"ЗАТВЕРДЖЕНО"
Рішенням Установчих зборів
Об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку
«Харківське шосе 182»
«_____» _____ 2016 р.,
протокол №1
Голова Установчих зборів

_____/_____/

СТАТУТ
об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Харківське шосе 182»

м. Київ 2016 рік

ПРЕАМБУЛА

Ми, власники квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку № 182 по вул. Харківське шосе в місті Києві (далі - багатоквартирний будинок), створили об’єднання співвласників багатоквартирного будинку для покращення якості комунальних послуг, захисту інтересів власників, використання для власних потреб прилеглої до будинку земельної ділянки, прагнучи спільного утримання багатоквартирного будинку.

1. Назва і місцезнаходження об’єднання співвласників багатоквартирного будинку.

1.1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Харківське шосе 182» (далі – Об'єднання), створено власниками квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку № 182 по вул. Харківське шосе в місті Києві (далі - багатоквартирний будинок), відповідно до Законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Місцезнаходження об'єднання: вул. Харківське шосе, 182, м. Київ, 02121.

Повне найменування Об'єднання українською мовою: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "Харківське шосе 182".

Скорочене найменування Об'єднання українською мовою: ОСББ "ХШ 182" .

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

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

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.

1.4. Об'єднання може за рішенням загальних зборів Об’єднання вступати до асоціацій об’єднань співвласників багатоквартирних будинків.

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

1.6. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання, засновників, членів органів управління, інших пов’язаних з ними осіб, а також серед працівників об'єднання.

1.7. Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном об'єднання. Об'єднання не несе відповідальності за зобов'язаннями співвласників.

1.8. 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.

2. Мета створення, завдання і предмет діяльності Об’єднання.

2.1. Метою створення Об'єднання є забезпечення і захист прав співвласників та дотримання ними своїх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна Об'єднання, своєчасного надходження коштів від співвласників та мешканців багатоквартирного будинку для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та цим Статутом.

2.2. Завданням Об'єднання є забезпечення:

- належного утримання будинку та прибудинкової території;
- реалізації прав власників приміщень будинку на володіння , користування та розпорядження спільним майном;
- сприяння співвласникам Об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;
- виконання співвласниками Об'єднання своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю Об'єднання;
- здійснення господарської діяльності для забезпечення власних потреб.

2.3. Предметом діяльності Об'єднання є:

- управління, утримання і використання спільного майна Об’єднання, для сприяння власникам квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку використання їх власного майна;
- захист прав, представлення інтересів співвласників у судах, органах державної влади, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;
- створення органів управління, визначення їх структури, умов і розмірів оплати їх діяльності;
- скликання зборів представників для оперативного вирішення нагальних питань, що належать до компетенції загальних зборів;
- приймати рішення щодо надходження та витрати коштів Об'єднання;
- здійснення контролю за своєчасною сплатою внесків і платежів, оплати житлово-комунальних послуг;
- визначення порядку та правил користування спільним майном відповідно до статуту Об'єднання;
- укладення договорів, угод та інших правочинів;
- визначення підрядника, укладення договорів про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна з будь-яким суб’єктом господарювання;
- встановлення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласниками, у тому числі відрахувань до резервного і ремонтного фондів;
- застосування необхідних заходів впливу до співвласників, які не виконують своїх обов'язків;

- затвердження кошторису, балансу Об'єднання та річного звіту;
- прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у інших юридичних особах;
- використання допоміжних приміщень у багатоквартирному будинку для потреб органів управління Об'єднання;
- використання спільного майна для розміщення реклами;
- встановлення сервітутів, передача в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна Об’єднання;
- прийняття рішень про зведення господарських споруд;
- прийняття рішень про замовлення та/або виконання робіт з капітального ремонту, реконструкції прибудинкової території, багатоквартирного будинку і належних до нього будівель та споруд, що необхідні для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку;
- обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації або управителю;
- попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує зазначену в статуті об'єднання, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;
- приймання на баланс майна;
- для виконання статутних завдань здійснення господарчого забезпечення своєї діяльності у порядку, визначеному законом;
- прийняття рішень про списання боргів співвласників;
- вирішення питань, шляхом прийняття рішень або у інших правових формах, про право власності або право постійного користування співвласниками земельною ділянкою, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія;
- вирішення питань, шляхом прийняття рішень або у інших правових формах, про право власності або право тимчасового використання, користування співвласниками будівель та споруд, що необхідні для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку;
- злиття з іншими об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків.
- на підставі рішення загальних зборів Об’єднання – входити до Асоціацій об’єднань, делегувати асоціації, до якої входить Об'єднання, частини повноважень своїх органів управління.

3. Статутні органи Об’єднання, їх повноваження та порядок формування.

Органами управління Об'єднання є:

Загальні збори співвласників – вищий орган Об'єднання;
Правління – виконавчий орган Об'єднання;
Ревізійна комісія (аудитор) – контролюючий орган Об'єднання.

3.1 Вищим органом управління Об'єднання є Загальні збори співвласників.

Загальні збори співвласників 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. Дане положення поширюється також на осіб, які набули право власності на вказані приміщення за час шлюбу (спільна сумісна власність подружжя).

Такі особи, реалізуючи свої права як співвласника будинку, мають всі права співвласника, передбачені цим Статутом та чинним законодавством, зокрема, брати участь в загальних зборах, обирати та бути обраними до статутних органів Об'єднання.

При здійсненні ними прав співвласника, презюмується згода іншого співвласника, а прийняте ними рішення створює обов'язки для другого з подружжя.

Рішення приймається шляхом поіменного голосування.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували власники квартир та/ або нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50% загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень.

Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах.

Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів.

Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" або "проти").

Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до цього Статуту, є обов'язковим для всіх співвласників. Рішення загальних зборів оприлюднюється.

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та робити з них копії, завчасно попередивши про це виконавчий орган.

3.2. Виключна компетенція Загальних зборів співвласників:

1) затвердження і внесення змін до цього Статуту;

2) обрання членів Правління Об'єднання, Голови Правління, обрання членів Ревізійної комісії, обрання представників співвласників;

3) питання про використання спільного майна;

4) надання попередньої згоди (погодження умов) на укладення кредитних договорів/угод якщо їх сума перевищує 100 000,00 (сто тисяч) гривень;

5) надання попередньої згоди (погодження умов) на укладення договорів/ угод про заставу майна Об'єднання, договорів/угод про передачу майна Об'єднання в лізинг та договорів/угод про поручительство та/ або гарантію на будь-яку суму;

6) надання попередньої згоди на укладення договорів (погодження умов) на суму, що перевищує 500 000,00 (п’ятсот тисяч) гривень;

7) затвердження кошторису, балансу Об'єднання та річного звіту;

8) визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;

9) прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд;

10) визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;

11) визначення обмежень на користування спільним майном;

12) обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації;

13) прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

14) прийняття рішень про обрання представників від Об’єднання, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників співвласників.

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.

3.3.Повноваження Правління Об’єднання та порядок формування Правління Об’єднання.

Керівництво поточною діяльністю Об'єднання здійснює його Правління. До компетенції Правління належить:

1) підготовка кошторису, балансу квартальних та річного звіту Об'єднання;

2) здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками Об'єднання внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з чинним законодавством;

3) розпорядження коштами Об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами Об'єднання кошторису;

4) укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;

5) ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;

6) скликання та організація проведення Загальних зборів співвласників або зборів представників співвласників Об'єднання;

7) призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення;

8) прийняття рішень про укладення договорів в межах своїх повноважень;

9) визначати порядок користування, виділення коштів з резервного та ремонтного фондів.

10) прийняття рішень про проведення Об’єднанням заліку витрат (ремонт спільної власності, надання послуг тощо) в рахунок сплати, визначених рішенням Загальних зборов Об’єднання, внесків і платежів співвласників. Ці витрати повинні бути попередньо письмово узгоджені з Правлінням Об’єднання та підтверджені документально (акти виконаних робіт, накладні, чеки контрольно-касового апарату, тощо). Заборонено проводити залік без рішення ревізійної комісії, яка перевіряє вартість (ціну) витрат (їх відповідність ринковими цінами, кількісне вираження) і підтверджує фактичне виконання ремонту, послуг тощо.

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

Засідання Правління Об'єднання проводиться не менше ніж один раз на три місяці.

Правління Об'єднання та Голову правління обирають загальні збори співвласників.

Заступника Голови правління призначає Голова правління з числа членів Правління.

Головою правління чи його заступником не можуть бути близькі родичі членів Правління Об'єднання, а також особи, що проживають з ними на одній житловій площі.

Голова правління забезпечує виконання рішень загальних зборів та рішень Правління, діє без доручення від імені Об'єднання, укладає в межах своєї компетенції угоди, розпоряджається коштами Об'єднання відповідно до затвердженого кошторису.

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.

Рішення Правління Об'єднання приймається простою більшістю голосів присутніх на засіданні членів Правління Об'єднання, але не менше двох. Якщо кількість голосів «За» по одному питанню рівне кількості голосів «Проти», то рішення вважається прийнятим лише в тому випадку, коли Голова Правління проголосував за таке питання «За».

Засідання Правління скликається Головою Правління Об'єднання, або на вимогу не менше двох членів Правління, за ініціативою Ревізійної комісії, за вимогою трьох членів Зборів представників чи співвласників (не менше 20% (двадцяти відсотків) власників загальної площі всіх квартир або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, у якому створене 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, який підписуються Головою Правління Об'єднання та скріпляється печаткою Об'єднання.

3.4. Голова Правління Об'єднання :

1) забезпечує виконання рішень Загальних зборів співвласників Об'єднання та рішень Правління;

2) розпоряджається майном і грошовими коштами Об'єднання в межах, визначених цим Статутом і рішеннями Загальних зборів співвласників Об'єднання;

3) затверджує внутрішні документи, що визначають виробничу, технологічну та трудову дисципліну;

4) забезпечує виконання кошторису, виробничих програм, договірних та інших зобов'язань, що взяті Об’єднанням;

5) скликає засідання Правління, визначає їхній порядок денний та головує на них;

6) розподіляє обов’язки між членами Правління.

7) 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;

8) затверджує посадові інструкції працівників Об'єднання, контролює службову діяльність всіх посадових осіб Об'єднання, керівників підрозділів та спеціалістів;

9) самостійно укладає будь-які договори і угоди в межах повноважень, передбачених цим Статутом;

10) підписує зовнішньоекономічні договори (контракти) в порядку, встановленому діючим законодавством України;

11) представляє і захищає інтереси Об'єднання у відносинах з органами державної влади і управління, юридичними і фізичними особами;

12) видає довіреності, приймає рішення про службові відрядження працівників Об'єднання , в тому числі за межі України;

13) видає накази з будь-яких питань діяльності Об'єднання, віднесених до його компетенції;

14) заохочує працівників Об'єднання та накладає на них стягнення у відповідності з діючим законодавством України;

15) відкриває (закриває) поточні, валютні та інші рахунки Об'єднання в банківських установах, користується правом першого підпису на всіх банківських документах;

16) здійснює контроль за правильністю використання фондів Об'єднання, дотриманням фінансової та касової дисципліни;

17) здійснює контроль за дотриманням встановлених правил оформлення, приймання, відпускання матеріальних цінностей;

18) 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 співвласників Об'єднання або рішення Правління.

У відсутності Голови Правління його обов'язки виконує його заступник. Він призначається Головою Правління Об'єднання зі складу Правління Об’єднання.

Голова правління забезпечує виконання рішень загальних зборів співвласників та рішень Правління, діє без доручення від імені об'єднання, укладає в межах своєї компетенції угоди, розпоряджається коштами об'єднання відповідно до затвердженого кошторису.

У випадку ігнорування (невиконання) Головою Правління Об'єднання рішень Загальних зборів, Правління, Ревізійної комісії Об'єднання, що може призвести до нанесення Об'єднанню матеріальних збитків, пошкодження

спільного майна – Правління має право на засіданні Правління не менше ніж чотирма голосами, оголосити недовіру Голові Правління, обрати з членів Правління тимчасово виконуючого обов'язки Голови правління на строк не більше 30 календарних днів та невідкладно скликати Загальні збори.

Об'єднання доручає Правлінню в межах повноважень, визначених статутом:

- визначати підрядника, укладати договори про управління, експлуатацію, обслуговування і ремонт спільного майна, договори про участь в витратах на утримання прибудинкової території з будь-якою/ яким суб'єктом господарювання відповідно до статуту та законодавства;
- укладати договори з виробниками та/або постачальниками та/або уповноваженими ними суб'єктами господарської діяльності з надання централізованих послуг: енергопостачання, газопостачання, централізованого опалення, централізованого постачання холодної води, централізованого постачання гарячої води, послуг з водовідведення, з використанням внутрішніх мереж будинку
- здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків та платежів;
- ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність Об'єднання;
- скликання та організацію проведення загальних зборів співвласників;
- призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення;
- у порядку, передбаченому цим статутом та законодавством України, Правління Об'єднання може здійснювати страхування спільного майна від будь-яких видів ризику та прямих збитків;
- захищати права, представляти інтереси співвласників у судах, органах державної влади, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;
- за рішенням Правління використовувати приміщення в багатоквартирному будинку для потреб органів управління Об'єднання;
- робити співвласникам та особам що проживають у багатоквартирному будинку попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання, нараховувати та подавати до відшкодування в судовому чи позасудовому порядку штрафні санкції;
- за рішенням правління встановлювати розмір штрафних санкцій, пені - однак не більше розміру встановленого чинним законодавством України.
- проводити контроль технічного стану та перевірку показань лічильників (засобів обліку) у власників приміщень та житлових квартир;
- укладати договори з абонентського обліку та обслуговування лічильників - засобів обліку (теплової енергії, холодної води, гарячої води, електроенергії, газу);
- вимагати відшкодування збитків, завданих спільному майну багатоквартирного будинку з вини співвласника (власника) або інших осіб, які користуються його власністю, що входить до складу Об'єднання, в тому числі у судовому порядку;
- вимагати від співвласників (власників) приміщень своєчасної та у повному обсязі сплати всіх установлених законом, Статутом та рішеннями Правління

платежів, зборів і внесків, штрафів та пені, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;

- звертатись до суду з позовом про звернення стягнення на майно та кошти співвласників (власників) та осіб що користуються спільним майном, які відмовляються відшкодовувати завдані збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені законодавством, Статутом та рішеннями Правління платежі і внески, штрафи та пеню, а також відрахування до резервного і ремонтного фондів Об'єднання;

- інші права відповідно до цього Статуту і рішень загальних зборів Об'єднання.

3.5. Порядок формування Правління Об'єднання.

Голова Правління та члени Правління обираються на загальних зборах Об'єднання з числа співвласників в кількості 7 (семи) осіб строком на 3 (три) роки.

Правління має право приймати рішення з усіх питань діяльності Об'єднання, за винятком тих, які належать до виключної компетенції Загальних зборів.

Повноваження Голови правління та членів Правління припиняються після затвердження загальними зборами співвласників нового складу (повністю або частково) Правління, припинення права власності на квартиру/ нежитлове приміщення, смерті.

3.6. Повноваження Ревізійної комісії (аудитора) 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, яка складається з 3 (трьох) осіб строком на 3 (три) роки, або приймається рішення про залучення аудитора.

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

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

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

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

Ревізійній комісії (аудитору) Об'єднання повинні бути подані всі матеріали, бухгалтерські або інші документи і особисті пояснення посадових осіб на її вимогу.

Ревізійна комісія (аудитор) доповідає (в письмовому вигляді) про результати проведених нею перевірок Загальним зборам співвласників та Голові Правління Об'єднання.

Ревізійна комісія (аудитор) складає висновки за річними звітами і балансами. Без висновків Ревізійної комісії (аудитора) Загальні збори Об'єднання не мають права затверджувати річний баланс.

Ревізійна комісія (аудитор) зобов'язана вимагати позачергового скликання Загальних зборів Об’єднання, якщо виникла загроза суттєвим інтересам Об'єднання чи виявлені зловживання посадових осіб органів управління Об'єднання.

Ревізійна комісія (аудитор) вирішує питання, віднесені до її компетенції на своїх засіданнях. Засідання Ревізійної комісії (аудитора) 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 але не менше, ніж 2 голоси. 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 співвласників та Голову Правління.

Рішення Ревізійної комісії (аудитора) оформлюється протоколом. Протокол засідання Ревізійної комісії (аудитора) підписується всіма присутніми на засіданні членами Ревізійної комісії (аудитором) і не пізніше як через три робочих дні після проведення засідання передається під розпис Голові Правління Об’єднання.

Члени Ревізійної комісії (аудитор) можуть бути достроково відкликані відповідним рішенням Загальних зборів співвласників.

Членами Ревізійної комісії (аудитором) не можуть бути члени Правління Об'єднання та інші посадові особи органів управління Об'єднання, а також близькі родичі членів Правління Об'єднання і особи, що проживають з ними на одній житловій площі.

Керівництво роботою Ревізійної комісії здійснює її Голова, який обирається Ревізійною комісією з числа її членів або аудитор одноособово.

Посадові особи органів управління Об’єднання відповідають за заподіяну ними шкоду відповідно до чинного законодавства України.

4. Порядок скликання та проведення загальних зборів.

4.1. Порядок скликання Загальних зборів.

Голова Правління Об'єднання у разі потреби має право скликати позачергові Загальні збори в порядку визначеному цим Статутом.

Голова Правління Об'єднання зобов'язаний скликати позачергові збори протягом 20 днів з моменту одержання письмової вимоги від Голови Ревізійної комісії (аудитора) та/або не менше двох членів Правління та/або на підставі звернення співвласників Об’єднання у вигляді письмової вимоги, яка підписана не менше, як власниками 20% (двадцяти відсотків) загальної площі всіх квартир або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, у якому створене Об’єднання. У випадку не вчинення Головою правління Об'єднання необхідних дій - Загальні збори скликаються Правлінням.

Пропозиції щодо порядку денного Загальних зборів співвласників вносяться не пізніше ніж за 7 (сім) днів до їх скликання.

Пропозиції щодо порядку денного Загальних зборів співвласників надані: Правлінням Об'єднання, Ревізійною комісією Об'єднання; власниками більше 10% (десяти відсотків) загальної площі всіх квартир або нежитлових приміщень, - підлягають обов'язковому включенню до порядку денного загальних зборів Об'єднання).

4.2. Позачергові загальні збори співвласників можуть проводитися ініціативною групою, яка складається з не менш як трьох співвласників, в такому разі ініціативна група самостійно і за свій рахунок організовує і проводить Загальні збори співвласників, відповідно до чинного законодавства та вимог цього Статуту.

Кожний з співвласників багатоквартирного будинку має право вносити свої пропозиції щодо порядку денного Загальних зборів співвласників не пізніше ніж за 7 днів до їх скликання.

Рішення про включення цих пропозицій до порядку денного приймається на засідання ініціативної групи, більшістю голосів.

Пропозиції щодо порядку денного Загальних зборів співвласників надані: Правлінням Об'єднання; Ревізійною комісією Об'єднання; представниками співвласників, власниками більше 10% (десяти відсотків) загальної площі всіх квартир або нежитлових приміщень, підлягають обов'язковому включенню до порядку денного загальних зборів Об'єднання.

4.3. Повідомлення про проведення загальних зборів направляється в письмовій формі і вручається кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом на адресу належної йому квартири або нежитлового приміщення в будинку Об'єднання) не менше ніж за 14 днів до дати проведення загальних зборів. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається, ким скликаються загальні збори, проект порядку денного, дата, час та місце їх проведення.

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

4.5. Порядок проведення Загальних зборів співвласників Об’єднання.

Загальні збори веде Голова зборів та секретар зборів. Голова зборів та секретар зборів обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

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

5. Порядок голосування на загальних зборах та прийняття рішень на них.

5.1. Кожний співвласник (його представник за довіреністю або договором доручення) 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 багатоквартирному будинку.

5.2. 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 багатоквартирного будинку, кожний співвласник на Загальних зборах має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

5.3. Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували власники квартир та/ або нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50% загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

5.4. Якщо в результаті проведення зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом зазначеного строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважається неприйнятим.

Письмове опитування під час загальних зборів об'єднання проводиться в порядку, передбаченому Законом України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку".

5.5. Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти").

5.6. Рішення загальних зборів оприлюднюється на офіційному сайті ОСББ, а також шляхом надіслання повідомлення електронною поштою, або шляхом розміщення на дошці оголошень у під'їзді будинку, або поштою, або іншим доступним способом.

5.7. Рішення, прийняті на загальних зборах, підписуються Головою та секретарем загальних зборів співвласників і не пізніше як через три робочі дні після проведення загальних зборів передається Голові Правління та Голові представників співвласників Об'єднання під розписку та підлягають постійному зберіганню.

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

6.1. Кошти об'єднання складаються з:

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

6.1.2. внесків і платежів співвласників;

6.1.3. коштів, отриманих об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;

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

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

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

6.1.7. коштів, залучених на умовах кредиту або позики;

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

6.1.9. пасивних доходів;

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

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

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

6.3. Кошти Об'єднання надходять та зберігаються на рахунках у банківських установах і використовуються виключно за їх призначенням.

6.4. Використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно до цього Статуту та затвердженого кошторису.

6.5. Кошти Об'єднання не підлягають розподілу між членами об'єднання.

6.6. У разі ліквідації Об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, передаються іншій неприбутковій організації відповідного виду після закінчення ліквідаційної процедури, порядок проведення якої встановлюється законодавством України.

Майно, передане об'єднанню в користування, повертається власникам без винагороди.

7. Порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат.

7.1. Правління Об'єднання до 25 грудня поточного року, якщо інший строк не визначено загальними зборами, складає проект кошторису надходжень і витрат на наступний фінансовий рік і платежів кожного власника приміщення в житловому комплексі. Кошторис затверджується загальними зборами співвласників .

7.2. 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.

7.3. Кошторис повинен передбачати такі статті витрат:

1) витрати на утримання, ремонт або повернення у власність спільного майна;

2) витрати на оплату комунальних та інших послуг;

3) витрати спеціальних фондів Об'єднання;

4) інші витрати.

7.4. Перелік і розміри внесків та обов'язкових платежів встановлюються загальними зборами співвласників Об'єднання, відповідно до статей витрат кошторису, розміру відрахувань до ремонтного, резервного та інших спеціальних фондів Об'єднання.

7.5. Частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

7.6. Частка участі співвласника квартири та/або нежитлового приміщення визначається пропорційно до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

7.7. Для накопичення коштів на ремонт спільного майна і термінового усунення пошкоджень будинку, що виникли в результаті аварій чи непередбачених обставин, в обов'язковому порядку створюються ремонтний та резервний фонди об'єднання. Кошти цих фондів акумулюються на рахунку Об'єднання у банківських установах і використовуються виключно за цільовим призначенням.

Розмір відрахувань до фондів, порядок відрахувань до фондів визначається на Загальних зборах співвласників.

7.8. У випадку не затвердження загальними зборами співвласників кошторису на наступний фінансовий рік (з будь-яких причин) – діє кошторис минулого фінансового року.

8. Формування та використання резервного фонду Об'єднання.

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

Рішення про виділення коштів з резервного фонду Об'єднання приймається Правлінням Об’єднання.

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

1) на заходи з ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій;

2) на поповнення нестачі власних оборотних коштів, в тому числі :

- енергопостачання ліфтів;
- освітлення місць загального користування і підвалів та підкачування води;
- технічне обслуговування ліфтів;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем;
- технічне обслуговування та поточний ремонт систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем;
- поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, теплопостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження , що розміщені на закріпленій в установленому порядку при будинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків);

- прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожеледними сумішами
- послуг зв’язку, канцелярських витрат, розрахунково-касове обслуговування фінансових установ ;

9. Формування та використання ремонтного фонду Об'єднання.

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

Рішення про виділення коштів з ремонтного фонду Об'єднання приймається відповідно Правлінням Об’єднання.

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

1) витрат на технічну реконструкцію спільного майна Об’єднання ;

2) витрат науково-дослідних і проектних робіт;

3) будівництво чи придбання будівель, споруд, тощо;

4) відновлення основних засобів;

5) впровадження енергозберігаючих технологій;

6) інші цільові витрати, в тому числі відсотки за кредитами, технічного переоснащення, модернізації, які затверджені на Загальних зборах Об'єднання.

Правління Об'єднання один раз в квартал складає звіт та інформує співвласників щодо витрачання коштів резервного та ремонтного фондів Об'єднання.

За рішенням Загальних зборів співвласників Об'єднання, або рішенням Правління Об'єднання можуть створюватися 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 Правління 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.

10 Перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів.

10.1. Статутом не передбачено прийняття загальними зборами співвласників (зборами представників) рішень, які вимагають кваліфікованої більшості голосів співвласників (представників).

Згідно положень ст.. 10 Закону України «Про ОСББ», рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосували власники квартир та/ або нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 % загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень.

Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти").

11. Права і обов'язки співвласників та Об’єднання.

11.1. Права співвласників:

11.1.1. Брати участь в управлінні Об'єднанням у порядку, визначеному законодавством і Статутом Об'єднання;

11.1.2. Обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;

11.1.3. Знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;

11.1.4. Одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;

11.1.5. Вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;

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

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

11.2. Обов’язки співвласників:

11.2.1. Виконувати обов'язки, передбачені статутом об'єднання;

11.2.2. Виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;

11.2.3. Використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;

11.2.4. Забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення (шляхом сплати внесків та платежів у фонди та на рахунки Об’єднання);

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

11.2.6. Не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;

11.2.7. Дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;

11.2.8. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;

11.2.9. Відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;

11.2.10. Виконувати передбачені статутними документами обов'язки перед об'єднанням;

11.2.11.Запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління об'єднання (Правління) про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;

11.2.12. Дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.

11.2.13. Надавати інформацію Правлінню Об'єднання про право власності на квартиру та/або нежитлові приміщення в будинку;

11.2.14. 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;

11.2.15. Сплачувати належні штрафи та пеню;

11.2.16. Виконувати інші обов'язки перед Об'єднанням, передбачені цим Статутом, рішеннями загальних зборів.

11.3. Права об'єднання щодо забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків

11.3.1. Для забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків об'єднання має право:

- 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;
- вимагати від співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених цим Законом та статутом об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;
- звертатися до суду в разі відмови співвласника відшкодовувати 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;
- виступати засновником (учасником) інших юридичних осіб.

11.3.2. Реалізація прав Об'єднання, визначених цією статтею, здійснюється його Правлінням за дорученням Загальних зборів та відповідно до Статуту Об'єднання.

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

11.4. Обов'язки Об'єднання

11.4.1. Об'єднання зобов'язане:

- 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;
- 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 утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;

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

Виконання зобов'язань Об'єднанням належить до повноважень його Правління відповідно до статуту об'єднання.

12. Відповідальність за порушення Статуту та рішень статутних органів.

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

12.2. У разі несвоєчасної або неповної оплати власником поставлених послуг (внесків та/або платежів, передбачених законом та /чи цим Статутом), Правління Об’єднання зобов’язане:

12.2.1. при більш, ніж 3-х місячному простроченні сплати внесків та/або платежів - викликати власника-боржника на засідання Правління Об'єднання для прийняття узгодженого рішення щодо усунення заборгованості та письмового оформлення взятих на себе зобов’язань з усунення заборгованості, складання графіку погашення заборгованості;

Якщо після цього власник-боржник продовжує порушувати свої фінансові зобов'язання перед Об'єднанням, Правління вправі:

1) зробити публічне попередження по цьому негативному випадку - для інформування всіх членів Об'єднання ;

2) ініціювати подання заяви до суду відносно власника-боржника по відшкодуванню заборгованості за відповідними внесками та/ або платежами (з віднесенням штрафних санкцій та судових витрат на власника-боржника).

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

13. Порядок внесення змін до Статуту.

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

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

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

14.1. 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.

14.2. Ліквідація Об'єднання за рішенням його загальних зборів здійснюється призначеною загальними зборами Об'єднання ліквідаційною комісією.

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

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

14.4. Після завершення ліквідації об'єднання, його активи передаються іншій неприбутковій організації відповідного виду після закінчення ліквідаційної процедури, порядок проведення якої встановлюється законодавством України. Майно, передане об'єднанню в користування, повертається власникам без винагороди.

У разі виникнення спорів щодо виплати заборгованості об'єднання, його грошові кошти та майно не підлягають передачі іншим особам до розв'язання цього спору.

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

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

15. Порядок та умови укладення договорів між Об'єднанням та кожним власником квартири, приміщення.

Об'єднання самостійно визначає порядок управління багатоквартирним будинком та може змінити його у порядку, встановленому Законом «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та статутом об'єднання.

У разі прийняття на власний баланс Об'єднання багатоквартирного будинку та вибору форми управління майном багатоквартирним будинком через статутні органи Об'єднання, між Об'єднанням та власником житлового чи нежитлового приміщення, за бажанням, може бути укладений договір відносин власника приміщення та управителя на основі договору, затвердженого загальними зборами Об'єднання.

Голова
Установчих Зборів _____/_____/