликається Головою Правління Об'єднання, або на вимогу не менше 1/3 від загальної кількості членів Правління або за ініціативою Ревізійної комісії, або за письмовою вимогою від не менше десяти співвласників квартир або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, врученої будь-кому з членів Правління Об'єднання.

Засідання Правління веде Голова Правління, за його відсутності – заступник Голови Правління.

За умови відсутності обох – кандидатура головуючого визначається голосуванням (простою більшістю голосів присутніх на засіданні членів Правління Об'єднання, але не менше двох).

Рішення Правління Об'єднання оформлюється протоколом засідання із зазначенням кожним з членів Правління Об'єднання результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом. Протокол підписуються Головою Правління Об'єднання та скріплюється печаткою Об'єднання.

Засідання правління, за необхідності може бути проведено дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції. В такому разі, рішення Правління Об'єднання оформлюється протоколом засідання, створеним в електронному вигляді, із зазначенням кожним з членів Правління Об'єднання результату свого голосування («за» або «проти»). Протокол засідання підписується кожним членом Правління Об'єднання шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису (з використанням електронних підписів чи печаток, що базуються на сертифікатах відкритого ключа, виданих кваліфікованими надавачами електронних довірчих послуг без відомостей про те, що особистий ключ зберігається в засобі кваліфікованого електронного підпису чи печатки).

#### 11. Голова Правління Об'єднання.

Правління Об'єднання зі свого складу обирає Голову Правління Об'єднання.

На виконання своїх повноважень Голова Правління Об'єднання:

- забезпечує виконання рішень Загальних зборів Об'єднання та рішень Правління, діє без доручення від імені Об'єднання;
- укладає в межах своєї компетенції угоди;
- розпоряджається майном і грошовими коштами Об'єднання в межах визначених цим Статутом, рішеннями Загальних зборів Об'єднання, рішеннями Правління Об'єднання;
- затверджує внутрішні документи, що визначають виробничу, технологічну та трудову дисципліну;
- забезпечує виконання кошторису, виробничих програм, договірних та інших зобов'язань, що взяті Об'єднанням;
- скликає засідання Правління, визначає їхній порядок денний та головує на них;
- розподіляє обов'язки між членами Правління.
- приймає на роботу і звільняє з роботи працівників Об'єднання у відповідності з діючим законодавством України та з урахуванням особливостей, передбачених цим Статутом, укладає трудові Договори від імені Об'єднання;
- затверджує посадові інструкції працівників Об'єднання, контролює службову діяльність всіх посадових осіб Об'єднання, керівників підрозділів та спеціалістів;
- самостійно укладає будь-які договори і угоди, що не перевищують 3 (три)

- мінімальних заробітних плат в межах повноважень, передбачених цим Статутом протягом одного календарного місяця;
- підписує зовнішньоекономічні договори (контракти) в порядку, встановленому діючим законодавством України;
  - представляє і захищає інтереси Об'єднання у відносинах з органами державної та місцевої влади, юридичними і фізичними особами;
  - видає довіреності, приймає рішення про службові відрядження працівників Об'єднання, в тому числі за межі України;
  - видає накази з будь-яких питань діяльності Об'єднання, віднесених до його компетенції;
  - за погодженням з Правлінням Об'єднання заохочує працівників Об'єднання та накладає на них стягнення у відповідності з діючим законодавством України;
  - відкриває (закриває) поточні, валютні та інші рахунки Об'єднання в банківських установах, користується правом першого підпису на всіх банківських документах;
  - здійснює контроль за правильністю використання фондів Об'єднання, дотриманням фінансової дисципліни;
  - здійснює контроль за дотриманням встановлених правил оформлення, приймання, відпускання матеріальних цінностей;
  - приймає рішення з інших питань, що пов'язані з діяльністю Об'єднання і відносяться до його компетенції (делеговані йому або правлінню Об'єднання) відповідно до цього Статуту на підставі рішень Загальних зборів Об'єднання або рішення Правління;
  - здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань об'єднання.

У відсутності Голови Правління Об'єднання його обов'язки виконує заступник, який обирається зі складу Правління Об'єднання за поданням Голови Правління Об'єднання.

У випадку ігнорування (невиконання) Головою Правління Об'єднання рішень Загальних зборів, Правління, Ревізійної комісії Об'єднання, що може призвести до нанесенню Об'єднанню матеріальних збитків, пошкодження загального та неподільного майна – Правління має право на засіданні Правління більшістю голосами від загальної кількості членів Правління, оголосити недовіру Голові Правління та обрати нового Голову Правління.

12. Повноваження Ревізійної комісії (ревізора) та порядок формування Ревізійної комісії.

Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю Правління Об'єднання з числа співвласників Об'єднання, на Загальних зборах Об'єднання обирається Ревізійна комісія або приймається рішення про залучення ревізора. Кількісний склад Ревізійної комісії визначається Загальними зборами Об'єднання та не може перевищувати 5 (п'яти) осіб.

У випадку обрання ревізора він приймає рішення з усіх питань діяльності Ревізійної комісії одноособово.

В своїй діяльності Ревізійна комісія (ревізор) керується діючим законодавством України, цим Статутом, внутрішніми нормативними актами Об'єднання та рішеннями органів управління Об'єднання, прийнятими в межах їх компетенції.

Ревізійна комісія (ревізор) здійснює свою діяльність шляхом проведення перевірок (ревізій), а також службових розслідувань за фактами виявлених порушень.

Перевірки фінансово-господарської діяльності Об'єднання проводяться ревізійною комісією (ревізор) за дорученням Загальних зборів Об'єднання, рішень Правління або за її власною ініціативою.

Ревізійна комісія (ревізор) має право:

– відповідно до періодичності, встановленої Загальними зборами Об'єднання, але не рідше одного разу на рік отримувати від Правління Об'єднання 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;

– перевіряти та надавати Загальним зборам Об'єднання висновки щодо підготовлених правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту Об'єднання;

– за рішенням Загальних зборів Об'єднання здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю Правління Об'єднання.

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

Ревізійна комісія (ревізор) доповідає Загальним зборам Об'єднання шляхом складання в письмовому вигляді звіту про результати проведених нею перевірок.

Ревізійна комісія (ревізор) вирішує питання, віднесені до її компетенції на своїх засіданнях. Засідання Ревізійної комісії проводяться по мірі необхідності, але не рідше одного разу на квартал.

У випадку обрання Ревізійної комісії, Голова Ревізійної комісії визначає місце та час засідання і в письмовій формі повідомляє про це членів Ревізійної комісії не менше ніж за тиждень до дати скликання. В повідомленні обов'язково вказується порядок денний засідання.

Засідання Ревізійної комісії вважається правомочним, якщо в ньому приймали участь не менш двох членів Ревізійної комісії.

Рішення Ревізійної комісії приймаються простою більшістю голосів від загальної кількості голосів членів Ревізійної комісії але не менше, ніж двома

голосами. Кожний член Ревізійної комісії при голосуванні має один голос. При рівності голосів прийнятим вважається рішення, за яке проголосував Голова Ревізійної комісії. У випадку незгоди з рішенням Ревізійної комісії будь-який її член може повідомити про свою окрему думку Загальні збори Об'єднання та Голову Правління.

Рішення Ревізійної комісії (ревізора) оформляється протоколом. Протокол засідання Ревізійної комісії (ревізора) підписується усіма присутніми на засіданні членами Ревізійної комісії (ревізора) і не пізніше як через три робочих дні після проведення засідання передається під розпис Голові Правління Об'єднання.

Члени Ревізійної комісії (ревізор) можуть бути достроково відкликані, а ревізор переобраним відповідним рішенням Загальних зборів Об'єднання.

Членами Ревізійної комісії (ревізор) не можуть бути члени Правління Об'єднання, посадові особи органів управління Об'єднання, представники, а також близькі родичі членів Правління Об'єднання і особи, що проживають з ними на одній житловій площі чи є співвласниками однієї з ними квартири/нежитлового приміщення.

Керівництво роботою Ревізійної комісії здійснює її Голова, який обирається з числа членів Ревізійної комісії, обраними Загальними зборами Об'єднання або ревізор одноособово.

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

1. Кошти Об'єднання складаються з:

- залишків коштів на утримання і ремонт багатоквартирного будинку на рахунках особи, що здійснювала управління таким будинком до створення Об'єднання;
- обов'язкових внесків і платежів співвласників;
- додаткових внесків і платежів, передбачених Правилами проживання в багатоквартирному будинку
- коштів, отриманих Об'єднанням у результаті встановлення сервітутів, здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;
- коштів, отриманих Об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги 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, або поворотної чи

безповоротної фінансової допомоги;

- коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення багатоквартирного будинку та/або грантів наданих за місцевими, державними або міжнародними програмами;
- пасивних доходів;
- доходів від діяльності заснованих Об'єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей Об'єднання;
- коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей Об'єднання.

Доходи, отримані Об'єднанням у результаті надання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна Будинку, отримані по договорам сервітуту, пасивні та інші доходи, відмінні від встановлених Загальними зборами Об'єднання обов'язкових внесків і платежів, зараховуються до резервного фонду.

2. Порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів, встановлюються Загальними зборами Об'єднання.

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

3. Використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно до цього Статуту та/або окремих (спеціальних) рішень Загальних зборів.

4. Доходи (прибутки) Об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на управління (утримання) багатоквартирного будинку та прибудинкової території, а також забезпечення діяльності Об'єднання, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності, визначених цим Статутом.

5. Забороняється розподіл отриманих доходів (прибутків) або їх частини серед співвласників, працівників (окрім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління Об'єднання й інших пов'язаних із ними осіб.

6. Майно, передане Об'єднанню в строкове (тимчасове) користування, повертається власникам без винагороди.

7. Кошти Об'єднання, включаючи кошти ремонтного, резервного та інших фондів, витрачаються Правлінням Об'єднання або Головою Правління Об'єднання в межах компетенцій визначених цим Статутом, згідно з кошторисами, затвердженими Загальними зборами Об'єднання, та окремими рішеннями Загальних зборів Об'єднання.

За рішенням Загальних зборів Об'єднання можуть затверджуватися кошториси на два і більше років.

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 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.

Кошторис повинен передбачати такі статті витрат:

- витрати на утримання будинку та прибудинкової території;
- витрати на поточний ремонт будинку;
- витрати на оплату комунальних та інших послуг;
- витрати спеціальних фондів Об'єднання;
- інші витрати.

Перелік, порядок сплати і розміри внесків та обов'язкових платежів встановлюються Загальними зборами Об'єднання.

Для накопичення коштів на ремонт спільного майна і термінового усунення збитків, що виникли в результаті аварій чи обставин непереборної сили, може створюється спеціальний фонд Об'єднання. Кошти цього фонду акумулюються на окремому рахунку Об'єднання у банківській установі і використовуються виключно за цільовим призначенням.

Розмір та порядок відрахувань до інших фондів визначається на Загальних зборах Об'єднання.

#### 8. Формування та використання резервного фонду Об'єднання.

Резервний фонд Об'єднання формується для фінансування непередбачених видатків, що не мають постійного характеру і не були передбачені при складанні (затвердженні) кошторису Об'єднання.

Рішення про виділення коштів з резервного фонду Об'єднання приймається простою більшістю від загальної кількості членів Правління Об'єднання.

Кошти резервного фонду Об'єднання можуть бути використані для фінансування непередбачених видатків на:

- покриття витрат від заходів з ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій;
- ліквідацію аварійних ситуацій;
- поповнення нестачі власних оборотних коштів;
- погашення заборгованості перед постачальниками комунальних послуг;

- погашення відсотків за кредитами;
- закупівлю нової техніки та технологій;
- закупівлю меблів;
- обладнання будинку засобами обліку та регулювання теплової енергії, впровадження енергозберігаючих заходів;
- проведення робіт з удосконалення експлуатації внутрішньобудинкових інженерних систем;
- проведення поточних ремонтних робіт;
- технічне обслуговування та поточний ремонт систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем;
- позаплановий ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання та зливової каналізації, технічних пристроїв будинку та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку при будинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків);
- інших непередбачених заходів, які повинні вирішуватися за рахунок Об'єднання і не могли бути передбачені під час складання проекту кошторису;

#### 9. Формування та використання ремонтного фонду Об'єднання.

Ремонтний фонд Об'єднання формується для прискорення технічного переоснащення, модернізації та реконструкції спільного майна Об'єднання, проведення капітального ремонту.

Рішення про виділення коштів з ремонтного фонду Об'єднання приймається не менше як 3/4 від загальної кількості членів Правління Об'єднання, за попередньою згодою Ревізійної комісії.

Кошти ремонтного фонду Об'єднання можуть бути використані для фінансування видатків на:

- технічну реконструкцію спільного майна Об'єднання;
- капітальний ремонт;
- витрат науково-дослідних і проектних робіт;
- впровадження енергозберігаючих технологій;
- інші цільові витрати, затверджені Загальними зборами Об'єднання, в тому числі, витрати на технічне переоснащення, модернізацію обладнання.

За рішенням Загальних зборів Об'єднання можуть створюватися інші спеціальні фонди, витрати з яких здійснюються на цілі статутної діяльності Об'єднання. Кошти цих фондів акумулюються на банківських рахунках Об'єднання.

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

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

## **Розділ V. Права і обов'язки співвласників та Об'єднання**

1. Співвласник, у відповідності до Законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та цього Статуту має право:

- брати участь в управлінні Об'єднанням у порядку, визначеному законодавством і Статутом Об'єднання;
- обирати та бути обраним до складу статутних органів Об'єднання;
- знайомитися з протоколами установчих та загальних зборів, власними листками опитування, зведеною інформацією про результати голосування кожного із співвласників (крім відомостей, що містять персональні дані), а також за власний рахунок робити з них виписки та копії та отримувати їх копії в електронній формі;
- одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність Об'єднання;
- вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками Правил проживання в багатоквартирному будинку;
- приймати участь в засіданнях Правління Об'єднання, з правом дорадчого голосу.

Порядок здійснення прав співвласників визначається законами України. Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників. Спори щодо здійснення прав співвласників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.

2. Співвласник, у відповідності до Законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», цього Статуту та Правил проживання в багатоквартирному будинку, зобов'язаний:

- виконувати обов'язки, покладені Статутом Об'єднання;
- виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їх компетенцій;
- неухильно дотримуватись Правил проживання в багатоквартирному будинку
- використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;
- забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення (шляхом сплати відповідних внесків та платежів у фонди та на рахунки Об'єднання);
- дотримуватись вимог житлового і містобудівного законодавства при проведенні реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного

- переоснащення приміщень або їх частин, що перебувають у власності співвласника;
- не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;
  - дотримуватися вимог Правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
  - своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі у тому числі відрахування до ремонтного, резервного фондів у розмірах і в строки, що встановлені загальними зборами об'єднання
  - своєчасно і в повному обсязі сплачувати платежі, передбачені Правилами проживання в багатоквартирному будинку за порушення цих Правил;
  - відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;
  - виконувати передбачені статутними документами обов'язки перед Об'єднанням;
  - запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління Об'єднання (Правління Об'єднання) про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;
  - дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.
  - надавати інформацію (шляхом письмового повідомлення) Правлінню Об'єднання протягом одного місяця з моменту: придбання, продажу, позбавлення, накладення обтяження або іншу зміну права власності - на квартиру або нежитлове приміщення;
  - виконувати інші обов'язки перед Об'єднанням, передбачені цим Статутом, рішеннями Загальних зборів Об'єднання та Правилами проживання в багатоквартирному будинку.

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

- утворювати органи управління, визначати їх структуру, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність;
- затверджувати Правила проживання в багатоквартирному будинках, якими зокрема встановлюються додаткові внески та платежі в разі порушення таких Правил;
- захищати права, представляти інтереси співвласників у судах, органах державної влади і органах влади Автономної Республіки Крим, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;
- приймати рішення про надходження та витрати коштів Об'єднання, отримання позик та кредитів;
- приймати участь у міських, державних, міжнародних програмах, цілями яких є підвищення класу енергоефективності будинку, технічної модернізації, переоснащення, впровадження інноваційних технологій у сфері будівництва та

експлуатації будівель;

- визначати порядок користування спільним майном відповідно до Статуту Об'єднання та Правил проживання в багатоквартирному будинках;
- укладати договори, угод та інших правочинів;
- встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів та платежів, передбаченими Правилами проживання в багатоквартирному будинках;
- здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків і платежів;
- вимагати від співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених законодавством, Загальними зборами Об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів та платежів, передбаченими Правилами проживання в багатоквартирному будинках;
- звертатися до суду в разі відмови співвласника відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені Загальними зборами Об'єднання внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного та ремонтного фондів та платежів, передбачених Правилами проживання в багатоквартирному будинку за порушення цих Правил;
- застосовувати заходи впливу, що не суперечать чинному законодавству до співвласників, які не виконують своїх обов'язків;
- обмежувати користування спільним майном, у т.ч. шляхом від'єднання загальнобудинкових мереж від внутрішньоквартирних.
- здійснювати для виконання статутних завдань господарче забезпечення діяльності Об'єднання в порядку, визначеному Законами України;
- приймати рішення про замовлення та/або виконання робіт з капітального ремонту, реконструкції Будинку, належних до них будівель та споруд, що необхідні для обслуговування Будинку, покращення благоустрою спільної території прибудинкової території Будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у Будинках;
- 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, суб'єктом господарювання, який має право, згідно чинного законодавства, на зайняття відповідною діяльністю;
- використовувати допоміжні приміщення у Будинку для потреб органів управління Об'єднання;
- використовувати спільне майно для розміщення реклами;
- встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше

- спільне майно Будинку;
- приймати рішення про зведення господарських споруд;
  - приймати на баланс майно, передане в спосіб, що не суперечить чинному законодавству;
  - приймати рішення про набуття прав власності або права постійного користування земельною ділянкою, на якій розташований Будинок та їх спільна прибудинкова територія та затверджувати порядок користування такою земельною ділянкою;
  - робити співвласникам попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;
  - вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну Об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;
  - звертатися до суду в разі відмови співвласника відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені цим Законом та Статутом Об'єднання внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного та ремонтного фондів та платежів, передбачених Правилами проживання в багатоквартирному будинку за порушення цих Правил;
  - виступати засновником (учасником) інших юридичних осіб;
  - на підставі рішення Загальних зборів Об'єднання – вступати до Асоціацій об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;
  - приймати рішення про припинення Об'єднання, його реорганізацію шляхом злиття, перетворення або приєднання.

Реалізація прав Об'єднання здійснюється Правлінням Об'єднання відповідно до визначених цим Статутом повноважень.

4. Відповідно до законодавства та цього Статуту Об'єднання має наступні обов'язки:

- забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам;
- звітувати Загальним зборам про виконання кошторису Об'єднання за рік;
- забезпечувати виконання вимог Статуту Об'єднання;
- забезпечувати виконання вимог Правил проживання в багатоквартирному будинку;
- виконувати свої договірні зобов'язання;
- 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;
- припиняти дії третіх осіб, що ускладнюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;
- у випадках, передбачених законодавством, Статутом Об'єднання, представляти

інтереси співвласників відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

Виконання зобов'язань Об'єднанням належить до повноважень Правління Об'єднання відповідно до цього Статуту.

## **Розділ VI. Відповідальність за порушення Статуту та рішень статутних органів.**

1. Співвласники за порушення цього Статуту та законних рішень статутних органів Об'єднання несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

У разі несвоєчасної або неповної оплати власником поставлених послуг (внесків та/або платежів, передбачених Законом та /або цим Статутом та/або Правилами проживання в багатоквартирному будинку), Правління Об'єднання вправі:

- зробити публічне оголошення по цьому негативному випадку - для інформування всіх співвласників;
- ініціювати судовий позов відносно боржника по відшкодуванню відповідних платежів Об'єднанню (з віднесенням штрафних санкцій та судових витрат на такого боржника).

2. У разі систематичного порушення співвласником вимог цього Статуту, Правил проживання в багатоквартирному будинку, невиконання покладених цим Статутом обов'язків, ухиленням від сплати встановлених Загальними зборами Об'єднання 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 Об'єднання можуть прийняти рішення про обмеження користування таким співвласником спільним майном будинку у т.ч. шляхом від'єднання загальнобудинкових мереж від внутрішньоквартирних.

3. Співвласники повинні докладати всіх зусиль для того, щоб розв'язувати між собою спори шляхом переговорів та консультацій.

## **Розділ VII. Порядок внесення змін до Статуту об'єднання**

1. Внесення змін до цього Статуту здійснюється за рішенням Загальних зборів Об'єднання, прийнятим більшістю голосів співвласників. Порядок голосування на Загальних зборах співвласників та прийняття рішення проводиться згідно положень цього Статуту.

2. Якщо інше не визначено рішенням Загальних зборів Об'єднання, ініціатор Загальних зборів Об'єднання (Правління Об'єднання або ініціативна група) публікує або розміщує на дошці оголошень текст пропонованих змін до Статуту

об'єднання не пізніше ніж за 10 днів до проведення Загальних зборів Об'єднання.

3. Зміни до цього Статуту підлягають державній реєстрації у встановленому законодавством порядку та набирають чинності з дати такої реєстрації.

### **Розділ VIII. Підстави та порядок припинення в результаті реорганізації (перетворення) або ліквідації Об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим**

1. Об'єднання ліквідується у разі:

- придбання однією особою всіх приміщень у багатоквартирному 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.

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

3. Порядок ліквідації Об'єднання за рішенням суду і звернення стягнень на його майно та кошти визначаються законодавством України.

4. У разі перетворення Об'єднання до нової юридичної особи переходять усе майно, усі права та обов'язки Об'єднання.

5. У разі ліквідації Об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, передаються одній або кільком неприбутковим організаціям відповідного виду або зараховуються до Державного бюджету.

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

7. Реорганізація (перетворення) 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 установчих  
зборів Об'єднання

---

(підпис)

---

(П.І.Б.)