

**From:** ОСМД "Французский" <osmd.fran@gmail.com>

**Date:** 27.10.2016 02:27

**To:** [REDACTED]

Письмо сформировано в автоматическом режиме. Не овечайте на него

**ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ!  
ВНИМАНИЕ!**

Уважаемые собственники,

В ОСМД несколько жильцов организовались создали группу (в том числе в социальных сетях) с целью срыва регистрации нового Устава, подтасовки результатов голосования и подделки протокола общего собрания. В состав этой группы входят и некоторые члены правления Крицкая Т.В (4корпус) и Шаталюк С.С.(3корпус)

В случае рейдерского захвата ОСМД этой группой людей будет полностью изменён и написан под себя Устав для переизбрания Правления и для решения своих меркантильных интересов, превращая ОСМД в коммерческое предприятие. Их не интересует мнение большинства владельцев, поэтому они всячески препятствуют проведению опроса.

У председателя правления ОСМД «Французский» Климовой Елены Георгиевны эта группа людей угрожая требует предоставить всю информацию по каждому собственнику с полным перечнем имущества, регистрационных данных, номерами квартир, Ф.И.О., площадь квартиры и нежилого помещения собственников, и всех документов удостоверяющие право собственности на имущество.

В Устав, который они распространяют по комплексу, внесены незаконные изменения:

наделение Правления полномочиями отключать владельцам свет, тепло и воду при наличии задолженности;

наделение правом любого присутствующего на собрании быть членом правления и быть председателем ОСМД, даже не имея собственности в этом комплексе.

Устав, вывешенный в общественных местах до начала общего собрания, обращаем ваше внимание, был полностью в соответствии с Типовым, утверждённым в редакции 23.09.2015года Приказом Министерства ЖКХ № 238.

Во время общего собрания 20.10.2016г. на обсуждение были предложены дополнения к Уставу. Некоторые из них, которые не противоречат Закону, не меняют сути Типовой Устав и не ущемляют права собственников, были включены в Устав, который вам высылаем этим письмом.

К сожалению, эти люди не действуют во благо ОСМД, а только во вред. Просим не подписывать сомнительные документы и не общаться с людьми, которые не работают в ОСМД.

Напоминаем, что в случае срыва голосования по утверждению Устава, ОСМД «Французский» будет исключен контролирующими органами из Реестра неприбыльных организаций после 01.01.2017года и превратиться в прибыльную организацию. И мы обязаны будем платить налоги на прибыль и НДС, что повлечёт за собой существенное повышение взносов и платежей. (Постанова КМУ від 13 липня 2016 р. № 440 «Про затвердження Порядку ведення Реєстру неприбуткових установ та організацій, включення неприбуткових підприємств, установ та організацій до Реєстру та виключення з Реєстру»)

Просьба, в кратчайшие сроки, а именно до 30.10.16г. прийти в ОСМД и проголосовать по утверждению Устава. Для этого ОСМД специально будет работать для вас и в выходные, т.е. и в субботу 29.10.16 и в воскресенье 30.10.16.

Телефон 048-704-25-31

Председатель правления ОСМД «Французский»  
Климова Елена Георгиевна

**УСТАВ**

**1. Загальні положення**

1.1. ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФРАНЦУЗЬКИЙ» (далі – об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень багатоквартирних будинків (далі – будинки) і власниками машиномісць вбудовано-прибудованого підземно-надземних автостоянок (далі – паркінги), які разом іменуються співвласники, що

розташовані за адресою: Україна, Одеська область, м. Одеса, вул. Французький бульвар 22, корпуси 1, 2, 3, 4, 5 відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Скорочене найменування об'єднання українською мовою:  
ОСББ «ФРАНЦУЗЬКИЙ».

Місцезнаходження об'єднання: 65058, Україна, м. Одеса, вул. Французький бульвар, будинок № 22, корпус № 2.

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

1.3. 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.

1.4. 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». Об'єднання зареєстровано Виконавчим комітетом Одеської міської ради Одеської області за номером запису 1 556 102 00000 42294 від 02.08.2011р.

1.5. 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

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

2. Мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання. Права та обов'язки об'єднання

2.1. Метою створення об'єднання є забезпечення і захист прав співвласників, дотримання ними своїх обов'язків згідно із Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», належне утримання, використання та управління спільним майном будинків та паркінгів, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та цим Статутом, забезпечення благоустрою прибудинкової території, збереження та, у разі виникнення такої необхідності, ремонту (капітального, поточного) будинків, паркінгів, їх конструктивів та інженерних мереж.

2.2. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками, працівниками об'єднання (окрім оплати їх праці, нарахування єдиного соціального внеску та інших обов'язкових відрахувань), членами органу управління (правління об'єднання, ревізійна комісія) та інших пов'язаних з ними осіб. Господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

2.3. Завданням та предметом діяльності об'єднання є:

забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;

забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку, паркінгів та прибудинкової території, її благоустрій;

у разі виникнення необхідності, ремонт, реконструкція та технічного переоснащення багатоквартирного будинку, паркінгів і прибудинкової території, зведення господарських споруд;

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;

забезпечення своєчасно надходження коштів для сплати всіх видатків об'єднання.

3. Статутні органи об'єднання, їх повноваження та порядок формування

3.1. Органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія (ревізор) об'єднання.

3.2. 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.

3.3. До виключної компетенції загальних зборів належать:

- затвердження Статуту об'єднання, внесення змін до нього;
- обрання членів правління об'єднання із числа співвласників;
- питання про розпорядження, використання та управління спільним майном;
- затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту, а також спеціальних та додаткових кошторисів на відповідні цілі;
- попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує 300 000,00 грн. (триста тисяч гривень) у розрахунку на один місяць дії договору незалежно від строку його дії та/або таку суму, що перевищує розраховану на підставі та у відповідності до встановлених згідно з чинним законодавством тарифів на житлово-комунальні послуги;
- попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, предметом яких є позики, кредити, 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, членів правління та ревізійної комісії (ревізора);
- 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 залучення у якості джерел фінансування об'єднання кредитів та позик;
- вирішувати питання про взяття на баланс об'єднання (в управління) будинків, їх конструктивів, інженерних мереж, технічних та допоміжних приміщень (у тому числі котельень, бакових, обладнання, ліфтів тощо), паркінгів, прибудинкової території, об'єктів благоустрою;
- прийняття рішень про необхідність обрання представників для можливості скликання зборів представників.

3.4. 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.

3.5. 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. Належним повідомленням про проведення загальних зборів співвласників також вважається розміщення оголошення у місцях загального користування будинку і повідомлення через електронні засоби зв'язку (електронну пошту) за даними, які зазначив співвласник. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається, з чієї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного. Час і місце проведення загальних зборів обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

3.6. 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. Представництво здійснюється у порядку передбаченому чинним законодавством України. Загальні збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

3.7. 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, кожен 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. Голосування власників квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирних будинків, паркінгів проводиться за кожним багатоквартирним будинком (корпусом), паркінгом окремо у порядку, передбаченому цим розділом. У такому випадку результати голосування визначаються для кожного багатоквартирного будинку (корпусу), паркінгу окремо.

3.8. 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 визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, внесення змін до Статуту об'єднання та затвердження Статуту об'єднання у новій редакції, обрання членів правління, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, 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, заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах, залучення у якості джерел фінансування об'єднання кредитів та позик, прийняття рішень про необхідність обрання представників для можливості скликання зборів представників, 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 від загальної кількості всіх співвласників.

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

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

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

3.9. Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої пунктом 3.8 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.

3.10. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Підрахунок здійснюється для кожного будинку (корпусу), паркінгу окремо.

3.11. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до Статуту, є обов'язковим для всіх співвласників, а у разі голосування по кожному будинку (корпусу), паркінгу окремо – для співвласників такого будинку (корпусу), паркінгу.

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 та за допомогою мережі інтернет на сайті об'єднання. 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.

3.12. Виконавчим органом об'єднання є правління, яке обирається з числа співвласників загальними зборами і підзвітне їм.

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

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

Члени правління обираються шляхом голосування за кожен кандидатуру окремо.

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, а також у разі припинення права власності, повноваження такого члена правління припиняються без відповідного рішення загальних зборів.

3.14. До компетенції правління належать всі питання, які не віднесені до виключної компетенції загальних зборів, у тому числі:

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 та забезпечує збереження документації об'єднання;

скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників;

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

припиняти дії всіх осіб, що утруднюють або перешкоджають співвласникам у реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками у відповідності з Законом і цим статутом;

складання актів про порушення співвласниками законодавчих норм та правил у сфері утримання та користування житловими квартирами, будинками та прибудинковими територіями і видання приписів, обов'язкових для виконання всіма мешканцям будинку;

страхувати діяльність об'єднання від можливих збитків, які завдані неналежним виконанням посадовими особами і працівниками об'єднання своїх обов'язків, неправомірних дій третіх осіб.

вживає заходів по недопущенню самовільного будівництва та реконструкції квартир, нежитлових приміщень, зміни їх функціонального призначення;

звертається до Державного архітектурно-будівельної інспекції України у разі самовільного будівництва і/чи реконструкції приміщень зміни їх функціонального призначення власником;

інші повноваження, передбачені чинним законодавством та Статутом об'єднання, що не

віднесені до виключних повноважень Загальних зборів.

При наявності заборгованості співвласника по внескам та платежам за період більш ніж 3-х місяців та спливу 10 днів з дня направлення відповідного попередження рекомендованим листом на адрес квартири/приміщення співвласника або вручення під розписку, правління має право своїм рішенням прийняти заходи із обмеження обслуговування співвласника об'єднання (відмовити від виконання своїх обов'язків перед співвласником) до погашення ним заборгованості.

3.15. 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.

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

На виконання своїх повноважень, рішень загальних зборів та рішень правління 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, видає від імені об'єднання довіреності на отримання товарно-матеріальних цінностей працівниками;

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;

здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань об'єднання.

У разі відсутності голови правління його обов'язки виконує заступник.

3.17. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається ревізійна комісія (ревізор) з числа співвласників, які мають відповідну кваліфікацію або володіють спеціальними знаннями у сфері житлово-комунального господарства або бухгалтерського обліку, 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.

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.

3.18. 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).

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

4.1. 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;
- одноразові внески;
- 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.

Доходи (прибутки) об'єднання використовуються виключно для фінансування витрат на утримання об'єднання, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності визначених Статутом та рішеннями загальних зборів співвласників.

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

4.2. 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, та на інші цілі 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.

4.3. Майно об'єднання утворюється з:

- майна, переданого йому співвласниками у власність у порядку передбаченому чинним законодавством;
- одержаних доходів;
- іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

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

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

4.5. Кошти об'єднання, включаючи кошти ремонтного, резервного та інших 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 1 січня поточного року, якщо інший строк не встановлено загальними зборами співвласників. За рішенням загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на два і більше років.

У разі не прийняття кошторису загальними зборами до 1 січня поточного року діє попередній кошторис до прийняття нового.

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.

У разі утворення або наявності фондів, створених для потреб окремого будинку (корпусу), паркінгу, кошти таких фондів використовуються виключно згідно з метою їх створення. Внески і платежі, сплачені співвласниками окремого будинку (корпусу), паркінгу, витрачаються на потреби тільки цього будинку або паркінгу згідно з кошторисом.

4.6. Забороняється розподіл отриманих об'єднанням доходів (прибутків) або їх частини серед співвласників, працівників об'єднання (окрім оплати їх праці, нарахування єдиного соціального внеску та інших обов'язкових відрахувань), членів органів управління (правління об'єднання) та інших пов'язаних з ними осіб.

## 5. Права і обов'язки співвласників

### 5.1. 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.

### 5.2. 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 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.

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

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

7. Порядок внесення змін до Статуту об'єднання

7.1. Внесення змін до Статуту об'єднання здійснюється виключно за рішенням загальних зборів шляхом затвердження Статуту об'єднання у новій редакції та нотаріальному посвідченню.

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

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

8. Підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим

8.1. 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.

8.2. 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 кредитором 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.

8.3. Підстави та порядок ліквідації об'єднання за рішенням суду і звернення стягнень на його майно та кошти в такому разі визначаються законодавством України.

8.4. 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.

8.5. Об'єднання вважається припиненим з дня внесення про це відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.

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

Голова загальних  
зборів об'єднання

\_\_\_\_\_

(П.І.Б.)

\_\_\_\_\_

(підпис)