

"ЗАТВЕРДЖЕНО"

Загальними зборами
ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ
"ФУНДУКЛЕСЬВСЬКИЙ"

Протокол
від «26» травня 2021 року

С Т А Т У Т

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ "ФУНДУКЛЕСЬВСЬКИЙ"

Ідентифікаційний номер 39783925
(нова редакція)

СТАТУТ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ "ФУНДУКЛЄЄВСЬКИЙ"

1. Загальні положення, назва та місцезнаходження об'єднання

1.1. ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ "ФУНДУКЛЄЄВСЬКИЙ" (Далі - Об'єднання, ОСББ) створено власниками квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку № 58а (далі – житловий комплекс, багатоквартирний будинок, будинок) на вулиці Богдана Хмельницького у Шевченківському районі міста Києва відповідно до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

Місцезнаходження Об'єднання: 01054, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, буд. 58-А.

Повне найменування Об'єднання:

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ "ФУНДУКЛЄЄВСЬКИЙ".

Скорочене найменування Об'єднання: ОСББ "ФУНДУКЛЄЄВСЬКИЙ".

1.2. ОСББ «Фундуклеєвський» - добровільно створене власниками квартир та нежитлових приміщень у житловому комплексі об'єднання у вигляді юридичної особи приватного права для забезпечення експлуатації житлового комплексу, користування квартирами та нежитловими приміщеннями та управління, утримання і використання спільного майна житлового комплексу.

1.3. Діяльність Об'єднання регулюється законами України та цим статутом.

1.4. Об'єднання у своїй діяльності користується всіма правами, визначеними Законом України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", та має обов'язки, передбачені цим законом.

1.5. Об'єднання набуває статусу юридичної особи з моменту його державної реєстрації у порядку, встановленому законодавством України.

1.6. Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями, коштами і майном Об'єднання, що належать Об'єднанню як юридичній особі, крім коштів, які сформовані за рахунок внесків і платежів співвласників житлового комплексу, а також крім майна, яке придбане за рахунок коштів (внесків) співвласників житлового будинку, 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.

Об'єднання не відповідає за своїми зобов'язаннями коштами, які сформовані за рахунок внесків і платежів співвласників житлового комплексу (у тому числі коштами ремонтного та резервного фондів), а також майном, яке придбане за рахунок коштів (внесків) співвласників житлового будинку.

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

1.8 У цьому статуті наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

- внутрішньобудинкові системи - внутрішньобудинкові системи багатоквартирного будинку у розумінні положень Закону України «Про житлово- комунальні послуги (№ 2189-VIII);

- допоміжні приміщення - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттєзбірні камери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення);

- житловий комплекс - багатоквартирний будинок, який перебуває у управлінні Об'єднання;

- житлове приміщення - опалюване приміщення, розташоване у надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання;

- житловий комплекс - багатоквартирний будинок, який управляється Об'єднанням;

- квартира - ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання, яке є комплексом взаємопов'язаних приміщень, що використовуються для проживання однієї сім'ї різного чисельного складу, який включає: основні приміщення - житлову (житлові) кімнату та допоміжні приміщення - кухню, ванну кімнату (душову), туалет (або суміщений санвузол), а також передпокої, комору чи вбудовану шафу;

- нежитлове приміщення - ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна;

- площа квартири - сумарна площа житлових і підсобних приміщень квартири без урахування лоджій, балконів, веранд і терас, холодних комор і зовнішніх тамбурів;

- співвласник, власник - згідно з визначеннями, наведеними у Цивільному кодексі України, у Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»;

- спільне майно житлового комплексу (багатоквартирного будинку) - майно житлового комплексу у розумінні положень Цивільного кодексу України, Законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»;

- спільне майно співвласників житлового комплексу - майно, що є власністю двох або більше співвласників житлового комплексу, право власності на яке набуто на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів.

1.9. Положення статті 316 ЦК України визначають право власності як право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд.

Діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб у випадках і в порядку, встановлених законом.

Власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом.

Співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

Розпоряджання майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом.

Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління визначає Закон України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", предметом регулювання якого є відносини, що виникають у процесі реалізації прав та виконання обов'язків власників квартир та нежитлових приміщень як співвласників багатоквартирного будинку.

1.10. Житловий комплекс прийнятий до експлуатації та має поштову адресу: 01054, м. Київ, вулиця Богдана Хмельницького, 58-А, на підставі індивідуальних актів:

1.10.1. Сертифікат відповідності серія ІУ № 165133371049 про відповідність закінченого будівництвом об'єкту (черги, окремого пускового комплексу): «Будівництво житлово-громадського комплексу на вул. Богдана Хмельницького, 58 у Шевченківському районі м Києва (І черга будівництва, 4-секційний будинок), нове будівництво», виданий Державною будівельно-архітектурною інспекцією України 03 грудня 2013 р. на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 20.11.2013 р.

1.10.2. Розпорядження Шевченківської районної в м. Києві державної адміністрації від 03.12.2014 р. № 630 про присвоєння житловому будинку поштової адреси: м. Київ, вулиця Б. Хмельницького, 58-А.

1.11. Житловий комплекс прийнятий на баланс Об'єднання на підставі:

1.11.1. Рішення з питання третього порядку денного загальних зборів членів ОСББ «Фундуклеєвський» від 26 травня 2015 р.

1.11.2. Акту приймання-передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс від 25 червня 2015 р.

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.

2.3. Завданням та предметом діяльності об'єднання є:

- 1) забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;
- 2) забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;
- 3) сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;
- 4) забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

3. Управління житловим комплексом

3.1. Управління житловим комплексом здійснює Об'єднання через свої органи управління.

Забезпечення управління житловим комплексом, його утримання та експлуатації, користування спільним майном, включаючи всі необхідні для цього заходи та витрати, Об'єднання задовольняє самостійно шляхом самозабезпечення у спосіб самофінансування.

За рішенням загальних зборів функції з управління житловим комплексом можуть бути передані (всі або частково) управителю або асоціації.

3.2. Об'єднання як добровільно створена співвласниками житлового комплексу юридична особа здійснює управління житловим комплексом з урахуванням засад суспільних відносин, згідно з якими здійснення права власності в Україні не є безмежним і абсолютним, через що завжди і скрізь здійснення права власності окремого власника чи групи власників обмежується правами інших осіб і регулюється законами України та домовленостями між співвласниками житлового комплексу на засадах добросусідства.

Домовленості між співвласниками житлового комплексу у питаннях управління житловим комплексом та умов проживання в житловому комплексі оформлюються у вигляді положень рішень статутних органів Об'єднання, Правил управління будинком, затверджених рішеннями статутних органів Об'єднання, і цього статуту.

3.3. Для досягнення мети діяльності Об'єднання загальними зборами співвласників прийняті «Правила управління будинком» і «Типовий договір між ОСББ «Фундуклеєвський» і власником житлового (нежитлового) приміщення у багатоквартирному будинку на вул. Б. Хмельницького, 58-А у м. Києві у відносинах управління будинком та користування спільним майном співвласників будинку» (далі - Типовий договір), які є актами управління Об'єднання, що регулюють основні засади управління житловим комплексом.

3.3.1. Правила управління будинком і складений на основі їхніх положень Типовий договір встановлюють порядок та умови управління житловим комплексом, утримання спільного майна і користування ним та визначають обмеження на користування власним та спільним майном в житловому комплексі і на прибудинковій території.

3.3.2. Положення цього статуту, Правил управління будинком та Типового договору, прийняті загальними зборами співвласників від 01 грудня 2020 р., є втіленням волі більшості співвласників житлового комплексу у відносинах управління будинком та

спільним майном і є юридичним оформленням компромісу, досягнутого двома третинами власників від загальної кількості власників будинку щодо дотримання балансу між інтересами всієї спільноти власників будинку та інтересами окремого власника (далі - суспільний компроміс).

Незгода окремого співвласника чи групи співвласників з положеннями цього статуту, Правил управління будинком та Типового договору не є підставою для невиконання таких положень.

Невиконання положень цього статуту, Правил управління будинком та Типового договору є порушення суспільного компромісу і вважається порушенням прав співвласників житлового комплексу.

Порушення прав співвласників житлового комплексу має своїми наслідками, з метою відновлення порушених прав співвласників, застосування до порушників заходів впливу, у тому числі застосування заходів обмеження у користуванні спільним майном.

Укладення договору між Об'єднанням і власником житлового (нежитлового) приміщення про відносини управління будинком та користування спільним майном співвласників будинку на умовах Типового договору є обов'язковим.

Відмова власника житлового (нежитлового) приміщення укласти з Об'єднанням договір на умовах Типового договору не звільняє такого власника від виконання обов'язків власника приміщення (співвласника житлового комплексу), встановлених умовами Типового договору.

3.3.3. Всі власники житлових і нежитлових приміщень, всі мешканці житлового комплексу, всі особи, які перебувають в будинку або на прибудинковій території зобов'язані дотримуватись вимог цього статуту, Правил управління будинку та Типового договору.

Порушення або неналежне виконання вимог цього статуту, Правил управління будинком та Типового договору вважається порушенням суспільного компромісу, порушенням прав та законних інтересів інших співвласників та мешканців будинку на комфортне, спокійне і розмірене проживання в будинку, користування власною оселею та спільним майном будинку, що тягне за собою застосування до порушників заходів впливу, у тому числі застосування обмежень на користування спільним майном з метою припинення порушень прав та інтересів інших осіб.

3.3.4. Власники житлових та нежитлових приміщень, а також мешканці будинку зобов'язані сприяти статутним органам Об'єднання у їх діяльності та надавати керуючому директору, зборам представників та ревізійній комісії, яка діє на підставі звернення зборів представників від об'єднання чи правління, пояснення щодо порушення положень цього статуту, Правил управління будинком та умов Типового договору.

Відмова співвласників чи мешканців будинку надати керуючому директору, зборам представників від об'єднання та ревізійній комісії пояснення щодо таких порушень є порушенням суспільного компромісу у відносинах управління житловим комплексом та спільним майном, через що тягне за собою загальні наслідки порушення Правил управління будинку у вигляді застосування заходів впливу, у тому числі застосування обмежень на користування спільним майном.

3.4. При виконанні функцій з управління житловим комплексом збори представників від об'єднання, правління об'єднання та його голова, керуючий директор не мають права погоджувати чи укладати будь-які правочини щодо користування внутрішньобудинковими системами житлового комплексу без погодження умов таких правочинів (договорів, угод, меморандумів, протоколів тощо) загальними зборами співвласників та надання загальними зборами співвласників керуючому директору згоди на укладення таких правочинів (договорів, угод, меморандумів, протоколів тощо).

Наслідками укладення будь-яких правочинів (договорів, угод, меморандумів, протоколів тощо) щодо користування внутрішньобудинковими системами житлового комплексу без погодження умов таких правочинів (договорів, угод, меморандумів, протоколів тощо) загальними зборами співвласників та без надання загальними зборами керуючому директору згоди на укладення таких правочинів (договорів, угод,

меморандумів, протоколів тощо) є нікчемність таких правочинів (договорів, угод, меморандумів, протоколів тощо).

Право оскарження у суді таких правочинів (договорів, угод, меморандумів, протоколів тощо) надається кожному співвласнику багатоквартирного будинку.

Не вважається порушенням таких вимог надання зборами представників від об'єднання, правлінням, керуючим директором згоди на приєднання приміщень у житловому комплексі до внутрішньобудинкових систем і виконання робіт з такого приєднання.

3.5. Умовами користування спільним майном житлового комплексу та обмеженнями у користуванні цим майном є умови та обмеження, які встановлені законами України та/або на підставі положень Законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» рішеннями загальних зборів співвласників та/або рішеннями зборів представників від об'єднання, прийнятими ними в межах повноважень, встановлених зборам представників від об'єднання цим статутом або на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції).

3.6. Для отримання можливості користування спільним майном житлового комплексу власники житлових і нежитлових приміщень повинні у повному обсязі на умовах, однакових і рівних для всіх співвласників, брати фінансову участь у створенні спільного майна житлового комплексу, його утриманні у належному стані, зокрема у створенні та утриманні внутрішньобудинкових систем.

Наслідками відмови від фінансової участі у створенні спільного майна житлового комплексу, його утриманні у належному стані, зокрема у створенні та утриманні внутрішньобудинкових систем, є відсутність можливості користуватись спільним майном житлового комплексу.

Перехід права власності на житлові чи нежитлові приміщення від власників цих приміщень, які відмовились від фінансової участі у створенні спільного майна житлового комплексу, його утриманні у належному стані, зокрема у створенні та утриманні внутрішньобудинкових систем, не породжує для нових власників таких приміщень права користуватись спільним майном, незалежно від підстав переходу права власності (спадкування, рішення суду, правочини відчуження, управління чи користування тощо).

4. Органи управління Об'єднання, їх повноваження та порядок формування

4.1. Управління житловим комплексом є вчиненням його співвласниками дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном житлового комплексу.

Управління житловим комплексом співвласники здійснюють через колективні органи управління Об'єднання.

4.2. Колективними органами управління Об'єднання як юридичної особи приватного права є загальні збори співвласників, збори представників від об'єднання, правління, ревізійна комісія, через що в Об'єднанні відсутня посадова (службова) особа яка є одноосібним керівником Об'єднання.

Кожний орган управління є самостійним у своїй діяльності, яку здійснює в межах повноважень, встановлених цим статутом.

Рішення загальних зборів співвласників та зборів представників від об'єднання як рішення колективних органів управління підписує особа, яка головує на таких зборах.

Рішення правління як рішення колективного органу управління підписує особа, яка головує на засіданнях правління (голова правління, заступник голови правління, член правління).

Рішення ревізійної комісії як рішення колективного органу управління підписує особа, яка головує на засіданнях ревізійної комісії (голова ревізійної комісії, заступник голови комісії, член комісії).

4.3. Порядок формування органів управління Об'єднанням встановлюється законами України та положеннями цього статуту.

5. Загальні збори співвласників

5.1. Вищим органом управління Об'єднанням є загальні збори співвласників житлового комплексу. Загальні збори вправі приймати рішення з усіх питань діяльності Об'єднання. Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік.

Законодавство України не передбачає кворуму для прийняття рішень під час проведення загальних зборів, через що для початку роботи зборів не вимагається наявність на зборах певного відсотку учасників від загальної кількості співвласників.

Участь у загальних зборах є правом співвласника, через що відмова співвласника від участі у зборах (незалежно від об'єктивних чи суб'єктивних причин) не є підставою для непроведення загальних зборів.

Законодавством встановлено об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку право самостійно визначати кількість голосів співвласників під час голосування на зборах, у тому числі порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику при прийнятті рішень, через що порядок встановлення результатів голосування при прийнятті рішень загальними зборами співвласників визначається положеннями цього статуту.

5.2. Загальні збори скликаються правлінням Об'єднанням, головою правління, зборами представників від об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників.

Повідомлення про скликання загальних зборів співвласників надсилається співвласнику не пізніше ніж за 14 днів до дати проведення зборів у письмовій формі кожному співвласникові під розписку або у інший спосіб, передбачений цим статутом.

Співвласникам, які не отримали під розписку повідомлення про скликання загальних зборів, таке повідомлення може надсилатись шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в житловому комплексі, який управляється Об'єднанням.

Поштові та канцелярські витрати, пов'язані з надсиланням повідомлення про скликання зборів шляхом поштового відправлення рекомендованим листом, покладаються на співвласника, якому відправлено рекомендований лист, і включаються до його внеску співвласника на витрати на управління житловим комплексом.

Повідомлення про скликання загальних зборів також має бути розміщено на дошці оголошень у кожному вестибюлі житлової секції.

У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається з чіткої ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

Час і місце проведення загальних зборів обираються зручними для більшості можливих учасників зборів (збори проводяться, як правило, у робочий день, початок зборів призначається як правило з 16:00 до 18:00).

Належним повідомленням кожного співвласника про скликання загальних зборів співвласників вважається один з таких засобів:

1) розміщення оголошення про скликання загальних зборів на офіційному сайті Об'єднання в Інтернеті (основний спосіб);

2) вкладення письмового повідомлення про скликання загальних зборів до поштової скриньки співвласника з одночасним складенням акта про таке вкладення (додатковий спосіб);

3) вручення повідомлення у письмовій формі під розписку (додатковий спосіб);

4) надсилання повідомлення рекомендованим листом (додатковий спосіб).

Застосовування додаткових способів повідомлення крім основного способу не є обов'язковим і здійснюється на розсуд ініціаторів скликання загальних зборів.

Власники машиномісць у підземному паркінгу не є співвласниками житлового комплексу, через що повідомлення про скликання загальних зборів їм не надсилаються, що не позбавляє їх можливості бути обізнаними про скликання зборів співвласників через оголошення на офіційному сайті Об'єднання в Інтернеті.

5.3. 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 при прийнятті рішень голосувати від імені такого співвласника.

Власник машиномісця може за власною ініціативою брати дорадчу участь у загальних зборах при розгляді питань, які стосуються підземного паркінгу.

Загальні збори співвласників веде голова зборів, який обирається більшістю голосів співвласників, присутніх на зборах, або їхніх представників.

Інші дійові особи загальних зборів: секретар, стенографіст тощо зборами не обираються.

5.4. Рішення загальних зборів.

Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковими для всіх співвласників (а також для всіх мешканців та користувачів житлового комплексу), включаючи тих, які набули право власності (чи право користування) на квартиру, чи на нежитлове приміщення, чи на машиномісце 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.

Рішення загальних зборів набирає чинності з моменту його прийняття, оприлюднюється шляхом розміщення тексту рішення на офіційному сайті Об'єднання в Інтернеті. Порушення цієї вимоги не впливає на чинність і обов'язковість рішення, але має бути невідкладно усунуто за зверненням співвласника.

Рішення загальних зборів поштою або у інший спосіб співвласникам не направляються, при цьому кожний співвласник має право знайомитись з рішеннями та протоколами загальних зборів і робити з них виписки чи копії.

У передбачених статутом або рішенням загальних зборів випадках рішення загальних зборів може бути надане співвласнику під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом), або вкладено до поштової скриньки квартири співвласника у житловому комплексі, з одночасним складенням Акту вкладення.

Оприлюднення тексту рішення на офіційному сайті Об'єднання в Інтернеті вважається офіційним оприлюдненням, тобто доведенням змісту рішення до всіх співвласників і офіційним направленням рішення загальних зборів всім співвласникам. Час оприлюднення рішення не впливає на набрання ним чинності.

Поштові та канцелярські витрати, пов'язані з надсиланням рішення загальних зборів співвласників шляхом надсилання поштового відправлення рекомендованим листом, покладаються на співвласника, якому відправлено рекомендований лист, і включаються до його внеску співвласника на витрати на управління житловим комплексом.

Рішення загальних зборів оформлюються протоколом, який підписує голова зборів.

Протоколи зборів зберігаються впродовж строку, визначеного законодавством.

Справжність копій рішень загальних зборів, виписок, витягів з них засвідчує голова або член правління Об'єднання або керуючий директор Об'єднання.

5.5.1. До виключної компетенції загальних зборів належать:

- 1) затвердження статуту Об'єднання, внесення змін до нього;
- 2) обрання складу зборів представників від об'єднання;
- 3) обрання членів правління об'єднання;
- 4) питання про використання спільного майна;
- 5) затвердження кошторису, балансу та річного звіту;
- 6) попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, предметом яких є відчуження майнових прав або спільного майна співвласників чи їх частин;
- 7) визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
- 8) прийняття рішення про реконструкцію та капітальний ремонт житлового комплексу або про зведення господарських споруд;
- 9) визначення обмежень на користування спільним майном;
- 10) 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;

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

5.5.2. У період між загальними зборами питання про використання спільного майна та визначення і застосування обмежень на користування спільним майном, а також певні інші питання, віднесені до виключної компетенції загальних зборів, вирішуються зборами представників від об'єднання на підставі делегування частини повноважень загальних зборів (передання частини компетенції) зборам представників від об'єднання.

5.6. Порядок голосування на зборах та прийняття рішень загальними зборами.

Рішення загальних зборів співвласників приймаються шляхом особистого поіменного голосування співвласниками (їхніми представниками) у спосіб проставлення в бюлетені для голосування результату голосування по кожному питанню порядку денного ("ЗА" або "ПРОТИ"), засвідченого власноручним підписом.

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

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

Кожний співвласник (його представник) на загальних зборах, має один голос, незалежно від площі житлових чи нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Якщо квартира, нежитлове приміщення має декількох власників на праві спільної часткової або спільної сумісної власності, усі вони на загальних зборах мають один солідарний голос, при цьому особа, яка бере участь у загальних зборах, вважається такою, що діє за згодою і від імені всіх інших співвласників квартири чи нежитлового приміщення.

Представником співвласника на загальних зборах є 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 або нотаріально, або головою правління Об'єднання, або керуючим директором Об'єднання. У випадку складення договору чи довіреності за кордоном України за участю іноземних властей, такий договір чи довіреність приймаються за умови їх легалізації у встановленому в Україні порядку.

Довіреності (інші правочини), складені на анексованій території АР Крим та на тимчасово непідконтрольній уряду України території окремих районів Донецької та Луганської областей Об'єднанням не визнаються.

Для підтвердження права на участь у загальних зборах та на голосування при прийнятті рішень представник співвласника надає для огляду оригінали документів, на яких ґрунтується представництво (документ про представництво на підставі закону, договір про представництво чи довіреність) та копії таких документів.

Копії таких документів до протоколу загальних зборів не долучаються.

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

Довіреність або договір на представлення інтересів співвласника для участі у зборах вважається чинними до кінця терміну їх дії, зазначеного в тексті довіреності або договору, незалежно від скасування довіреності або припинення дії договору, якщо співвласник не подав про це письмову заяву до Об'єднання.

5.7. Перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів, порядок встановлення результатів голосування.

Рішення про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку, а також рішення про залучення коштів на умовах кредиту або позики вважаються

прийнятим, якщо за такі рішення проголосувало більше двох третин загальної кількості усіх співвласників житлового комплексу.

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

Якщо в результаті голосування не набрано потрібної для прийняття рішення кількості голосів "ЗА", проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах. Письмове опитування співвласників проводиться впродовж 15 календарних днів після дня проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів "ЗА" не набрано, рішення вважається неприйнятим.

Письмове опитування проводиться у приміщенні керуючої дирекції, якщо правлінням не визначено іншого місця проведення письмового опитування.

Письмове опитування проводиться у вигляді голосування співвласниками, які не голосували на зборах, особисто та/або їхніми представниками (після ознайомлення співвласника, його представника з проектом рішення) шляхом проставлення у бюлетені для голосування (за зразком, який використовувався для голосування на зборах) результату голосування по кожному питанню порядку денного ("ЗА" або "ПРОТИ"), засвідченого власноручним підписом співвласника та/або його представника.

Для встановлення результатів голосування враховується загальна кількість голосів «ЗА» чи «ПРОТИ» по кожному питанню порядку денного.

Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів особисто та/або через представників, і голоси, подані під час письмового опитування.

5.8. Якщо розвиток інформаційних технологій дозволить достовірно встановлювати результати дистанційного голосування щодо проекту рішень, за рішенням загальних зборів може бути запроваджена процедура дистанційного голосування за проекти рішень.

Запровадження процедури дистанційного голосування не потребує внесення змін до статуту Об'єднання.

5.9. Особливості прийняття рішень про залучення коштів на умовах кредиту або позики.

Залучення (отримання) коштів на умовах кредиту або позики дозволяється виключно на підставі рішень двох послідовних загальних зборів співвласників, скликаних з інтервалом не менш як один місяць і не більше як два місяці.

Рішення про залучення коштів на умовах кредиту або позики вважається прийнятими, якщо за такі рішення на двох послідовних загальних зборах співвласників проголосувало більше двох третин співвласників від загальної кількості співвласників, при цьому до порядку денного других послідовних загальних зборів співвласників не можуть включатись інші питання, крім питання про залучення коштів на умовах кредиту або позики.

Питання про залучення коштів на умовах кредиту або позики не може бути віднесено до делегованих повноважень (делегованої компетенції) зборів представників від об'єднання.

5.10. Рішення про залучення коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення будинку приймається загальними зборами простою більшістю голосів від загальної кількості співвласників, при цьому таке рішення не може містити умов, наслідком виконання (невиконання) яких може бути відчуження або припинення у інший спосіб чи обмеження права власності на будь-яке спільне майно житлового комплексу або спільного майна Об'єднання (у разі існування такого майна), зокрема не допускається наявність у рішенні умов про передачу майна у заставу (заклад), в іпотеку тощо.

Питання про залучення коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування, не може бути віднесено до делегованих повноважень (делегованої компетенції) зборів представників від об'єднання.

6. Збори представників від об'єднання

6.1. За рішенням загальних зборів співвласників обираються збори представники від об'єднання, яким загальними зборами співвласників надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників.

6.2. Збори представників від об'єднання є колективним органом управління Об'єднанням, який вправі приймати рішення з усіх питань діяльності Об'єднання в межах повноважень, встановлених цим статутом.

З метою забезпечення неперервності управління житловим комплексом, тобто вчиненням співвласниками дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном житлового комплексу, у період між загальними зборами співвласників загальні збори співвласників реалізують частину своїх повноважень з управління житловим комплексом у спосіб делегування частини своїх повноважень зборам представників від об'єднання (делегування компетенції).

6.3. Обраний загальними зборами склад зборів представників від об'єднання у період між загальними зборами співвласників представляє весь склад співвласників житлового комплексу, незалежно від зменшення кількісного складу зборів представників внаслідок припинення повноважень окремих учасників зборів представників, а також незалежно від зміни загальної кількості співвласників житлового комплексу чи зміни титульних власників нерухомості у житловому комплексі.

Повноваження учасника зборів представників від об'єднання на зборах представників може здійснювати (реалізовувати) без довіреності другий з подружжя титульного власника нерухомості.

Якщо особі, обраній до складу зборів представників, нерухоме майно належить на праві спільної власності, повноваження такого учасника зборів представників на зборах представників може здійснювати (реалізовувати) без довіреності особа, яка є титульним співвласником нерухомості.

6.4. Рішення про обрання персонального складу зборів представників від об'єднання вважається прийнятим, якщо за таке рішення проголосувало більше половини загальної кількості співвласників.

Повноваження обраного складу зборів представників від об'єднання починаються після встановлення результатів голосування про обрання складу зборів представників від об'єднання і закінчуються після обрання іншого складу зборів представників.

Повноваження окремих учасників складу зборів представників припиняються за їх заявою (з моменту реєстрації такої заяви в правлінні Об'єднання) або у зв'язку з вибуттям зі складу співвласників (з моменту настання події втрати співвласником права власності на нерухоме майно).

6.5. Збори представників у разі потреби скликає голова правління Об'єднання або не менш як три учасника складу зборів представників від об'єднання.

Збори представників веде голова зборів, який обирається більшістю присутніх на зборах.

Інші дійові особи зборів: секретар, стенографіст тощо зборами не обираються.

Кожен учасник складу зборів представників від об'єднання на зборах має один голос, а рішення зборів представників з усіх питань приймаються простою більшістю від загальної кількості складу зборів представників від об'єднання шляхом відкритого особистого поіменного голосування.

6.6. Порядок голосування на зборах та прийняття рішень зборами представників.

Рішення зборів представників від об'єднання приймаються шляхом особистого поіменного голосування учасниками складу зборів представників від об'єднання у спосіб проставлення в бюлетені для голосування результату голосування по кожному питанню порядку денного ("ЗА" або "ПРОТИ"), засвідченого власноручним підписом.

Збори представників можуть встановити інший порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них.

Якщо в результаті голосування для прийняття рішення не набрано більшості голосів "ЗА" або "ПРОТИ" від загальної кількості учасників складу зборів представників від об'єднання, проводиться письмове опитування серед учасників складу зборів представників від об'єднання, які не голосували на зборах.

Письмове опитування проводиться впродовж 15 календарних днів після дня проведення загальних зборів. Якщо впродовж цього строку необхідну кількість голосів "ЗА" не набрано, рішення вважається неприйнятним.

Письмове опитування проводиться у приміщенні керуючої дирекції, якщо правлінням не визначено іншого місця проведення письмового опитування.

Письмове опитування проводиться у вигляді особистого голосування учасником складу зборів представників від об'єднання, який не голосував на зборах (після ознайомлення представника з проектом рішення), шляхом проставлення у бюлетені для голосування (за зразком, який використовувався для голосування на зборах) результату голосування по кожному питанню порядку денного ("ЗА" або "ПРОТИ"), засвідченого власноручним підписом.

Для встановлення результатів голосування враховується загальна кількість голосів «ЗА» чи «ПРОТИ» по кожному питанню порядку денного.

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

Рішення з усіх питань, які розглядають збори представників від об'єднання, вважається прийнятним, якщо за нього проголосували більше половини учасників складу зборів представників від об'єднання.

Рішення зборів представників оформляється у формі протоколу таких зборів, який підписує голова зборів.

Протоколи зборів представників зберігаються впродовж строку, визначеного законодавством.

Справжність копій рішень зборів представників, виписок, витягів з них засвідчує голова або член правління Об'єднання або керуючий директор Об'єднання.

6.7. Якщо розвиток інформаційних технологій дозволить достовірно встановлювати результати дистанційного голосування щодо проекту рішень, за рішенням зборів представників від об'єднання може бути запроваджена процедура дистанційного голосування за проекти рішень зборів представників від об'єднання.

Запровадження процедури дистанційного голосування не потребує внесення змін до статуту Об'єднання.

6.8. Рішення зборів представників, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників (а також для всіх мешканців та користувачів житлового комплексу), включаючи тих, які набули право власності (чи право користування) на квартиру, чи на нежитлове приміщення, чи на машиномісце після прийняття рішення.

6.9. Зміст рішення зборів представників оприлюднюється. У передбачених статутом або рішенням зборів представників випадках рішення може бути надане співвласникам під розписку або направлено поштою (рекомендованим листом).

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

Оприлюднення змісту рішення на офіційному сайті Об'єднання в Інтернеті вважається офіційним оприлюдненням, тобто доведенням змісту рішення до всіх співвласників і офіційним направленням рішення зборів представників від об'єднання всім співвласникам. Час оприлюднення змісту рішення не впливає на набрання рішенням чинності.

Поштові та канцелярські витрати, пов'язані з надсиланням рішення зборів представників від об'єднання шляхом поштового відправлення рекомендованим листом, покладаються на співвласника, на адресу якого відправлено рекомендований лист, і включаються до внеску такого співвласника на витрати на управління житловим комплексом.

Рішення зборів представників набирає чинності з моменту його ухвалення.

Рішення зборів представників мають вищу юридичну силу щодо рішень правління об'єднання. Збори представників від об'єднання у межах своєї компетенції можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення правління об'єднання.

6.10. У разі обрання складу зборів представників від об'єднання загальні збори співвласників делегують зборам представників від об'єднання частину своїх повноважень, в обов'язі, встановленому цим Статутом, тобто загальні збори співвласників реалізують частину своїх повноважень у спосіб делегування зборам представників від об'єднання права здійснювати частину повноважень загальних зборів співвласників (делеговані повноваження, делегована компетенція) у період між загальними зборами.

Делеговані повноваження (делегована компетенція) є формою реалізації загальними зборами співвласників частини своїх повноважень у період між загальними зборами співвласників.

Делегування загальними зборами співвласників частини своїх повноважень (частини своєї компетенції) зборам представників від об'єднання як колективному органу управління здійснюється з метою:

- зменшення негативних наслідків обмеженості можливостей загальних зборів співвласників здійснювати повсякденне впродовж року неперервне управління житловим комплексом у зв'язку з великою чисельністю співвласників житлового комплексу та пов'язаними з цим складнощами та труднощами у скликанні та проведенні загальних зборів, які скликаються не рідше одного разу на рік;

- забезпечення неперервності управління житловим комплексом та захисту інтересів співвласників в обставинах, які не дозволяють чи ускладнюють проведення загальних зборів (наприклад, але не тільки, через карантинні обмеження) або для вирішення нагальних питань управління житловим комплексом та спільним майном житлового комплексу, які потребують реагування та вирішення в розумні строки;

- внесення змін у питання регулювання відносин управління житловим комплексом, які врегульовані рішеннями загальних зборів співвласників, якщо необхідність внесення таких змін встановлена зборами представників від об'єднання.

Обсяг делегованих повноважень (делегованої компетенції) визначається загальними зборами співвласників.

6.12. До питань, з яких приймають рішення збори представників від об'єднання на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції) у період між загальними зборами співвласників, відносяться:

- 1) питання про використання спільного майна, у тому числі питання про передачу спільного майна житлового комплексу в користування на умовах та на строк, визначених рішенням зборів представників від об'єднання;

- 2) затвердження кошторису, балансу Об'єднання та річного звіту, у разі, якщо скликання загальних зборів є неможливим чи ускладненим через певні обставини (наприклад, але не тільки, через карантинні обмеження);

- 3) попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, предметом яких є майнові права або спільне майно житлового комплексу чи їх частина, при цьому збори представників від об'єднання не мають права погоджувати умови договорів відчуження або про передачу у заставу (заклад), іпотеку тощо спільного майна, залишкова вартість якого перевищує одну тисячу доларів США у перерахунку за офіційним курсом НБУ;

- 4) визначення переліку, розмірів та порядку сплати внесків і платежів співвласників;

- 5) питання про створення спеціальних фондів об'єднання (у тому числі ремонтного та резервного фондів) та використання коштів всіх таких фондів (у тому числі питання використання коштів ремонтного та резервного фондів);

- 6) прийняття рішення про ремонт місць загального користування житлового комплексу, внутрішньобудинкових систем, про зведення господарських споруд;

- 7) визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління, працівників Об'єднання;

- 8) питання про встановлення умов та обмежень користування спільним майном, при цьому збори представників від об'єднання уповноважені (мають право) на підставі власної

оцінки необхідності та гостроти ситуації приймати рішення про встановлення умов користування та/або припинення чи обмеження права користування спільним майном (у тому числі внутрішньобудинковими системами житлового комплексу) всім або окремим співвласникам, у тому числі (але не тільки) тим співвласникам, які:

- порушують досягнутий суспільний компроміс;
- мають заборгованість по внесках співвласника на витрати на управління будинком чи по внесках до спеціальних фондів (у тому числі заборгованість по внесках співвласника до ремонтного та резервного фондів);
- не виконують чи порушують рішення загальних зборів співвласників чи рішення зборів представників від об'єднання, положення статуту Об'єднання, Правил управління будинком та/або Типового договору;
- порушують права інших співвласників та мешканців на відпочинок, на комфортне, спокійне та розмірене проживання в будинку;
- відмовились надати ревізійній комісії пояснення щодо обставин, для з'ясування яких збори представників від об'єднання чи правління звернулись до ревізійної комісії;

9) прийняття рішень про внесення змін та доповнень до рішень загальних зборів співвласників, якщо такими змінами чи доповненнями усувається невідповідність законам України окремих положень рішень загальних зборів співвласників, або якщо врегульовані рішеннями загальних зборів співвласників відносини управління житловим комплексом потребують невідкладного внесення змін в таке регулювання;

10) прийняття рішень з інших питань, які віднесені до компетенції загальних зборів співвласників, але час, потрібний для скликання чергових чи позачергових загальних зборів, та/або карантинні обмеження чи інші перешкоди у скликанні загальних зборів не дозволяють своєчасно прийняти рішення, щодо якого існує невідкладна необхідність у його прийнятті;

11) прийняття на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції) рішень з інших питань, визначених окремими рішеннями загальних зборів співвласників.

6.13. Доцільність встановлення умов та обмежень співвласників та мешканців будинку на користування спільним майном визначають збори представників від об'єднання, виходячи власної оцінки гостроти ситуації та потреби у цьому.

6.14. Існування невідповідності законам України окремих положень рішень загальних зборів співвласників і необхідності внесення змін чи доповнень до таких рішень загальних зборів, а також існування нагальної потреби (невідкладної необхідності) в прийнятті рішень з питань, які віднесені до компетенції загальних зборів, а також необхідність внесення змін в регулювання відносин управління житловим комплексом, які врегульовані рішеннями загальних зборів співвласників, встановлюють (визначають) збори представників від об'єднання на підставі власної оцінки обставин та ситуації.

6.15. До власних повноважень зборів представників від об'єднання відноситься:

1) погодження умов мирових угод у цивільно-правових спорах, де стороною у справі виступає Об'єднання;

2) затвердження Правил управління будинком, умов Типового договору та внесення змін до них;

3) затвердження правил внутрішньої безпеки житлового комплексу, порядку допуску співвласників та сторонніх осіб на прибудинкову територію та до житлової частини житлового комплексу;

4) застосування заходів впливу на співвласників, які порушують досягнутий суспільний компроміс, положення статуту, вимоги Правил управління будинком, умови Типового договору (у тому числі застосування обмежень на користування спільним майном);

5) вибір підрядника для виконання робіт чи надання послуг з утримання спільного майна житлового комплексу та затвердження істотних умов укладених для цієї мети господарських договорів чи цивільно-правових угод;

6) звернення до ревізійної комісії про перевірку дотримання співвласниками досягнутого суспільного компромісу, положень статуту, вимог Правил управління

будинком, умов Типового договору та розгляд за пропозицій за результатами таких перевірок.

7) встановлення факту порушення вимог статуту щодо заборони використання не за призначенням житлових чи нежитлових приміщень, творчих майстерень та визначення початку періоду, з якого розподіл витрат на управління житловим комплексом та розмір внеску співвласника на витрати на управління житловим комплексом починають розмежовуватись (диференціюватись) за ознаками виду нерухомого майна та режиму його функціонування.

Збори представників мають право приймати рішення з будь-яких інших питань, що стосуються управління житловим комплексом і не віднесені до виключної компетенції загальних зборів співвласників, за виключенням питань, з яких рішення зборів представників приймаються на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції).

Збори представників не можуть вирішувати питання, які стосуються майнових прав співвласників, погіршують умови використання майна або умови проживання, при цьому встановлення умов користування спільним майном та обмежень на його користування не вважається (не є) вирішенням питань, які стосуються майнових прав співвласників, погіршенням умов використання майна або умов проживання.

6.16. Дія положень цього статуту про делеговані повноваження (делеговану компетенцію) не залежить від складу зборів представників від об'єднання, складу чи чисельності співвласників житлового комплексу, не припиняється після зміни складу зборів представників, не обмежується у часі.

6.17. Положення статуту про делеговані повноваження (делеговану компетенцію) вважається уповноваженням загальними зборами співвласників зборів представників від об'єднання як колективного органу управління на здійснення зборами представників від об'єднання переданої їм частини повноважень (частини компетенції) загальних зборів співвласників.

Здійснення зборами представників від об'єднання делегованих повноважень (делегованої компетенції) є обов'язковим і за їх невиконання або неналежне виконання збори представників від об'єднання несуть відповідальність перед загальними зборами співвласників.

7. Правління об'єднання

7.1. Правління обирається загальними зборами і підзвітне їм.

Функції та обсяг повноважень правління визначаються цим статутом і залежать від наявності в Об'єднанні посади керуючого директора Об'єднання.

У разі відсутності в Об'єднанні посади керуючого директора Об'єднання, правління є виконавчим органом Об'єднання і здійснює керівництво поточною діяльністю Об'єднання та має право приймати рішення з питань діяльності Об'єднання в межах, визначених цим Статутом, з урахуванням особливостей, встановлених цим статутом.

У разі наявності в Об'єднанні посади керуючого директора (незалежно від наявності особи, яка обіймає цю посаду, чи вакантності цієї посади), правління не є виконавчим органом Об'єднання, є колективним органом управління, який здійснює встановлені цим статутом повноваження, не віднесені до компетенції загальних зборів співвласників, до компетенції зборів представників від об'єднання, до компетенції керуючого директора.

7.2. 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 всього складу правління чи окремих членів правління.

7.3. У разі відсутності в Об'єднанні посади керуючого директора, до компетенції правління належать: підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту; здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством; розпорядження коштами

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

7.4. 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 головою простою більшістю голосів від кількості присутніх на засіданні членів правління.

Рішення правління викладаються у протоколі засідання правління і засвідчуються власноручними підписами всіх членів правління.

Протоколи засідань правління зберігаються впродовж строку, визначеного законодавством.

Справжність копій рішень правління, виписок, витягів з них засвідчує голова або член правління Об'єднання або керуючий директор Об'єднання.

7.5. Правління зі свого складу обирає голову правління та може обирати його заступника.

У разі відсутності в Об'єднанні посади керуючого директора, 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.

7.6. У разі наявності в Об'єднанні посади керуючого директора Об'єднання (незалежно від наявності особи, яка обіймає цю посаду, чи вакантності цієї посади), функції з управління житловим комплексом та спільним майном виконує керуючий директор в межах повноважень, встановлених цим статутом.

7.7. У разі наявності в Об'єднанні посади керуючого директора:

1) правління є колективним органом управління Об'єднання без статусу виконавчого органу Об'єднання;

2) голова правління, члени правління здійснюють свої повноваження на громадських засадах без отримання за це грошової винагороди (за винятком заохочувальних премій, що виплачуються за рішенням загальних зборів співвласників чи зборів представників від об'єднання);

3) голова правління, члени правління не є посадовими (службовими) особами Об'єднання;

4) голова правління, члени правління не здійснюють повноваження (не дублюють здійснення повноважень), які здійснює керуючий директор Об'єднання в межах повноважень, встановлених цим статутом;

5) голова правління не розпоряджається коштами Об'єднання, не відкриває і не закриває рахунки Об'єднання в банківських установах та інших фінансових установах, не має право підпису банківських та інших фінансових документів Об'єднання, не укладає (і не підписує) від імені Об'єднання договорів, угод та інших правочинів, не наймає на роботу в Об'єднання працівників та не звільняє їх (крім прийому на роботу та звільнення з роботи керуючого директора Об'єднання на підставі рішення правління чи рішення зборів представників від об'єднання), не застосовує до працівників Об'єднання заходів заохочення та не накладає стягнень, не видає обов'язкових для працівників Об'єднання наказів у сфері трудових правовідносин;

6) голова правління та члени правління, як особи, які виконують в Об'єднанні обов'язки на громадських засадах і є членами колективного органу, який не є виконавчим органом управління Об'єднання, у разі наявності в Об'єднанні посади керуючого директора не здійснюють заходів, не забезпечують виконання вимог і не несуть відповідальності за наслідки невиконання чи неналежного виконання вимог у сфері надання житлово-комунальних послуг, містобудування та архітектури, житлового законодавства, податкового законодавства, громадської безпеки, цивільного захисту населення, у тому числі у сфері техногенної та пожежної безпеки, трудового законодавства, санітарного та епідемічного благополуччя населення, міграційних правил, правил експлуатації електричних установок, правил утримання і експлуатації ліфтів та інших вимог законодавства.

7.8. Незалежно від наявності чи відсутності в Об'єднанні посади та особи керуючого директора голова правління без доручення представляє інтереси Об'єднання у відносинах з органами державної влади і місцевого самоврядування, з юридичними і фізичними особами, при цьому не укладає і не вчиняє правочинів (договорів, угод тощо).

Незалежно від наявності чи відсутності в Об'єднанні посади та особи керуючого директора Об'єднання, незалежно від інших обставин голова правління без доручення та без довіреності представляє інтереси Об'єднання у всіх судах України з усіма правами які належать у судовому процесі стороні чи учаснику справи, у тому числі, але не тільки: з правом підписувати та подавати позовні заяви та інші письмові заяви, апеляційні та касаційні скарги, брати участь у судових засіданнях, без обмежень користуватись будь-якими процесуальними правами, які належать представнику сторони чи представнику учасника справи.

7.9. Рішення правління набирає чинності з моменту його ухвалення.

Зміст рішення правління оприлюднюється.

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

У передбачених статутом або рішенням правління випадках рішення 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 усунуто за зверненням співвласника, який не отримав таке рішення.

Оприлюднення змісту рішення на офіційному сайті Об'єднання в Інтернеті вважається офіційним оприлюдненням, тобто доведенням змісту рішення до всіх співвласників і офіційним направленням рішення правління всім співвласникам. Час оприлюднення змісту рішення не впливає на набрання рішенням чинності.

Поштові та канцелярські витрати, пов'язані з надсиланням рішення правління шляхом поштового відправлення рекомендованим листом, покладаються на співвласника, на адресу якого відправлено рекомендований лист, і включаються до внеску такого співвласника на витрати на управління житловим комплексом.

8. Ревізійна комісія

8.1. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління Об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія або приймається рішення про залучення аудитора.

Ревізійна комісія обирається строком на п'ять років, якщо інший строк не визначено загальними зборами співвласників. Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження всього складу ревізійної комісії чи окремих членів ревізійної комісії.

У разі відчуження членом ревізійної комісії належного йому нерухомого майна у житловому комплексі, повноваження такого члена ревізійної комісії припиняються з моменту відчуження.

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.

8.2. Ревізійна комісія має право:

1) 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;

2) 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;

3) перевіряти та надавати загальним зборам висновки щодо підготовлених правлінням (керуючим директором Об'єднання) проектів кошторисів, балансу, річного звіту об'єднання;

4) за рішенням загальних зборів здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю правління Об'єднання (керуючого директора Об'єднання).

5) здійснювати перевірку дотримання співвласниками та мешканцями досягнутого суспільного компромісу, положень статуту, вимог Правил управління будинком, умов Типового договору, яку ревізійна комісія здійснює за зверненням зборів представників від об'єднання чи правління.

Загальні збори можуть визначити інший перелік прав ревізійної комісії.

8.3. Контроль за фінансово-господарською діяльністю Об'єднання, крім перевірки результатів такої діяльності, також проводиться у формі превентивного контролю, який полягає у погодженні рахунків перед підписанням їх головою правління (керуючим директором Об'єднання).

8.4. Ревізійна комісія за зверненням керуючого директора Об'єднання надає висновок про існування чи відсутність факту порушення вимог статуту щодо заборони використання не за призначенням житлових та нежитлових приміщень, творчих майстерень.

8.5. Збори представників від об'єднання, правління Об'єднання, всі співвласники, мешканці та користувачі житлового комплексу зобов'язані сприяти ревізійній комісії у її діяльності.

Відмова співвласників, мешканців та користувачів у наданні ревізійній комісії пояснень при перевірці дотримання співвласниками, мешканцями та користувачами досягнутого суспільного компромісу, положень статуту, вимог Правил управління будинком, умов Типового договору, яку ревізійна комісія здійснює за зверненням зборів представників від об'єднання, правління, керуючого директора Об'єднання, може має своїми наслідками застосування заходів впливу, у тому числі застосування заходів обмеження на користування спільним майном, які визначаються зборами представників від об'єднання, виходячи з

власної об'єктивної оцінки гостроти ситуації та нагальності визначення обмежень на користування спільним майном.

8.6. Розгляд питань ревізійна комісія здійснює за правилами (процедурою) встановленими ревізійною комісією.

В умовах карантинних обмежень ревізійна комісія може проводити розгляд питань і голосування дистанційно за процедурою, затвердженою комісією.

8.7. Рішення ревізійної комісії оформлюються протоколом, який підписує голова ревізійної комісії або член комісії, який головує на засідання ревізійної комісії у разі відсутності голови комісії.

Протоколи засідань ревізійної комісії зберігаються впродовж строку, визначеного законодавством.

Справжність копій рішень ревізійної комісії, виписок, витягів з них засвідчує голова або член ревізійної комісії або керуючий директор Об'єднання.

9. Керуючий директор об'єднання

9.1.1. Керуючий директор є посадовою (службовою) особою об'єднання, уповноваженою виконувати функції і здійснювати повноваження з управління житловим комплексом в межах повноважень, встановлених цим статутом.

9.1.2. Посада керуючого директора заснована рішенням з питання другого порядку денного загальних зборів членів ОСББ «Фундуклеєвський» від 26 травня 2016 р.

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

9.3. Керуючим директором Об'єднання може бути особа, яка не є співвласником.

9.4. Крім повноважень, встановлених цим статутом, керуючий директор здійснює повноваження, встановлені рішеннями загальних зборів співвласників, зборів представників від об'єднання, які прийняті на виконання делегованих повноважень (делегованої компетенції), та Правилами управління будинком.

9.5. 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;

2) без доручення і без довіреності представляє інтереси Об'єднання у всіх судах України з усіма правами які належать у судовому процесі представнику сторони чи учасника справи, у тому числі, але не тільки: з правом підписувати та подавати позовні заяви та інші письмові заяви, апеляційні та касаційні скарги, брати участь у судових засіданнях, без обмежень користуватись будь-якими процесуальними правами, які належать представнику сторони чи представнику іншого учасника справи;

3) організує поточну діяльність об'єднання з утримання житлового комплексу у належному стані і забезпечення функціонування його внутрішньобудинкових систем (належним станом є фізична можливість використання і утримання житлового комплексу, його внутрішньобудинкових систем та будівлі будинку відповідно до вимог, встановлених актами цивільного законодавства, інших нормативно-правових норм, правилами і стандартами);

4) здійснює заходи та забезпечує виконання вимог і несе відповідальності за наслідки невиконання чи неналежного виконання вимог законодавства у сфері надання житлово-комунальних послуг, містобудування та архітектури, житлового законодавства, податкового законодавства, громадської безпеки, цивільного захисту населення, у тому числі у сфері техногенної та пожежної безпеки, трудового законодавства, санітарного та епідемічного благополуччя населення, міграційних правил, правил експлуатації

електричних установок, правил утримання і експлуатації ліфтів інших вимог законодавства;

5) здійснює підготовку проектів кошторису, балансу та річного звіту Об'єднання і подає їх на затвердження загальними зборами співвласників (зборами представників від об'єднання у встановлених статуті випадках);

6) здійснює контроль за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів до фондів об'єднання та інших спільних коштів Об'єднання, вживає заходи щодо стягнення заборгованості;

7) відкриває і закриває рахунки в банківських установах, розпоряджається коштами Об'єднання відповідно до кошторису, затвердженого загальними зборами співвласників (зборами представників від об'єднання у встановлених статуті випадках);

8) на підставі рішень загальних зборів співвласників, зборів представників від об'єднання укладає договори з суб'єктами господарювання, що виконують роботи, в тому числі будівельні чи ремонтні, надають житлово-комунальні та інші послуги, укладає інші правочини;

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

10) організує і контролює ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність Об'єднання;

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

12) самостійно, відповідно до внутрішнього переконання, виходячи з власної оцінки гостроти ситуації, яка потребує застосування заходів обмеження на користування спільним майном для відновлення порушених прав співвласників та мешканців на відпочинок, на спокійне, розмірене проживання застосовує заходи обмеження на користування спільним майном відповідно до положень цього статуту, рішень загальних зборів співвласників, рішень зборів представників від об'єднання, прийнятих на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції);

13) самостійно, відповідно до цього статуту, вирішує усі питання діяльності Об'єднання, за винятком питань, що цим статутом віднесені до компетенції загальних зборів, зборів представників від об'єднання, правління.

14) здійснює іншу діяльність з управління житловим комплексом.

9.6. Керуючий директор, в межах статутних повноважень, зобов'язаний:

- забезпечувати співвласникам та мешканцям, за умов виконання ними положень статуту Об'єднання, вимог Правил управління будинком та умов укладених з Об'єднанням договорів на умовах Типового договору, технічну можливість користуватись спільним майном, яке утримується та управляється за кошти Об'єднання, у тому числі надавати, згідно з положеннями статуту, Правил управління будинком та Типового договору, технічну можливість отримувати житлово-комунальні послуги шляхом використання внутрішньобудинкових систем;

- забезпечувати утримання і експлуатацію житлового комплексу, внутрішньобудинкових систем та прибудинкової території в стані, який відповідає вимогам будівельних, містобудівних, санітарних, протипожежних правил і норм, законодавства України про техногенну та пожежну безпеку, санітарне та епідемічне благополуччя населення;

- забезпечувати реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном, сприяти співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання співвласниками та мешканцями своїх обов'язків, пов'язаних з утриманням житлового комплексу та проживанням в ньому, забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників та мешканців та досягнутого суспільного компромісу;

- вживати заходів для припинення дій співвласників, мешканців, користувачів будинку та/або інших осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав співвласників на комфортне, спокійне, розмірене проживання в будинку та/або на володіння, користування і розпорядження спільним майном або квартирою чи нежитловим приміщенням;

- звертається до зборів представників від об'єднання з поданням про встановлення факту порушення вимог статуту щодо заборони використання не за призначенням житлових чи нежитлових приміщень, творчих майстерень, а також до ревізійної комісії за наданням висновку щодо наявності такого порушення вимог статуту.

9.7. Керуючий директор:

- видає в межах своїх повноважень розпорядження, приписи, вказівки, попередження, інші акти управління, проводить з власниками, мешканцями та користувачами житлового комплексу консультації та профілактичні співбесіди;

- затверджує щомісячний розрахунок розміру внеску співвласника на витрати на управління житловим комплексом, виходячи із сумарної вартості всіх фактичних витрат Об'єднання на управління будинком у минулому місяці;

- вживає всі необхідні і достатні заходи для належного управління житловим комплексом і утримання спільного майна в належному стані;

- у порядку, встановленому рішеннями загальних зборів співвласників, зборів представників від об'єднання, положеннями цього статуту, Правил управління будинком, Типового договору, застосовує до власників, мешканців, інших користувачів житлового комплексу заходи впливу (у тому числі обмеження на користування спільним майном), визначені рішеннями загальних зборів співвласників, зборів представників від об'єднання, положеннями цього статуту, Правил управління будинком, Типового договору;

- здійснює, згідно з порядком, встановленим ст. 29 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», санкціонований власником або несанкціонований доступ до житлових чи нежитлових приміщень для проведення огляду та ліквідації або відвернення аварії, проведення оглядів технічного стану елементів та систем житлового комплексу, перевірки показань лічильників;

- звертається до суду в разі відмови власника приміщення відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати встановлені статутними органами Об'єднання внески і платежі співвласника, у тому числі, але не тільки: відрахування до резервного, ремонтного та інших спеціальних фондів, внески на витрати на управління житловим комплексом.

9.8. Керуючий директор у відносинах з співвласниками, мешканцями та користувачами житлового комплексу має право:

- вимагати від співвласника, мешканця чи користувача житлового комплексу виконання положень статуту, вимог Правил управління будинком, умов Типового договору, рішень статутних органів Об'єднання та вимог законодавства;

- робити власнику приміщення, мешканцям та іншим особам попередження про порушення ними досягнутого суспільного компромісу, положень статуту, вимог Правил управління будинком, умов Типового договору, вимог та правил, встановлених законодавством, рішень статутних органів Об'єднання, розпоряджень, приписів, вказівок, інших актів управління керуючого директора Об'єднання, вимагати їх дотримання і видавати приписи про усунення таких порушень;

- вимагати відшкодування збитків, завданих спільному майну житлового комплексу власником приміщення або іншими особами, які користуються приміщенням власника або перебувають у будинку на запрошення власника чи з його дозволу;

- вимагати від власника приміщення своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених статутними органами Об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного, ремонтного та інших спеціальних фондів, вартості спожитих житлово-комунальних послуг.

9.9. Розпорядження, приписи, вказівки, попередження, інші акти управління керуючого директора Об'єднання, видані в межах його повноважень, є обов'язковими для виконання усіма співвласниками, мешканцями, користувачами будинку.

9.10. Невиконання розпоряджень, приписів, вказівок, інших актів управління керуючого директора Об'єднання, виданих в межах його повноважень, є порушенням прав та інтересів інших співвласників чи мешканців будинку і має своїми наслідками

застосування заходів впливу, зокрема обмеження на користування спільним майном, у тому числі внутрішньобудинковими системами.

9.11. Перелік, підстави і порядок застосування керуючим директором обмежень на користування спільним майном визначаються статутом, рішеннями загальних зборів співвласників, рішеннями зборів представників від об'єднання, Правилами управління будинком, умовами Типового договору.

9.12. Керуючому директору забороняється надавати можливість користування спільним майном співвласникам, які у спосіб відмови укласти договір з Об'єднанням на умовах Типового договору висловили відсутність своєї згоди на дотримання однакових для всіх співвласників та мешканців будинку умов користування спільним майном, які встановлені цим статутом, рішеннями загальних зборів співвласників, рішеннями зборів представників від об'єднання, Правилами управління будинком, умовами Типового договору.

9.13. Для забезпечення виконання керуючим директором Об'єднання наданих йому повноважень в ОСББ «Фундуклеєвський» працюють офіційно працевлаштовані працівники.

Штатний розпис працівників ОСББ «Фундуклеєвський» затверджують загальні збори співвласників або збори представників від об'єднання на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції).

Працівники ОСББ «Фундуклеєвський» користуються у повному обсязі всіма правами, встановленими трудовим та пенсійним законодавством України.

10. Гарантії дотримання трудових прав працівників Об'єднання, працівників служби охорони будинку

10.1. Працівники Об'єднання виконують роботу, доручену їм співвласниками.

10.2. Виконуючи свої функціональні обов'язки, здійснюючи заходи та роботи з утримання житлового комплексу у належному стані, здійснюючи заходи із забезпечення дотримання досягнутого суспільного компромісу, положень статуту, вимог Правил управління будинком, умов Типового договору керуючий директор, інші працівники Об'єднання та працівники служби охорони будинку діють не від свого імені та не у власних інтересах, а від імені та в інтересах всієї спільноти співвласників або в інтересах окремих власників, захищаючи права та інтереси всієї спільноти співвласників або окремих власників, які потребують такого захисту.

10.3. Спільнота співвласників, уповноваживши працівників Об'єднання, службу охорони будинку на здійснення заходів із забезпечення дотримання вимог Правил управління будинком, вимог до безпеки в будинку, гарантує керуючому директору, іншим працівникам Об'єднання і працівникам служби охорони будинку захист їхньої гідності, дотримання їхніх трудових прав, відсутність несприятливих для них наслідків через виконання своїх обов'язків.

10.4. Усі без винятку співвласники, мешканці, особи, які перебувають в будинку, повинні поважати честь та гідність працівників Об'єднання і служби охорони будинку, не порушувати їхніх прав, не перешкоджати виконанню ними своїх обов'язків, на які їх уповноважили співвласники.

Відповідно до ст. 201 Цивільного кодексу України особистими немайновими благами, які охороняються цивільним законодавством, є честь і гідність людини.

Відповідно до Конституції України честь і гідність людини визнаються найвищою соціальною цінністю.

10.5. У разі, якщо співвласник, мешканець чи інша особа у відповідь на дії чи законні вимоги керуючого директора, працівника Об'єднання, працівника служби охорони житлового комплексу щодо припинення порушень положень статуту, вимог Правил управління будинком, умов Типового договору реагує у спосіб, який принижує та ображає честь і гідність людини, рішення про застосування заходів впливу до таких осіб, у тому числі застосування обмежень на користування спільним майном, приймають збори представників від об'єднання.

10.6. Рішення зборів представників щодо захисту трудових прав, честі і гідності працівників Об'єднання та служби охорони будинку можуть бути оскаржені до загальних зборів співвласників або до суду.

10.7. Працівники Об'єднання або служби охорони житлового комплексу мають право кожний окремо або колективно відмовитись від експлуатаційного обслуговування спільного майна житлового комплексу в частині, якою у спільному майні користується особа, яка вчинила дії, що принижують та ображають честь і гідність людини працівників Об'єднання, служби охорони житлового комплексу.

Відмова працівника Об'єднання (індивідуальна або колективна) від здійснення експлуатаційного обслуговування спільного майна в тій частині, якою спільним майном користується особа, яка вчинила дії, що принижують честь та гідність людини, має своїми наслідками негайне припинення для такої особи можливості користуватись спільним майном житлового комплексу.

10.8. Керуючому директору забороняється у будь-який спосіб вчиняти тиск на працівників Об'єднання чи служби охорони житлового комплексу, які відмовились від експлуатаційного обслуговування спільного майна в частині, якою у спільному майні житлового комплексу користується особа, яка вчинила дії, що принижують та ображають честь і гідність людини працівників Об'єднання, служби охорони житлового комплексу.

10.9. Співвласник, мешканець, користувач житлового комплексу, щодо якого працівники Об'єднання чи служби охорони відмовились від експлуатаційного обслуговування спільного майна житлового комплексу, може на власний розсуд обрати один таких шляхів відновлення експлуатаційного обслуговування спільного майна в частині, якою цей співвласник, мешканець, користувач користується:

- врегулювати конфлікт з трудовим колективом або окремим працівником;
- укласти договори у письмовій формі з фахівцями та спеціалістами, які здатні забезпечити експлуатаційне обслуговування спільного майна житлового комплексу в частині, якою користується такий співвласник, мешканець, користувач, при наявності у таких фахівців та спеціалістів технічної можливості для цього та належного фаху, погодивши умови такого договору з правлінням (керуючим директором);
- звернутись до суду із позовом про визнання за таким співвласником, мешканцем, користувачем житлового комплексу права на дії, що принижують та ображають честь і гідність людини.

11. Джерела фінансування Об'єднання, порядок використання коштів

11.1. 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 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.

11.2. За рішенням загальних зборів співвласників, зборів представників від об'єднання, прийнятих на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції), в Об'єднанні створюються ремонтний, резервний, амортизаційний фонди та інші спеціальні фонди, кошти яких формуються за рахунок внесків співвласників та інших надходжень і використовуються на цілі, визначені рішеннями про створення таких фондів або на цілі, передбачені кошторисом Об'єднання та/або окремими рішеннями загальних зборів співвласників чи рішеннями зборів представників.

Перелік внесків на формування коштів ремонтного, резервного, амортизаційного та інших спеціальних фондів, порядок їх сплати та розміри визначаються рішеннями загальних зборів співвласників та/або рішеннями зборів представників від об'єднання, прийнятих на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції).

11.3. Кошти ремонтного фонду.

Кошти ремонтного фонду є спільними коштами Об'єднання.

Основні напрямки використання коштів ремонтного фонду визначаються рішеннями загальних зборів співвласників, рішеннями зборів представників від об'єднання, прийнятих на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції).

Конкретні заходи та роботи, які фінансуються за рахунок коштів ремонтного фонду, визначаються рішеннями правління, зборів представників від об'єднання.

Кошти ремонтного фонду обліковуються на окремому банківському рахунку.

11.4. Кошти резервного фонду.

Кошти резервного фонду є спільними коштами Об'єднання.

Кошти резервного фонду призначені для фінансування невідкладних заходів, пов'язаних з ліквідацією або відверненням критичних наслідків аварій, виходу з ладу обладнання та устаткування внутрішньобудинкових систем.

Конкретні заходи та роботи, які фінансуються за рахунок коштів резервного фонду, визначаються рішеннями правління, зборів представників від об'єднання, загальних зборів співвласників.

Фінансувати коштами резервного фонду дозволяється виключно невідкладні заходи з усунення чи відвернення критичних наслідків аварій, виходу з ладу обладнання та устаткування внутрішньобудинкових систем, пошкодження конструктивних елементів будинку, в ситуації, коли терміновий ремонт внутрішньобудинкових систем, усунення або відвернення критичних чи небезпечних наслідків вимагає термінового фінансування, яке за наявності у Об'єднання оборотні кошти на управління житловим комплексом здійснити неможливо.

Витрачання коштів резервного фонду дозволяється тільки у разі крайньої необхідності, коли гострота ситуації вимагає невідкладного фінансування у значних розмірах, які за рахунок внесків співвласників неможливо зібрати впродовж необхідного проміжку часу.

Забороняється витратити кошти резервного фонду на фінансування поточного ремонту, модернізацію чи ремонт внутрішньобудинкових систем, будь-яких інших заходів, здійснення яких не викликано непередбачуваною ситуацією з критичними чи небезпечними наслідками, які потребують термінового відвернення чи невідкладного усунення.

Сума витрачених коштів резервного фонду підлягає обов'язковому поновленню за рахунок внесків співвласників або інших надходжень впродовж короткого проміжку часу, тривалість якого визначають збори представників від об'єднання.

Кошти резервного фонду обліковуються на окремому банківському рахунку.

11.5. Кошти амортизаційного фонду.

Кошти ремонтного фонду є спільними коштами Об'єднання.

Кошти амортизаційного фонду призначені для фінансування заходів з оновлення елементів будівлі та внутрішньобудинкових систем житлового комплексу, що вибувають внаслідок фізичного (матеріального) спрацьовування та техніко-економічного (морального) старіння.

Основні напрямки використання коштів амортизаційного фонду передбачаються у щорічному кошторисі Об'єднання.

Конкретні заходи та роботи, які фінансуються за рахунок коштів амортизаційного фонду, визначаються рішеннями правління, зборів представників від об'єднання, загальних зборів співвласників.

Сплата внесків на накопичення коштів амортизаційного фонду починається з 01 жовтня 2021 р.

Розмір внесків на накопичення коштів амортизаційного фонду і порядок їх сплати встановлюються рішеннями зборів представників від об'єднання.

Кошти амортизаційного фонду обліковуються на окремому банківському рахунку.

11.6. Кошти інших спеціальних фондів.

Кошти інших спеціальних фондів є спільними коштами Об'єднання і витрачаються на цілі, передбачені рішеннями про створення таких фондів.

З метою скорочення періоду формування необхідного обсягу коштів спеціального фонду дозволяється здійснювати внутрішнє запозичення вільних коштів інших фондів (у тому числі внутрішні запозичення з ремонтного, резервного та амортизаційного фондів), з обов'язковим поверненням запозичених коштів.

Внутрішнє запозичення коштів з інших фондів для формування коштів спеціального фонду здійснюється підставі рішень правління, рішень зборів представників від об'єднання, загальних зборів співвласників.

11.7. Витрачання коштів ремонтного, резервного, амортизаційного та інших спеціальних фондів здійснюється у загальному порядку (тобто: заходи і виконавці робіт визначаються рішеннями зборів представників від об'єднання; сплата вартості робіт здійснюється після погодження платіжних доручень членами ревізійної комісії, про витрачання коштів зазначається у фінансових звітах).

11.8. Сплата внесків і платежів співвласника, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного, амортизаційного та інших спеціальних фондів здійснюється у порядку, розмірах і в строки, що встановлені рішеннями статутних органів управління, і є обов'язком всіх співвласників.

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

Внески на утримання і ремонт приміщень або іншого майна, що перебуває у спільній власності, визначаються статутом Об'єднання та/або рішенням загальних зборів чи рішеннями зборів представників на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції).

Порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного, ремонтного, амортизаційного та інших спеціальних фондів, встановлюються загальними зборами об'єднання відповідно до законодавства та Статуту або зборами представників від об'єднання на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції).

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

11.9. Кошти Об'єднання, включаючи кошти ремонтного, резервного, амортизаційного та інших фондів, витрачаються правлінням (керуючим директором при наявності в Об'єднанні посади керуючого директора) згідно з кошторисами, затвердженими загальними зборами співвласників або зборами представників від об'єднання на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції), та/або згідно з окремими рішеннями загальних зборів співвласників або зборів представників від об'єднання.

11.10. Кошторис об'єднання за поданням правління (керуючого директора при наявності в Об'єднанні керуючого директора) щороку затверджується загальними зборами або зборами представників від об'єднання на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції).

За рішенням загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на декілька років.

11.11. Забороняється розподіл отриманих 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.

11.12. Доходи Об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на утримання та реалізації мети створення, цілей, завдань та предмета діяльності Об'єднання, визначених цим статутом.

11.13. З метою отримання пасивних доходів вільні кошти всіх фондів можуть зберігатись на депозитних рахунках банківських установ.

Рішення про зберігання вільних коштів на депозитних рахунках (розмір, строки зберігання, вибір банківської установи) приймає керуючий директор (правління, у разі відсутності в Об'єднанні посади керуючого директора) за погодженням з ревізійною комісією.

12. Витрати на управління житловим комплексом

12.1. Витрати на управління житловим комплексом включають:

- 1) витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у житловому комплексі;
- 2) витрати на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна житлового комплексу;
- 3) витрати, пов'язані з виконанням зобов'язань за кредитним договором, укладеним за програмами Фонду енергоефективності;
- 4) витрати на сплату винагороди управителю в разі його залучення;
- 5) інші витрати, передбачені рішенням співвласників або законом.

12.2. Витрати на управління житловим комплексом розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника, якщо рішеннями загальних зборів співвласників, рішеннями зборів представників від об'єднання, прийнятими на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції), або законодавством не передбачено іншого порядку розподілу витрат. Тобто статутними органами Об'єднання або законодавством може встановлюватись порядок розподілу витрат на управління житловим комплексом, відмінний від розподілу витрат на управління пропорційно до часток співвласника.

12.3. Невикористання власником належної йому квартири чи нежитлового приміщення або відмова від використання спільного майна не є підставою для ухилення від здійснення витрат на управління житловим комплексом.

12.4. Зобов'язання із здійснення витрат на управління житловим комплексом у разі здачі в найм (оренду) квартир та/або нежитлових приміщень власності несуть власники таких квартир та/або приміщень.

12.5. Для забезпечення утримання та експлуатації житлового комплексу, користування його спільним майном Об'єднання, за рішеннями загальних зборів чи рішеннями зборів представників від об'єднання, прийнятих на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції), 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.

12.6. Самостійне забезпечення Об'єднанням утримання житлового комплексу (будинку та прибудинкової території) здійснюється за рахунок внесків і платежів співвласників, перелік, розмір та порядок сплати яких встановлюється загальними зборами співвласників та/або зборами представників від об'єднання на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції).

12.7. Якщо Об'єднання за договором із постачальниками житлово-комунальних послуг виступає колективним замовником (колективним споживачем) таких послуг, Об'єднання несе повну відповідальність за своєчасну сплату вартості фактично спожитих житлово-комунальних послуг співвласниками як кінцевими споживачами.

Відмова співвласників як кінцевих споживачів послуг від укладення договору з Об'єднанням, від оплати рахунків або несплата рахунків не допускається.

Такі дії є порушенням прав інших співвласників, які змушені нести замість боржників відповідальність перед постачальниками житлово-комунальних послуг, і є підставою для звернення до суду про стягнення заборгованості у примусовому порядку, а також є підставою для обмеження боржників у праві користування спільним майном.

13. Витрати, які не відносяться до витрат, які є необхідними для утримання, експлуатації та ремонту спільного майна житлового комплексу

13.1. Спільні кошти співвласників призначені для реалізації мети діяльності Об'єднання, тобто для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Спільні кошти співвласників формуються за рахунок внесків співвласників, призначені виключно для реалізації мети діяльності Об'єднання і витрачаються виключно на конкретні заходи та цілі, визначені річним кошторисом Об'єднання.

Кошторис Об'єднання складається на підставі переліку заходів, які необхідно фінансувати для належного утримання, експлуатації та ремонту спільного майна.

Спільні кошти об'єднання, тобто внески і платежі співвласників, не призначені для витрат, які не передбачені кошторисом Об'єднання та не є необхідними для утримання, експлуатації та ремонту спільного майна житлового комплексу.

13.2. Об'єднання, як юридична особа, в процесі своєї діяльності змушене здійснювати витрати, які не стосуються мети діяльності Об'єднання, не стосуються заходів, які повинні фінансувати співвласники для утримання, експлуатації та ремонту спільного майна житлового комплексу.

Такі витрати не передбачаються кошторисом Об'єднання, через що такі витрати не можуть фінансуватись за рахунок внесків і платежів співвласників на витрати на управління житловим комплексом.

Такі витрати пов'язані з:

- неправильним розумінням окремими співвласниками своїх прав та обов'язків у суспільних відносинах з утримання житлового комплексу та управління ним, а також місця, завдань та мети діяльності Об'єднання у таких відносинах;

- неправильним розумінням окремими співвласниками призначення та місця належного їм нерухомого майна у житловому комплексі як у об'єкті архітектури та у сукупності складних інженерних систем життєзабезпечення житлового комплексу;

- прагненням окремими співвласниками ухилитись від виконання обов'язків співвласника у спільному несення тягаря спільної власності;

- прагненні окремими співвласниками отримати привілеї у користуванні спільним майном у порівнянні з іншими співвласниками;

- іншими причинами, пов'язаними з певними рисами характеру окремих співвласників.

13.3. До витрат Об'єднання, які не передбачені кошторисом Об'єднання та не є необхідними для утримання, експлуатації та ремонту спільного майна житлового комплексу, відносяться:

- 1) витрати на участь у судових процесах та у процесі виконання судових рішень;
- 2) витрати на виготовлення, копіювання і надсилання учасникам судового процесу письмових заяв до суду з додатками та інших процесуальних документів;
- 3) витрати Об'єднання на участь у кримінальному процесі;
- 4) витрати Об'єднання на участь у інших процедурах;
- 5) інші витрати, здійснення яких не обумовлено утриманням, експлуатацією та

ремонтom спільного майна житлового комплексу.

14. Розподіл витрат на управління житловим комплексом та інших витрат Об'єднання, інші платежі співвласника

14.1. До компетенції загальних зборів співвласників відноситься визначення переліку внесків та платежів співвласників, їх розміру та порядку сплати.

У період між загальними зборами співвласників визначення переліку внесків та платежів співвласників, їх розміру та порядку сплати відноситься до делегованих повноважень (делегованої компетенції) зборів представників від об'єднання.

Встановлення Об'єднанням переліку внесків та платежів співвласників, їх розміру та порядку сплати є питаннями внутрішньої діяльності Об'єднання, вирішення яких пов'язано з необхідністю повсякденно і неперервно здійснювати і фінансово забезпечувати заходи з управління житловим комплексом з метою належного утримання спільного майна і справедливого розподілу несення тягара власності між всіма співвласниками.

Держава не приймає фінансової участі у несенні витрат на управління житловим комплексом, через що не втручається у питання визначення переліку внесків та платежів співвласників, їх розміру та порядку сплати.

Витратим, які щомісяця несе Об'єднання, є:

- витрати на управління житловим комплексом;
- витрати, які не передбачені кошторисом Об'єднання та не є необхідними для утримання, експлуатації та ремонту спільного майна житлового комплексу (у тому числі, але не тільки: витрати на участь у судових процесах та у процесі виконання судових рішень; витрати на участь у кримінальному чи адміністративному процесах; витрати на участь у інших процедурах).

Витратами, які дійсно є необхідними для утримання будівлі та внутрішньобудинкових систем житлового комплексу, та які повинні нести всі власники приміщень як співвласники житлового комплексу, є витрати на управління житловим комплексом.

Всі інші витрати спільнота співвласників несе через спроби окремих співвласників вирішити питання своєї участі в управлінні спільним майном поза колективом співвласників, шляхом звернення до органів державної влади та місцевого самоврядування, адвокатів, депутатів, громадських активістів тощо.

Такі звернення є прагненням співвласника або уникнути фінансової участі у несенні тягара спільної власності, або отримати привілеї у здійсненні права спільної власності на спільне майно житлового комплексу.

Відшкодування витрат Об'єднання, які не є необхідними для управління житловим комплексом і які не передбачені кошторисом Об'єднання, покладається на співвласників, дії яких мають своїми наслідками здійснення витрат, які не є необхідними для управління житловим комплексом та не передбачені кошторисом об'єднання.

Співвласники повинні заздалегідь передбачати необхідність відшкодування витрат, які не є необхідними для управління житловим комплексом і які виникли через їхні дії.

14.2.1. Розподіл витрат на управління житловим комплексом та інших витрат Об'єднання здійснюється на підставі положень законодавства України, рішень статутних органів Об'єднання, положень статуту Об'єднання, Правил управління будинком, Типового договору.

14.2.2. Розподіл витрат Об'єднання, які не є необхідними для утримання, експлуатації та ремонту спільного майна житлового комплексу, та порядок їх відшкодування встановлюється положеннями статуту Об'єднання та рішеннями загальних зборів співвласників та/або рішеннями зборів представників від об'єднання на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції), в межах повноважень статутних органів Об'єднання, визначених Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», як суспільний компроміс, досягнутий при збалансуванні інтересів спільноти співвласників і окремого співвласника.

14.3. Відшкодування витрат Об'єднання на участь у судових процесах та у процесі

виконання судових рішень.

Витрати Об'єднання на участь у судових процесах та у процесі виконання судових рішень не є витратами, необхідними для утримання, експлуатації та ремонту спільного майна житлового комплексу, через що не покриваються за рахунок внесків і платежів співвласників.

Такі витрати у повному обсязі відшкодовуються особою, яка спонукала Об'єднання вступити з нею у спірні відносини.

Зазначені витрати сплачує той співвласник, з яким у Об'єднання існує (існував) судовий спір, незалежно від того, хто є позивачем.

У разі, якщо рішення суду ухвалено не на користь Об'єднання і судові витрати та виконавчий збір за рішенням суду стягуються з Об'єднання, з метою відшкодування таких витрат судовий збір, виконавчий збір та інші судові витрати сплачує той співвласник, з яким у Об'єднання існує (існував) судовий спір, незалежно від того, хто є ініціатором судового спору.

Витрати Об'єднання на участь у судових процесах та у процесі виконання судових рішень розподіляються між усіма співвласниками пропорційного до часток співвласника тільки у тому випадку, коли судовий спір існує (існував) між Об'єднанням та особою, яка не є співвласником житлового комплексу (виконавці робіт та послуг, органи державної влади та місцевого самоврядування, інші особи).

14.4. До витрат Об'єднання на участь у кримінальному чи адміністративному процесах відносяться:

- всі витрати на виготовлення і копіювання документів, пояснень, заяв, відповідей тощо, які подаються у кримінальному чи адміністративному процесах працівниками Об'єднання;

- вартість робочого часу, витраченого працівниками Об'єднання для участі у слідчих діях, підготовки пояснень, заяв, відповідей тощо, виготовлення, копіювання та надсилання документів.

Витрати Об'єднання на участь у кримінальному чи адміністративному процесах не є необхідними для утримання, експлуатації та ремонту спільного майна житлового комплексу, через що відшкодовуються ініціатором початку кримінального провадження або адміністративного процесу.

З метою відшкодування витрат Об'єднання на участь у кримінальному провадженні чи адміністративному процесі такі витрати сплачує той співвласник, за ініціативою якого почато кримінальне провадження чи адміністративний процес.

Під ініціативою співвласника розуміється його особиста заява до органів досудового розслідування чи інших органів поліції, а також його звернення до третіх осіб (адвокатів, депутатів, органів та посадових осіб державної влади і місцевого самоврядування, громадських організацій та активістів, родичів, знайомих тощо), які після звернення до них співвласника звернулись до органів досудового розслідування чи до інших органів поліції.

14.5. До витрат Об'єднання на участь у інших процедурах відносяться:

- 1) всі витрати на виготовлення, копіювання, надсилання документів, пояснень, заяв, відповідей тощо, які подаються у інших процедурах Об'єднанням чи його представниками;

- 2) вартість робочого часу, витраченого працівниками та представниками Об'єднання для участі у нарадах, зустрічах, підготовки пояснень, заяв, відповідей тощо, виготовлення, копіювання та надсилання документів.

Витрати Об'єднання на участь у інших процедурах не є необхідними для утримання, експлуатації та ремонту спільного майна житлового комплексу, через що відшкодовуються ініціатором початку інших процедур.

З метою відшкодування витрат Об'єднання на участь у інших процедурах такі витрати сплачує той співвласник, за ініціативою якого здійснюються інші процедури.

Під ініціативою співвласника розуміється його особиста заява до органів та посадових осіб державної влади чи місцевого самоврядування, громадських організацій, засобів

масової інформації, будь-яких інших суб'єктів, а також його заява до третіх осіб (адвокатів, депутатів, громадських організацій та активістів, родичів, знайомих тощо), які на підставі заяви співвласника звернулись до Об'єднання, внаслідок чого Об'єднання змушено приймати участь у інших процедурах і здійснювати витрати, які не є необхідними для утримання, експлуатації та ремонту спільного майна житлового комплексу.

14.6. Відмова співвласника відшкодувати (компенсувати) Об'єднанню витрати Об'єднання, які не передбачені кошторисом Об'єднання та не є необхідними для утримання, експлуатації та ремонту спільного майна житлового комплексу, є порушенням досягнутого суспільного компромісу у балансі інтересів окремого співвласника і інтересів всієї спільноти співвласників, і має своїми наслідками загальні наслідки наявності боргу у співвласника (зокрема, наслідки у вигляді застосування заходів обмеження у користуванні спільним майном житлового комплексу).

14.7. Методика розрахунку і структура витрат Об'єднання, які не передбачені кошторисом Об'єднання та не є необхідними для утримання, експлуатації та ремонту спільного майна житлового комплексу, затверджується зборами представників від об'єднання.

14.8. Передбачене проектом співвідношення площі житлових і нежитлових приміщень у житловому комплексі є об'єктивним фактором.

Примітка:

Згідно з положеннями актів цивільного законодавства житловий комплекс, який управляється Об'єднанням, є житловим будинком, тобто об'єктом архітектури, призначеним для постійного в ньому проживання.

В житловому комплексі, відповідно до вимог та обмежень, встановлених актами цивільного законодавства, розташовані передбачені проектом нежитлові приміщення, тобто, ізольовані приміщення, що належать до житлового комплексу, але не належать до житлового фонду і є самостійними об'єктами нерухомого майна.

Під час проєктування та будівництва житлового комплексу належне для комфортного, спокійного і розміреного проживання співвідношення площі квартир та площі нежитлових приміщень забезпечене дотриманням вимог будівельних норм і нормативів навантаження на 1 кв. м. таких приміщень (житлових і нежитлових).

При проєктуванні та будівництві житлового комплексу враховувався різний рівень необхідних витрат на утримання і обслуговування житлового комплексу та прибудинкової території при різному співвідношенні площі житлових і площі нежитлових приміщень у житловому комплексі (різні навантаження на внутрішньобудинкові системи та ліфтове господарство, різний термін їх експлуатації при звичайному та інтенсивному навантаженні, різний обсяг та періодичність послуг з прибирання місць загального користування та різну періодичність поточного і капітального ремонту місць загального користування при звичайній та інтенсивній експлуатації, різну кількість відвідувачів до квартир і нежитлових приміщень, різний обсяг твердих побутових відходів, проїзд машин, місць паркування тощо).

Кількість пасажирських ліфтів в житловій частині житлового комплексу розрахована із врахуванням поверховості секцій будівлі та кількості мешканців.

Для нежитлових будинків, призначених для розміщення т. зв. «офісів», будівельними нормами передбачена збільшена кількість ліфтів.

Положення Державних будівельних норм ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» вказують на недостатню кількість ліфтів у житлових секціях житлового комплексу, що покладає на співвласників обов'язок дбайливо ставитись до експлуатації ліфтів, не перевантажувати їх і не спричиняти своїми діями чи використанням власних приміщень інтенсивну експлуатацію ліфтів.

Порушення співвідношення площі квартир та площі нежитлових приміщень у житловому комплексі, а також інтенсивна експлуатація ліфтів користувачами нежитлових приміщень чи квартир, які використовуються як нежитлові приміщення та/або для розміщення так званих «офісів» чи так званих «хостелів», є порушення законних прав та інтересів співвласників і мешканців житлового комплексу на ощадливу і дбайливу

експлуатацію житлового комплексу, його внутрішньобудинкових систем, на відпочинок, комфортне, спокійне і розмірене проживання.

14.9. У житловому комплексі, який управляється Об'єднанням, з урахуванням об'єктивного фактору співвідношення площі квартир та площі нежитлових приміщень, з урахуванням недостатньої кількості ліфтів у житловому комплексі, з метою забезпечення ощадливої і дбайливої експлуатації житлового комплексу, прав співвласників на відпочинок, комфортне, спокійне і розмірене проживання забороняється використання квартири як нежитлового приміщення та розміщення нежитлових приміщень у частині житлового комплексу, яка належить до житлового фонду (крім творчих майстерень, які використовуються за призначенням, передбаченим проектом житлового комплексу, тобто, для розміщення творчих майстерень художників або архітекторів).

Під заборонаю використання квартири як нежитлового приміщення та розміщення нежитлових приміщень у житловій частині житлового комплексу розуміється заборона використання будь-яких приміщень для розміщення складів, майстерень, кабінетів спеціалістів, медичних кабінетів, клінік, перукарень, спортивних залів, студій (шкіл) танців, ательє, інтернет-магазинів чи інших робочих місць для роботи в інтернеті, робочого місця нотаріуса, адвоката, приватного виконавця, приймальних пунктів, приймалень депутатів, так званих «офісів», місць тимчасового проживання (так званих «хостелів») тощо, якщо для такого використання квартири чи розміщення нежитлового приміщення відсутня необхідна для цього сукупність (одночасне існування) таких умов:

- 1) всі приміщення, що розташовані під нежитловим приміщенням або квартирою, яка використовується як нежитлове приміщення, мають статус нежитлових приміщень;
- 2) нежитлові приміщення (за винятком приміщень, передбачених проектом будинку для розміщення творчих майстерень) розміщені не вище третього поверху і мають відокремлений від житлової частини будинку окремий вихід до нежитлової частини житлового комплексу або безпосередньо на прибудинкову територію.
- 3) користувачі нежитлового приміщення або квартири, яка використовується як нежитлове приміщення, не користуються ліфтами житлових секцій.

Порушення цих вимог статуту вважається порушенням прав та обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном житлового комплексу, а також безпідставним отриманням співвласникам, які порушують цю вимогу статуту, привілеїв у користуванні спільним майном за рахунок інших співвласників.

З метою реалізації положень статті 24 Конституції України про те, що не може бути привілеїв чи обмежень за ознаками раси, кольору шкіри, політичних, релігійних та інших переконань, статі, етнічного та соціального походження, майнового стану, місця проживання, за мовними або іншими ознаками, розподіл між співвласниками витрат на управління житловим комплексом та розмір внесків співвласника на витрати на управління житловим комплексом розмежується (диференціюється) в залежності від виду нерухомого майна, належного співвласникам, та в залежності від його використання (режиму функціонування).

14.10. Види приміщень, щодо яких витрати на управління житловим комплексом розмежовуються (диференціюються) за ознаками виду нерухомого майна та режиму його функціонування:

14.10.1. Квартира, яка використовується за призначенням (тобто ізольоване помешкання в житловому комплексі, яке використовується для постійного у ньому проживання однієї сім'ї різного чисельного складу);

14.10.2. Нежитлове приміщення, передбачене проектом будинку для розміщення творчих майстерень художників або архітекторів, яке використовується (має режим функціонування) за призначенням.

14.10.3. Нежитлове приміщення у нежитловій частині житлового комплексу, передбачене проектом.

14.10.4. Квартира, яка використовується (має режим функціонування) як нежитлове приміщення, але не відповідає необхідній сукупності умов для такого використання.

14.10.5. Нежитлове приміщення, передбачене проектом будинку для розміщення творчої майстерні художників або архітекторів, але використовується (має режим функціонування) для розміщення офісів.

Примітка до п. 14.10.5.:

Згідно з положеннями п. 5.37. Державних будівельних норм ДБН Б2.22-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» у житлових будинках допускається розміщення на верхньому житловому поверсі (у тому числі мансардному) в приміщеннях, що мають висоту не менше 2,5 м. і в яких відсутнє загальнобудинкове інженерне обладнання (або забезпечено відокремлений доступ до нього), творчих майстерень художників та архітекторів; при цьому вихід у коридори або інші місця загального користування житлової частини будинку слід передбачати через окремий протипожежний тамбур-шлюз 1-го типу. Сполучення ліфтових шахт із таким поверхом допускається через протипожежний тамбур-шлюз 1-го типу.

14.10.6. Квартира, яка перепланована (переобладнана) в декілька окремих ізольованих житлових приміщень з метою тимчасового (короткотривалого чи довготривалого) розміщення осіб, які не належать до сім'ї власника квартири.

14.10.7. Квартира, яка використовується для розміщення місць тимчасового проживання (т. зв. «хостел»).

14.11. Розмежування (диференціація) розміру внесків співвласника на витрати на управління житловим комплексом.

14.11.1 Базовий розмір щомісячного внеску співвласника на витрати на управління будинком розраховується на підставі сумарної вартості усіх фактичних витрат Об'єднання на управління будинком у минулому розрахунковому місяці, розподіленій між співвласниками.

Достатньої підставою для визначення базового розміру щомісячного внеску співвласника на витрати на управління житловим комплексом є затверджений керуючим директором (правлінням, у разі відсутності в Об'єднанні посади керуючого директора) розрахунок витрат на управління житловим комплексом у минулому розрахунковому місяці (або у іншому розрахунковому періоді) на один квадратний метр загальної площі, що перебуває у власності співвласника як власника приміщення.

Витрати на управління будинком розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника, якщо іншого порядку розподілу витрат не передбачено законодавством, статутом, Правилами управління будинком, рішеннями зборів співвласників або рішеннями зборів представників від об'єднання, прийнятими на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції).

З метою справедливого розподілу витрат на утримання ліфтового господарства, а також дотримання принципу «платить той, хто споживає», сума всіх витрат на утримання ліфтового господарства розподіляється між співвласниками, які користуються ліфтами.

Витрати на утримання ліфтового господарства (проведення його поточного ремонту та технічного обслуговування, електроенергію) розподіляються між співвласниками пропорційно до кількості поїздок ліфтами співвласниками та особами, які за заявою співвласників користуються ліфтами.

Витрати на проведення капітального ремонту, реконструкцію, реставрацію та переоснащення ліфтового господарства розподіляються між співвласниками згідно з рішеннями загальних зборів співвласників чи рішеннями зборів представників від об'єднання на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції).

Базовий розмір щомісячного внеску співвласника на витрати на утримання ліфтового господарства (проведення його поточного ремонту та технічного обслуговування, електроенергію) за одну поїздку розраховується шляхом арифметичного ділення всіх витрат на утримання ліфтового господарства (обслуговування, поточні ремонти, витрати на електроенергію тощо) у минулому розрахунковому місяці (або у іншому розрахунковому періоді) на загальну кількість всіх поїздок у всіх ліфтах співвласників та

осіб, які за заявою співвласників користуються ліфтами, у минулому розрахунковому періоді (без загальної кількості службових поїздок працівників Об'єднання).

Базовий розмір щомісячного внеску співвласника на витрати на утримання ліфтового господарства за одну поїздку є розрахунковою величиною, яка затвердженню не підлягає.

Кількість поїздок ліфтами встановлюється на підставі електронного протоколу обліку використання персоналізованих перепусток для користування ліфтами, який автоматично формує система контролю користування ліфтами.

З метою справедливого розподілу витрат на забезпечення належного порядку у вестибюлях житлових секцій, прибирання вестибюлів та кабін ліфтів, а також дотримання принципу «платить той, хто споживає», сума всіх витрат на утримання консьєржів (чергових у вестибюлях житлових секцій), забезпечення належного порядку у вестибюлях житлових секцій, прибирання вестибюлів та кабін ліфтів розподіляється між співвласниками, які користуються ліфтами та вестибюлями житлових секцій.

Розподіл витрат на утримання консьєржів (чергових у вестибюлях житлових секцій), забезпечення належного порядку у вестибюлях житлових секцій, прибирання вестибюлів та кабін ліфтів здійснюється пропорційно обсягу використанню вестибюлів житлових секцій та кабін ліфтів, який у кількісному вимірі визначається пропорційно до кількості поїздок ліфтами співвласниками та особами, які за заявою співвласників користуються ліфтами та отримали допуск до вестибюлів житлових секцій.

Базовий розмір щомісячного внеску співвласника на витрати на утримання консьєржів (чергових у вестибюлях житлових секцій), на забезпечення належного порядку у вестибюлях житлових секцій, прибирання вестибюлів та кабін ліфтів за одну поїздку розраховується шляхом арифметичного ділення всіх витрат на утримання консьєржів (чергових у вестибюлях житлових секцій), забезпечення належного порядку у вестибюлях житлових секцій, прибирання вестибюлів та кабін ліфтів у минулому розрахунковому періоді на загальну кількість всіх поїздок у всіх ліфтах співвласників та осіб, які за заявою співвласників користуються ліфтами, у минулому розрахунковому періоді (без загальної кількості службових поїздок працівників Об'єднання).

Базовий розмір щомісячного внеску співвласника на витрати на утримання консьєржів (чергових у вестибюлях житлових секцій), забезпечення належного порядку у вестибюлях житлових секцій, прибирання вестибюлів та кабін ліфтів за одну поїздку є розрахунковою величиною, яка затвердженню не підлягає.

14.11.2. Співвласники сплачують внески співвласника на витрати на управління будинку у розмірі, який дорівнює базовому розміру щомісячного внеску співвласника на витрати на управління житловим комплексом, помноженому на Коефіцієнт інтенсивності експлуатації будівлі (КіБ).

14.11.3. Співвласники сплачують внески співвласника на витрати на утримання ліфтового господарства у розмірі, який дорівнює базовому розміру щомісячного внеску співвласника на витрати на утримання ліфтового господарства, помноженому на Коефіцієнт інтенсивності експлуатації ліфтів (КіЛ).

14.11.4. Співвласники сплачують внески співвласника на витрати на утримання консьєржів (чергових у вестибюлях житлових секцій), забезпечення належного порядку у вестибюлях житлових секцій, прибирання вестибюлів та кабін ліфтів у розмірі, який дорівнює базовому розміру щомісячного внеску співвласника на утримання консьєржів (чергових у вестибюлях житлових секцій), забезпечення належного порядку у вестибюлях житлових секцій, прибирання вестибюлів та кабін ліфтів, помноженому на Коефіцієнт інтенсивності користування (КіК).

14.11.5. Коефіцієнти інтенсивності експлуатації будівлі (КіБ):

для власників приміщень, зазначених у п. 14.10.1., п. 14.10.2., п. 14.10.3. статуту:

КіБ1 = 1, де:

КіБ1 - коефіцієнт інтенсивності для приміщень, зазначених у п. 14.10.1., п. 14.10.2., п. 14.10.3. статуту.

для власників квартир, зазначених у п. 14.10.4. статуту:

КіВ4 = 3, де:

КіВ4 - коефіцієнт інтенсивності для квартир, зазначених у п. 14.10.4. статуту.

для власників творчих майстерень, зазначених у п. 14.10.5. статуту:

Кі5 = 3, де:

Кі5 - коефіцієнт інтенсивності для нежитлових приміщень, зазначених у п. 14.10.5. статуту.

для власників квартир, зазначених у п. 14.10.6. статуту:

КіВ6 = 2, де:

КіВ6 - коефіцієнт інтенсивності для квартир, зазначених у п. 14.10.6. статуту.

для квартир, зазначених у п. 14.10.7. статуту:

КіВ7 = 5, де:

КіВ7 - коефіцієнт інтенсивності для квартир, зазначених у п. 14.10.7. статуту.

14.11.6. Коефіцієнти інтенсивності експлуатації ліфтів (КіЛ):

для власників приміщень, зазначених у п. 14.10.1., п. 14.10.2., п. 14.10.3. статуту:

КіЛ1 = 1, де:

КіЛ1 - коефіцієнт інтенсивності експлуатації ліфтів для власників приміщень, зазначених у п. 14.10.1., п. 14.10.2., п. 14.10.3. статуту.

для власників приміщень, зазначених у п. 14.10.4. статуту:

КіЛ4 = 4, де:

КіЛ4 - коефіцієнт інтенсивності експлуатації ліфтів для власників приміщень, зазначених у п. 14.10.4. статуту.

для власників приміщень, зазначених у п. 14.10.5. статуту:

КіЛ5 = 4, де:

КіЛ5 - коефіцієнт інтенсивності експлуатації ліфтів для власників приміщень, зазначених у п. 14.10.5. статуту.

для власників приміщень, зазначених у п. 14.10.6. статуту:

КіЛ6 = 2, де:

КіЛ6 - коефіцієнт інтенсивності експлуатації ліфтів для власників приміщень, зазначених у п. 14.10.6. статуту.

для власників приміщень, зазначених у п. 14.10.7. статуту:

КіЛ7 = 5, де:

КіЛ7 - коефіцієнт інтенсивності експлуатації ліфтів для власників приміщень, зазначених у п. 14.10.7. статуту.

14.11.7. Коефіцієнти інтенсивності користування (КіК).

для власників всіх приміщень, зазначених у п. 14.10.1., п. 14.10.2., п. 14.10.3. статуту:

КіК1 = 1, де:

КіК1 - коефіцієнт інтенсивності користування для власників приміщень, зазначених у п. 14.10.1., п. 14.10.2., п. 14.10.3. статуту.

для власників приміщень, зазначених у п. 14.10.4., п. 14.10.5., п. 14.10.6. статуту:

КіК4 = 3, де:

КіК4 - коефіцієнт інтенсивності користування для власників приміщень, зазначених у п. 14.10.4., п. 14.10.5., п. 14.10.6. статуту.

для власників приміщень, зазначених у п. 14.10.7. статуту:

КіК7 = 5, де:

КіК7 - коефіцієнт інтенсивності користування для власників приміщень, зазначених у п. 14.10.7. статуту.

14.11.8. Кожний співвласник має право та безперешкодно можливість самостійно звільнитись від обов'язку сплачувати внески співвласника на витрати на управління

житловим комплексом із застосуванням збільшених коефіцієнтів інтенсивності, припинивши використання приміщень не за призначенням.

14.12. Факт порушення вимог статуту щодо заборони використання приміщень житлового комплексу не за призначенням встановлюється рішенням зборів представників від об'єднання за поданням керуючого директора Об'єднання (правління, у разі відсутності в Об'єднанні посади керуючого директора).

Подання керуючого директора про встановлення факту порушення вимог статуту щодо заборони використання приміщень житлового комплексу не за призначенням може бути оскаржено власником приміщення до ревізійної комісії, яка складає висновок про перевірку такої заяви.

Відмова власника приміщення (особи, яка його представляє де-факто) сприяти ревізійній комісії та керуючому директору у встановленні чи відсутності обставин для застосування коефіцієнтів інтенсивності експлуатації, у тому числі відмова допустити членів ревізійної комісії та керуючого директора до обстеження приміщення, вважається підтвердженням власником приміщення (особою, яка його представляє де-факто) існування факту порушення вимог статуту на заборону використання приміщень з порушенням режиму їх функціонального використання чи з порушенням температурного режиму повітря в приміщенні.

Письмове повідомлення керуючого директора та/або протокол ревізійної комісії із зазначенням обставин відмови власника приміщення (особи, яка його представляє де-факто) сприяти керуючому директору та/або ревізійній комісії із зазначенням обставин відмови власника приміщення (особи, яка його представляє де-факто) допустити керуючого директора та/або членів ревізійної комісії до обстеження приміщення, є необхідним і достатнім документом для прийняття зборами представників від об'єднання рішення щодо доцільності застосування до власника приміщення та осіб, які користуються приміщенням, заходів обмеження на користування спільним майном та для застосування підвищених коефіцієнтів інтенсивності експлуатації.

Особою, яка представляє власника приміщення де-факто, вважається повнолітня особа, яка при з'ясуванні членами ревізійної комісії обставин використання приміщення перебуває у приміщенні у відсутності власника приміщення.

14.13. Початок періоду, з якого розподіл витрат на управління житловим комплексом та обчислення розміру внеску співвласника на витрати на управління житловим комплексом починають розмежовуватись (диференціюватись) за ознаками виду нерухомого майна та режиму його функціонування, визначається рішенням зборів представників від об'єднання, яким встановлено факт порушення вимог статуту щодо заборони використання не за призначенням приміщень житлового комплексу.

Обчислення розміру внесків на витрати на утримання ліфтового господарства та розміру внесків на витрати на утримання консьєржів (чергових у вестибюлях житлових секцій), забезпечення належного порядку у вестибюлях житлових секцій, прибирання вестибюлів та кабін ліфтів з урахуванням коефіцієнтів інтенсивності (КіЛ, КіК) здійснюється з першого числа наступного місяця після встановлення факту порушення вимог статуту щодо заборони використання не за призначенням приміщень житлового комплексу.

Рішення зборів представників від об'єднання з цього питання може бути оскаржено до загальних зборів співвласників.

14.14. Застосування підвищених коефіцієнтів інтенсивності не є підставою для незастосування заходів обмеження на користування спільним майном щодо власників, мешканців, користувачів приміщень, зазначених у п. 14.10.4., п. 14.10.5., п. 14.10.6., п. 14.10.7. цього статуту.

З метою якнайшвидшого відновлення прав співвласників та мешканців житлового комплексу, порушених внаслідок використання приміщень житлового комплексу не за призначенням, заходи обмеження на користування спільним майном можуть застосовуватись за рішенням зборів представників, незалежно від нарахування розміру внесків співвласника із застосування підвищених коефіцієнтів інтенсивності.

14.15. За рішенням зборів представників від об'єднання на підставі обґрунтованої заяви власника перепланованої квартир початок застосування підвищених коефіцієнтів інтенсивності може бути відтермінований, або розмір такого коефіцієнту може бути зменшений.

Рішення зборів представників від об'єднання щодо відтермінування початку застосування коефіцієнтів інтенсивності або зменшення їх розміру може бути переглянуто зборами представників за заявою співвласника або оскарженим до загальних зборів.

Забороняється видавати більше однієї електронної перепустки до житлової частини житлового комплексу та для користування ліфтами власникам квартир, які використовуються для розміщення так званих «офісів» та/або місць тимчасового проживання (так званих «хостелів»).

Розміри коефіцієнтів інтенсивності можуть бути змінені рішеннями загальних зборів співвласників або рішеннями зборів представників від об'єднання, що не вимагає внесення змін до цього статуту.

14.16. Використання коштів, отриманих від нарахування внесків співвласника із застосуванням підвищених коефіцієнтів інтенсивності.

14.16.1. Кошти, отримані як різниця між розміром внесків співвласника, обчисленим із застосуванням підвищених коефіцієнтів інтенсивності експлуатації будівлі (КіБ) та підвищених коефіцієнтів інтенсивності експлуатації ліфтів (КіЛ) і розміром внесків, обчисленим без застосування таких підвищених коефіцієнтів, зараховуються до коштів амортизаційного фонду.

14.16.2. Кошти, отримані як різниця між розміром внесків співвласника, обчисленим із застосуванням підвищених коефіцієнтів інтенсивності користування (КіК) і розміром внесків, обчисленим без застосування таких підвищених коефіцієнтів, зараховуються до спільних коштів Об'єднання, за рахунок яких фінансуються поточні витрати на управління житловим комплексом.

14.17.1. Платежі недружнього власника.

Квартирою в житловому комплексі є ізольоване помешкання, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

У житловому комплексі, який управляється Об'єднанням, існують квартири та нежитлові приміщення, які ще від моменту прийняття будинку до експлуатації (2013 р.) мають непридатний для використання стан через невиконання у приміщеннях ремонтних чи оздоблювальних робіт.

Наявність впродовж восьми (і більше) років в житловому комплексі непридатних для використання квартир і нежитлових приміщень істотно порушує право мешканців будинку на відпочинок, на комфортне, спокійне і розмірене життя, що є порушенням цивільних прав мешканців, спонукає мешканців сусідніх квартир (знизу, зверху, поруч) нести додаткові витрати на обігрів квартир, які не обігріваються через їх невикористання, створює постійний дискомфорт гуркотом електроінструментів, постійним забрудненням вестибюлів житлових секцій і кабін ліфтів, перманентним виведенням з ладу механізмів руху ліфтів та дверей кабін, постійною і неконтрольованою присутністю в житловій частині будинку сторонніх осіб, що несе загрозу майну мешканців, не дає змоги привести у чистий та охайний стан місця загального користування, прибудинкову територію через постійне забруднення будівельними матеріалами та відходами, створює мешканцям істотні незручності у користуванні прибудинковою територією через її забруднення та перебування на ній транспортних засобів, що забезпечують проведення ремонтних та оздоблювальних робіт.

14.17.2. Для реалізації мети створення Об'єднання, тобто для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна загальними зборами співвласників, на підставі положень Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку», Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» цим статутом встановлені обов'язкові до сплати «Платежі недружнього власника».

Платежі недружнього власника сплачуються додатково і незалежно від сплати внесків

співвласника на витрати на управління житловим комплексом.

Платежі недружнього власника, їх розмір та порядок сплати встановлені рішенням загальних зборів співвласників у вигляді положень цього статуту, через що на такі платежі у повному обсязі поширюються положення законодавства про обов'язок співвласника сплачувати їх своєчасно і у повному обсязі.

Обов'язок співвласника сплачувати платежі недружнього власника ґрунтується на обов'язку кожного співвласника житлового комплексу дбайливо і відповідально ставитись до будівлі будинку, виконувати рішення загальних зборів співвласника, забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна житлового комплексу, відшкодовувати збитки, завдані майну інших співвласників та спільному майну житлового комплексу, дотримуватись правил добросусідства при користуванні нерухомим майном, поважати права інших мешканців житлового комплексу.

До платежів недружнього власника відносяться:

- 1) Платіж вкраденого тепла
- 2) Платіж порушеного спокою.

14.17.3. Платіж вкраденого тепла сплачують власники квартир та нежитлових приміщень, де у опалювальний період прилади централізованого опалення відключені, або не працюють, або не встановлені чи від'єднані від системи централізованого опалення, внаслідок чого належна температура повітря в приміщенні не підтримується приладами централізованого опалення, через що є нижчою від температури, встановленої санітарними нормами (у разі відсутності таких норм, мінімальна температура повітря в приміщенні встановлюється рішеннями зборів представників від об'єднання).

Кожний співвласник має право та можливість самостійно звільнитись від обов'язку сплачувати платежі вкраденого тепла, забезпечивши в межах своєї квартири чи свого нежитлового приміщення належне функціонування централізованого опалення і підтримуючи в межах власних приміщень температуру повітря, встановлену санітарними нормами (у разі відсутності таких норм, температуру повітря, встановлену рішеннями зборів представників від об'єднання).

Розмір щомісячного платежа вкраденого тепла розраховується за формулою:

$PBT = BPO \times OP \times KC$, де:

PBT - платіж вкраденого тепла;

BPO - вартість послуги з централізованого опалення, встановлена для абонентів у м. Києві без будинкових та квартирних приладів обліку теплової енергії, за 1 м², диференційована залежно від типу приміщення (житлове, нежитлове);

OP - опалювальна площа приміщення;

KC - кількість сусідніх квартир чи нежитлових приміщень (квартир чи нежитлових приміщень, які є сусідніми знизу, зверху, збоку і за рахунок вкраденого тепла яких обігривається квартира недружнього власника).

14.17.4. Платіж порушеного спокою сплачують власники тих квартир та нежитлових приміщень, що внаслідок невиконання ремонтних чи оздоблювальних робіт мають стан непридатний для використання, через що не використовуються за призначенням.

Кожний співвласник має право та безперешкодну можливість самостійно звільнитись від обов'язку сплачувати платежі порушеного спокою, виконавши у власних приміщеннях ремонтні чи оздоблювальні роботи з метою надання приміщенням стану, придатного для використання.

Розмір щомісячного платежа порушеного спокою розраховується за формулами:

для квартири:

$PKB = VUB \times KKS : 5$, де:

PKB - платіж порушеного спокою (для квартири);

VUB - базовий розмір щомісячного внеску співвласника на витрати на управління будинком.

ККС - кількість квартир в житловій секції, де розміщена квартира, власник якої сплачує платіж порушеного спокою.

для нежитлового приміщення:

$ПНж = ВУБ \times КН : 5$, де:

ПНж - платіж порушеного спокою (для нежитлового приміщення)

ВУБ - базовий розмір щомісячного внеску співвласника на витрати на управління будинком.

КН - кількість нежитлових приміщень в житловому комплексі.

14.17.5. Розміри платежів недружнього власника є розрахунковими величинами, які розраховуються арифметично із застосуванням формул, встановлених цим статутом, через що їх затвердження статутними органами чи керуючим директором не вимагається.

14.17.6. Платежі вкраденого тепла сплачуються співвласниками щомісяця впродовж опалювального періоду, тобто сплата таких платежів починається з початком опалювального періоду в житловому комплексі і закінчується з його закінченням.

Сплата платежів вкраденого тепла починається з початком опалювального періоду 2021/2022 рр.

Платежі порушеного спокою сплачуються співвласниками щомісяця впродовж усього періоду, в якому приміщення перебуває у стані, непридатному для використання.

Сплата платежів порушеного спокою починається з 01 січня 2022 р. і закінчується із закінченням виконання в приміщенні ремонтних чи оздоблювальних робіт, наслідком яких є приведення приміщення у стан, придатний для використання за призначенням.

14.17.7. За рішенням зборів представників від об'єднання на підставі заяви співвласника з належним обґрунтуванням початок сплати платежів вкраденого тепла може бути відтермінований, або розмір таких платежів може бути зменшений.

14.17.8. Кошти, отримані як платежі недружнього власника, зараховуються до коштів резервного фонду і використовуються виключно для фінансування заходів, які фінансуються за рахунок резервного фонду.

14.18. Внески на утримання підземного паркінгу.

14.18.1. Розмір базового щомісячного внеску власника машиномісця на витрати на утримання підземного паркінгу та управління ним розраховується на підставі сумарної вартості усіх фактичних витрат Об'єднання на утримання паркінгу та управління ним у минулому розрахунковому періоді, розподіленій між власниками машиномісць.

Витрати на утримання паркінгу та управління ним розподіляються між власниками машиномісць пропорційно до кількості машиномісць у одного власника, якщо законодавством, цим статутом, рішеннями загальних зборів співвласників, рішеннями зборів представників від об'єднання, прийнятих на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції), не передбачено іншого порядку розподілу витрат.

14.18.2. Згідно з положеннями п. 5.38. Державних будівельних норм ДБН Б2.22-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» допускається улаштування у багатоквартирному будинку стоянок для машин і мотоциклів, що належать мешканцям багатоквартирного будинку.

Використання стоянок для машин і мотоциклів, які не належать мешканцям житлового комплексу, є порушенням прав його співвласників та мешканців, а також є порушенням цільового призначення підземного паркінгу, розміщеного у житловому комплексі.

З метою недопущення існування привілеїв для окремих власників машиномісць та забезпечення прав співвласників житлового комплексу, які несуть тягар витрат на управління житловим комплексом, в якому знаходиться підземний паркінг, витрати на утримання підземного паркінгу розмежовуються (диференціюються) за ознаками мети використання (режиму функціонування) машиномісця:

1) машиномісце, яке належить співвласнику житлового комплексу і використовується для здійснення стоянки автомобіля або мотоцикла, що належать співвласнику та/або членам його родини, або належать мешканцям житлового комплексу, які замість власника квартири користуються квартирою на підставі правочинів з її власником;

2) машиномісце, яке належить особі, яка не є співвласником житлового комплексу і використовується такою особою або іншими особами.

14.18.3. Власники машиномісць, які є співвласниками житлового комплексу, який управляється Об'єднанням, сплачують внески на утримання паркінгу і управління ним у розмірі базового щомісячного внеску на утримання паркінгу і управління ним.

14.18.4. З метою компенсації витрат Об'єднання на утримання паркінгу і управління ним, які неможливо виокремити із загальної суми витрат Об'єднання на управління житловим комплексом (втрати в мережах теплопостачання, в мережах постачання електричної енергії, в мережах водопостачання та водовідведення, підтримання в належному стані систем пожежогасіння, вентиляції та димовидалення, витрати на підтримання належного стану елементів будівлі житлового комплексу, інші витрати, що не виокремлюються), власники машиномісць, які не є співвласниками житлового комплексу, який управляється Об'єднанням, сплачують внески на утримання паркінгу і управління ним у розмірі базового щомісячного внеску на утримання паркінгу і управління ним, помноженому на коефіцієнт компенсації витрат (ККВ).

Примітка: Підземний паркінг розміщено у приміщенні технічного поверху житлового комплексу, яке потребує здійснення заходів з належного утримання, які фінансуються за рахунок внесків усіх співвласників житлового комплексу, у тому числі і тими, хто не є власником машиномісця у паркінгу.

Сприятливі наслідки належного утримання технічного поверху і всього житлового комплексу є одночасно сприятливими наслідками утримання підземного паркінгу.

14.19. Розмір коефіцієнту компенсації витрат (ККВ) обчислюється за формулою:

$ККВ = КММ : 5$, де:

ККВ - коефіцієнт компенсації витрат;

КММ - кількість машиномісць у паркінгу.

14.20. Початок застосування розмежування (диференціації) розміру внесків на витрати на утримання паркінгу та управління ним за ознаками мети використання (режиму функціонування) машиномісця починається з 01 грудня 2021 р.

Рішенням зборів представників від об'єднання на підставі обґрунтованої заяви власника машиномісця розмір коефіцієнта компенсації витрат може бути зменшений.

Власник машиномісця, який не є співвласником житлового комплексу, має право на власний розсуд до 01 грудня 2021 р. обрати один з варіантів власних дій:

- здійснювати внески на утримання паркінгу і управління ним із застосуванням коефіцієнтів компенсації витрат;

- здійснити відчуження машиномісця співвласникам житлового комплексу.

14.21. Кошти, отримані як різниця між розміром внесків співвласника, обчисленим із застосуванням коефіцієнтів компенсації витрат (ККВ), і розміром внесків, обчисленим без застосування таких коефіцієнтів, зараховуються до спільних коштів Об'єднання, за рахунок яких фінансуються поточні витрати на управління житловим комплексом.

14.22. Несвоечасна або не у повному обсязі сплата платежів та внесків співвласника із застосуванням коефіцієнтів інтенсивності, платежів недружнього власника, платежів та внесків на утримання паркінгу та управління ним із застосуванням коефіцієнтів компенсації витрат має своїми наслідками застосування фінансової відповідальності, встановленої ст. 625 Цивільного кодексу України, а також застосування заходів обмеження на користування приміщенням підземного паркінгу як спільним майном житлового комплексу.

15. Майно Об'єднання

15.1. Майно об'єднання утворюється з:

майна, переданого йому співвласниками у власність;

одержаних доходів;

іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

15.2. Майно, придбане або створене об'єднанням за рахунок внесків та платежів

співвласників, є спільною власністю співвласників, які брали участь у придбанні чи створенні такого майна.

Таке майно не належить до спільного майна житлового комплексу, а також не належить до майна Об'єднання.

Майно Об'єднання (ОСББ «Фундуклеєвський»), як юридичної особи, не є тотожним спільному майну співвласників, не є тотожним спільному майну житлового комплексу і не збігається з спільним майном співвласників чи з спільним майном житлового комплексу.

15.3. Порядок володіння та користування майном Об'єднання визначається загальними зборами або зборами представників від об'єднання на підставі делегованих повноважень (делегованої компетенції).

15.4. Порядок розпорядження майном Об'єднання визначається загальними зборами, за винятком договорів відчуження спільного майна, залишкова вартість якого не перевищує одну тисячу доларів США у перерахунку за офіційним курсом НБУ.

Порядок розпорядження майном Об'єднання, залишкова вартість якого не перевищує одну тисячу доларів США у перерахунку за офіційним курсом НБУ, визначається зборами представників від об'єднання.

16. Права співвласників і обов'язки співвласників

16.1. Співвласник має право:

- 1) брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному Законом України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" і Статутом об'єднання;
- 2) обирати та бути обраним до складу статутних органів Об'єднання;
- 3) знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;
- 4) одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;
- 6) вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;
- 7) 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.

16.2. Співвласник зобов'язаний:

- 1) виконувати обов'язки, передбачені Статутом об'єднання;
- 2) виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;
- 3) використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;
- 4) забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;
- 6) забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;
- 7) не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;
- 8) дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- 9) своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;
- 10) відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;
- 11) виконувати передбачені статутом Об'єднання обов'язки перед Об'єднанням;
- 12) запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління Об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;
- 13) дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством, Правилами управління будинком, рішеннями органів управління Об'єднанням.

Статутом Об'єднання та законом можуть бути встановлені інші обов'язки співвласників

17. Захист законних прав та інтересів співвласників при створенні, накопиченні та зберіганні інформації в Об'єднанні

17.1. Об'єднання створює, накопичує та зберігає інформацію з дотриманням вимог, встановлених законами України «Про інформацію», «Про доступ до публічної інформації», «Про захист персональних даних», та з урахуванням таких обставин:

1) конфіденційною є інформація про фізичну особу, а також інформація, доступ до якої обмежено фізичною або юридичною особою;

2) конфіденційна інформація може поширюватися за бажанням (згодою) відповідної особи у визначеному нею порядку відповідно до передбачених нею умов, а також в інших випадках, визначених законом;

3) не допускаються збирання, зберігання, використання та поширення конфіденційної інформації про особу без її згоди, крім випадків, визначених законом, і лише в інтересах національної безпеки, економічного добробуту та захисту прав людини;

4) при здійсненні діяльності Об'єднання публічна інформація не створюється;

5) інформація, яка міститься в рішеннях зборів співвласників житлового комплексу, рішеннях зборів представників від об'єднання, протоколах ревізійної комісії, наказах та розпорядженнях керуючого директора Об'єднання, фінансових звітах, документах первинного бухгалтерського обліку, господарських та трудових договорах, інших правочинах, звітах до податкових органів та органів державної статистики, заявах співвласників до статутних органів Об'єднання та до керуючої дирекції, договорах співвласників з Об'єднанням, листуванні Об'єднання з органами державної влади та місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання, іншими особами та їхніми представниками є інформацією, яка містить персональні дані осіб та іншу інформацію про осіб приватного права, яка не належить до публічної інформації;

6) співвласники житлового комплексу, його мешканці, працівники Об'єднання та інші особи повідомляють Об'єднанню свої персональні дані та іншу інформацію про особу виключно для мети діяльності Об'єднання, при цьому такі особи не надають дозволу на поширення наданої інформації без їхньої згоди.

7) положеннями закону України «Про адвокатуру та адвокатську діяльність» адвокатів наділено правом звертатися до органу державної влади, органу місцевого самоврядування, інших осіб з адвокатськими запитам про надання інформації, копій документів, необхідних адвокату для надання правової допомоги клієнту;

8) Об'єднання зобов'язане не пізніше п'яти робочих днів з дня отримання запиту надати адвокату відповідну інформацію, копії документів, крім інформації з обмеженим доступом і копій документів, в яких міститься інформація з обмеженим доступом;

9) законом України «Про адвокатуру та адвокатську діяльність» не врегульовано характеру та обсягу інформації, яку зобов'язане надавати Об'єднання, якщо адвокатський запит не стосується інформації безпосередньо про клієнта.

17.2. З урахування наведених обставин до конфіденційної інформації відноситься інформація, яка міститься в рішеннях зборів співвласників багатоквартирного будинку, рішеннях зборів представників від об'єднання, протоколах ревізійної комісії, наказах та розпорядженнях керуючого директора Об'єднання, фінансових звітах, документах первинного бухгалтерського обліку, господарських та трудових договорах, інших правочинах, звітах до податкових органів та органів державної статистики, заявах співвласників до статутних органів Об'єднання та до керуючого директора Об'єднання, договорах співвласників з Об'єднанням, листуванні Об'єднання з органами державної влади та місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання, співвласниками, іншими особами та їхніми представниками.

З метою забезпечення безпечної експлуатації житлового комплексу до конфіденційної інформації відноситься весь обсяг інформації, яку містить проект житлового комплексу,

документи, на підставі яких його розроблено (Технічні Умови, Висновки експертизи, Акти тощо), та матеріали технічної інвентаризації (у тому числі плани БТІ).

17.3. На запит органів державної влади та місцевого самоврядування, співвласників, їхніх представників (у тому числі - адвокатів), інших осіб інформація надається з урахуванням вимог конфіденційності, встановлених статутом Об'єднання.

17.4. З урахуванням обмежених технічних можливостей наявної в Об'єднанні офісної техніки, забороняється за допомогою офісної техніки Об'єднання виготовляти для мети надання інформації копії обсягом більше одного аркушу паперу.

17.5. Право співвласників на отримання інформації реалізується ними особисто без будь-яких обмежень у порядку, встановленому законами України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» з урахуванням умов конфіденційності.

З урахуванням загальних умов конфіденційності співвласник вправі особисто отримати від Об'єднання у повному обсязі інформацію щодо себе, а також інформацію, перелік (види) якої визначено у законах, проте не може отримати інформацію, яка стосується інших осіб, без згоди таких осіб.

18. Відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів

18.1. Порушення вимог статуту Об'єднання має своїми наслідками порушення прав співвласників та мешканців на комфортне, спокійне і розмірене проживання в житловому комплексі.

18.3. Співвласники є відповідальними за порушення статуту Об'єднання та рішень статутних органів.

18.3. Відповідальність за порушення статуту Об'єднання полягає у:

1) застосуванні до порушників фінансової відповідальності за несвочасну або не у повному обсязі сплату внесків і платежів співвласника, перелік, розмір і порядок сплати яких встановлено статутними органами;

2) обмеженні порушників у праві користування спільним майном;

3) застосуванні коефіцієнтів інтенсивності експлуатації;

4) встановленні обов'язкових платежів для компенсації втрат Об'єднання;

5) відшкодуванні шкоди, завданої спільному майну;

6) оприлюдненні на офіційному сайті Об'єднання в Інтернеті Прізвища порушника із зазначенням вчиненого ним порушення статуту Об'єднання.

В залежності від тяжкості наслідків порушення статуту до порушників може бути застосовано одночасно два і більше видів відповідальності.

19. Порядок внесення змін до Статуту

19.1. 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 пропонуваного зміни до Статуту Об'єднання не пізніше ніж за 14 днів до проведення загальних зборів.

Оприлюднення змін до статуту чи нової редакції статуту на офіційному сайті Об'єднання в Інтернеті вважається належним надісланням проекту таких змін чи нової редакції кожному співвласнику.

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

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

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

20.1. 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.

20.2. 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.

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

20.4. 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.

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

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

Головуючий на загальних зборах співвласників
Дубовий Федір Федорович

Секретар загальних зборів співвласників
Горук Інна Валеріївна

Місто Ку-