

ПОСЛІДОВНІСТЬ ДІЙ ПРИ СТВОРЕННІ ОСББ

Відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» **об'єднання співвласників багатоквартирного будинку** - це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Об'єднання є юридичною особою, має печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові рахунки в установах банку.

Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками.

Крок перший

Для початку **необхідно утворити ініціативну групу зі створення ОСББ**. Така ініціативна група повинна складатися не менш як з трьох власників квартир чи нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку. Ініціативна група не обирається і не затверджується, а є самопризначуваною.

Об'єднання може бути створено лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку.

Ініціативній групі потрібно здійснити такі заходи:

1) провести роз'яснювальну та ініціативну роботу з мешканцями - мета та завдання створення ОСББ, функції з управління, обґрунтування фінансових засад діяльності, описати технічний стан будинку та довести доцільність створення ОСББ, ознайомити з позитивним досвідом наявних ОСББ, проектом статуту;

2) скласти список власників/співвласників квартир і нежитлових приміщень (згідно правовстановлюючих документів). Слід мати на увазі, що власником неприватизованих квартир є відповідна територіальна громада, тобто Миколаївська міська рада, яка діє від її імені.

3) підготувати проект статуту ОСББ (*форма статуту є типовою (<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03>) і затверджена наказом Державного комітету з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 №141 «Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя»*)

3) підготувати проведення установчих зборів (повідомлення про проведення установчих зборів, проект протоколу установчих зборів, реєстру присутніх на зборах) (*Форма протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку затверджена наказом Мінрегіону та ЖКГ від 25.08.2015 №203*) (<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1083-15>);

4) підшукати кандидатів на голову об'єднання, членів правління, ревізійної комісії ОСББ.

Крок другий – установчі збори

Скликає власник будинку або ініціативна група.

Повідомлення про проведення установчих зборів. Для цього потрібно оповістити всіх співвласників про проведення установчих зборів. Про проведення установчих зборів необхідно письмово повідомити усім власникам житлових та нежитлових приміщень будинку **не менш як за 14 днів до дати проведення**. Повідомлення надається кожному власнику під розписку або рекомендованим листом. Рекомендується також розміщувати оголошення в загальнодоступних місцях (на дверях чи стінах під'їзду).

У повідомленні вказується:

- з чієї ініціативи скликаються збори;
- місце проведення;
- час проведення;
- проект порядку денного.

Повідомлення
про проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного
будинку за адресою:_____

Шановний (а) _____ !

Повідомляємо Вас про те, що “_____” _____ 20__ року о _____ годині за адресою м.Миколаїв , вул. _____, _____ (_____) відбудуться установчі збори об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, що розташований за адресою: м. Миколаїв, вул. _____, _____.

Порядок денний установчих зборів наступний:

1. Обрання голови установчих зборів, секретаря.
2. Прийняття рішення про створення об'єднання.
3. Затвердження статуту об'єднання та його назви.
4. Обрання голови об'єднання, членів правління, ревізійної комісії.
5. Надання повноважень представнику установчих зборів щодо державної реєстрації об'єднання.
6. Інші питання діяльності об'єднання.

Збори проводяться з ініціативи ініціативної групи в складі:

_____ (кв. _____),

_____ (кв. _____),

_____ (кв. _____).

Запрошуємо Вас взяти участь в установчих зборах.

При собі необхідно мати документ, що посвідчує особу власника.

З повагою, ініціативна група.

Зразок та приклад заповнення

Список

власників квартир та нежитлових приміщень, сповіщених про проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за адресою: _____

№з/п	Прізвище, ім'я, по батькові власника	№ квартири/нежитлового приміщення, що належить власнику	Загальна площа квартири/нежитлового приміщення	Розписка в отриманні повідомлення або дані про надіслання рекомендованого повідомлення
1.	Іваненко Іван Іванович	1	50 кв.м.	Підпис Іваненка І.І.
2.	Петренко П.П.	2	60 кв.м.	Підпис Петренка П.П.
3.	Степаненко С.С.	3-4	80 кв.м.	Підпис Степаненка С.С.
4.				
5.				
6.				

Члени ініціативної групи

_____ (кв. _____),

_____ (кв. _____),

_____ (кв. _____).

Установчі збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх власників або їх уповноважених осіб.

У голосуванні беруть участь власники (їх уповноважені особи), які присутні на зборах.

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 багатоквартирному будинку.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників.

Якщо в результаті проведення установчих зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", встановленої частиною дев'ятою цієї статті, **проводиться письмове опитування співвласників**, які не голосували на установчих зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення установчих зборів. Якщо протягом зазначеного строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважається неприйнятим. *(В цьому випадку оформляється листок письмового опитування відповідно до ч.8 ст.10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»)*

Установчі збори приймають рішення про створення об'єднання і затверджують його статут.

Державна реєстрація об'єднання (асоціації) проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. (Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань») (<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/755-15/page?text=%F1%EF%B3%E2%E2%EB%E0%F1%ED%E8%EA%B3%E2>)

Об'єднання (асоціація) вважається утвореним з дня його державної реєстрації.

Статут ОСББ

Складається відповідно до Типового статуту. *(Наказ Державного комітету з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 №141 «Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя»)*

У статуті має бути визначено:

- назва і місцезнаходження об'єднання;
- мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання;
- статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування;
- порядок скликання та проведення загальних зборів;
- періодичність проведення зборів;
- порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них;
- перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів;
- джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання;
- порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат;
- перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників;
- права і обов'язки співвласників;
- відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів;
- порядок внесення змін до статуту;

Статут може містити також інші положення, що є істотними для діяльності об'єднання та не суперечать вимогам законодавства.

Включення до статуту відомостей про склад співвласників не є обов'язковим.

У разі створення об'єднання власниками квартир та/або нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках голосування співвласників

щодо створення такого об'єднання проводиться у встановленому порядку, за кожним багатоквартирним будинком окремо. Результати голосування визначаються окремо для кожного багатоквартирного будинку.

Крок третій - державна реєстрація ОСББ

Здійснюється у відділі державних реєстраторів юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців реєстраційної служби Миколаївського районного управління юстиції. (вул.Чайковського, 18, м.Миколаїв, приміщення Укрпошти).

Реєстрація ОСББ, назва яких збігається з іншими ОСББ, не допускається, і орган держреєстрації перевіряє, чи немає вже зареєстрованих ОСББ з таким найменуванням. При наявності ОСББ з тотожним найменуванням, надається повідомлення про залишення документів без розгляду, що не перешкоджає усунуенню недоліків та поданню документів для держреєстрації повторно.

ОСББ розташовується за адресою місцезнаходження будинку.

Уповноважена установчими зборами особа (заявник) подає безпосередньо або надсилає рекомендованим листом до органу держреєстрації (Реєстраційної служби Миколаївського районного управління юстиції) такі документи:

1. Протокол установчих зборів об'єднання (рішення про створення ОСББ приймається шляхом поіменного голосування та оформлюється особистим підписом кожного, хто голосував).
2. Статут ОСББ у двох примірниках. Статут прошивається, сторінки його нумеруються та підписується особою, яку на це уповноважили установчі збори.
3. Список членів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку .
4. Реєстраційна картка на проведення державної реєстрації юридичної особи, утвореної шляхом заснування нової юридичної особи (форма № 1, отримується безпосередньо в місці реєстрації).

Відповідальність за достовірність відомостей, наведених у поданих документах, несуть власники приміщень та заявник.

Документи, що подаються до органу державної реєстрації, складаються державною мовою, прошиваються та нумеруються.

Реєстраційна картка ОСББ заповнюється заявником та зберігається в органі державної реєстрації.

ОСББ вважається юридичною особою з моменту його державної реєстрації та виготовлення печатки.

Крок четвертий - відкриття рахунку в банку

Після реєстрації ОСББ відкриває рахунок у банку. Для цього надається виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.

Внески мешканців (квартплата) надходять на цей рахунок та витрачаються виключно на будинок.

Крок п'ятий – укладання угод.

Після реєстрації ОСББ укладаються всі необхідні угоди з утримання будинку та прибудинкової території та надання житлово-комунальних послуг.

Крок шостий – управління будинком

Управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління. За рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (всі або частково) управителю або асоціації.

Договір власників житлових і нежитлових приміщень та управителя є Типовим, його форма затверджена наказом Держжитлкомунгоспом України від 27.08.2003 №141)

Об'єднання самостійно визначає порядок управління багатоквартирним будинком та може змінити його у порядку, встановленому цим Законом та статутом об'єднання.

Після державної реєстрації ОСББ таке має право в подальшому звернутися в Миколаївську міську раду з метою передачі у власність прибудинкової земельної ділянки.

При цьому необхідно подати такі документи:

- затверджений статут ОСББ;
- виписку з ЄДР юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;
- документ, що підтверджує передачу будинку об'єднанню у встановленому порядку (акт прийому-передачі на баланс);
- матеріали земельно-кадастрової документації (топографо-геодезична зйомка або інші документи);
- копія рішення міської ради про виділення земельної ділянки для будівництва будинку, план відведення земельної ділянки згідно з цим рішенням. (в разі наявності).

Переваги створення ОСББ

Для власників квартир та нежитлових приміщень:

- мають можливість покращити фізичний стан будинку та умови життя в ньому;
- мають можливість контролювати якість робіт, які проводяться у будинку;
- обирають за конкурсом підрядників для покращання умов в будинку та зменшення спільних витрат;
- стають реальними власниками майна, приміщень загального користування та допоміжних приміщень;
- мають можливість створити власну управлінську структуру для вирішення проблем утримання будинку та прибудинкової території;
- розширюються можливості щоденного спілкування мешканців;
- з'являються реальні важелі впливу на порушників спільних домовленостей;
- контролюють використання коштів, сплачених за утримання будинку, дотацій та субсидій;
- беруть безпосередньо участь у ремонті та утриманні будинку;
- отримують структуру, здатну вирішувати спільні проблеми мешканців, відстоювати спільні інтереси, зокрема в суді;
- отримують можливість використовувати трудовий внесок мешканців замість оплати послуг з утримання будинку та прибудинкової території;
- можуть отримати кредит у банку на проведення ремонту, встановлення лічильників, тощо.

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Міністерства регіонального
розвитку, будівництва
та житлово-комунального
господарства України
25.08.2015 № 203

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
08 вересня 2015 р.

за № 1083/27528

ПРОТОКОЛ
зборів співвласників багатоквартирного будинку

за місцезнаходженням _____
(місцезнаходження багатоквартирного будинку, співвласниками
якого проводяться збори)

_____ 20__ р.
(найменування населеного пункту)

I. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Загальна кількість співвласників багатоквартирного будинку:
_____ осіб.

Загальна площа всіх квартир та нежитлових приміщень
багатоквартирного будинку: _____ м².

У зборах взяли участь особисто та/або через представників співвласники
в кількості _____ осіб, яким належать квартири та/або нежитлові
приміщення багатоквартирного будинку загальною площею _____ м².

У письмовому опитуванні взяли участь особисто та/або через
представників співвласники в кількості _____ осіб, яким належать
квартири та/або нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку
загальною площею _____ м² (заповнюється в разі проведення
письмового опитування).

Підпис(и), прізвище(а), ініціали особи (осіб), що склала(и) протокол
(повторюється на кожній сторінці)

_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____

II. ПОРЯДОК ДЕННИЙ ЗБОРІВ

1. _____
2. _____

(перелік і нумерація продовжується за кількістю питань порядку денного)

III. РОЗГЛЯД ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО ЗБОРІВ

Питання порядку денного: _____

(порядковий № та зміст питання порядку денного)

Пропозиція, яка ставиться на голосування щодо питання порядку денного: _____

Голосування на зборах щодо питання порядку денного:

№ з/п	№ квартири/нежитлого приміщення	Загальна площа квартири/нежитлого приміщення	Прізвище, ім'я, по батькові співвласника або його представника та документ, що надає представнику повноваження на	Документ, що підтверджує право власності на квартиру/нежитлове приміщення	Результат голосування («за», «проти», «утримався»)	Підпис співвласника (представника)	Примітки

			голосування				
1							
2							
3							

(нумерація продовжується за кількістю квартир/нежитлових приміщень та їх співвласників, які беруть участь у голосуванні. У разі продовження нумерації на наступній сторінці (сторінках) протоколу позиції «Питання порядку денного» та «Пропозиція, яка ставиться на голосування щодо питання порядку денного», а також заголовки таблиці повторюються на початку кожної сторінки).

Підсумки голосування (з урахуванням голосів, поданих на зборах співвласників, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування, якщо таке проводилося):

«за» – _____ співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить _____ м²;

«проти» – _____ співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить _____ м²;

«утримався» – _____ співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить _____ м².

Рішення _____ (прийнято або не прийнято).

Підпис(и), прізвище(а), ініціали особи (осіб), що склала(и) протокол (повторюється на кожній сторінці)

_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____

Дані розділу III заповнюються за наведеною формою окремо для кожного питання порядку денного.

IV. ДОДАТОК

Листки письмового опитування, заповнені відповідно до вимог абзацу четвертого частини восьмої статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», пронумеровані та прошнуровані на _____ аркушах (в разі проведення письмового опитування).

Підпис(и), прізвище(а), ініціали особи (осіб), що склала(и) протокол
(повторюється на кожній сторінці)

_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____

**Директор Департаменту
систем життєзабезпечення
та житлової політики**

С.І. Кушнір

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету України
з питань житлово-комунального

господарства
27 серпня 2003 року № 141
(у редакції наказу Міністерства
регіонального
розвитку, будівництва та житлово-
комунального господарства України
від 23 вересня 2015 року № 238)

ТИПОВИЙ СТАТУТ

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

І. Загальні положення

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
«_____»
(найменування об'єднання)

(далі – об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень
(далі – співвласники) багатоквартирного будинку (багатоквартирних будинків)
№ ____ (далі – будинок), що розташований за місцезнаходженням:

(область, район, населений пункт, вулиця)

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 та фізичних осіб – підприємців».

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.

6. 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, 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.

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;
питання про використання спільного майна;
затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує _____, а також договорів, предметом яких є _____
(сума в гривнях або визначена в інший спосіб)
цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;
визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;

визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;

визначення обмежень на користування спільним майном;

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

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

4. За рішенням загальних зборів можуть бути обрані представники від об'єднання, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників.

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. Загальні збори скликаються і проводяться правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох 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, письмове повідомлення про проведення загальних зборів. У повідомленні про проведення 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, 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.

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

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 проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, - більшістю голосів.

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»).

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 з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, відповідні рішення вважаються неприйнятими.

10. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, і 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.

Рішення з питань, передбачених абзацами другим, шостим, сьомим, восьмим, дев'ятим, дванадцятим та чотирнадцятим пункту 3 цього розділу, а за рішенням загальних зборів – і з інших питань, надаються співвласникам 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 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.

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.

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 внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством;

розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;

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

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

скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників;

призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення.

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

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

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.

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;

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 _____ років, 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;

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

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

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

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

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

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

3. Майно об'єднання утворюється з:

майна, переданого йому співвласниками у власність;

одержаних доходів;

іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

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

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

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

Кошторис об'єднання за поданням правління щороку затверджується

загальними зборами не пізніше 01 січня поточного року, якщо інший строк не встановлено загальними зборами співвласників. За рішенням загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на два і більше років.

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

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

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

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

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

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

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 в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації.

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

Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників.

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

2. Співвласник зобов'язаний:

виконувати обов'язки, передбачені Статутом об'єднання;

виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх

повноважень;

використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;

забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;

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

не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;

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

своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;

відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;

виконувати передбачені Статутом об'єднання обов'язки перед об'єднанням;

запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;

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

Статутом об'єднання можуть бути встановлені інші обов'язки співвласників.

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

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

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.

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.

Головуючий на установчих
зборах об'єднання

(підпис)

(П.І.Б.)

Примітка.

Для об'єднання, створеного шляхом реорганізації житлово-будівельного кооперативу, пункт 1 розділу I Статуту об'єднання викладається в такій редакції:

«1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

«_____»
(найменування об'єднання)

(далі – об'єднання) створено відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» шляхом реорганізації житлово-будівельного кооперативу «_____» і є його правонаступником та
(найменування кооперативу)

об'єднує власників квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку (багатоквартирних будинків) № _____ (далі – будинок) за адресою:

_____».
(область, район, населений пункт, вулиця)

Місцезнаходження об'єднання:

Україна, _____.
(область, район, населений пункт, вулиця, номер будинку)

**Заступник директора Департаменту
систем життєзабезпечення
та житлової політики**

В.В. Токаренко