

ЗАТВЕРДЖЕНО

Протокол Загальних зборів
Об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку
«МИХАЙЛІВСЬКЕ»

від 08.10.2024р. № 2/24

СТАТУТ

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «МИХАЙЛІВСЬКЕ»

(нова редакція)

м. Одеса
2024

I. Загальні положення

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «МИХАЙЛІВСЬКЕ» (далі – об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку № 12/14 (далі – будинок), що розташований за місцезнаходженням: Одеська область, м. Одеса, Михайлівська площа, 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 цього 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.

6. Об'єднання має печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також 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 об'єднання, правління, ревізійна комісія (ревізор) об'єднання.
2. Вищим органом управління об'єднання є загальні збори об'єднання. Загальні збори об'єднання вправі приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання. Загальні збори об'єднання скликаються не рідше одного разу на рік.
3. До виключної компетенції загальних зборів об'єднання належать:
- затвердження Статуту об'єднання, внесення змін до нього;
 - обрання членів правління;
 - 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 дванадцять розмірів мінімальної заробітної плати, встановленої законом на момент такого погодження, а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;
 - визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
 - встановлення пені за несвоєчасну сплату внесків і платежів;
 - прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;
 - визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління, ревізійної комісії (ревізора) об'єднання;
 - визначення обмежень на користування спільним майном;
 - надання згоди на переведення житлових приміщень у нежитлові та навпаки;
 - 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 об'єднання 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 об'єднання.

Збори представників у разі потреби скликають правління 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. Збори представників у межах своєї компетенції можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення правління.

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

Повідомлення про проведення загальних зборів об'єднання направляється ініціатором загальних зборів об'єднання не пізніше ніж за 10 календарних днів до дня проведення таких зборів. Повідомлення в письмовій формі надається кожному співвласнику під власноручний підпис або надсилається реєстрованим поштовим відправленням на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку.

За складеною у довільній формі письмовою заявою (у тому числі у формі електронного документа) співвласника до ініціатора загальних зборів об'єднання, отриманою не пізніше ніж за 15 календарних днів до дня проведення загальних зборів об'єднання, повідомлення про проведення загальних зборів об'єднання надсилається такому співвласнику на іншу поштову адресу або адресу електронної пошти чи з використанням інших технічних засобів електронних комунікацій, зазначених у такій заяві.

У повідомленні про проведення загальних зборів об'єднання повинна міститися інформація про:

- 1) ініціатора загальних зборів об'єднання;
- 2) дату, час та місце проведення загальних зборів об'єднання;
- 3) порядок денний загальних зборів об'єднання;

4) наявність / відсутність технічної можливості для участі співвласників в загальних зборах об'єднання дистанційно в режимі відеоконференції із зазначенням інформації щодо підключення до неї.

До повідомлення про проведення загальних зборів об'єднання можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що розглядатимуться на зборах.

Дата, час та місце проведення зборів об'єднання обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

6. Загальні збори об'єднання приймають рішення з питань порядку денного з можливістю їх обговорення.

За технічної можливості може бути організовано участь в загальних зборах об'єднання окремих співвласників (їх представників) (за їхнім бажанням) дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції.

Голосування таких співвласників (їх представників), крім голосування за обрання голови загальних зборів об'єднання, здійснюється шляхом заповнення ними листків опитування. Загальні збори об'єднання веде голова зборів.

Рішення про обрання голови загальних зборів об'єднання приймається більшістю голосів присутніх співвласників (їх представників), крім тих, які беруть участь у загальних зборах об'єднання дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції. При прийнятті такого рішення кожний присутній співвласник (його представник) має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

7. Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки належної співвласнику площі квартири або нежитлового приміщення у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку, крім випадків обрання голови загальних зборів об'єднання та пункту 4 цього розділу.

Якщо квартира або нежитлове приміщення належить співвласникам на праві спільної часткової власності, належна кожному співвласнику площа квартири або нежитлового приміщення визначається відповідно до його частки у праві спільної часткової власності. Якщо квартира або нежитлове приміщення належить співвласникам на праві спільної сумісної власності, такі співвласники вважаються власниками рівних часток.

Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та / або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

8. Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники, які разом

мають більше половини загальної кількості голосів усіх співвласників (крім випадків, якщо законом встановлена більша кількість голосів, необхідна для прийняття рішення).

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

9. Якщо в результаті проведення загальних зборів об'єднання 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 об'єднання.

Письмове опитування співвласників проводиться протягом не більше ніж 45 календарних днів з дня проведення загальних зборів об'єднання. Якщо протягом зазначеного строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, рішення вважається неприйнятим.

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

Письмове опитування проводиться ініціатором загальних зборів об'єднання та / або іншими співвласниками (за їхньою згодою), визначеними ініціатором загальних зборів об'єднання. Письмове опитування може проводитися щодо одного або декількох питань одночасно.

Письмове опитування проводиться у письмовій та / або в електронній формі шляхом заповнення співвласниками листків опитування.

Кожний співвласник (його представник), який взяв участь у голосуванні під час проведення загальних зборів об'єднання або письмового опитування, заповнює листок опитування та підписує його власноруч або шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, із зазначенням результату голосування («за» або «проти»).

Голосування представником співвласника здійснюється в порядку представництва згідно з вимогами цивільного законодавства.

Примушення співвласників (їх представників) до голосування «за» або «проти» прийняття відповідного рішення чи надання їм будь-якої винагороди при проведенні голосування під час загальних зборів об'єднання або письмового опитування співвласників забороняється.

При підрахунку голосів враховуються голоси, подані співвласниками (їх представниками), у тому числі співвласниками (їх представниками), які взяли участь в загальних зборах об'єднання дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції, під час проведення загальних зборів об'єднання та письмового опитування.

Кожний співвласник (його представник) може проголосувати з одного питання лише один раз.

Листок опитування повинен містити такі відомості:

- 1) дата опитування;
- 2) прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) співвласника;
- 3) номер квартири або нежитлового приміщення;
- 4) загальна площа квартири або нежитлового приміщення;
- 5) документ, що підтверджує право власності співвласника на квартиру чи нежитлове приміщення, або відомості, які містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, про реєстрацію права власності співвласника на квартиру чи нежитлове приміщення;
- 6) документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представника);
- 7) питання до співвласника – пропозиція у вигляді резолюції, щодо якої учаснику опитування пропонується відповісти «за» або «проти». Питання повинно бути чітко і зрозуміло сформульоване, що не допускає різних тлумачень;
- 8) відповідь співвласника «за» або «проти» щодо кожного питання окремо;
- 9) власноручний або електронний підпис, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, співвласника та особи, яка проводила опитування.

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

Рішення загальних зборів об'єднання мають вищу юридичну силу щодо рішень інших органів управління об'єднання. Загальні збори об'єднання 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 об'єднання оформлюється протоколом, який повинен містити відомості про:

- 1) ініціатора загальних зборів об'єднання;
- 2) дату, час, місце проведення загальних зборів об'єднання (у тому числі інформацію про технічні засоби електронних комунікацій, з використанням яких співвласники брали участь в загальних зборах об'єднання дистанційно в режимі відеоконференції);
- 3) загальну кількість співвласників багатоквартирного будинку;
- 4) загальну площу квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку;
- 5) кожного співвласника (його представника), який взяв участь в загальних зборах об'єднання, у тому числі дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції, або письмовому опитуванні, а саме:

- прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) співвласника та його представника (у разі представництва особи);

- номер квартири або нежитлового приміщення;

- загальна площа квартири або нежитлового приміщення;
- документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представника);
- 6) обраного голову загальних зборів об'єднання;
- 7) порядок денний загальних зборів об'єднання;
- 8) підсумки голосування щодо кожного питання порядку денного загальних зборів об'єднання.

Листки опитування, створені у паперовій формі, пронумеровуються, прошнуровуються та зберігаються правлінням або іншою уповноваженою співвласниками особою.

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

Листки опитування з питань розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку є невід'ємною частиною протоколу загальних зборів об'єднання.

Електронні документи створюються з дотриманням Законів України «Про електронні документи та електронний документообіг», «Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги».

Протокол загальних зборів об'єднання підписує голова загальних зборів об'єднання або інша уповноважена загальними зборами об'єднання особа.

Рішення загальних зборів об'єднання доводяться до відома співвласників ініціатором загальних зборів об'єднання.

Повідомлення про прийняті загальними зборами об'єднання рішення із зазначенням результатів голосування з кожного питання не пізніше 15 календарних днів з дня проведення загальних зборів об'єднання або завершення строку, встановленого для проведення письмового опитування (у разі його проведення), надаються ініціатором загальних зборів об'єднання у письмовій формі кожному співвласнику під власноручний підпис або надсилаються реєстрованим поштовим відправленням на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, або в іншому порядку, визначеному загальними зборами об'єднання. За складеною у довільній формі письмовою заявою (у тому числі у формі електронного документа) співвласника повідомлення про прийняті загальними зборами об'єднання рішення надсилаються йому на адресу електронної пошти чи з використанням інших технічних засобів електронних комунікацій за контактними даними, зазначеними у заяві. У такому разі надання такому співвласнику або надсилання йому реєстрованим поштовим відправленням повідомлення про прийняті загальними зборами об'єднання рішення не вимагається.

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

Рішення загальних зборів об'єднання може бути оскаржене в судовому порядку.

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

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 об'єднання.

Загальні збори об'єднання 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;
- коригування витрат і внесків (платежів) на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій;
- 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 об'єднання 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 об'єднання.

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 головуючим 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. Правління своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження голови правління та / або 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 об'єднання 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 об'єднання обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) об'єднання або приймається рішення про залучення аудитора.

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

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

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

Ревізійна комісія (ревізор) об'єднання обирається строком на три роки, якщо інший строк не визначено загальними зборами об'єднання. Загальні збори об'єднання своїм рішенням вправі в будь-який час припинити

повноваження ревізійної комісії (ревізора) об'єднання чи окремих її членів.

До складу ревізійної комісії (ревізором) об'єднання не може бути обрано члена правління об'єднання.

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

18. Ревізійна комісія (ревізор) об'єднання має право:

- відповідно до періодичності, встановленої загальними зборами об'єднання, 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 об'єднання, 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 об'єднання висновки щодо підготовлених правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту об'єднання;

- за рішенням загальних зборів об'єднання здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання.

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

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 об'єднання 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 цього Статуту.

Нарахування платежів за опалення здійснюється на опалювальну площу квартири. В опалювальну площу також входить площа лоджій та балконів якщо на лоджії (балконі) встановлені опалювальні прилади центрального опалення чи відсутній дверний чи віконний проріз.

Нарахування платежів на вивіз твердих побутових відходів нараховується на кожну особу, яка фактично мешкає в квартирі співвласника.

Коригування витрат і внесків (платежів) на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, пов'язаних із змінами ставок податків і зборів, рівня заробітної плати відповідно до законодавства, цін (тарифів) на паливно-енергетичні ресурси приймає правління двома третинами голосів від загальної кількості членів правління.

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. Витрати на утримання, ремонт, реконструкцію та переоснащення паркінгів, гаражів, стоянок, іншого майна (далі – окреме майно), яке використовує обмежене коло осіб (не всі співвласники), несуть власники (користувачі) цього майна.

Кошторис на утримання, ремонт, реконструкцію, переоснащення

окремого майна затверджується загальним зборами об'єднання.

Комунальні послуги для утримання окремого майна надаються об'єднанням у випадку, якщо відсутня можливість укладання договорів між власниками (користувачами) окремого майна та надавачами таких послуг.

4. 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.

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

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

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

Кошторис об'єднання діє до затвердження загальними зборами об'єднання нового кошторису.

Якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів об'єднання, 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 об'єднання 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) об'єднання, а після такої перевірки – загальним зборам об'єднання 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.

7. 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.

8. Доходи об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на його утримання та реалізації мети створення, цілей, завдань та предмета діяльності об'єднання, визначених цим Статутом.

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 цим Статутом;
- обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;
- ознайомлюватися з протоколами установчих та загальних зборів об'єднання (крім конфіденційної інформації про фізичних осіб), власними листками опитування, зведеною інформацією про результати голосування кожного із співвласників (крім конфіденційної інформації про фізичних осіб), а також за власний рахунок робити з них виписки та копії та отримувати їх копії в електронній формі;
- одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;
- вимагати від статутних органів об'єднання захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;
- одержувати в установленому цим Статутом порядку інформацію про діяльність об'єднання.

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 цим Статутом;
- 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 цим Статутом 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.

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

Співвласники є відповідальними за порушення цього Статуту 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 об'єднання.
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 об'єднання здійснюється призначеною загальними зборами об'єднання 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 об'єднання, 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, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань.

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

Мельник О.О.



(підпис)

(П.І.П.)

Місто

Одеса, Україна сімнадцятого жовтня дві тисячі двадцять четвертого року.

Я, Білоусова Н.В., приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу, засвідчую справжність підпису Мельника Олексія Олеговича, який зроблено у моїй присутності.

Особу Мельника Олексія Олеговича, який підписав документ, встановлено, його дієздатність перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 199
Приватний нотаріус

Н.В. Білоусова



Прошито, пронумеровано та скріплено печаткою
16 (шістнадцять) аркушів.

Приватний нотаріус

Н.В. Білоусова

[Handwritten signature in blue ink]