

"ЗАТВЕРДЖЕНО"

Загальними зборами

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ
"ФУНДУКЛЕСЬВСЬКИЙ"

Протокол

від "29" серпня 2017 року

С Т А Т У Т

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ "ФУНДУКЛЕСЬВСЬКИЙ"

Ідентифікаційний номер 39783925
(нова редакція)

СТАТУТ
ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ
"ФУНДУКЛЕСВСЬКИЙ"
(далі – об'єднання, ОСББ)

1. Загальні положення, назва та місцезнаходження об'єднання

1.1. ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ "ФУНДУКЛЕСВСЬКИЙ" створено власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку № 58А (далі – житловий комплекс) на вулиці Богдана Хмельницького в місті Києві відповідно до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

Місцезнаходження Об'єднання: 01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, буд. 58А.

Повне найменування об'єднання:

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ "ФУНДУКЛЕСВСЬКИЙ".

Скорочене найменування об'єднання: ОСББ "ФУНДУКЛЕСВСЬКИЙ".

1.2. Діяльність об'єднання регулюється Законом України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", Цивільним, Житловим, Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та цим статутом.

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 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».

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 та інші необхідні реквізити, а також розрахункові та інші рахунки в банківських установах.

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

2.1. 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.

2.2. 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. Доходи (прибутки) Об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на утримання Об'єднання, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності, визначених цим Статутом.

2.3. 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.

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

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

3.2. Загальні збори співвласників

3.2.1. 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.

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

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

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

Розміщення оголошення про скликання загальних зборів на офіційному сайті в Інтернеті вважається належним повідомленням усіх співвласників про скликання зборів.

3.2.3. 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.

Довіреність на представлення інтересів співвласника на загальних зборах має бути посвідчена нотаріально або Головою правління Об'єднання чи керуючим директором Об'єднання.

3.2.4. Загальні збори веде голова правління або голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

3.2.5. Рішення загальних зборів.

Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення.

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, зборів представників від Об'єднання, правління та ревізійної комісії (ревізора) Об'єднання.

Рішення загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення його тексту в місцях загального користування будинку.

Рішення про затвердження Статуту Об'єднання, внесення змін до нього; про попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує встановлений у річному кошторисі розмір, а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина; про визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників; про прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або зведення господарських споруд; про обрання та відкликання управителя, затвердження та зміну умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном будинку повністю або частково асоціації об'єднань багатоквартирного будинку, а за рішенням загальних зборів – і з інших питань, надаються співвласникам під розписку або направляються поштою (рекомендованим листом) ініціатором загальних зборів (правлінням або ініціативною групою).

Порушення цих вимог не впливає на чинність і обов'язковість рішення, але має бути невідкладно усунено за зверненням співвласника, який не отримав таке рішення.

За межі України та на тимчасово окуповані території рішення не направляються.

Оприлюднення рішення на офіційному сайті Об'єднання в Інтернеті вважається офіційним оприлюдненням і офіційним направленням рішення співвласникам. Час оприлюднення рішення не впливає на набрання ним чинності.

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та робити з них копії.

Рішення загальних зборів оформлюються протоколом і зберігаються впродовж п'яти років.

Рішення загальних зборів набирає чинності з моменту ухвалення і може бути оскаржене в установленному законом порядку.

Рішення, дія яких не обмежується в часі, зберігаються впродовж п'яти років після припинення ними чинності. Після спливу строку зберігання рішення загальних зборів передаються до архівної установи або знищуються за рішенням правління, про що складається відповідний акт.

3.2.6. До виключної компетенції загальних зборів відноситься:

Загальні збори: затверджують статут об'єднання, внесення змін до нього; обирають членів правління та ревізійну комісію (ревізора) і припиняють їхні повноваження або приймають рішення про залучення аудитора; обирають представників від Об'єднання, зборам яких загальними зборами співвласників надаються (делегуються) відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників; вирішують питання про використання спільного майна шляхом делегування повноважень зборів співвласників зборам представників від Об'єднання; затверджують кошторис, баланс Об'єднання та річний звіт; попередньо (до їх укладення) погоджують умови договорів, укладених на суму, що перевищує встановлений у річному кошторисі розмір, 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; приймають рішення про: реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд; про визначення розміру матеріального чи 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; про ліквідацію, реорганізацію Об'єднання, про визначення обмежень на користування спільним майном, про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

Загальні збори, в межах компетенції встановленої законодавством України, вправі вирішувати будь-які без виключення питання, що стосуються діяльності Об'єднання.

3.2.7. Порядок прийняття рішень загальними зборами

3.2.8. Рішення на загальних зборах приймаються шляхом відкритого поіменного голосування.

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.

Рішення загальних зборів вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини від загальної кількості співвласників.

Кожний співвласник (його представник) на загальних зборах, має один голос, незалежно від площі та кількості житлових чи нежитлових приміщень чи машиномісць, що перебувають у його власності. Якщо квартира, нежитлове приміщення, машиномісце має декількох власників, усі вони на загальних зборах мають один солідарний голос.

Власник машиномісця, який не є одночасно власником житлового чи нежитлового приміщення у житловому комплексі, може голосувати на загальних зборах при розгляді питань, які стосуються підземного паркінгу.

Представником співвласника на загальних зборах є фізична або юридична особа, яка на підставі договору або закону має право представляти інтереси співвласника і може документально підтвердити свої повноваження.

У договорі про представництво чи у довіреності, складеної на підставі договору, має бути зазначено місце і дата складення, обсяг повноважень представника, час, впродовж якого представник може здійснювати свої повноваження.

Договір чи довіреність посвідчуються нотаріально, або головою правління Об'єднання, або керуючим директором Об'єднання. У випадку складення договору за кордоном України за участю іноземних властей, такий договір чи довіреність приймається за умови їх легалізації органами Міністерства закордонних справ України, або без легалізації у тих випадках, коли це передбачено законодавством України, міжнародними договорами, в яких бере участь Україна.

Для участі у загальних зборах представник надає головуючому на зборах для огляду оригінали документів, на яких ґрунтується представництво, договір про представництво чи довіреність і копії таких документів для долучення до протоколу загальних зборів.

Кількість співвласників, яких може представляти один представник на загальних зборах, не обмежується.

3.2.9. Рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, – більшістю голосів.

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

3.2.10. Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти" від загальної кількості співвласників, 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, рішення вважаються неприйнятими.

3.2.11. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування.

3.2.12. Загальні збори, як вищий орган управління будинком, в якому кожному співвласнику до прийняття рішення має бути гарантоване право на виступ і на доведення переконливості своїх поглядів перед іншими співвласниками з усіх питань, що розглядаються зборами, вважаються повноважними і такими, що мають право приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання, якщо на момент відкриття зборів для участі в них зареєструвалось більше половини від загальної кількості співвласників багатоквартирного будинку або їхніх представників. В іншому випадку збори співвласників вважаються неповноважними, такими, що не відбулись як загальні збори і не набули статусу вищого органу управління об'єднанням, а прийняті на таких зборах рішення не мають жодних юридичних наслідків. З метою забезпечення засад демократії і права кожного співвласника на участь у загальних зборах, зміна чи скасування цього положення Статуту можливі за умови, якщо за це проголосувало не менше як дві третини від загальної кількості співвласників.

3.2.13. Якщо правлінням оголошено про скликання загальних зборів на певну дату, будь-які інші загальні збори не можуть скликатись ініціативними групами до дня проведення загальних зборів, які скликані правлінням. При цьому усі питання, які ставлять ініціативні групи, включаються до порядку денного загальних зборів, які скликані правлінням.

3.3. Правління об'єднання

3.3.1. Виконавчим органом Об'єднання є правління, яке обирається і підзвітне загальним зборам.

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

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

Правління обирається строком на п'ять років, якщо інший строк не встановлено загальними зборами. Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження правління чи окремих членів правління.

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

З метою забезпечення неперервності управління Об'єднанням у випадку припинення повноважень одного, або декількох членів правління, склад правління продовжує здійснювати свої повноваження до закінчення терміну на який було обрано склад правління. На найближчих загальних зборах обираються нові члени правління замість тих, повноваження яких припинено. Після закінчення терміну, на який було обрано склад правління, правління продовжує здійснювати свої повноваження до обрання нового складу правління.

3.3.3. 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 з законодавством; розпорядження коштами Об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису; укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням; ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання; скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників від об'єднання; призначення письмового опитування співвласників (представників від об'єднання) та утворення відповідної комісії для його проведення; призначення та звільнення керуючого директора Об'єднання, укладення та розірвання трудового договору (контракту) з керуючим директором Об'єднання.

3.3.4. засідання правління проводиться 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 головою 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.

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

З метою забезпечення неперервності управління Об'єднанням у випадку припинення повноважень одного, або декількох членів правління, голова правління, продовжує здійснювати свої повноваження до закінчення терміну на який було обрано склад правління. Голова правління здійснює свої повноваження до обрання нового голови правління і передачі йому повноважень.

На виконання своїх повноважень голова правління:

Веде засідання правління, якщо правління не доручило ведення засідання іншому члену правління; забезпечує виконання рішень загальних зборів та рішень правління; діє без доручення від імені об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори і вчиняє інші правочини відповідно до рішень правління; розпоряджається коштами об'єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень правління, має право першого підпису фінансових документів об'єднання; наймає на роботу в об'єднання працівників та звільняє їх, застосовує до них заходи заохочення та накладає стягнення,

видає обов'язкові для працівників Об'єднання накази у сфері трудових правовідносин; за рішенням правління видає довіреності на представництво інтересів Об'єднання іншим особам; відкриває і закриває рахунки об'єднання в банківських установах та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи; відповідно до рішень правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань Об'єднання.

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

3.3.6. У разі наявності в об'єднанні керуючого директора Об'єднання, правління об'єднання частину своєї компетенції, а саме: з підготовки кошторису, балансу Об'єднання та річного звіту, розпорядження коштами Об'єднання, укладання договорів, ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності, здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством реалізує шляхом доручення здійснювати цю частину повноважень керуючому директору Об'єднання.

3.3.7. Правління об'єднання за рішенням загальних зборів співвласників на договірній основі може найняти на роботу управителя – юридичну особу, яка повністю або частково здійснюватиме функції з управління житловим комплексом.

3.3.8. Рішення правління оприлюднюється.

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) правління, затвердженими такими рішеннями документами та робити з них копії.

Рішення правління набирає чинності з моменту підписання його головою правління і може бути оскаржене в судовому порядку.

Рішення правління зберігаються впродовж п'яти років. Рішення, дія яких необмежена в часі, зберігаються впродовж п'яти років після припинення ними чинності.

Після спливу строку зберігання рішення правління передаються до архівної установи або знищуються за рішенням правління, про що складається відповідний акт.

3.4. Ревізійна комісія (ревізор)

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

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

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

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

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

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

3.4.2. 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).

3.5. Керуючий директор об'єднання

3.5.1. Керуючий директор є посадовою особою об'єднання, уповноваженою реалізовувати делеговану йому частину компетенції правління об'єднання, шляхом здійснення організаційно-розпорядчої діяльності.

3.5.2. Керуючий директор об'єднання є підзвітним та підконтрольним загальним зборам об'єднання та правлінню, приймається на посаду і звільнюється з посади за рішенням правління Об'єднання. Рішення загальних зборів та правління, прийняті відповідно до їх компетенції, обов'язкові для виконання керуючим директором.

3.5.3. Керуючим директором може бути особа, яка не є співвласником.

3.5.4. Для здійснення делегованої частини компетенції правління об'єднання керуючий директор Об'єднання:

1) без довіреності представляє об'єднання у відносинах з усіма органами місцевого самоврядування, установами виконавчої влади, судової влади, правоохоронними органами, суб'єктами господарювання усіх форм власності і підпорядкування, будь-якими юридичними і фізичними особами, у тому числі підписує договори про використання спільного майна на умовах, затверджених Загальними зборами.

2) організує поточну діяльність об'єднання з утримання житлового комплексу у належному стані і забезпечення функціонування його систем життєзабезпечення (належним станом є використання і утримання житлового комплексу відповідно до встановлених нормативно-правовими актами норм, правил і стандартів);

3) здійснює підготовку проектів кошторису, балансу та річного звіту об'єднання і подає їх на схвалення правлінням об'єднання для подання на затвердження загальними зборами співвласників (зборами представників від об'єднання);

4) здійснює поточний контроль за своєчасною сплатою коштів на утримання житлового комплексу, за дорученням правління здійснює контроль за своєчасною сплатою внесків і платежів до фондів об'єднання та інших спільних коштів об'єднання, вживає заходи щодо стягнення заборгованості;

5) відкриває і закриває рахунки в банківських установах, за дорученням правління розпоряджається коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання (зборами представників від об'єднання) кошторису;

6) самостійно визначає підрядника і укладає договори з суб'єктами господарювання, що виконують роботи, в тому числі будівельні, надають житлово-комунальні та інші послуги, після схвалення правлінням об'єднання укладає договори з органами місцевого самоврядування, з орендарями майна об'єднання;

7) здійснює контроль за виконанням умов укладених угод і договорів;

8) за згодою правління укладає трудові угоди і договори з особами, які працюють в об'єднанні постійно або тимчасово;

9) організує і контролює ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання.

10) здійснює іншу діяльність з управління житловим комплексом і майном об'єднання;

11) підписує від імені об'єднання документи бухгалтерської звітності, банківські документи, у тому числі платіжні доручення;

12) самостійно, відповідно до цього статуту, вирішує усі питання діяльності об'єднання, за винятком питань, що за цим статутом відносяться до компетенції загальних зборів (зборів представників від об'єднання) та правління.

3.6. Збори представників від Об'єднання

3.6.1. 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.

3.6.2. У разі обрання представників від Об'єднання загальні збори співвласників частину своїх повноважень, в обсязі, встановленому цим Статутом, реалізують шляхом доручення здійснювати таку частину повноважень зборам представників від Об'єднання (делеговані повноваження, делегована компетенція).

У разі обрання представників від Об'єднання обсяг делегованих повноважень (делегованої компетенції) визначається загальними зборами співвласників і зазначається у Статуті.

Збори представників у разі потреби скликає правління Об'єднання або не менше як три представники від Об'єднання.

3.6.3. Обраний загальними зборами склад представників від Об'єднання у період між загальними зборами співвласників представляє весь склад співвласників житлового комплексу, незалежно від зменшення кількісного складу представників внаслідок припинення повноважень окремих представників, а також незалежно від зміни загальної кількості співвласників житлового комплексу чи зміни власників нерухомості.

3.6.4. Представники від Об'єднання обираються загальними зборами співвласників з числа співвласників (у тому числі і на правах спільної власності) нерухомості у житловому комплексі, який утримується на балансі Об'єднання. Повноваження представника від Об'єднання здійснюються особисто співвласником і не можуть бути довірені іншій особі. Представника від об'єднання на зборах представників не може представляти інша особа, за винятками встановленими цим Статутом.

3.6.4.1. Винятки із загального правила п. 3.6.4. цього Статуту:

1) Представника від Об'єднання на зборах представників може представляти другий з подружжя власника нерухомості, за наявності довіреності.

2) Якщо обраний до складу представників особі нерухомість належить на праві спільної власності, такого представника на зборах представників може представляти особа, яка є співвласником цієї нерухомості, за наявності довіреності і за умови, що така особа не входить до складу представників від Об'єднання.

3.6.5. На зборах представників від Об'єднання кожний учасник зборів має один голос незалежно від будь-яких обставин.

3.6.6. Кількісний склад представників від Об'єднання формується у кількості не менше десяти відсотків від загальної кількості співвласників.

3.6.7. Рішення про визначення кількісного складу і формування персонального складу представників від Об'єднання, а також рішення про внесення змін до кількісного та персонального складу представників приймається загальними зборами співвласників.

Такі рішення вважаються прийнятими, якщо за них проголосувало більше половини загальної кількості співвласників.

3.6.8. Набуття і припинення повноважень представниками.

Повноваження представників розпочинаються після закриття загальних зборів співвласників, на яких обрані представники, і закінчуються в момент відкриття наступних загальних зборів співвласників.

Якщо під час загальних зборів співвласників повноваження окремих представників чи усього складу представників від Об'єднання не припинені, повноваження представників вважаються продовженими на термін до наступних загальних зборів співвласників.

У період між загальними зборами співвласників повноваження окремих представників припиняються за їх заявою (з моменту реєстрації такої заяви в правління Об'єднання) або у зв'язку з вибуттям зі складу співвласників (з моменту настання події втрати співвласником права власності на нерухомість).

3.6.9. Члени правління приймають участь у зборах представників з правом вирішального (ухвального) голосу, незалежно від того, чи входять вони до складу представників.

3.6.10. Збори представників веде голова правління або голова зборів представників, який обирається більшістю присутніх представників від Об'єднання.

3.6.11. Рішення зборів представників, прийняте відповідно до Статуту, є обов'язковим для всіх співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення чи машиномісце після прийняття рішення.

3.6.12. Рішення зборів представників оприлюднюється. У передбачених Статутом або рішенням зборів представників випадках воно може бути надане співвласникам під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом).

Порушення цих вимог не впливає на чинність і обов'язковість рішення, але має бути невідкладно усунено за зверненням співвласника, який не отримав таке рішення.

За межі України та на тимчасово окуповані території рішення не направляються.

Оприлюднення рішення на офіційному сайті Об'єднання в Інтернеті вважається офіційним оприлюдненням. Час оприлюднення рішення не впливає на набрання ним чинності.

3.6.13. Рішення зборів представників оформлюється у формі протоколу зборів із зазначенням кожним з представників від Об'єднання результату свого голосування ("за" або "проти"), засвідченого власноручним підписом, і зберігаються впродовж п'яти років.

Рішення зборів представників набирає чинності з моменту його ухвалення і може бути оскаржене в судовому порядку.

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 такими, що втратили чинність, рішення правління Об'єднання.

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) зборів представників, затвердженими такими рішеннями документами та робити з них копії.

Рішення, прийняті на зборах представників зберігаються впродовж п'яти років.

Рішення, дія яких необмежена в часі, зберігаються впродовж п'яти років після припинення ними чинності. Після спливу терміну зберігання рішення зборів представників передаються до архівної установи або знищуються за рішенням правління, про що складається відповідний акт.

3.6.14. Повноваження зборів представників від Об'єднання

Повноваження зборів представників від Об'єднання, визначені цим пунктом Статуту, вважаються делегованими повноваженнями (делегованою компетенцією) загальних зборів співвласників зборам представників від Об'єднання з метою реалізації загальними зборами співвласників частини своїх повноважень шляхом доручення.

Збори представників від Об'єднання приймають рішення: про створення і використання Ремонтного та Резервного фондів; про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна, на суму боргу; про затвердження правил внутрішньої безпеки житлового комплексу та порядку допуску співвласників та сторонніх осіб на прибудинкову територію та до внутрішніх приміщень житлового комплексу, про заходи впливу, які застосовуються до співвласників та інших осіб, які мають заборгованість перед Об'єднанням або порушують рішення загальних зборів співвласників чи рішення зборів представників від Об'єднання.

Збори представників вправі вирішувати будь-які питання, що стосуються діяльності Об'єднання та не віднесені до виключної компетенції загальних зборів співвласників.

Збори представників не можуть вирішувати питання, які стосуються майнових прав співвласників, погіршують умови використання майна або умови проживання.

3.6.15. Порядок прийняття рішень зборами 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.

3.6.16. Якщо в результаті проведення зборів представників для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти" від загальної кількості представників, проводиться письмове опитування серед представників від Об'єднання, які не голосували на зборах представників.

Письмове опитування представників проводиться комісією, призначеною правлінням Об'єднання, протягом 15 календарних днів з дати проведення зборів представників. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

До складу комісії з проведення письмового опитування входить один з членів правління Об'єднання, який організовує і координує роботу комісії.

3.6.17. Рішення зборів представників приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані представниками під час проведення зборів представників, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти").

4. Джерела фінансування об'єднання, порядок використання майна та коштів Об'єднання, порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів Об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат

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; 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 (зборів представників від Об'єднання) 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 (зборами представників від Об'єднання) внесків і платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного фондів у розмірах і в строки, що встановлені загальними зборами об'єднання (зборами представників від Об'єднання), є обов'язковою для всіх співвласників.

4.3. 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.

4.4. Загальні збори Об'єднання (збори представників від Об'єднання) можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна, на суму боргу.

4.5. 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 і не належить до спільного майна житлового комплексу.

4.6. Порядок володіння, користування та розпорядження майном об'єднання визначається загальними зборами (зборами представників від Об'єднання).

4.7. Кошти об'єднання, включаючи кошти Ремонтного, Резервного, інших фондів, витрачаються правлінням згідно з кошторисами, затвердженими загальними зборами співвласників (зборами представників від Об'єднання), та окремими рішеннями загальних зборів співвласників (зборів представників від Об'єднання).

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

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

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

За рішенням загальних зборів (зборів представників від 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), а після такої перевірки – загальним зборам (зборам представників від 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.

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

4.10. Доходи (прибутки) об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на утримання об'єднання, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності, визначених цим Статутом.

5. Права співвласників і обов'язки співвласників

5.1. Співвласники мають право:

- брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному законодавством і цим статутом;
- обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;
- знайомитися з протоколами загальних зборів (зборів представників від Об'єднання), 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.

5.2. Порядок здійснення прав співвласників визначається законом.

5.3. Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників.

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

5.5. Співвласники зобов'язані:

- 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 технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку;

- забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;
- використовувати спільне майно житлового комплексу за призначенням;
- не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;
- дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку;
- забезпечувати поточний огляд і періодичне обстеження житлового комплексу протягом усього життєвого циклу будинку та нести відповідальність за неналежну експлуатацію згідно із законом;
- своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;
- відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників та спільному майну житлового комплексу;
- виконувати передбачені статутними документами 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;
- дотримуватись норм міграційного законодавства щодо всіх осіб, які перебувають у житловому комплексі;
- використовувати прибудинкову територію відповідно до правил, встановлених загальними зборами (зборами представників від Об'єднання);
- дотримуватись встановлених загальними зборами правил допуску співвласників і сторонніх осіб на прибудинкову територію і до приміщень житлового комплексу.

5.6. Кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника.

5.7. У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх обов'язків попереднього власника як співвласника.

6. Відповідальність за порушення Статуту та рішень статутних органів

6.1. За порушення Статуту Об'єднання та відповідно до статті 29 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

7. Управління житловим комплексом

7.1. Управління житловим комплексом здійснює об'єднання через свої органи управління.

7.2. За рішенням загальних зборів (зборів представників від об'єднання) функції з управління житловим комплексом можуть бути передані (всі або частково) управителю або асоціації.

7.3. Об'єднання самостійно визначає порядок управління житловим комплексом та може змінити його у порядку, встановленому законодавством та цим Статутом.

8. Забезпечення Об'єднанням утримання та експлуатації житлового комплексу та користування спільним майном

8.1. Для забезпечення утримання та експлуатації житлового комплексу та користування спільним майном у ньому, включаючи поточний ремонт, утримання житлового комплексу та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, тепlopостачання і опалення, вивезення побутових відходів, об'єднання за рішенням загальних зборів (зборів представників від об'єднання) має право:

- задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення;

визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими усі співвласники укладають відповідні договори;

виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг.

8.2. Самостійне забезпечення об'єднанням утримання і експлуатації житлового комплексу та користування спільним майном у ньому може здійснюватися безпосередньо співвласниками, а також шляхом залучення об'єднанням фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів.

8.3. Постачання квартир та нежитлових приміщень електроенергією, теплом, водою та водовідведенням здійснюється на підставі договорів між їх власниками і організаціями, які постачають ці енергоносії та послуги, відповідно до вимог законодавства або на підставі договорів про використання внутрішньо-будинкових інженерних мереж, які укладаються між власниками житлових і нежитлових приміщень та керуючим директором об'єднання у разі, якщо об'єднання виступає колективним замовником (споживачем) усіх або частини послуг з постачання таких енергоносіїв.

8.4. Договори з управителем укладаються і виконуються відповідно до законодавства.

9. Порядок внесення змін до Статуту

9.1. Зміни до статуту об'єднання вносяться за рішенням загальних зборів співвласників.

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.

9.2. Рішення про внесення змін до статуту об'єднання вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників.

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

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

10.1. 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.

10.2. Ліквідація об'єднання за рішенням загальних зборів здійснюється призначеною загальними зборами ліквідаційною комісією. Право підпису документів від імені ліквідаційної комісії має голова ліквідаційної комісії, обраний ліквідаційною комісією із числа її членів простою більшістю голосів.

Ліквідаційна комісія публікує інформацію про ліквідацію об'єднання із зазначенням строку подачі заяв кредиторами своїх претензій, оцінює наявне майно об'єднання, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, складає ліквідаційний баланс та подає його загальним зборам, а також організовує інші заходи, передбачені законодавством України.

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

10.4. 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 Об'єднання. 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.

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

формувань.

10.6. 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.

11. Прикінцеві положення

11.1. Для вирішення питань, які не врегульовані цим Статутом, у діяльності Об'єднання застосовуються норми чинного законодавства України.