

ЗАТВЕРДЖЕНО:
Загальними зборами
ОСББ "Академіка Курчатова 3"
Протокол №2 від 07 лютого 2017 року
Додаток №1

СТАТУТ
Об'єднання Співвласників Багатоквартирного Будинку
"Академіка Курчатова 3"
40931381

Київ 2017

I. Загальні положення

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Академіка Курчатова 3» (далі – об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку № 3 (далі – будинок), що розташований за місцезнаходженням: м. Київ, вул. Академіка Курчатова, відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

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

3. 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.

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

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

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

7. Найменування об'єднання:

- Повне – Об'єднання Співвласників Багатоквартирного Будинку “Академіка Курчатова 3”;
- Скорочене – ОСББ “Академіка Курчатова 3”.

8. Місцезнаходження об'єднання: 02166, Україна, місто Київ, вулиця Академіка Курчатова, будинок 3.

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

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

2. Об'єднання є неприбутковою організацією 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.

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.

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;
- укладати договори;
- 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 внесків і платежів;
- захищати права, представляти інтереси співвласників у судах, органах державної влади і органах влади Автономної Республіки Крим, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;
- використовувати допоміжні приміщення у будинку для потреб органів управління об'єднання;
- встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно об'єднання;
- робити співвласникам попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;
- вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну з вини власника 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 та ремонтного фондів;
- звертатися до суду у разі відмови співвласника відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені законом та цим статутом внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного та ремонтного 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, 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.

3. До виключної компетенції загальних зборів належать:

- затвердження Статуту об'єднання, внесення змін до нього;
- обрання членів правління об'єднання;
- затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, окрім випадків індексації, що пов'язані зі змінами індексів споживчих цін та додаткових послуг населенню;
- визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;
- обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном будинку повністю або частково асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;
- прийняття рішення про реконструкцію та капітальний ремонт будинку або про зведення господарських споруд;
- питання про використання спільного майна;
- визначення обмежень на користування спільним майном;
- прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах;
- прийняття рішень про припинення об'єднання, приєднання до нього або виділ із нього інших юридичних осіб.

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 від об'єднання.

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.

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.

5. Чергові і позачергові загальні збори скликаються і проводяться правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як десяти відсотків від загальної кількості співвласників.

Чергові загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік. Правління визначає точну дату та інформує співвласників не менше ніж за 14 днів до дати проведення чергових зборів шляхом розміщення запрошення у місцях загального користування будинку, повідомленням на адресу електронної пошти та у поштову скриньку; а за рішенням правління (ініціативної групи) – під розписку або направленням поштою ініціатором загальних зборів (правлінням або ініціативною групою).

Правління (ініціативна група) не менше ніж за 14 днів до дати проведення позачергових загальних зборів вручає кожному співвласнику під розписку або направляє листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в будинку, письмове повідомлення про проведення позачергових загальних зборів. У повідомленні про проведення позачергових загальних зборів зазначається, з чиєї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

Час і місце проведення загальних зборів обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

6. У загальних зборах мають право брати участь усі співвласники. Інтереси співвласника, який особисто не бере участі в зборах, може представляти його представник за умови надання нотаріальної довіреності або нотаріально завіреної копії довіреності із зазначенням повноважень представляти власника на загальних зборах ОСББ з правом голосувати з питань порядку денного, 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 один голос.

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.

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

Рішення загальних зборів викладається письмово у протоколі загальних зборів об'єднання та засвідчується особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату його голосування («за» чи «проти»).

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.

Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів (якщо інше не визначено загальними зборами) з дати проведення загальних зборів. Ініціатор зборів надсилає співвласникам, що були відсутні на зборах листки письмового опитування з питань порядку денного загальних зборів. Підписані співвласниками особисто листки опитування із зазначенням результатів голосування («за» або «проти») передаються голові та/або секретарю загальних зборів особисто, або кур'єром, або рекомендованим листом до закінчення строку проведення письмового опитування.

Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, відповідні рішення вважаються неприйнятими.

Порядок проведення письмового опитування з питань порядку денного загальних зборів співвласників встановлюється загальними зборами.

10. Під час підрахунку голосів враховуються голоси, подані присутніми на загальних зборах співвласниками. Якщо в результаті проведення загальних зборів рішення не прийнято, враховуються голоси, подані під час письмового опитування.

11. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до Статуту, є обов'язковим для всіх 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.

Рішення загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення його тексту в місцях загального користування будинку, передаються повідомленням на адресу електронної пошти та у поштову скриньку; а за рішенням загальних зборів – з будь-яких питань, під розписку або направляються поштою (рекомендованим листом) 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 підзвітне загальним зборам і обирається із складу співвласників та/або інших осіб, затверджених загальними зборами.

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

13. Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами.

Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження правління чи окремих його членів.

Діяльність або бездіяльність члена правління, який систематично невиконує своїх обов'язків, порушує законодавство України, статут об'єднання, рішення правління або перешкоджає своїми діями об'єднанню, що може призводити до негативних наслідків,

збитків або погіршення ситуації, дає правлінню право шляхом рішення $\frac{3}{4}$ голосів усіх діючих членів правління усунути такого члена правління від виконання обов'язків до проведення загальних зборів. У такому разі такий член правління не приймає участі у засіданнях правління і має право відповідно до п. 5 цього розділу статуту скликати позачергові загальні збори.

У разі смерті члена правління, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним повноваження такого члена правління припиняються.

14. До компетенції правління належать:

- підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками та споживачами усіх внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством;
- проведення індексації тарифів у випадках, коли величина індексу споживчих цін перевищила поріг індексації, який установлюється в розмірі 102 відсотка відповідно до таких змін;
- визначення внесків, платежів та порядку сплати за додаткові послуги об'єднання для виконання статутних цілей;
- розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;
- прийняття оперативних рішень і дій у випадках виникнення надзвичайних та аварійних ситуацій з метою їх попередження, усунення та зменшення наслідків таких обставин;
- укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;
- ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;
- скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників;
- призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення;
- реалізація прав об'єднання, визначених пунктом 4 розділу II цього статуту;
- припинення дій третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном.

15. Чергові засідання правління проводяться не менше ніж один раз на три місяці (орієнтовно другого вівторка першого місяця кожного кварталу), якщо інше не визначено рішенням загальних зборів або рішенням 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 головою простою більшістю голосів від кількості присутніх на засіданні членів правління.

Правління може проводити як чергові, так і спеціальні збори, як за адресою об'єднання, так і за його межами.

Якщо рішення загальних зборів та цей Статут не передбачають відповідного обмеження, члени правління можуть брати участь у зборах за допомогою конференції по телефону чи іншого виду зв'язку, за допомогою якого всі особи, які беруть участь у зборах, можуть чути один одного, і така участь у зборах вважається особистою

присутністю особи на них.

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

Чергові збори правління можуть проводитися без попереднього повідомлення у такий час і у такому місці, які періодично визначаються правлінням.

Голова правління або будь-який член правління мають право скликати спеціальні збори правління із будь-якою метою у будь-який час. Повідомлення про час і місце проведення спеціальних зборів повинне бути передане особисто або за допомогою телефонного зв'язку кожному члену правління чи направлене поштовим відправленням, за допомогою факсимільного чи електронного зв'язку, на адресу кожного члена правління, що міститься у файлах об'єднання. Якщо повідомлення надсилається поштою, воно повинне бути передане пошті принаймні за 7 днів до моменту проведення зборів. Якщо повідомлення передається особисто або за допомогою факсимільного чи електронного зв'язку, телефону або телеграми, воно повинне бути передане принаймні за 24 години до моменту проведення зборів. У повідомленні обов'язково вказується місце та час проведення зборів. Якщо інше не зазначено у повідомленні, на зборах можуть вирішуватися будь-які питання.

На всіх зборах правління більшість від загальної кількості членів правління становить кворум для вирішення будь-яких питань, і рішення більшості членів правління, присутніх на зборах, на якому зібрано кворум правління, вважається рішенням правління. Якщо на будь-яких зборах правління відсутній кворум, то присутні на зборах члени можуть періодично переносити збори без попереднього повідомлення, просто оголосивши про це на зборах, до того часу, поки не буде присутнім кворум.

Рішення правління викладаються у протоколі засідання правління із зазначенням кожним з членів правління результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом. Якщо інше не передбачено рішенням загальних зборів, будь-яке рішення, яке необхідно чи можливо ухвалити на будь-яких зборах правління, може бути ухвалене без скликання зборів, якщо всі члени правління, залежно від обставин, дають на це згоду в письмовій формі або за допомогою електронного зв'язку, і таке письмове повідомлення чи письмові повідомлення або повідомлення в електронній формі додаються до протоколу діловодства правління. Таке повідомлення повинне бути у паперовому вигляді, якщо протоколи ведуться у паперовому вигляді, і в електронному вигляді, якщо протоколи ведуться в електронному вигляді. Будь-яка копія, факсимільне або інше надійне відтворення згоди у письмовій формі може замінювати або використовуватися замість оригінального повідомлення з будь-якою метою, з якою можна було б використовувати оригінальне повідомлення, за умови, що така копія, факсимільне або інше відтворення є повним відтворенням усього оригінального повідомлення.

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 та рішень правління, має право першого підпису фінансових документів об'єднання;

- наймає на роботу в об'єднання працівників та звільняє їх, застосовує до них заходи заохочення та накладає стягнення, видає обов'язкові для працівників об'єднання накази у сфері трудових правовідносин;
 - 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;
 - засвідчує справжність підпису осіб, що проживають у будинку, у випадках, передбачених законодавством;
 - відповідно до рішень правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань об'єднання.
- У разі відсутності голови правління його обов'язки виконує заступник.

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

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

Якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів, рішення ревізійної комісії приймаються більшістю голосів від загальної кількості її членів.

Кожен член ревізійної комісії при прийнятті нею рішень має один голос та не має права передоручати своє право голосу іншим особам.

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

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

18. Ревізійна комісія (ревізор) має право:

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

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

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

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

- залишків коштів на утримання і ремонт багатоквартирного будинку на рахунках особи, що здійснювала управління таким будинком до створення об'єднання;
- внесків і платежів співвласників;
- коштів, отриманих об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;
- коштів, отриманих об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;
- коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності об'єднання;
- добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних та юридичних осіб;
- коштів, залучених на умовах кредиту або позики;
- коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення будинку;
- пасивних доходів;
- доходів від діяльності заснованих об'єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання;
- доходів від надання додаткових послуг та 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 яких спрямовуються на цілі, визначені загальними зборами об'єднання.

2. Сплата встановлених загальними зборами об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного та інших 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 згідно із затвердженими тарифами.

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

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

3. Майно об'єднання утворюється з:

- майна, переданого йому співвласниками у власність;
- одержаних доходів;

- іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

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

4. Порядок володіння, користування та розпорядження майном об'єднання визначається загальними зборами. За рішенням правління допоміжні приміщення та інше майно будинку можуть передаватися в користування та оренду окремим співвласникам та іншим особам.

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

Кошторис об'єднання за поданням правління щороку затверджується загальними зборами. За рішенням загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на два і більше років.

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

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

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

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

Перший фінансовий рік об'єднання починається з дати його державної реєстрації і закінчується 31 грудня. Наступні фінансові роки починаються 1 січня і закінчуються 31 грудня.

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

Доходи об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на його утримання та реалізації мети, цілей, завдань та напрямів діяльності, визначених цим статутом.

7. У разі включення відповідної статті витрат до кошторису об'єднання, правління може здійснювати страхування спільного майна будинку від будь-яких видів ризику та прямих збитків.

Перелік майна, яке підлягає страхуванню, і види ризику, від яких воно страхується, визначають загальні збори.

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

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;
- вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;
- одержувати від правління об'єднання інформацію про діяльність асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, членом якої є об'єднання.

Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників.

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

2. Співвласник зобов'язаний:

- виконувати обов'язки, передбачені Статутом об'єднання;
- виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;
- використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;
- забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;
- забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;
- надавати доступ до загальнобудинкових комунікацій і вузлів обліку, підтримувати у технічно-справному стані технічні системи і мережі, що знаходяться в квартирі або нежитловому приміщенні;
- не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;
- дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;
- відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників відповідно до законодавства;
- 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, тиші, не палити у місцях загального користування та не порушувати вимог чинного законодавства, загально-людських норм, принципів честі, моралі, взаємоповаги, гостинності та добросусідства.

3. Рішеннями статутних органів об'єднання можуть бути встановлені інші права та обов'язки співвласників.

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

1. Співвласники є відповідальними за порушення Статуту об'єднання та рішень статутних органів згідно з чинним Законодавством України.

2. За рішенням загальних зборів може запроваджуватися пеня за несвоєчасну сплату співвласниками встановлених загальними зборами внесків і платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного та інших фондів.

3. У разі систематичної несплати співвласником встановлених загальними зборами внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна, а також в разі умисного знищення або пошкодження співвласником спільного майна Будинку, загальні збори можуть прийняти рішення про обмеження користування таким співвласником спільним майном Будинку.

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 в електронному вигляді кожному співвласнику текст пропонуваніх 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. У разі визнання судом одного чи декількох положень цього статуту нечинним, це не впливає на чинність решти положень цього статуту.

4. У разі, якщо в наслідок внесення змін до законодавчих законодавчих актів України одне чи кілька положень цього Статуту перестануть їм відповідати, такі положення зберігають чинність до внесення відповідних змін до цього Статуту, якщо інше не передбачено законом.

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 кредиторомі 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 цього статуту. Якщо співвласник має борг перед 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 зборів

Віталій Віталійович Федорченко

Секретар зборів

Оксана Вікторівна Вербова