

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішенням Загальних зборів
співвласників ОСББ
«ПОЕТИЧНЕ»
Протокол №04/1 від 19.03.2024 р.

Статут

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ПОЕТИЧНЕ»

Код ЄДРПОУ 40409781
/НОВА РЕДАКЦІЯ/

м. Київ – 2024 рік

I. Загальні положення

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ПОЕТИЧНЕ» (далі – об'єднання або ОСББ) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку № 13 (далі – будинок) по вулиці Здолбунівська у м. Києві, відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

2. Місцезнаходження об'єднання: Україна, 02129, м. Київ, вул. Здолбунівська, буд. 13.

3. Повна назва об'єднання:

- українською мовою: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ПОЕТИЧНЕ»;

- англійською мовою: Association of co-owners of an apartment building POETICHNE.

Скорочена назва об'єднання:

- українською мовою: ОСББ «ПОЕТИЧНЕ»;

- англійською мовою: АСОАВ РОЕТУСНЕ.

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

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

6. 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».

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 зобов'язаннями співвласників.

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

II. Мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання

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

2. Об'єднання є неприбутковою організацією, в якій забороняється розподіл отриманих об'єднанням доходів (прибутків) або їх частини серед співвласників, працівників об'єднання (крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління та інших пов'язаних з ними осіб. Доходи (прибутки) об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на його утримання, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності, визначених Статутом.

3. Господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

4. Завданням та предметом діяльності об'єднання є:

- ✓ забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;
- ✓ забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;
- ✓ 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.

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

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

2. Вищим органом управління об'єднання є загальні збори. Загальні збори вправі приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання. Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік не пізніше 25 березня.

3. До виключної компетенції загальних зборів належать:

- ✓ затвердження Статуту об'єднання, внесення змін до нього;
- ✓ обрання членів правління об'єднання;

- ✓ обрання представників від об'єднання, визначення їх кількості, порядку скликання та голосування, переліку питань, що можуть бути ними розглянуто;
- ✓ питання про використання спільного майна;
- ✓ затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- ✓ попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує сімдесят розмірів мінімальної заробітної плати, встановленої на дату укладання договору, а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;
- ✓ визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
- ✓ прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;
- ✓ визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;
- ✓ визначення обмежень на користування спільним майном;
- ✓ 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;
- ✓ приймати рішення про реконструкцію та/або ремонт, у тому числі капітальний, багатоквартирного будинку, пошкодженого внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією, за рахунок коштів і майна об'єднання, отриманих для таких цілей як безоплатна безповоротна (у тому числі грантова) допомога від фізичних, юридичних осіб, територіальних громад, держави Україна, іноземних держав та міжнародних організацій. Така реконструкція та/або ремонт не повинні передбачати:
 - зміну функціонального призначення об'єкта або його складових частин, що є самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, вбудоване, прибудоване чи вбудовано-прибудоване житлове та нежитлове приміщення у будівлі, споруді, гаражний бокс, машиномісце, інше житлове або нежитлове приміщення);
 - зміну кількості поверхів об'єкта;
 - формування нових або зникнення існуючих складових частин будівлі, споруди, що є самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, вбудоване, прибудоване чи вбудовано-прибудоване житлове та нежитлове приміщення у будівлі, споруді, гаражний бокс, машиномісце, інше житлове або нежитлове приміщення).
- ✓ прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

4. За рішенням загальних зборів можуть бути обрані представники від об'єднання, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників. Кількість представників, порядок скликання та голосування, перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників визначаються загальними зборами.

Збори представників мають право приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання, окрім питань, які стосуються майнових прав співвласників, погіршують умови використання майна або умови проживання.

Збори представників у разі потреби скликає правління об'єднання або не менш як три представники від об'єднання. Збори представників веде голова зборів, який обирається більшістю присутніх представників від об'єднання. Голова зборів представників підписує протокол цих зборів.

Кожен представник від об'єднання на зборах представників має один голос, а рішення на зборах представників приймаються більшістю від загальної кількості голосів усіх представників від об'єднання.

Рішення зборів представників оформляється у формі протоколу таких зборів. Власні голоси представники віддають у листках опитування із зазначенням результату свого голосування («за» або «проти») по кожному питанню, засвідченого власноручним підписом або електронно-цифровим підписом у разі дистанційної участі у зборах представників.

Рішення зборів представників мають вищу юридичну силу щодо рішень правління об'єднання. Збори представників у межах своєї компетенції можуть у будь-який час скасувати або ~~змінити~~ таким, що втратило чинність, рішення правління об'єднання.

5. Загальні збори скликаються і проводяться правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників. Повідомлення про проведення зборів співвласників

направляється ініціатором зборів співвласників не пізніше ніж за 10 календарних днів до дня проведення 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 зборів співвласників, отриманою не пізніше ніж за 15 календарних днів до дня проведення зборів співвласників, повідомлення про проведення зборів співвласників надсилається такому співвласнику на іншу поштову адресу або на адресу електронної пошти чи з використанням інших технічних засобів електронних комунікацій, зазначених у такій заяві.

У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається з цієї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного. Час і місце проведення загальних зборів обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

Загальні збори веде голова зборів, який обирається з числа співвласників більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників. Секретар та члени лічильної комісії загальних зборів також обираються з числа співвласників більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

6. У разі неможливості фізичної присутності на загальних зборах об'єднання, кожен співвласник (його представник) може взяти участь в таких зборах дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції, а у голосуванні на таких загальних зборах об'єднання - шляхом участі у письмовому опитуванні - дистанційно.

З метою прийняття участі у письмовому опитуванні у дистанційному форматі, співвласник протягом не більше ніж 15 календарних днів з дня проведення відповідних загальних зборів надсилає листок опитування, створений у формі електронного документа та підписаний шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, на адресу електронної пошти об'єднання, яка зазначена як контактна у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

Листок опитування, створений у формі електронного документа має містити:

- прізвище, ім'я, по батькові співвласника та його представника (у разі представництва особи);
- номер квартири або нежитлового приміщення;
- загальну площу квартири або нежитлового приміщення;
- документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представника);
- дату загальних зборів;
- порядок денний загальних зборів об'єднання;
- підсумки голосування щодо кожного питання порядку денного загальних зборів об'єднання.

Листки опитування, створені у формі електронних документів та підписані шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, зберігаються Правлінням або іншою уповноваженою співвласниками особою на електронному носії інформації у форматі, що дає змогу перевірити їх цілісність на такому носії.

Для забезпечення дистанційної можливості участі у загальних зборах співвласники можуть використовувати таке програмне забезпечення як «Київ цифровий», «Дах» або будь-які інші програми та додатки за погодженням із Правлінням об'єднання.

Волевиявлення співвласників встановлюється шляхом поіменного голосування. При підрахунку голосів на загальних зборах об'єднання враховуються голоси подані співвласниками (їх представниками) особисто при участі в загальних зборах об'єднання, шляхом письмового опитування, а також голоси подані співвласниками (їх представниками), які взяли участь на голосуванні в загальних зборах об'єднання шляхом участі у письмовому опитуванні - дистанційно.

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 можуть встановити інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.

7. Рішення на загальних зборах приймаються за результатами голосування співвласників по кожному питанню окремо. Результати голосування із зазначенням «за» чи «проти» по кожному питанню викладаються у листках опитування, які заповнюються кожним співвласником, що приймає участь у загальних зборах, при чому не важливо – особисто під час проведення зборів (в тому числі й у дистанційному форматі з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відео конференції) або під час проведення письмового опитування. Листки опитування зшиваються та підлягають постійному зберіганню.

В разі участі співвласника у загальних зборах у дистанційному форматі (у режимі відео конференції під час проведення заборів або у письмовому опитуванні у встановлений законом строк) результати його голосування також викладаються у листку опитуванні із прикладенням електронного підпису. Підписаний таким чином лист опитування надсилається на електронну адресу ОСББ та підлягає постійному зберіганню на електронному носії інформації у форматі, що дає змогу перевірити їх цілісність на такому носії.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники, які разом мають більше половини загальної кількості голосів усіх співвласників (крім випадків, якщо законом та/або статутом об'єднання встановлена більша кількість голосів, необхідна для прийняття рішення). Статутом об'єднання може бути встановлена інша кількість голосів, необхідна для прийняття рішення з окремих питань. Забороняється встановлювати у статуті об'єднання кількість голосів, необхідну для прийняття рішення, менше ніж 50 відсотків загальної кількості голосів усіх співвласників та більше ніж 75 відсотків загальної кількості голосів усіх співвласників (а для прийняття рішення з питань обрання органів управління об'єднання, зміни форми управління, встановлення та зміни розмірів внесків/платежів, затвердження кошторису – більше ніж 67 відсотків загальної кількості голосів усіх співвласників), крім випадків, передбачених цим Законом.

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

Рішення загальних зборів викладаються письмово та оформлюються протоколом, який підписує Голова та Секретар зборів. Разом із листками опитування протокол підлягає постійному зберіганню.

Загальні збори можуть встановити інший порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них.

8. Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої пунктом 7 цього розділу, ініціатором зборів (правлінням або ініціативною групою) проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах (в тому числі й серед тих, хто приймав участь у загальних зборах у дистанційному форматі з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відео конференції).

Письмове опитування співвласників проводиться протягом 45 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, відповідні рішення вважаються неприйнятими.

9. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, голоси, подані під час письмового опитування, а також голоси, що були отримані на електронну адресу ОСББ від співвласників, що приймали участь у зборах дистанційно.

10. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до Статуту, є обов'язковим для всіх співвласників, включаючи тих, хто не брав учать у голосуванні, а також тих, хто набув прав співвласника після проведення загальних зборів.

Рішення загальних зборів мають вищу юридичну силу щодо рішень інших органів управління об'єднання. Загальні збори своїм рішенням можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення будь-якого іншого статутного органу об'єднання, зокрема, правління та ревізійної комісії (ревізора) об'єднання.

Рішення загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення його тексту в місцях загального користування будинку (на дошці оголошень) та на сайті <https://poetic.in.ua/>.

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

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

11. Виконавчим органом об'єднання є правління, яке обирається з числа співвласників і підзвітне загальним зборам.

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

12. Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами. Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження правління чи окремих його членів.

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

13. До компетенції правління належать:

- підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством;
- розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;
- укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;
- ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;
- скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників;
- призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення.

14. Засідання правління проводяться не менше ніж один раз на три місяці, якщо інше не визначено рішенням загальних зборів. Кожен член правління має на засіданні правління один голос та не має права передоручати своє право брати участь у засіданнях та голосувати іншим особам.

Засідання правління скликається його головою або не менш як третиною членів правління. Веде засідання правління голова зборів правління та секретар зборів правління, які обираються простою більшістю голосів від кількості присутніх на засіданні членів правління. За наявності технічної можливості члени Правління можуть приймати участь у засіданні дистанційно із використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відео конференції).

Рішення правління приймається більшістю голосів від загальної кількості членів правління, якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів об'єднання. В разі, якщо голоси розподілились порівну, вирішальним є голос Голови правління.

Рішення правління викладаються у протоколі засідання правління, який підписується головою та секретарем зборів правління. Члени правління викладають результати свого голосування («за» або «проти») по кожному питанню, засвідченого власноручним підписом, у додатку до протоколу правління. У разі участі у засіданні Правління дистанційно, такий член Правління віддає свій голос за допомогою електронно-цифрового підпису. Дистанційне голосування членів Правління можливо по всіх питаннях окрім обрання Голови Правління.

15. Правління зі свого складу обирає голову правління та його заступника.

На виконання своїх повноважень голова правління:

- ✓ забезпечує виконання рішень загальних зборів та рішень правління;
- ✓ діє без доручення від імені об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори і вчиняє інші правочини відповідно до рішень правління;
- ✓ розпоряджається коштами об'єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень правління, має право першого підпису фінансових документів об'єднання;
- ✓ наймає на роботу в об'єднання працівників та звільняє їх, застосовує до них заходи заохочення та накладає стягнення, видає обов'язкові для працівників об'єднання накази у сфері трудових правовідносин;
- ✓ видає довіреності на представництво інтересів об'єднання іншим особам;

- ✓ відкриває і закриває рахунки об'єднання в банківських установах та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи;
- ✓ відповідно до рішень правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань об'єднання.

У разі відсутності голови правління його обов'язки виконує заступник.

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

Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами.

Якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів, рішення ревізійної комісії приймаються більшістю голосів від загальної кількості її членів. Кожен член ревізійної комісії при прийнятті нею рішень має один голос та не має права передоручати своє право голосу іншим особам.

Ревізійна комісія (ревізор) обирається строком на 3 роки, якщо інший строк не визначено загальними зборами. Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження ревізійної комісії (ревізора) чи окремих членів ревізійної комісії.

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

17. Ревізійна комісія (ревізор) має право:

- відповідно до періодичності, встановленої загальними зборами, але не рідше одного разу на рік отримувати від правління та працівників об'єднання первинні та аналітичні документи бухгалтерського і податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності об'єднання за будь-який період діяльності об'єднання, ознайомлюватися із зазначеними документами, робити із них виписки та копії;
- відповідно до періодичності, встановленої загальними зборами, але не рідше одного разу на рік отримувати від правління та працівників об'єднання письмові пояснення щодо діяльності об'єднання за будь-який період діяльності об'єднання;
- перевіряти та надавати загальним зборам висновки щодо підготовлених правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту об'єднання;
- за рішенням загальних зборів здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання.

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

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

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

- залишків коштів на утримання і ремонт багатоквартирного будинку на рахунках особи, що здійснювала управління таким будинком до створення об'єднання;
- внесків і платежів співвласників;
- коштів, отриманих об'єднанням у результаті 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;
- коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення будинку;
- 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.

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

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

Частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

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

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

3. Майно об'єднання утворюється з:

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

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

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

5. Кошти об'єднання, включаючи кошти ремонтного, резервного фондів, витрачаються правлінням згідно з кошторисами, затвердженими загальними зборами співвласників, та окремими рішеннями загальних зборів співвласників.

Кошторис об'єднання за поданням правління щороку затверджується загальними зборами не пізніше 01 березня поточного року до 01 березня наступного року, якщо інший строк не встановлено загальними зборами співвласників. За рішенням загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на два і більше років.

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

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

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

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

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

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

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

7. Об'єднання має право укладати договори про отримання об'єднанням безоплатної безповоротної допомоги на реконструкцію та/або ремонт багатоквартирного будинку (квартир, нежитлових приміщень, спільного майна багатоквартирного будинку), за умови що загальна сума за такими договорами не перевищуватиме суми коштів та вартості майна, отриманих для таких цілей як безоплатна безповоротна (у тому числі грантова) допомога від фізичних, юридичних осіб, територіальних громад, держави Україна, іноземних держав та міжнародних організацій, та залишку коштів резервного фонду об'єднання.

V. Права і обов'язки співвласників

1. Співвласник має право:

- ✓ брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і Статутом об'єднання;
- ✓ обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;
- ✓ 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 і 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 добросусідства;
- ✓ одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації.

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

Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників.

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

2. Співвласник зобов'язаний:

- ✓ виконувати обов'язки, передбачені Статутом об'єднання;
- ✓ виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;
- ✓ використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;
- ✓ забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;
- ✓ забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;
- ✓ 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;
- ✓ відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;
- ✓ виконувати передбачені Статутом об'єднання обов'язки перед об'єднанням;
- ✓ запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;
- ✓ дотримуватися норма та правил щодо виходу та утримання домашніх та інших тварин згідно чинного законодавства, зокрема Закону України «Про захист тварин від жорсткого поводження» та рішень Київської міської Ради стосовно обов'язковості забезпечення наявності намордника, повідка, що необхідні для здійснення виходу домашньої тварини поза місцем її постійного утримання, забезпечення наявності на домашній тварині нашійника із ідентифікуючими позначками, заборони утримування тварин у місцях загального користування, тощо;
- ✓ забезпечувати, за згодою власника та/або чинного законодавства, у разі необхідності проведення технічного, профілактичного огляду та ремонтних робіт, безперешкодний доступ технічним працівникам ОСББ та/або аварійних бригад, обов'язково в присутності інженера ОСББ та/або члена Правління, до комунікацій, які розташовані у приміщенні, що належить співвласникові у будинку (зокрема, але не обмежуючись стояків тепло-, водопостачання та водовідведення);
- ✓ не перешкоджати технічному обслуговуванню та, у разі необхідності, проведенню поточного і капітального ремонту спільного майна будинку;
- ✓ сприяти проведенню поточного огляду і періодичному обстеженню прийнятого в експлуатацію будинку в установленому законодавством України порядку протягом усього життєвого циклу будинку;
- ✓ дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством. Мешканцям забороняється проводити роботи, які створюють рівень шуму, що перевищує допустимі норми: в нічний час; з 13:00 до 15:00; у вихідні та святкові дні - цілодобово.

3. В об'єднанні заборонено:

- встановлювати кондиціонери на фасаді будинку. В разі порушення цієї вимоги, голова правління складає відповідний акт і співвласник, що порушив цю заборону повинен власним коштом відновити пошкодження фасаду будинку;
 - без згоди Правління перепланувати місця загального користування. У випадку перепланування складається акт і власник зобов'язаний власним коштом відновити пошкодження;
 - влаштовувати хостели, готелі, міні-готелі або будь-які інші заклади тимчасового перебування людей у належних співвласникам квартирах чи нежитлових приміщеннях.
4. Статутом об'єднання можуть бути встановлені інші обов'язки співвласників.

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

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

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

2. У разі систематичної несплати співвласником встановлених Загальними зборами внесків та платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна, до ремонтного, резервного, та інших фондів Об'єднання, а також у разі умисного знищення або пошкодження співвласником спільного майна будинку, Загальні збори (або Правління за дорученням Загальних зборів) можуть прийняти рішення про обмеження користування таким співвласником спільним майном будинку (зокрема внутрішньо будинковими мережами, ліфтами тощо).

VII. Порядок внесення змін до Статуту об'єднання

1. Внесення змін до Статуту об'єднання здійснюється виключно за рішенням загальних зборів.

Якщо інше не визначено рішенням загальних зборів, ініціатор загальних зборів (правління або ініціативна група) розміщує текст пропонуваного змін до Статуту об'єднання на сайті <https://roetic.in.ua/> не пізніше ніж за 14 днів до проведення загальних зборів.

2. Зміни до Статуту об'єднання підлягають державній реєстрації у порядку, встановленому законодавством для державної реєстрації юридичних осіб.

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

1. Об'єднання ліквідується у разі:

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

2. Ліквідація об'єднання за рішенням загальних зборів здійснюється призначеною загальними зборами ліквідаційною комісією. Право підпису документів від імені ліквідаційної комісії має голова ліквідаційної комісії, обраний ліквідаційною комісією із числа її членів простою більшістю голосів.

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

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

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

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

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

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

Статут прийнятий на Загальних зборах співвласників.

Голова Загальних зборів



М.С. Гомонко

Секретар Загальних зборів



М.Г. Мринська

Місто Київ, Україна вісімнадцяте квітня дві тисячі двадцять четвертого року.

Я, Сперчун О.О., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу, засвідчую справжність підписів Гомонко Мирослави Степанівни, Мринської Марії Григорівни, які зроблено у моїй присутності.

Особи Гомонко Мирослави Степанівни, Мринської Марії Григорівни, які підписали документ, встановлено, їх дієздатність перевірено.



Зареєстровано в реєстрі за № 492, 493
Приватний нотаріус

