**ПРОЄКТ**

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

рішенням Загальних зборів

Об’єднання співвласників

багатоквартирного будинку

«САДОВИЙ-25»

Протокол від\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**СТАТУТ**

**об'єднання співвласників**

**багатоквартирного будинку**

**«САДОВИЙ-25»**

**Ідентифікаційний код юридичної особи 39740132**

**(Нова редакція)**

м. Київ 2024 рік

**I. Загальні положення**

1. ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «САДОВИЙ-25» (далі - об'єднання, ОСББ) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку, розташованого в місті Києві за адресою: вулиця Дениса Рачінського, будинок №25-А (далі – Будинок), відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Будинок являє собою єдину забудову з п’яти секцій, об’єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, спільною інженерною інфраструктурою, мають спільні вузли комерційного обліку теплової енергії, водопостачання та електроенергії.

Повне найменування об’єднання: ОБ’ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «САДОВИЙ-25».

Скорочене найменування об’єднання: ОСББ «САДОВИЙ-25».

Місцезнаходження об’єднання: Україна, 02005, місто Київ, вулиця Дениса Рачінського, будинок №25-А.

Офіційним джерелом інформації, що висвітлює діяльність об’єднання, є веб-сайт ОСББ «САДОВИЙ-25».

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 і 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.

Наймачі, орендарі та інші користувачі квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку можуть брати участь в управлінні багатоквартирним будинком виключно за дорученням власників таких квартир та приміщень, оформленим відповідно до чинного законодавства.

**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 об'єднання виключно з числа співвласників;
* 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 300 (триста) мінімальних заробітних плат, в тому числі, 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;
* 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;
* прийняття рішень про припинення об’єднання, приєднання до нього або виділ із нього інших юридичних осіб.

4. Загальні збори об'єднання скликаються і проводяться правлінням об'єднання 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 на 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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).

8. 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 не більше ніж 45 календарних днів з дня проведення зборів співвласників. Якщо протягом зазначеного строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважається неприйнятим.

9. 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 зборів та/або іншими співвласниками (за їхньою згодою), визначеними ініціатором зборів. 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.

10. Рішення загальних зборів об'єднання, прийняте відповідно до 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 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 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 електронні довірчі послуги".

Протокол загальних зборів об'єднання підписує голова загальних зборів об'єднання або інша уповноважена зборами 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 рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку.

За складеною у довільній формі заявою (у тому числі у формі електронного документа) співвласника повідомлення про прийняті зборами співвласників 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 рекомендованим листом повідомлення про прийняті зборами співвласників 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.

11. Виконавчим органом об'єднання є правління, яке обирається виключно з числа власників (співвласників) загальними зборами та 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.

12. Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами об'єднання.

Правління обирається шляхом відкритого поіменного голосування в кількості не більше 14 (чотирнадцяти) осіб, з розрахунку по чотири члена правління від секцій 1 і 4, та по два члени правління від секцій 2, 3 і 5 Будинку.

Строк повноважень членів правління – з моменту обрання до переобрання за рішенням загальних зборів.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували власники (співвласники), які разом мають більше половини загальної кількості голосів усіх власників (співвласників) будинку.

Загальні збори об'єднання своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження правління чи окремих його членів, в тому числі за ініціативою власників (співвласників) або у разі самовідводу.

У разі відчуження членом правління всіх належних йому в будинку квартир і нежитлових приміщень, а також в разі смерті члена правління, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним повноваження такого члена правління припиняються.

13. 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 послу, сума яких не перевищує 300 (триста) мінімальних заробітних плат, в тому числі договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина; та здійснення контролю за їх виконанням;
* затвердження штатного розкладу об’єднання;
* ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;
* скликання та організація проведення загальних зборів об'єднання;
* внесення питань до порядку денного загальних зборів об’єднання;
* призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення;
* обрання зі складу членів правління: Голови правління, заступника Голови правління або призначення тимчасово виконуючого обов′язки Голови Правління;
* прийняття рішень щодо вжиття термінових заходів в надзвичайних випадках з метою рятування життя, здоров’я та майна співвласників;
* припинення дій третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;

14. Засідання правління проводяться не менше ніж один раз на три місяці.

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.

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

Веде засідання правління Голова правління, а в разі відсутності Голови - його заступник або тимчасово виконуючий обов′язки Голови правління. У разі відсутності Голови правління, його заступника та тимчасово виконуючого обов′язки Голови правління 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.

15. Правління зі свого складу обирає Голову правління, його заступника або призначає тимчасово виконуючого обов’язки Голови правління. Правління своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження Голови правління, його заступника або тимчасово виконуючого обов’язки Голови правління.

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;
* розпоряджається коштами об’єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень правління, має право першого підпису фінансових документів об’єднання;
* діє без доручення від імені об’єднання та укладає в межах своєї компетенції договори про виконання робіт, надання послуг, сума яких не перевищує 30 (тридцять) мінімальних заробітних плат, і вчиняє інші правочини відповідно до рішень правління;
* наймає на роботу в об’єднання працівників та звільняє їх, затверджує іхні посадові інструкції, 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;
* приймає самостійне рішення щодо вжиття термінових заходів у разі настання форс-мажорних обставин**,** а також в надзвичайних випадках з метою рятування життя, здоров’я та майна співвласників;
* 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 або тимчасово виконуючий обов’язки Голови правління.

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

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

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 зі строком повноважень з моменту обрання до переобрання за рішенням загальних зборів.

Загальні збори об’єднання 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.

**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 за договорами сервітуту на право користування спільним майном багатоквартирного будинку;
* 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;
* безоплатної безповоротної допомоги на реконструкцію та/або ремонт багатоквартирного будинку (квартир, нежитлових приміщень, спільного майна багатоквартирного будинку);
* 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, інші цільові фонди, забезпечення майбутніх витрат і платежів, а також - резерв сумнівних боргів та інші резерви.

Кошти з резервного фонду використовуються згідно з Положенням про резервний фонд ОСББ, яке затверджується загальними зборами. Кошти з інших цільових фондів, забезпечень та резервів спрямовуються, на цілі, задля яких вони були створені.

2. Сплата встановлених загальними зборами об’єднання внесків і платежів, у тому числі, відрахувань до ремонтного, резервного, інших цільових фондів, забезпечень та резервів є обов'язковою для всіх співвласників у розмірах і в строки, що визначені загальними зборами об’єднання відповідно до законодавства та цього Статуту.

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.

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 об’єднання.

5. Кошти ремонтного і резервного фондів об’єднання використовуються за рішенням правлінням.

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

7. 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 і копії та отримувати їх копії в електронній формі;
* одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об’єднання;
* вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;
* одержувати інформацію про діяльність асоціації об’єднань співвласників багатоквартирного будинку, членом якої є 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.

Право одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об’єднання забезпечується як наданням конкретної інформації на вимогу співвласників, так і через її оприлюднення. Оприлюднення інформації здійснюється шляхом: адресного письмового повідомлення співвласників листом, у тому числі електронним, та/або повідомленнями на дошці об’яв та/або публікаціями на офіційному веб-сайті об’єднання.

Обов’язковими є такі повідомлення:

* повідомлення про наступні загальні збори;
* матеріали з питань порядку денного загальних зборів, списки кандидатів для обрання в органи управління об’єднання, зміни до статутних документів;
* звіт про результати фінансово-господарської діяльності об’єднання;
* протоколи загальних зборів та рішення правління;
* результати перевірки об’єднання ревізійною комісією;
* списки боржників.

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.

Забороняється вживання алкогольних напоїв та паління у місцях загального користування.

**VI. Відповідальність за порушення Статуту об’єднання**

**та рішень статутних органів**

Співвласники є відповідальними за порушення Статуту Об’єднання та рішень статутних органів.

У разі несплати співвласником внесків на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна, вивіз твердих побутових відходів тощо протягом місяця, що є наступним за місяцем нарахування, співвласник вважається боржником. В такому випадку на суму заборгованості нараховується пеня за кожен прострочений день сплати у розмірі, встановленому чинним законодавством, та інфляційні втрати.

Якщо співвласник-боржник не сплатив внески та пеню на них протягом більше двох місяців після нарахування, а також в разі умисного знищення або пошкодження співвласником спільного майна будинку, правління має право 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 об’єднання.

2. Якщо інше не визначено рішенням загальних зборів, ініціатор загальних зборів (правління або ініціативна група) надає кожному співвласнику текст пропонованих змін до Статуту об’єднання не пізніше ніж за 14 днів до проведення Загальних зборів.

2. Зміни до Статуту об’єднання підлягають державній реєстрації у порядку, встановленому законодавством для державної реєстрації юридичних осіб.

3. У разі визнання судом одного чи кількох положень цього Статуту нечинними, це не впливає на чинність решти положень цього Статуту.

4. У разі, якщо внаслідок внесення змін до законодавчих актів України одне чи кілька положень цього Статуту перестануть їм відповідати, такі положення є чинними в частині, що відповідає законодавству.

**VIII. Підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об’єднання**

**і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим**

1. Об’єднання ліквідується у разі:

* придбання однією особою всіх приміщень у будинку;
* прийняття співвласниками рішення про ліквідацію об’єднання;
* ухвалення судом рішення про ліквідацію об’єднання.

2. Ліквідація об’єднання за рішенням загальних зборів 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 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, 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.

Головуючий на установчих

зборах об’єднання \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(підпис) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(П. І. Б.)