

ЗАТВЕРДЖЕНО

Протоколом № 1 установчих зборів  
Співвласників багатоквартирного будинку  
від \_\_\_\_\_ 2021 року

**СТАТУТ**

**ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ**

**“ЖК КАЗКА-1”**

## II. Загальні положення

1. ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ “ЖК КАЗКА-1” (далі – Об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – Співвласники) багатоквартирного будинку, що розташований за місцезнаходженням: індекс 03145, Київська область, місто Київ, Голосіївський район, вулиця Лебедева Академіка будинок 1, корпус 1 (далі – Будинок), відповідно до Закону України «Про об'єднання Співвласників багатоквартирного будинку».

2. Об'єднання має повне і скорочене найменування українською та іноземними мовами.

Повне найменування Об'єднання:

а) українською мовою: ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ “ЖК КАЗКА-1”;

б) російською мовою: ОБЪЕДИНЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА “ЖК СКАЗКА-1”;

в) англійською мовою: CONDOMINIUM ASSOCIATIONS “ZHК KAZKA-1”.

Скорочене найменування Об'єднання:

а) українською мовою: ОСББ “ЖК КАЗКА-1”;

б) російською мовою: ОСМД “ЖК СКАЗКА-1”;

в) англійською мовою: СА “ZHК KAZKA-1”.

3. Місцезнаходження Об'єднання: 03145, м. Київ, вулиця Лебедева Академіка, будинок 1, корпус 1.

4. Об'єднання діє відповідно до: - Конституції України; - Законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги»; - Цивільного кодексу України; - Земельного кодексу України; - інших нормативно-правових актів України та цього 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 та громадських формувань».

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, як і Співвласники не несуть відповідальності за зобов'язаннями Об'єднання.

8. Об'єднання може мати 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, сприяння використанню їхнього майна та належне управління, утримання та забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та цим Статутом.

2. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між Співвласниками. Господарче забезпечення діяльності Об'єднання може здійснюватися власними силами Об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання (господарські та трудові угоди з надавачами потрібних житлово-комунальних послуг).

### **3. 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;
- створення комфортних умов проживання мешканцям Об'єднання та відповідних умов праці надавачам житлово-комунальних послуг;
- сприяння інноваціям та самоорганізації мешканців Об'єднання.

### **4. Об'єднання має право відповідно до законодавства та цього Статуту:**

- утворювати органи управління, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність;
- приймати рішення про надходження та витрати коштів Об'єднання, отримання позик та кредитів;
- визначати порядок користування спільним майном, відповідно до цього Статуту;
- виступати замовником робіт з капітального ремонту, реконструкції Будинку;
- встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів Співвласників, у тому числі відрахувань до резервного, ремонтного та інших фондів;
- здійснювати для виконання статутних завдань господарче забезпечення діяльності Об'єднання в порядку, визначеному законом;
- визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна з

- будь-якою фізичною або юридичною особою;
- здійснювати контроль за своєчасною сплатою платежів і внесків;
  - захищати права, представляти інтереси Співвласників у судах, органах державної влади, органах влади Автономної Республіки Крим, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях, незалежно від форм власності;
  - використовувати допоміжні приміщення у Будинку для потреб органів управління Об'єднання;
  - встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно Будинку;
  - робити Співвласникам попередження про порушення ними встановлених та затверджених Правил проживання та користування спільним майном, статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;
  - вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну з вини Співвласника або інших осіб, які користуються його власністю;
  - вимагати від Співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених законом та цим Статутом внесків і платежів у тому числі відрахувань до резервного, ремонтного та інших фондів;
  - звертатися до суду в разі відмови Співвласника відшкодувати заподіяні збитки, зобов'язувати своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені законом та цим Статутом внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного, ремонтного та інших фондів;
  - виступати засновником (учасником) інших юридичних осіб.

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

1. Органами управління Об'єднання є загальні збори Співвласників, правління, збори представників, 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 та можуть проводитись у он-лайн режимі із застосуванням цифрових підписів Співвласників при голосуваннях.

#### ***3. До виключної компетенції загальних зборів належать:***

- затвердження Статуту Об'єднання, внесення змін до нього;
- обрання, звільнення та відсторонення членів правління, представників, членів ревізійної комісії (ревізора) Об'єднання, в тому числі і додатково обраних;
- обрання та затвердження додаткових членів правління, представників зборів та ревізійної комісії (ревізора), з числа Співвласників (кадровий резерв);
- питання про використання спільного майна, включаючи прибудинкові території;
- затвердження кошторису, балансу Об'єднання та річного звіту;

- попереднє (до їх укладення, припинення та/або розірвання) погодження умов договорів, ціна яких перевищує 1000 000 (мільйон гривень 00 копійок), а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно Співвласників чи їх частина;
- визначення та затвердження 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 багатоквартирних будинків та управляючим компаніям тощо;
- прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах;
- прийняття, зміна та припинення дії правил проживання та користування спільним майном Об'єднання;
- визначення порядку та розміру відповідальності Співвласників за порушення рішень загальних зборів, Статуту та чинного законодавства;
- прийняття рішення про припинення Об'єднання.

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.

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, а також питань, що віднесені до виключної компетенції загальних зборів.

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 Будинку та можуть проводитися у он-лайн режимі із застосуванням цифрових підписів учасників зборів при голосуванні.

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 шляхом відкритого особистого поіменного голосування.

Рішення зборів представників оформляється у формі протоколу таких зборів із зазначенням кожним з представників від Об'єднання результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом (в он-лайн режимі особистим цифровим підписом).

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 визнати таким, що втратило чинність, рішення правління Об'єднання.

Збори представників мають право відпрацьовувати та затверджувати обов'язкові нормативні документи Об'єднання:

- штатний розклад;
- порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів Співвласників до бюджету Об'єднання;
- обов'язкові статті кошторису витрат та зразки квартальних і річних звітів правління;
- структуру комплексної бази даних для забезпечення діяльності Об'єднання, порядок доступу до неї та вимоги щодо збереження копій (технічне завдання на розробку даної інформаційної технології). Зокрема, до даної бази входять таблиці реєстрації надходження та наявних результатів виконання звернень, скарг та пропозицій мешканців Об'єднання. Вибір потрібних програмних засобів для ведення комплексної бази даних, проводиться протягом 60 днів з моменту реєстрації Об'єднання та затверджується на засіданні правління.

5. Загальні збори скликаються і проводяться правлінням Об'єднання або ініціативною групою з не менш як 9 (дев'яти) Співвласників.

Правління (ініціативна група) не менше ніж за 14 днів до дати проведення загальних зборів вручає кожному Співвласнику під розписку або направляє рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить Співвласнику в будинку, або надсилає засобами електронного зв'язку із застосуванням електронного цифрового підпису, письмове повідомлення про проведення загальних зборів. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається, з чієї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

Час і місце проведення загальних зборів обираються зручними для більшості можливих учасників зборів. Для використання мережевих он-лайн заходів при проведенні загальних зборів Співвласників, засідань правління або зборів представників, допускаються лише сертифіковані в Україні програмно-технічні системи.

6. У загальних зборах мають право брати участь усі Співвласники. Інтереси Співвласника, який особисто не бере участі в зборах, може представляти його представник, який у такому разі має право голосувати від імені такого Співвласника.

Загальні збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх Співвласників або їх представників.

7. 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.

8. Рішення на загальних зборах приймаються шляхом відкритого поіменного голосування. У випадках проведення зборів в режимі он-лайн, застосовується особистий цифровий підпис Співвласника. Голосування Співвласників за кожним із питань порядку денного проводиться окремо.

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

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 Будинку, або зведення господарських споруд, вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх Співвласників.

З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості Співвласників.

Рішення загальних зборів викладається письмово та засвідчується особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату його голосування («за» чи «проти»). У випадках проведення он-лайн зборів засвідчується цифровим підписом Співвласника.

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

9. Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої пунктом 8 цього розділу, ініціатором зборів (правлінням або ініціативною групою) проводиться письмове опитування серед Співвласників, які не голосували на загальних зборах. Опитування може здійснюватися засобами електронного зв'язку із застосуванням електронного цифрового підпису.

Письмове опитування може проводитися щодо одного або декількох питань одночасно. Письмове опитування Співвласників проводиться шляхом власноручного заповнення ними листків опитування, в яких зазначаються день опитування, прізвище, ім'я по батькові Співвласника (ініціали), номер квартири або нежитлового приміщення, загальна площа квартири або нежитлового приміщення, документ, що надає повноваження на голосування від імені Співвласника (для представників), відповідь Співвласника «так» або «ні», особистий підпис Співвласника.

Співвласник має право взяти участь у письмовому опитуванні, шляхом відправлення, заповненого належним чином листка опитування на адресу Об'єднання.

Письмове або онлайн опитування, з використанням цифрових підписів Співвласників, проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення

загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «за», по Будинку не набрана, відповідне рішення вважається неприйнятним.

10. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані Співвласниками під час проведення загальних зборів, і голоси, подані під час письмового та/або онлайн опитування.

11. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до Статуту, є обов'язковим для всіх Співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру або нежитлове приміщення після прийняття рішення. Для членів правління таке рішення є особливим пунктом в плані роботи, із зазначенням терміну звіту про виконання.

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, зборів представників та ревізійної комісії (ревізора) Об'єднання.

Рішення загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення його тексту в місцях загального користування Будинку та/або на інтернет-сторінці Об'єднання та/або на сторінці Об'єднання в Facebook чи Instagram та/або врученням Співвласнику під розписку.

Рішення загальних зборів, не пізніше 30 (тридцяти) днів після його прийняття, надається Співвласникам під розписку та/або направляються поштою (рекомендованим листом за адресою нерухомості Співвласника) ініціатором загальних зборів (правлінням або ініціативною групою).

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.

12. Виконавчим органом Об'єднання є правління, яке обирається і підзвітне загальним зборам.

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

Після набуття Об'єднанням статусу юридичної особи та реєстрації у відповідних органах, Правління зобов'язане отримати від попереднього Управителя (балансоутримувача), технічну документацію на Будинок (в тому числі загальні відомості про Будинок), спільне майно Будинку.

Передача оформляється актом прийому-передачі, який підписується уповноваженим представником правління з однієї сторони та представником Управителя з іншої сторони. Зазначений правочин відбувається протягом 30 днів з дня отримання Управителем письмового повідомлення від Правління Об'єднання про готовність прийняти технічну документацію та спільне майно Будинку.

В разі не отримання правлінням Об'єднанням технічної документації або отримання її не в повному обсязі від Управителя, внаслідок її втрати або знищення, правління зобов'язує попереднього Управителя відновити таку документацію у передбачений законом спосіб. Одночасно, правління зі свого боку, застосовує



додаткові, передбачені законодавством та статутом можливості, для відновлення такої документації в повному обсязі.

В разі не отримання правлінням Об'єднання спільного майна Будинку, отримання такого майна не в повному обсязі (кількості) або в несправному стані від попереднього Управителя, правління зобов'язує попереднього Управителя повернути, відновити, відремонтувати таке майно у передбачений законом спосіб. Одночасно, правління зі свого боку, застосовує додаткові, передбачені законодавством та статутом можливості для повернення, відновлення, ремонту спільного майна.

З метою більш ефективного та своєчасного реагування на питання поточної діяльності Об'єднання, у разі зміни окремих складових витрат, пов'язаних наданням послуг, які не залежать від надавача таких послуг та змінилися на державному рівні, зокрема збільшення або зменшення податків і зборів, мінімальної заробітної плати, підвищення або зниження цін і тарифів на паливно-енергетичні ресурси, Правління має повноваження на прийняття рішень, з питань зміни порядку сплати, переліку та розміру внесків і платежів Співвласників, а також здійснення перерозподілу фактичних витрат у структурі кошторису витрат.

13. Члени правління обираються на загальних зборах Об'єднання в кількості, яка не може бути менше 3 (трьох) осіб, але у будь-якому випадку кількість членів правління має бути не парною.

Правління має право приймати рішення з усіх питань діяльності Об'єднання, за винятком тих, які належать до виключної компетенції Загальних зборів. Рішення правління приймаються простою більшістю від числа присутніх членів правління, якщо інше не встановлене Статутом, Положенням про правління або законом.

Голова та члени правління можуть виконувати свої обов'язки на громадських засадах (на безоплатній основі).

Повноваження члена правління припиняються після затвердження загальними зборами Співвласників нового складу правління, смерті такого члена правління, визнання його безвісно відсутнім або недієздатним.

Порядок обрання та відкликання голови Об'єднання, членів правління, ревізійної комісії, представників, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами.

Загальні збори своїм рішенням мають право в будь-який час припинити повноваження голови Об'єднання, правління, ревізійної комісії, представників чи окремих його членів.

#### ***14. До компетенції Правління належать:***

- підготовка кошторису, балансу Об'єднання, квартальних 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 потрібних для Об'єднання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;

- ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність Об'єднання, а також поповнення (актуалізація) комплексної бази даних Об'єднання;
- персоніфікована відповідним наказом відповідальність Голови та/або заступника голови правління за ведення і збереження інженерно-технічної та правової документації щодо Будинку, нежитлових споруд і приміщень, персональних даних всіх мешканців (включно орендарів) Об'єднання, а також ведення комплексної бази даних, для забезпечення діяльності Об'єднання;
- скликання та організація проведення загальних зборів Співвласників або зборів представників;
- організація та підтримка інновацій мешканців Об'єднання, з метою покращення благоустрою та умов проживання, згідно щорічної програми самоврядування;
- призначення письмового опитування Співвласників шляхом зборів, анкетування, мережеских веб-форумів та конференцій та утворення відповідної комісії для їх проведення;
- реалізація прав Об'єднання, визначених абзацами 14-16 пункту 4 розділу II цього Статуту;
- припинення дій третіх осіб, що ускладнюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном Співвласників;
- уповноваження осіб на ведення бухгалтерського обліку та подання податкової звітності Об'єднання, дотримання Співвласниками Статуту, чинного законодавства та правил (порядку) користування спільним майном Об'єднання, шляхом укладання відповідних договорів;
- погодження рішень загальних зборів Співвласників Будинку, які будуть об'єднані спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням та інженерною інфраструктурою із Об'єднанням, про приєднання (прийняття) їх до Об'єднання;
- затвердження штатного розкладу Об'єднання;
- проведення перевірки під час аварій, надзвичайних подій та правопорушень, в тому числі кримінальних, вчинених на підконтрольній Об'єднання території. Під час перевірок доручати уповноваженим особам (не менше трьох), із складу правління, представників Об'єднання або ревізійної комісії, опитувати громадян (в тому числі і письмово) за їх згодою, долучати фото, відео, письмові та інші докази, для підтвердження або спростування факту правопорушення чи надзвичайної події.
- складання висновку перевірки (внутрішнього розслідування), підписаного представниками правління, та які приймали в ній участь.

***Правління має право:***

- вимагати від Співвласників оплату членських внесків в порядку та у строки, встановлені цим Статутом;
- у разі несплати протягом трьох місяців членських внесків, звертатися до суду з вимогою про примусове стягнення заборгованості;

- вимагати від кожного Співвласника дотримання вимог правил експлуатації житлових приміщень та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних правил, правил пожежної безпеки, правил проживання та користування спільним майном в житловому об'єднанні, інших нормативно-правових актів у сфері комунальних послуг;
- вимагати від кожного Співвласника своєчасного проведення робіт з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з експлуатацією спільного майна, що виникли з вини Співвласника, або відшкодування вартості таких робіт;
- отримувати компенсацію за надані відповідно до закону, окремим категоріям громадян пільги та нараховані субсидії;
- за рішенням Співвласників Будинку надавати в оренду та встановлювати сервітут щодо спільного майна співвласників згідно їх згоди;
- мати доступ до приміщень, будинків і споруд для ліквідації аварій, усунення неполадок, що виникли у санітарно-технічному та інженерному обладнанні, його встановлення і заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів у порядку, визначеному законодавством та цим Статутом;
- вести претензійно-позовну роботу у разі виникнення заборгованості або умисної сплати не в повному обсязі внесків в порядку і строки, встановлені законом та/або Статутом;
- члени правління мають право доступу до всіх приміщень загального користування Будинку, а також належних до нього будівель і споруд, крім тих, що перебувають у власності окремих Співвласників;
- кожен Співвласник зобов'язаний у встановленому законом порядку забезпечити доступ членам правління або їх представників за наявності в них відповідних посвідчень до свого житла, іншого об'єкта нерухомого майна у випадках та для:
  - ліквідації та запобігання аваріям - цілодобово;
  - усунення неполадок, що виникли у санітарно-технічному та інженерному обладнанні, його встановлення і заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів в робочі дні з 06.00 до 22.00 години.
  - члени правління або їх представники можуть перебувати тільки в тих приміщеннях, в яких розташоване обладнання, перевірка, ремонт або огляд якого проводиться.

#### ***Правління зобов'язане:***

- забезпечити належне утримання спільного майна Будинку та прибудинкової території, відповідно до нормативних вимог і цього Статуту, від імені Об'єднання укладати з підрядниками необхідні договори про виконання окремих робіт та послуг;
- від імені та за рахунок Співвласників Будинку вживати заходи для забезпечення захисту спільного майна Будинку від протиправних посягань та стягнення з осіб, винних у знищенні, пошкодженні або викраденні спільного майна, відшкодування завданих збитків;

- своєчасно проводити підготовку Будинку та інших нежитлових приміщень до експлуатації в осінньо-зимовий період;
- вести і зберігати технічну та іншу встановлену законом та цим Статутом документацію Об'єднання;
- вчасно інформувати Співвласників Будинку про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна Об'єднання;
- вчасно укласти з виконавцем послуги з постачання електричної енергії договір про постачання електричної енергії для освітлення місць загального користування, живлення ліфтів та забезпечення функціонування іншого спільного майна Об'єднання, забезпечувати виконання умов цього договору та контроль якості цієї послуги;
- відповідати згідно діючого законодавства за достовірність і вчасність ведення комплексної бази даних Об'єднання, для забезпечення ефективної діяльності Об'єднання;
- реєструвати та вчасно надавати відповіді на отримані заяви та повідомлення власників;
- протягом одного місяця після державної реєстрації цього Статуту (змін, доповнень до нього) викласти на сайті Об'єднання завірену належним чином копію цього Статуту. За вимогою Співвласника видати під розписку або надіслати рекомендованим листом копії діючого Статуту, протоколів установчих зборів та додатків до нього (за наявності), завірених підписом голови правління і печаткою (за наявності).

15. Засідання правління проводяться в разі необхідності, але не менше ніж один раз на три місяці, якщо інше не визначено рішенням загальних зборів.

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

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

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

Веде засідання правління - голова правління, а в разі відсутності голови - його заступник. У разі відсутності голови правління та його заступника, засідання правління веде один із членів правління, обраний головуєчим простою більшістю голосів від кількості присутніх на засіданні членів правління.

Рішення правління викладаються у протоколі засідання правління із зазначенням кожним з членів правління результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом, в онлайн випадках - цифровим підписом.

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

***На виконання своїх повноважень Голова правління:***

- веде засідання правління, якщо правління не доручило ведення засідання іншому члену 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, укладених договорів та рішень правління, має право першого підпису фінансових документів Об'єднання;
- наймає на роботу за трудовими угодами 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;
- за рішенням правління 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 або відсторонення Голови правління його обов'язки виконує заступник.

Після отримання інформації від попереднього балансоутримувача, члени новообраного правління за допомогою членів ревізійної комісії (ревізора), проводять комплексну інвентаризацію всього майна Об'єднання та створюють комплексну базу даних для сучасного управління Об'єднанням, де основними даними мають бути:

- вся наявна технічна документація на Будинок, інженерні мережі та інші інфраструктурні дані;
- персональні дані всіх власників квартир, мешканців Об'єднання та власників нежитлових приміщень;
- автомобільна база власників, орендарів та тих, які систематично заїжджають на територію Об'єднання;
- інформація про виконані роботи з технічного обслуговування і ремонту конструктивних елементів Будинку та інженерних систем з моменту введення Будинку в експлуатацію;
- інформація про виникнення аварійних ситуацій і технічних несправностей у розрізі конструктивних елементів та інженерних систем за попередній період;
- дані бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання Будинку, прибудинкової території, інженерних мереж за попередні періоди;
- дані бухгалтерського обліку про стан всіх фондів рахунків;
- детальний опис спільного майна Співвласників Об'єднання, що передане в управління правлінню за рішенням Співвласників а також опис того майна, яке не передано, але повинно передаватись.

Після обрання чергового (нового) правління Об'єднання, попередні голова та його заступник, передають згідно акту прийому-передачі новому голові та його заступнику повну базу даних, як предмет їх особливої адміністративної та/або кримінальної відповідальності.

Доступ до цієї комплексної бази Об'єднання як у паперовому так і цифровому

варіанті, має бути санкціонований виключно Головою правління або його заступником та надаватись будь-яким третім особам виключно за окремим рішенням правління.

17. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління Об'єднання на загальних зборах обирається з числа Співвласників ревізійна комісія (у складі, затвердженому загальними зборами), або приймається рішення про залучення фахового, ліцензованого 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 три роки, якщо інший строк не визначений загальними зборами. Загальні збори своїм рішенням мають право 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.

#### **18. Ревізійна комісія (ревізор) має право:**

- відповідно до періодичності, встановленої загальними зборами, але не рідше одного разу в квартал 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 Співвласників та/або зборам представників Будинку, висновки щодо підготовлених правлінням проектів кошторисів, балансу, квартальних або річного звіту Об'єднання;
- за рішенням загальних зборів та/або зборів представників здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю правління Об'єднання;
- за розпорядженням правління: - брати участь у проведенні внутрішніх розслідувань під час виникнення аварійних, надзвичайних ситуацій, які трапились на території Об'єднання а також під час вчинених правопорушень, в тому числі кримінальних; - отримувати (за добровільною згодою) пояснення від власників, мешканців Об'єднання,

працівників Об'єднання в тому числі у осіб, пов'язаних з охороною території Об'єднання; - збирати докази в незаборонений законом спосіб, робити самостійно або отримувати у відповідальній за відеонагляд особи фото, відеозаписи аварійних, надзвичайних подій та правопорушень. Загальні збори можуть визначити інший перелік прав ревізійної комісії.

#### **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 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 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, за умови рішення загальних зборів;
- 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;
- коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей Об'єднання.

За рішенням загальних зборів в Об'єднанні можуть створюватися ремонтний, резервний та інші фонди. Кошти цих фондів 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 та інших фондів встановлюються загальними зборами Об'єднання відповідно до законодавства та Статуту.

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

3. Майно Об'єднання є спільною власністю Співвласників та утворюється з:
- майна, переданого йому Співвласниками у власність;
  - майна, придбаного Об'єднанням за рахунок внесків та платежів Співвласників;
  - майна, придбаного за рахунок одержаних доходів;
  - іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

4. Порядок володіння, користування та розпорядження майном Об'єднання визначається загальними зборами або зборами представників Будинку.

5. Кошти Об'єднання, включаючи кошти ремонтного, резервного фондів, витрачаються правлінням згідно з кошторисами, затвердженими загальними зборами Співвласників, та окремими рішеннями загальних зборів Співвласників або представників Будинку.

Кошторис Об'єднання за поданням правління щороку затверджується загальними зборами не пізніше 01 (першого) грудня попереднього 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, в першу чергу враховуються витрати ремонтного та резервного фондів;
- інші витрати.

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

Про виконання кошторисів, у тому числі окремих (спеціальних), правління складає квартальний та щорічний звіти, які 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 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.

7. Кошти Об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на його утримання та для реалізації мети створення, цілей, завдань та предмету діяльності 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 загальних зборів, робити з них виписки;
- одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність Об'єднання;
- одержувати від правління Об'єднання в установленому Статутом порядку інформацію про діяльність асоціації (в разі її наявності).
- на перевірку кількості та якості наданих послуг у встановленому законодавством порядку;
- на своєчасну реєстрацію заяв, звернень та їх розгляд у встановлений законом строк;
- знайомитись із висновками розслідування, які проводились представниками правління, щодо надзвичайних подій (в т.ч. аварійних), адміністративних чи кримінальних правопорушень;
- на одержання відповідно до законодавства пільг та субсидій;
- на інші права, що передбачені законодавством, або прямо пов'язані із цим Статутом.

### 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 проживання і користування спільним майном, правил пожежної та газової безпеки, санітарних норм та інших екологічних норм;
- своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;
- відшкодовувати збитки, заподіяні ним 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 чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством та наказом правління;
- кожен Співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна Будинку, пропорційне до його частки Співвласника;
- своєчасно вживати заходів до усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням житлово-комунальних або господарських послуг, що виникли з його вини;
- власним коштом проводити ремонт та заміну санітарно-технічних приладів і пристроїв обладнання Об'єднання, іншого спільного майна, пошкодженого з його вини та яка доведена у встановленому законом порядку та правилами цього Статуту;
- допускати у своє житло (інший об'єкт нерухомого майна) членів правління або представників у порядку, визначеному законом і цим Статутом, для ліквідації та відвернення аварій, усунення неполадок, що виникли у санітарно-технічному та інженерному обладнанні. Його встановлення та заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів;
- забезпечити своєчасну підготовку об'єктів, що перебувають у його власності до експлуатації в осінньо-зимовий період;
- у разі несвоєчасного здійснення членських внесків, що перевищує три місяці, сплачувати пеню в розмірі згідно Закону України «Про житлово-комунальні послуги»;
- інформувати правління про зміну власника житла (іншого об'єкту нерухомого майна) та фактичну кількість осіб, які постійно проживають у житлі, у випадках та порядку, передбачених законодавством;
- негайно повідомляти правління про виявлені несправності спільного майна Будинку;
- інші зобов'язання, що передбачені законодавством або прямо впливають із цього Статуту.

Статутом Об'єднання можуть бути встановлені інші обов'язки Співвласників. У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх обов'язків попереднього власника як Співвласника.

Правління 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.

## **VI. Відповідальність за порушення Статуту Об'єднання та рішень статутних органів**

1. Співвласники несуть відповідальність за шкоду, заподіяну третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків як Співвласників. Відповідальність кожного Співвласника визначається пропорційно до його частки як Співвласника.

2. Співвласник є відповідальними за порушення Статуту Об'єднання та рішень органів управління Об'єднання.

3. Власник несе повну матеріальну відповідальність за збитки, заподіяні особою, яка проживає спільно з ним, а також будь-якою іншою особою, яка проживає у квартирі згідно з договором оренди або з відома власника, якщо інше не передбачено договором оренди або іншим договором між власником і цією особою, за своїх відвідувачів та гостей, які знаходяться на території Об'єднання та прибудинковій території, а також за автотранспорт, який заїхав на територію Об'єднання.

4. За порушення правил проживання та користування спільним майном Об'єднання, Співвласник несе відповідальність у порядку та розмірі, затвердженому такими правилами.

## **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) надає кожному Співвласнику текст пропонованих змін до Статуту Об'єднання 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.

3. Визначення у встановленому порядку будь-яких положень даного Статуту недійсними, не тягне за собою його недійсність в цілому. В цьому випадку загальні збори Об'єднання приймають рішення про внесення змін або доповнень до Статуту, які не суперечать законодавству.

## **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.

Голова установчих зборів \_\_\_\_\_