

**«ЗАТВЕРДЖЕНО»**  
Установчими зборами  
ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ  
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ  
«Поетичне»  
Протокол № 1 від 27 березня 2016 року

**СТАТУТ**  
**ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ**  
**БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ**  
**«ПОЕТИЧНЕ»**

**Київ**  
**2016**



## 1. Загальні положення

1.1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ПОЕТИЧНЕ» (далі – «Об'єднання» або «ОСББ») створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – «співвласники») багатоквартирного будинку №13 по вул. Здолбунівській (далі – «будинок») в Дарницькому районі міста Києва відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та затверджено рішенням установчих зборів співвласників багатоквартирного будинку від 12 березня 2016 року.

1.2. Об'єднання діє відповідно до Конституції України, Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», чинного законодавства України та цього Статуту.

1.3. Місцезнаходження Об'єднання: Україна, 02081, місто Київ, Дарницький район, вулиця Здолбунівська, будинок 13.

1.4. Назва Об'єднання: **ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ПОЕТИЧНЕ».**

Скорочена назва: **ОСББ «ПОЕТИЧНЕ».**

1.5. 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».

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

1.7. 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 особистими зобов'язаннями співвласників будинку.

Співвласники будинку не несуть відповідальності за зобов'язаннями Об'єднання.

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

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

2.1. Метою створення Об'єднання є забезпечення захисту прав співвласників будинку, дотримання ними обов'язків, належне утримання та використання спільного майна будинку, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством, Статутом та рішеннями органів управління Об'єднання.

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

2.3. Завданням та предметом діяльності Об'єднання є:

2.3.1. Забезпечення реалізації прав співвласників будинку на володіння та користування спільним майном;

2.3.2. Забезпечення належного утримання будинку та прибудинкової території;

2.3.3. Сприяння співвласникам будинку в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;



2.3.4. Забезпечення виконання співвласниками будинку своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю Об'єднання;

2.3.5. Здійснення господарської діяльності для забезпечення власних потреб ОСББ;

2.3.6. Створення сприятливих умов для повноцінного гармонійного відпочинку співвласників будинку та їх сімей на території ОСББ.

2.4. Права Об'єднання :

2.4.1. Створювати органи управління (Правління ОСББ, Ревізійну комісію) та обирати їх членів, визначати умови їх діяльності та фінансування;

2.4.2. Приймати рішення щодо надходження та витрачання коштів Об'єднання;

2.4.3. Визначати порядок утримання, експлуатації та ремонту спільного майна відповідно Статуту;

2.4.4. визначення порядку призначення, сплати та переліку внесків та платежів в Об'єднанні;

2.4.5. Брати в управління будинки та інше майно Об'єднання;

2.4.6. Для виконання статутних завдань здійснювати необхідну господарську діяльність у порядку, визначеному чинним законодавством.

2.4.7. Визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування і ремонт майна з будь-якою фізичною або юридичною особою відповідно Статуту та законодавства;

2.4.8. Здійснювати контроль за своєчасною сплатою співвласниками будинку внесків та платежів;

2.4.9. Ініціювати скликання Загальних зборів;

2.4.10. Захищати права, представляти законні інтереси співвласників будинку в органах виконавчої влади і органах місцевого самоврядування, судах, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;

2.4.11. Використовувати приміщення в будинку для потреб органів управління Об'єднання, співвласників та мешканців будинку.

2.5. Для забезпечення виконання співвласниками будинку своїх обов'язків Об'єднання має право:

2.5.1. Робити співвласникам будинку попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;

2.5.2. Вимагати відшкодування збитків, завданих спільному майну Об'єднання з вини співвласника будинку або інших осіб, які користуються його власністю;

2.5.3. Вимагати своєчасної та у повному обсязі сплати всіх установлених Законом та Статутом Об'єднання платежів, зборів і внесків від співвласників будинку;

2.5.4. Частково обмежувати в користуванні спільним майном тих співвласників будинку, які не виконують своїх обов'язків за Статутом або не сплачують встановлених органами управління платежів у порядку, визначеному Загальними зборами;

2.5.5. Звертатись до суду з позовом про звернення стягнення на майно співвласників будинку, які відмовляються відшкодувати завдані збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені законодавством та Статутом Об'єднання платежі і внески;

2.6. Об'єднання зобов'язане:

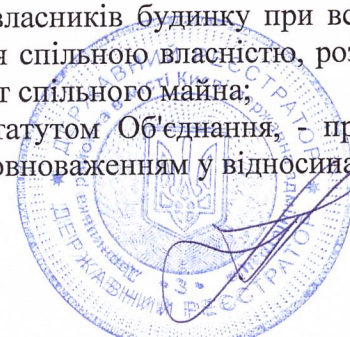
2.6.1. Забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам будинку;

2.6.2. Забезпечувати виконання вимог Статуту Об'єднання;

2.6.3. Виконувати свої договірні зобов'язання;

2.6.4. Забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників будинку при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками будинку витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна;

2.6.5. У випадках, передбачених законодавством, Статутом Об'єднання, представляти інтереси співвласників будинку відповідно наданим повноваженням у відносинах з третіми особами.



### 3. Органи управління Об'єднання, їх повноваження та порядок формування

3.1. Органами управління Об'єднання є Загальні збори співвласників будинку (або їх належним чином уповноважених представників), Правління та Ревізійна комісія Об'єднання.

3.2. Вищим органом управління Об'єднання є **Загальні збори**.

3.2.1. З метою ефективного управління будинком співвласник будинку має право уповноважити від свого імені представника, який представлятиме його інтереси на підставі нотаріально засвідченої довіреності.

3.2.2. Загальні збори мають право приймати рішення з усіх питань діяльності Об'єднання.

3.2.3. До виключної компетенції (повноважень) Загальних зборів Об'єднання належить:

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

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

3.2.3.3. питання про використання об'єктів, що перебувають у спільній власності Об'єднання;

3.2.3.4. затвердження кошторису Об'єднання та річного звіту;

3.2.3.5. Затверджувати розміри платежів і внесків співвласників будинку, платежів, пов'язаних з належним утриманням будинку, а також відрахувань до резервного, ремонтного та інших фондів;

3.2.3.6. прийняття рішень про реконструкцію та капітальний ремонт будинку або про зведення господарських споруд;

3.2.3.7. визначення порядку призначення матеріального або іншого заохочення членів органів управління Об'єднання;

3.2.3.8. 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;

3.2.3.9. затвердження порядку та обмежень на користування об'єктами, які перебувають у спільній власності співвласників будинку;

3.2.3.10. рішення про форму управління будинком;

3.2.3.11. прийняття рішень про взаємодію з громадськими організаціями.

3.2.3.12. прийняття рішень про реорганізацію або ліквідацію Об'єднання.

Відповідні рішення Загальних зборів з питань, віднесених до виключної компетенції, можуть бути прийняті у вигляді затвердження профільних Положень, Порядків та інших документів, які розроблені та надані на розгляд Загальних зборів Правлінням Об'єднання.

Частину будь-яких своїх повноважень Загальні збори можуть за своїм рішенням передати до компетенції Правління.

3.2.4. Загальні збори Об'єднання скликаються Правлінням не рідше ніж один раз на рік, як правило, по закінченні календарного року для розгляду ефективності діяльності Об'єднання за рік.

Позачергові Загальні збори Об'єднання можуть бути скликані:

3.2.4.1. За ініціативою не менш, як трьох співвласників будинку, при цьому ініціатори позачергових Загальних зборів подають до Правління списки співвласників будинку (з власним підписом) загальною кількістю не менше 20% від кількості усіх співвласників будинку, з вимогою про скликання Загальних зборів;

3.2.4.2. За ініціативою не менш, як трьох співвласників будинку у порядку, передбаченому чинним законодавством України, з обов'язковим письмовим повідомленням Правління, в такому випадку всі витрати, необхідні для скликання Позачергових Загальних Зборів несуть їх ініціатори;

3.2.4.3. За вимогою Ревізійної комісії Об'єднання, яка подає в Правління своє рішення про скликання позачергових Загальних зборів;

3.2.4.4. За рішенням Правління Об'єднання;

3.2.4.5. За вимогою Голови Правління Об'єднання, який подає Правлінню свою заяву про скликання позачергових Загальних зборів.

3.2.5. В усіх випадках, зазначених в п.3.2.5 (крім п.п.3.2.5.2), Правлінням впродовж десяти днів зобов'язане розглянути вимоги про проведення позачергових Загальних зборів і прийняти своє рішення про скликання позачергових Загальних зборів, які мають відбутися не пізніше 20



днів з моменту розгляду Правлінням такої вимоги.

3.2.6. Про проведення Загальних зборів Об'єднання співвласники будинку повідомляються Правлінням в письмовій формі під розписку, або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом) на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в будинку, або вивішуванням оголошення в приміщеннях Об'єднання з інформуванням на офіційному сайті ОСББ. Повідомлення про Загальні збори здійснюється не пізніше ніж за 14 днів до дати їх проведення. У повідомленні про проведення Загальних зборів зазначається проект порядку денного, дата, час та місце їх проведення.

3.2.7. У Загальних зборах мають право брати участь усі співвласники будинку. Інтереси співвласника будинку, який особисто не бере участі в Загальних зборах, може представляти його представник, який у такому разі має право голосувати від імені такого співвласника будинку.

Загальні збори веде Голова Загальних зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників будинку або їх представників.

3.2.8. Кожний співвласник будинку (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника будинку 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 будинку має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Загальні Збори можуть встановити інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику будинку на Загальних Зборах.

3.2.9. Рішення Загальних зборів з питань 3.2.3.6, 3.2.3.12 приймаються не менш, як 2/3 голосів співвласників будинку.

3.2.10. З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники будинку, які разом мають більше половини від загальної кількості голосів співвласників будинку (представників). Якщо проводяться Збори представників, то підраховується загальна кількість квартир (нежитлових приміщень) на тих поверхах, які вони представляють і рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували представники, які представляють більше половини голосів загальної кількості голосів співвласників будинку.

3.2.11. Якщо в результаті проведення Загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої пунктами 3.2.10 та 3.2.11 цього розділу, ініціатором Загальних зборів (п.3.2.5) або Правлінням проводиться письмове опитування серед співвласників будинку, які не голосували на Загальних зборах. Письмове опитування співвласників будинку проводиться впродовж 15 календарних днів з дати проведення Загальних зборів. Якщо впродовж цього терміну необхідну кількість голосів «за» не набрано, відповідні рішення вважаються неприйнятими.

3.2.12. Рішення Загальних зборів Об'єднання може бути прийнято шляхом письмового опитування (далі – опитування) співвласників будинку. Порядок проведення опитування затверджується Правлінням. Таке опитування здійснює Правління або уповноважені ним особи.

3.2.12.1. Формулювання питань для опитування подає ініціатор скликання Загальних Зборів (п.3.2.5, крім п.п.3.2.5.2), які розглядаються спільно з Правлінням. Остаточне формулювання питань визначається голосуванням членами Правління.

3.2.12.2. Правління здійснює проведення опитування шляхом поквартирного обходу, або поданням списків для голосування у під'їзді будинку, або в інший прийнятний спосіб, визначений Правлінням.

3.2.12.3. Опитування здійснюється в термін, який не повинен перевищувати 15 календарних днів, якщо інше не буде визначено Правлінням.

3.2.12.4. Рішення шляхом опитування вважається правомірним, якщо за нього проголосували у відповідності вимогам п.3.2.12 та п.3.2.13.

3.2.13. Рішення, прийняті на Загальних зборах, підписуються Головою Загальних зборів та секретарем Загальних зборів і підлягають постійному зберіганню.

3.2.14. Рішення, прийняті Загальними зборами, є обов'язковими для всіх співвласників



будинку. 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 органів управління Об'єднання.

3.2.15. Повідомлення про рішення Загальних зборів здійснюється відповідно до чинного законодавства України. Завірену Головою Правління копію рішення Загальних зборів може бути надано співвласнику будинку на його вимогу під розписку. Доведення рішень Загальних зборів до співвласників будинку покладається також на представників, тобто тих співвласників будинку, які були присутніми на Загальних зборах. Рішення Загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку будь-яким співвласником будинку.

3.2.16. У разі прийняття Загальними зборами рішення про реконструкцію, якщо власник житлового приміщення відмовляється відселитися чи власник нежитлового приміщення відмовляється тимчасово залишити його для проведення реконструкції будинку, спір може бути вирішено в судовому порядку. Рішення про проведення ремонту будинку приймається, виходячи з технічного стану елементів будинку, який визначається технічною комісією Об'єднання або незалежними експертами.

3.3. **Правління** є головним виконавчим органом Об'єднання і здійснює керівництво поточною діяльністю Об'єднання. Правління має право приймати рішення з усіх питань діяльності Об'єднання за винятком тих, які належать до виключної компетенції Загальних зборів, якщо вони не доручені Правлінню Загальними зборами. Правління підзвітне Загальним зборам.

3.3.1. Правління обирається Загальними зборами в складі, який визначають Загальні збори, але не менше трьох осіб.

3.3.2. До компетенції та задач Правління Об'єднання належить:

3.3.2.1. планування, організація і фінансування всіх робіт з утримання в належному технічному стані будинку та благоустрою території, розвитку Об'єднання та іншої діяльності;

3.3.2.2. підготовка кошторису та річного звіту Об'єднання;

3.3.2.3. здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками будинку внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно чинного законодавства та за виконанням співвласниками будинку положень цього Статуту, рішень Загальних зборів, Правління і Ревізійної комісії;

3.3.2.4. розгляд персональних справ співвласників будинку щодо порушення ними положень цього Статуту та несплати обов'язкових платежів та винесення своїх пропозицій по цим справам на розгляд Загальних зборів, якщо інше не визначено Загальними зборами;

3.3.2.5. за дорученням Загальних зборів визначення та обґрунтування розмірів грошових внесків співвласників будинку (на утримання будинку, платежів за житлово-комунальні послуги, цільових та інших), штрафів, пені та інших платежів для винесення на затвердження Загальними зборами;

3.3.2.6. здійснення контролю за виконанням укладених угод із суб'єктами підприємництва, які виконують роботи, в тому числі будівельні, надають житлово-комунальні та інші послуги;

3.3.2.7. створення за необхідністю робочих комісій, груп з метою більш ефективного виконання задач Правління;

3.3.2.8. розгляд будь-яких письмових звернень, скарг, тощо та прийняття відповідних рішень;

3.3.2.9. всебічна допомога співвласникам будинку в реалізації ними своїх прав стосовно розпорядження своїм майном та користування спільним майном;

3.3.2.10. виконання рішень Загальних зборів;

3.3.2.11. звітність за свою діяльність перед Загальними зборами та внесення на їх розгляд проектів рішень;

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

3.3.2.13. виконання всіх необхідних дій в стосунках з органами влади, судовими та іншими органами державного управління України;

3.3.2.14. виконання інших необхідних дій в межах своєї компетенції, направлених на



покращення умов проживання співвласників в будинку та на його території;

3.3.2.15. встановлення та подання на затвердження Загальним зборам розміру оплати і матеріального заохочення членів органів управління Об'єднання.

3.3.2.16. розробка та подання на затвердження Загальним зборам профільних Положень, Порядків та інших документів.

3.3.3. Правління Об'єднання на своєму першому засіданні після свого обрання зі свого складу може обрати заступника Голови Правління.

3.3.4. Засідання Правління проводиться згідно виникаючим потребам виконання ним своїх задач, але не менше ніж один раз у три місяці і скликається Головою Правління або на вимогу третини чисельного складу Правління, або на вимогу Ревізійної комісії за її письмовим рішенням. Засідання Правління фіксуються протоколом за оформлення якого відповідає Голова.

3.3.5. Засідання Правління скликаються його Головою або не менше як половиною членів Правління.

3.3.6. Засідання Правління веде Голова Правління, а в разі відсутності – його заступник. При відсутності Голови Правління та його заступника, засідання Правління вважається таким, що не відбулося.

3.3.7. Рішення Правління приймаються простою більшістю від кількісного складу Правління. Рішення Правління викладаються у протоколі засідання Правління із зазначенням кожним із членів Правління результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.

3.3.8. Правління за його рішенням на договірній основі може найняти керуючого - особу, яка частково або повністю здійснюватиме функції з управління спільним майном і забезпечуватиме його належну експлуатацію з виконанням повністю або частково функцій Голови Правління за договором з Об'єднанням, який підписує Голова Правління або уповноважена Правлінням особа. В цьому договорі визначаються повноваження керуючого, а також обов'язки і права.

3.3.9. **Ч л е н и П р а в л і н н я** несуть персональну цивільну, кримінальну, адміністративну відповідальність відповідно до чинного законодавства.

3.3.9.1. Член Правління або Голова Правління може бути відкликаний будь-коли за рішенням Загальних зборів з обов'язковим обранням нового члена Правління та Голови Правління.

3.3.9.2. Членом Правління може бути як співвласник будинку, так і його родич першого ступеню рідства (але не більше двох осіб), який мешкає разом з цим співвласником або представник за дорученням, які постійно проживають за адресою Об'єднання.

3.3.10. Рішення, прийняті Правлінням в межах його компетенції, є обов'язковими для всіх співвласників і мешканців будинку.

3.3.11. В разі вибуття з Правління його члена з поважних причин (особиста заява, хвороба тощо), Правління продовжує свою діяльність в складі, що залишився до найближчих Загальних зборів.

3.4. **Г о л о в а П р а в л і н н я (далі – Голова)** є першою офіційною особою Об'єднання та керівником Правління.

3.4.1. Голова обирається Загальними зборами простою більшістю голосів присутніх співвласників (представників). Термін, на який обирається Голова, становить не менше одного року. Кількість разів обрання однієї й тієї ж людини на цю посаду не обмежена.

3.4.2. Голова (або особа, яка виконує його функції) є хранителем печатки, штампа, всієї документації Об'єднання та матеріально відповідальною особою і зобов'язаний передати по опису своєму наступнику в десятиденний строк з моменту свого переобрання всі матеріальні цінності за описом.

3.4.3. Голова Правління Об'єднання:

а) повинен:

3.4.3.1. Організувати роботу Правління та інформувати його про свої дії;

3.4.3.2. Забезпечувати виконання рішень Загальних зборів, Правління та Ревізійної комісії;



3.4.3.3. Представляти Об'єднання у відносинах з державними органами, судами та іншими організаціями і фізичними особами без доручення;

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

3.4.3.5. Відкривати рахунки в банківських установах;

3.4.3.6. Звітувати перед Загальними зборами за свою діяльність та діяльність Правління;

б) має право:

3.4.3.7. За рішенням Правління приймати на роботу і звільняти з неї найманих працівників для виконання постійних і тимчасових робіт з визначенням розміру їх матеріального заохочення;

3.4.3.8. За рішенням Правління укладати і розривати договори з іншими юридичними або фізичними особами, які виконують роботи, в тому числі будівельні, надають житлово-комунальні та інші послуги, та здійснювати контроль за їх виконанням;

3.4.3.9. За рішенням Правління укладати та підписувати договори та угоди фінансового характеру на загальну суму, що перевищує 25% від загального об'єму річного бюджету Об'єднання;

3.4.3.10. Підписувати всі документи (листи, угоди тощо), які стосуються поточної діяльності Об'єднання;

3.4.3.10.1. розпоряджатися фінансовими і матеріальними ресурсами Об'єднання в межах затвердженого кошторису та укладених договорів;

3.4.3.10.2. оскаржити рішення Зборів в судовому порядку;

3.4.3.11. Піти з посади за особистим бажанням згідно письмовій заяві до Правління;

в) зобов'язаний:

3.4.3.12. Забезпечити належне та надійне зберігання печатки та документації Об'єднання;

3.4.3.13. В разі залишення своєї посади впродовж десяти днів передати своєму заступнику (або наступнику) печатку і всю документацію Об'єднання з оформленням відповідного опису (або акту);

3.4.3.14. В своїй діяльності дотримуватись чинного законодавства, піклуючись про інтереси Об'єднання та співвласників будинку.

3.4.4. Голова Правління несе персональну цивільну, кримінальну, адміністративну відповідальність відповідно до чинного законодавства.

3.5. **Ревізійна комісія** є головним контролюючим органом Об'єднання, яка обирається Загальними зборами з числа співвласників будинку (членів їх сімей або довірених осіб за дорученням, що постійно проживають за адресою Об'єднання) для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю Правління, Голови Правління та керуючого у разі його призначення. Загальними зборами також може бути прийняте рішення про залучення аудитора. Порядок діяльності Ревізійної комісії затверджується Загальними зборами. Ревізійна комісія обирається в складі не менше трьох осіб.

3.5.1. Голова Ревізійної комісії обирається або Загальними зборами, або з числа обраних членів Ревізійної комісії на своєму першому засіданні.

3.5.2. Рішення Ревізійної комісії приймаються простою більшістю голосів і оформлюються протоколом.

3.5.3. Рішення Загальних зборів Об'єднання про затвердження річного звіту, кошторису видатків і надходжень, розмірів внесків та платежів співвласників приймаються з урахуванням висновків Ревізійної комісії або аудитора.

3.5.4. Ревізійна комісія зобов'язана не менше одного разу на рік здійснити перевірку фінансово-господарської діяльності Голови Правління, Правління Об'єднання і керуючого в разі його призначення.

3.5.5. Ревізійна комісія:

3.5.5.1. не може втручатися в роботу Правління і Голови Правління, але може за результатами своєї перевірки призупинити їх діяльність з вимогою якнайшвидшого скликання Загальних зборів;

3.5.5.2. може контролювати діяльність органів управління в Об'єднанні;





3.5.5.3. звітує перед Загальними зборами про свою діяльність і результати проведених перевірок;

3.5.6. Ревізійна комісія зобов'язана ініціювати позачергове скликання Загальних зборів у разі виявлення загрози інтересам Об'єднання або зловживань, вчинених членами Правління або найнятими особами Об'єднання.

3.6. Голова Правління працює на платній основі за контрактом. Оплата праці здійснюється у розмірі та порядку, згідно п.3.2.3.7. Винагорода також може виплачуватись будь-кому із співвласників будинку (представників) за його активну діяльність в Об'єднанні, в т.ч. членам органів управління. Розмір та строки виплати таких винагород встановлюються рішенням Правління з обов'язковим затвердженням на найближчих Загальних зборах.

#### **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 таким будинком до створення Об'єднання;

4.1.2. внесків і платежів співвласників будинку;

4.1.3. коштів, отриманих Об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна будинку;

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;

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

За рішенням Загальних зборів в Об'єднанні можуть створюватися ремонтний, резервний фонди, спеціальні фонди, кошти яких спрямовуються на цілі, визначені Загальними зборами Об'єднання. Кошти цих фондів можуть акумулюватися на банківських рахунках Об'єднання.

4.2. Сплата встановлених Загальними зборами Об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного, спеціальних фондів у розмірах і в строки, що встановлені Загальними зборами Об'єднання або Правлінням (якщо такі повноваження передані йому Зборами), є обов'язковою для всіх співвласників будинку.

Частка співвласника будинку 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 будинку, у тому числі відрахувань до резервного, ремонтного фондів, встановлюються Загальними зборами Об'єднання відповідно до законодавства та Статуту.

Співвласники будинку сплачують внески і платежі згідно виставленим Об'єднанням рахункам.

4.3. Перелік та розміри внесків на обслуговування будинку та до ремонтного і резервного фондів, а також порядок їх сплати встановлюються Правлінням, якщо інший порядок не буде визначений Загальними зборами.

4.4. Використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно Статуту та затвердженому кошторису Об'єднання.



4.5. Майно Об'єднання утворюється з:

4.5.1. майна, переданого йому співвласниками будинку у власність;

4.5.2. одержаних доходів;

4.5.3. іншого майна, набутого на підставах, не заборонених чинним законодавством.

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

4.6. Спільне майно не є власністю Об'єднання.

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

Кошторис Об'єднання за поданням Правління щороку затверджується Загальними зборами не пізніше 31 грудня поточного року, якщо інший строк не встановлено Загальними зборами. 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:

4.8.1. витрати на утримання і ремонт спільного майна;

4.8.2. витрати на оплату комунальних та інших послуг;

4.8.3. витрати фондів Об'єднання;

4.8.4. інші витрати.

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

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

Кожен співвласник будинку (його представник) має право на ознайомлення зі щорічним звітом до проведення Загальних зборів.

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

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

## **5. Порядок та умови взаємовідносин між Об'єднанням та кожним співвласником будинку**

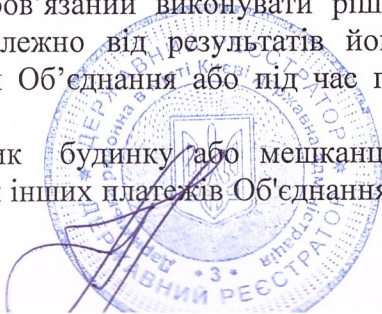
5.1. Кожний співвласник будинку виступає споживачем житлово-комунальних послуг.

5.2. Об'єднання є юридичною особою, яка сприяє співвласникам будинку і мешканцям будинку в отриманні житлово-комунальних послуг (централізоване постачання холодної та гарячої води, водовідведення та електропостачання, централізоване опалення, а також вивезення побутових відходів тощо), а також в утриманні будинку та прибудинкової території в належному стані (прибирання внутрішньо будинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньо будинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт тощо).

5.3. Формою управління неподільним та загальним майном є форма через органи управління Об'єднання. Загальними зборами може бути визначений інший порядок управління.

5.4. Співвласник будинку зобов'язаний виконувати рішення органів управління Об'єднання та положень Статуту незалежно від результатів його його голосування на установчих Зборах з питання створення Об'єднання або під час письмового опитування з даного питання.

5.5. У разі відмови співвласник будинку або мешканця сплачувати внески на утримання будинку та до фондів, а також інших платежів Об'єднання має право звернутися до



суду для стягнення нарахованих платежів у судовому порядку.

Право на звернення до суду виникає в Об'єднання через шістдесят днів з дня припинення платежів. Доказом припинення платежів може бути залишення співвласником будинку або мешканцем без відповіді письмового звернення Об'єднання про необхідність погашення заборгованості впродовж десяти днів з моменту отримання співвласником будинку або мешканцем такого звернення.

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

6.1. Співвласник будинку має право:

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

6.1.2. голосувати на Зборах;

6.1.3. обирати та бути обраним до складу органів управління ОСББ;

6.1.4. знайомитися з протоколами Загальних зборів та Правління, робити з них виписки;

6.1.5. одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність Об'єднання;

6.1.6. вимагати від органів управління Об'єднання захисту своїх прав та дотримання співвласниками будинку правил добросусідства;

6.1.7. вимагати від Правління ознайомлення з усіма фінансовими звітами;

6.1.8. подавати Правлінню і Зборам заяви, скарги і пропозиції;

6.1.9. вносити на розвиток Об'єднання будь-які грошові і майнові добровільні внески.

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

Здійснення співвласником будинку своїх прав не може порушувати права інших співвласників будинку.

Спори щодо здійснення прав співвласників будинку вирішуються за згодою сторін, Правлінням, Загальними зборами або в судовому порядку.

6.2. Співвласник будинку зобов'язаний:

6.2.1. виконувати вимоги та обов'язки, передбачені Статутом Об'єднання;

6.2.2. виконувати рішення органів управління, прийняті у межах їх повноважень;

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

6.2.4. забезпечувати збереження приміщень будинку;

6.2.5. забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства під час ремонту чи реконструкції приміщень або їх частин;

6.2.6. не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників будинку;

6.2.7. дотримуватися вимог правил утримання будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;

6.2.8. своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні платежі: внески на утримання будинку та прибудинкової території, цільові внески до фондів та інші, а в разі несвоечасної сплати визначених платежів (внесків) сплачувати пеню в розмірах, визначених Правлінням з врахуванням вимог чинного законодавства;

6.2.9. відшкодовувати за власний рахунок і в повному обсязі збитки, завдані майну інших співвласників будинку або майну Об'єднання особисто або особою, що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з відома співвласника будинку, або будь-якими іншими особами, які перебували на території Об'єднання з відома співвласника будинку;

6.2.10. виконувати власні зобов'язання перед Об'єднанням;

6.2.11. самостійно проявляти зацікавленість та бути в курсі всіх справ і нововведень в Об'єднанні;

6.2.12. запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління Об'єднання про пошкодження спільного майна та вихід з ладу технічного обладнання будинку;

6.2.13. додержуватись чистоти в місцях загального користування та тиші в нічний час згідно чинного законодавства України;



6.2.14. забезпечувати безперешкодний доступ в свою квартиру чи нежитлове приміщення повноважних осіб Об'єднання, які здійснюють перевірку і контроль показань лічильників, стану інженерних мереж, конструктивних елементів будинку тощо;

6.2.15. співвласник, який завдав збитків майну, що перебуває у спільній власності, або майну Об'єднання, або майну іншого співвласника будинку, зобов'язаний відшкодувати їх у повному обсязі;

6.2.16. виконувати інші обов'язки, що випливають з цього Статуту, та вимоги чинного законодавства.

6.3. Співвласники будинку зобов'язані узгоджувати з Правлінням питання перепланування своїх приміщень задля запобігання ушкоджень несучих конструкцій і інженерних комунікацій будинку. Узгодження відбувається попереднім повідомленням про свої наміри та наступним поданням відповідної погодженої і затвердженої проектною документації.

## **7. Відповідальність за порушення Статуту та рішень органів управління Об'єднання**

7.1. Співвласники будинку за порушення Статуту та законних рішень органів управління Об'єднання несуть відповідальність згідно чинного законодавства.

7.2. Рішенням органів управління Об'єднання може ініціювати звернення до суду щодо встановлення матеріального відшкодування збитків, завданих Об'єднанню співвласниками будинку.

## **8. Порядок внесення змін до Статуту**

8.1. Ініціювати зміни до Статуту може співвласник будинку, Голова Правління, Правління, Ревізійна комісія. Ініціатор подає проект змін в письмовій формі до Правління, яке в десятиденний термін повинне на своєму засіданні обговорити подану пропозицію за участю ініціатора та прийняти рішення про остаточний варіант запропонованих змін або про їх відхилення.

В разі відхилення Правлінням проекту змін до Статуту у ініціатора є право подати їх на розгляд найближчих Загальних зборів.

8.2. Зміни до Статуту Об'єднання вносяться за рішенням Загальних зборів та приймаються половиною голосів співвласників (представників) Об'єднання.

8.3. Ініціатор Загальних зборів, на яких планується прийняти зміни до Статуту, за 14 днів до таких Зборів у доступний спосіб зобов'язаний ознайомити співвласників Об'єднання з проектом таких змін.

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

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

9.1. Об'єднання ліквідується у разі:

9.1.1. Фізичного знищення або руйнування житлового будинку, яке унеможливило його відновлення або ремонт;

9.1.2. відчуження будинку за рішенням суду;

9.1.3. придбання однією особою всіх приміщень у будинку;

9.1.4. прийняття співвласниками будинку рішення про ліквідацію Об'єднання;

9.2. Ліквідація Об'єднання здійснюється призначеною Загальними зборами Об'єднання ліквідаційною комісією, а у випадках припинення діяльності Об'єднання за рішенням господарського суду - ліквідатором, який призначається цим судом.

З дня призначення ліквідаційної комісії (ліквідатора) до неї переходять повноваження з управління справами Об'єднання. Ліквідаційна комісія (ліквідатор) публікує інформацію про ліквідацію Об'єднання з зазначенням строку подачі заяв кредитором своїх претензій, оцінює наявне майно Об'єднання, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, складає ліквідаційний баланс та подає його Загальним зборам Об'єднання або суду, що

призначив ліквідатора.

9.3. У разі ліквідації Об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма співвласниками будинку пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень у будинку, що перебувають у їхній власності.

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

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

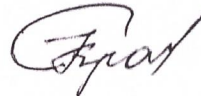
9.5. Реорганізація Об'єднання проводиться лише за рішенням Загальних зборів. При реорганізації (злитті, поділі) Об'єднання вся сукупність прав та обов'язків Об'єднання переходить до його правонаступників.

## 10. Прикінцеві положення

10.1. Співвласники будинку повинні докладати всіх зусиль для того, щоб розв'язувати між собою спори шляхом переговорів та консультацій. Якщо співвласники будинку не прийшли до згоди, то спори між ними розв'язуються згідно нормам чинного законодавства у судовому порядку.

10.2. Співвласники будинку зобов'язані виконувати вимоги чинного законодавства України та Статуту Об'єднання, який розроблено на основі Типового статуту і затверджено рішенням Загальних зборів (Установчих зборів) Об'єднання.

Голова установчих зборів



Р.Кравченко



-їв, Україна

Двадцять дев'ятого березня дві тисячі шістнадцятого року.

Я, **Правосудова М.В.**, приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу, засвідчую справжність підписів **Кравченка Радіона Миколайовича**, який зроблено у моїй присутності.

Особу **Кравченка Радіона Миколайовича**, який підписав документ, встановлено, його дієздатність перевірено.



Зареєстровано в реєстрі за № 562  
Стягнуто плати згідно ст. 31 Закону України «Про нотаріат».  
**Приватний нотаріус**

Відповідно до ст. 31 Закону «Про нотаріат» нотаріус, засвідчуючи справжність підпису, не посвідчує факти, викладені у документі, а лише підтверджує, що підпис зроблено певною особою.

Приватний нотаріус

Всього пронумеровано,  
прошнуровано та  
скріплено печаткою  
**13** (тринадцять) аркуші.

**Приватний нотаріус**

