

ЗАТВЕРДЖЕНО
ПРОТОКОЛОМ №1
Загальних зборів №1/2021
СПІВВЛАСНИКІВ
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ
«РУБІНОВИЙ 5»

СТАТУТ

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ

БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

«РУБІНОВИЙ 5»

м. Дніпро
2021р.

I. Загальні положення

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Рубіновий 5» (далі – об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку (багатоквартирних будинків) № (далі – будинок), що розташований за місцезнаходженням: 49128, Дніпропетровська область, місто Дніпро, бульвар Рубіновий, будинок 5, відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

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

3. Об'єднання у своїй діяльності користується правами, визначеними статтями 16, 17 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», та має обов'язки, передбачені статтею 18 цього Закону.

4. Об'єднання набуває статусу юридичної особи з моменту його державної реєстрації у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців».

5. Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями, коштами і майном об'єднання, що належать об'єднанню як юридичній особі, від свого імені виступає учасником правовідносин, набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. Об'єднання не несе відповідальності за зобов'язаннями співвласників будинку.

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

7. Найменування Об'єднання:

повне українською мовою - Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Рубіновий 5», скорочено українською мовою - ОСББ «Рубіновий 5»;

повне російською мовою – Объединение совладельцев многоквартирного дома «Рубиновый 5», скорочено російською мовою – ОСМД «Рубиновый 5».

8. Місцезнаходження Об'єднання: 49128, Дніпропетровська область, місто Дніпро, бульвар Рубіновий, будинок 5.

9. Питання, не врегульовані цим Статутом, вирішуються відповідно до чинного законодавства.

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

1. Метою створення об'єднання є забезпечення і захист прав співвласників, дотримання ними своїх обов'язків, належне утримання та використання спільного майна будинку, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та цим Статутом.

2. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками. Господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

3. Завданням та предметом діяльності об'єднання є:

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

III. Статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування

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

2. Вищим органом управління об'єднання є загальні збори. Загальні збори вправі приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання. Загальні збори скликаються не рідше одного разу на 1 рік.

3. До виключної компетенції загальних зборів об'єднання належать:

- затвердження Статуту об'єднання, внесення змін до нього;
- обрання та відкликання членів правління об'єднання;
- питання про використання спільного майна;
- затвердження кошторису, балансу об'єднання;
- попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує 400 (чотириста) прожиткових мінімумів, встановлених для працездатних осіб на 1 січня звітного року (далі ПМ), а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;
- прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд ;
- визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;
- визначення обмежень на користування спільним майном;
- обрання та відкликання управителя (якщо такий буде), затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном будинку повністю або частково асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;
- прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах;
- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників.

Члени правління працюють на громадських засадах, без нарахування заробітної плати, але за рішенням загальних зборів мають право на винагороду.

Співвласники здійснюють платежі згідно з чинним законодавством, крім платежів за договорами, укладеними власниками квартир індивідуально з відповідними організаціями

про надання послуг.

4. За рішенням загальних зборів об'єднання можуть бути обрані представники від об'єднання (з кожного під'їзду будинку, або з деяких), яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників.

Збори представників мають право:

- приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання, окрім питань, які стосуються майнових прав співвласників, що погіршують умови використання майна або умови проживання, а також з інших питань, що віднесені до виключної компетенції загальних зборів;
- скликати правління об'єднання, якщо при такому рішенні представників від об'єднання необхідність або бажання буде у кількості представників не менш як п'ять одиниць.

Збори представників веде голова зборів, який обирається простою більшістю присутніх представників від об'єднання.

Кожен представник від об'єднання на зборах представників має один голос, а рішення на зборах представників приймаються більшістю від загальної кількості голосів усіх представників від об'єднання шляхом відкритого особистого поіменного голосування.

Рішення зборів представників об'єднання оформляється відповідним протоколом таких зборів із зазначенням у протоколі результату голосування («за» або «проти») поіменно кожним представником, що засвідчується власноручним підписом представника.

Рішення зборів представників (при виконанні п.4. р. III Уставу) мають таку ж саму юридичну силу, як і рішення загальних зборів об'єднання, щодо рішень правління об'єднання. Збори представників об'єднання у межах своєї компетенції можуть у будь-який час скасувати рішення правління об'єднання або визнати таким, що втратило чинність.

5. Загальні збори об'єднання скликаються і проводяться правлінням об'єднання або за рішенням ініціативної групи за умови, якщо це рішення підтримало не менше 1/3 співвласників будинку (письмове опитування).

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

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

6. У загальних зборах мають право брати участь усі співвласники. Інтереси співвласника, який особисто не бере участі в зборах, може представляти його представник, який у відповідності до законодавства має право голосувати від імені такого співвласника.

Загальні збори об'єднання веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх на зборах співвласників або їх представників.

7. Кожний співвласник або його представник (з нотаріально посвідченою довіреністю) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир

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

Загальні збори об'єднання можуть своїм рішенням встановити інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.

8. Рішення на загальних зборах об'єднання приймаються шляхом відкритого поіменного голосування.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники (їхні представники), які разом мають більше половини від загальної кількості голосів співвласників об'єднання, пропорційних до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у будинку.

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

9. Якщо, в результаті проведення загальних зборів об'єднання якимсь рішенням не набрало кількості голосів «за» або «проти», встановленої пунктом 8 цього розділу, тоді ініціатором зборів (правлінням або ініціативною групою) проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах.

Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, відповідні рішення вважаються неприйнятими.

10. Під час проведення загальних зборів для підрахунку голосів по прийняттю будь-якого рішення враховуються голоси, надані співвласниками безпосередньо на цих зборах та голоси, подані співвласниками під час письмового опитування.

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

Загальні збори об'єднання своїм рішенням можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення будь-якого іншого статутного органу об'єднання, зокрема, правління та ревізійної комісії (ревізора) об'єднання.

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

Співвласники об'єднання мають право знайомитися з рішеннями та протоколами загальних зборів, з іншими документами, затвердженими рішеннями, робити з них копії та виписки за свій власний рахунок.

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

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

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

13. Порядок обрання та відкликання членів правління об'єднання, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються цим статутом.

На Загальних зборах в члени Правління може обиратись не менше 9 (дев'яти) співвласників житлових або нежитлових приміщень. Членом Правління може бути обраний цивільно дієздатний співвласник будинку не молодше 21 року.

Забороняється одночасно бути членом Правління, входити в Ревізійну комісію, бути Представником Об'єднання або займати посаду бухгалтера. Також забороняється бути членом Правління, якщо один із близьких осіб є Представником Об'єднання, членом Ревізійної комісії, членом Правління або обіймає посаду бухгалтера.

Від одного житлового або нежитлового приміщення, які входять в об'єднання, може обиратись у Правління тільки одна людина.

Обираються членами Правління тільки ті кандидати, за яких віддали голоси більше половини Співвласників та які набрали найбільшу кількість голосів. Якщо два чи більше кандидати набрали однакову кількість голосів, а місць всього одне, підрахунок голосів буде проводитись по загальній площі приміщення Співвласників, які за них проголосували.

Член правління обирається терміном на 3 (три) календарні роки. Якщо до 10 грудня року, що передує року закінчення його повноважень, на ім'я голови правління не надійшло належним чином оформленої заяви або повідомлення про відкликання певного члена правління, термін дії його повноважень продовжується на такий же наступний строк (3 роки).

Члени Правління, один або декілька, можуть бути відкликані Загальними зборами об'єднання;

За систематичну неявку на засідання (три пропущені засідання) без поважної причини член Правління може бути відсторонений від займаної посади (виконання своїх обов'язків) рішенням Правління об'єднання. Для відсторонення члена Правління необхідно набрати більше половини голосів від загальної кількості членів Правління.

За особистою письмовою Заявою член Правління у будь-який строк може скласти свої повноваження. Пропозиція про висунування нових кандидатів для обрання до складу Правління повинна подаватись Правлінню в письмовій формі не пізніше ніж за 15 календарних днів до проведення Загальних зборів.

Член Правління у разі втрати права на власність нерухомого майна, смерті, визнання його померлим, безвісно відсутнім, юридично неіснуючим або набрання законної сили обвинувального вироку щодо нього, автоматично вибуває зі складу Правління об'єднання (вважається відстороненим від виконання своїх обов'язків).

Всі рішення з обрання та відсторонення членів Правління об'єднання повинні оформлюватись відповідними протоколами.

Інформація про зміни в складі Правління повинна бути оприлюднена шляхом розміщення оголошення на дошках оголошень та на сайті Об'єднання, якщо такий є.

У разі відсторонення одного або декількох членів Правління від виконання своїх обов'язків, Правління залишається легітимним у поточному складі до наступних Загальних зборів. Якщо членів Правління стає менше 7 (семи) осіб, вони повинні скликати Загальні збори для переобрання Правління.

14. До компетенції правління об'єднання 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;
- прийняття рішення про укладення кредитних договорів (позик), що надаються виключно в рамках державних програм сприяння розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;
- визначення штатного розкладу, розміру матеріального та іншого заохочення працівників ОСББ;

- укладення договорів з юридичними (та можливо фізичними) особами про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх якісним та своєчасним виконанням;
- ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності (також фінансової) про діяльність об'єднання;
- скликання та організація проведення загальних зборів співвласників об'єднання або зборів представників;
- призначення письмового опитування співвласників об'єднання та утворення відповідної комісії для його проведення.

15. Засідання правління проводяться не менше ніж один раз на півроку, якщо інше не визначено рішенням загальних зборів.

Кожен член правління має на засіданні правління один голос та не має права передоручати своє право брати участь у засіданнях та голосувати іншим особам.

Рішення правління приймається більшістю голосів від загальної кількості членів правління, якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів об'єднання.

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

Веде засідання правління голова правління, а в разі відсутності голови - його заступник. У разі відсутності голови правління та його заступника, засідання правління веде один із членів правління, обраний головуєчим простою більшістю голосів від кількості присутніх на засіданні членів правління.

Рішення правління викладаються у протоколі засідання правління із зазначенням результату свого голосування («за» або «проти») по кожному з членів правління, що засвідчується власноручним підписом.

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

На виконання своїх повноважень голова правління:

- веде засідання правління, якщо правління не доручило ведення засідання іншому члену правління;
- забезпечує виконання рішень загальних зборів та рішень правління;
- діє без доручення від імені об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори і вчиняє інші правочинні дії відповідно до рішень правління;
- розпоряджається коштами об'єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень правління, має право першого підпису фінансових документів об'єднання;
- наймає на роботу в об'єднання працівників та звільняє їх, застосовує до них заходи заохочення та накладає стягнення, видає обов'язкові для працівників об'єднання накази у сфері трудових правовідносин;
- за рішенням правління видає довіреності на представництво інтересів об'єднання іншим особам;
- відкриває і закриває рахунки об'єднання в банківських установах та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи;
- відповідно до рішень правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань об'єднання.

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

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

Завдання Ревізійної комісії полягає у здійсненні перевірок фінансово-господарської діяльності Об'єднання за результатами фінансового року (планові) та спеціальних перевірок фінансово-господарської діяльності Об'єднання (позапланові), його дочірніх підприємств, філій та представництв (у разі створення).

18. Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад встановлюються цим статутом та/або Положенням про ревізійну комісію.

19. Ревізійна комісія має право:

- отримувати від посадових осіб Об'єднання інформацію та документи, необхідні для належного виконання покладених на неї функцій. Оглядати приміщення, де зберігаються грошові кошти і матеріальні цінності, та перевіряти їх фактичну наявність;
- брати участь з правом дорадчого голосу у засіданнях Правління;
- ініціювати проведення позачергового засідання Загальних зборів з метою вирішення питань, пов'язаних із виникненням загрози суттєвим інтересам Співвласникам Об'єднання або виявленням зловживань, вчинених посадовими особами;
- вносити пропозиції щодо усунення виявлених під час проведення перевірки порушень та недоліків у фінансово-господарській діяльності Об'єднання;
- проводити планові та позапланові перевірки фінансово-господарської діяльності Об'єднання;
- складати висновки за підсумками перевірок та надавати їх Загальним зборам або Правлінню;
- доповідати Загальним зборам про результати проведених перевірок та виявлені недоліки і порушення;
- негайно інформувати Правління про факти шахрайства та зловживань які виявлені під час перевірок;
- здійснювати контроль за усуненням виявлених під час перевірок порушень і недоліків та виконанням пропозицій Ревізійної комісії по їх усуненню та недопущенню у подальшому.

20. Члени Ревізійної комісії зобов'язані:

- брати участь у перевірках та засіданнях Ревізійної комісії;
- завчасно повідомляти про неможливість участі у перевірках та засіданнях Ревізійної комісії із зазначенням причини відсутності;
- дотримуватися всіх встановлених законодавством правил, пов'язаних із режимом обігу, безпеки та збереження інформації з обмеженим доступом;
- не розголошувати комерційну таємницю, конфіденційну та інсайдерську інформацію, яка стала їм відомою у зв'язку із виконанням ними своїх обов'язків, юридичним та фізичним особам, які не мають доступу до такої інформації, а також

не використовувати таку інформацію у своїх приватних інтересах або в інтересах третіх осіб;

- надавати Правлінню, Загальним зборам повну та достовірну інформацію про діяльність і фінансовий стан Об'єднання у вигляді звітів Ревізійної комісії.

Члени Ревізійної комісії несуть персональну відповідальність за достовірність, повноту та об'єктивність викладених у висновках Ревізійної комісії відомостей, а також за невиконання або неналежне виконання покладених на них обов'язків.

21. Порядок обрання та відкликання членів Ревізійної комісії:

Кількісний склад Ревізійної комісії повинен бути не менше 3 (трьох) членів, враховуючи голову Ревізійної комісії. Членами Ревізійної комісії можуть бути фізичні особи-співвласники об'єднання, які мають цивільну дієздатність та не молодше 21 року.

Членам Ревізійної комісії забороняється одночасно бути членом Правління, Представником Об'єднання або займати посаду бухгалтера. Також забороняється бути членом Ревізійної комісії, якщо один із близьких осіб є Представником Об'єднання, членом Ревізійної комісії, членом Правління або обіймає посаду бухгалтера. Члени Ревізійної комісії не можуть входити до складу Лічильної комісії.

Член Ревізійної комісії обирається терміном на 3 (три) календарні роки. Якщо до 10 грудня року, що передує року закінчення його повноважень, на ім'я голови Ревізійної комісії не надійшло належним чином оформленого повідомлення від Зборів представників про відкликання певного члена Ревізійної комісії, термін дії його повноважень продовжується до моменту ухвалення Загальними зборами рішення про обрання (переобрання) Ревізійної комісії в новому складі.

Після обрання членів Ревізійної комісії з ними можуть укладатися цивільно-правові договори, в яких передбачаються права, обов'язки, відповідальність сторін, умови та порядок виплати винагороди (або виконання функцій члена Ревізійної комісії безоплатно). Цивільно-правовий договір з кожним членом Ревізійної комісії укладає особа, уповноважена Загальними зборами. Підстави дострокового припинення зазначаються у цьому Положенні та/або у договорі. З достроковим припиненням повноважень договір є розірваним.

21. Повноваження члена Ревізійної комісії припиняються достроково у разі:

- особистого складання з себе повноважень бути членом Ревізійної комісії, за письмово поданою їм Заявою;
- виникнення обставин, які відповідно до чинного законодавства України перешкоджають виконанню обов'язків члена Ревізійної комісії;
- прийняття Загальними зборами рішення про відкликання (припинення повноважень) членів Ревізійної комісії та обрання Загальними зборами нового складу Ревізійної комісії;
- втрати права власності в ОСББ, смерті, визнання його померлим, безвісно відсутнім, недієздатним або набрання законної сили обвинувального вироку щодо нього;
- в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

Члени Ревізійної комісії обираються Загальними зборами шляхом поіменного голосування. На Загальних зборах членами Ревізійної комісії можуть обиратись Співвласників житлових або нежитлових приміщень на строк не менше ніж на 3 (три) роки.

Кандидати, які висуваються для обрання до складу Ревізійної комісії, мають відповідати нижчезазначеним вимогам:

- бути дієздатними та правоздатними;
- володіти основами бухгалтерського обліку та фінансової звітності;
- володіти базовими навичками з питань корпоративного управління;
- мати достатню кількість часу, щоб регулярно знайомитися із справами Об'єднання, аналізувати документи, пов'язані з порядком денним засідань Ревізійної комісії, та брати особисту участь у засіданнях Ревізійної комісії;
- не мати конфлікту інтересів з ОСББ.

Пропозиція про висування кандидатів для обрання до складу Ревізійної комісії подається в письмовій формі не пізніше часу розгляду питання Голові Зборів під час проведення зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Рішення Загальних зборів щодо обрання членів Ревізійної комісії приймається шляхом поіменного голосування Співвласників на Загальних зборах.

Обраними до складу Ревізійної комісії вважаються кандидати, які набрали половину голосів Співвласників. Якщо два чи більше кандидати набрали однакову кількість голосів, а місць всього одне, підрахунок голосів буде проводитись по загальній площі приміщення Співвласників, які за них проголосували.

Голова Ревізійної комісії обирається на першому засіданні Ревізійної комісії з числа її членів на строк повноважень Ревізійної комісії. Голова вважається обраною, якщо за неї проголосувала 2/3 від загальної кількості членів Ревізійної комісії.

Організаційними формами роботи Ревізійної комісії є планові та позапланові перевірки фінансово-господарської діяльності ОСББ та засідання, на яких вирішуються питання, пов'язані із проведенням перевірок та організацією роботи Ревізійної комісії.

Планова перевірка проводиться Ревізійною комісією за підсумками фінансово-господарської діяльності Об'єднання за рік з метою надання Загальним зборам висновків по річному звіту та балансу.

Позапланові (спеціальні) перевірки проводяться Ревізійною комісією:

- з власної ініціативи;
- за рішенням Загальних зборів;
- за рішенням Правління.

За підсумками перевірки фінансово-господарської діяльності Об'єднання Ревізійна комісія складає висновок, в якому має міститися:

- підтвердження достовірності та повноти даних фінансової звітності Об'єднання за відповідний період;
- інформація про факти порушення чинного законодавства України під час провадження фінансово - господарської діяльності, а також встановленого порядку ведення бухгалтерського обліку та надання звітності;
- інформація про інші факти, що виявлені під час проведення перевірки.

Складений Ревізійною комісією висновок підписується усіма членами Ревізійної комісії, які брали участь у проведенні перевірки. Член Ревізійної комісії, який не згоден із певними положеннями висновку Ревізійної комісії, має право викласти у письмовій формі свої зауваження, які є складовою та невід'ємною частиною висновку Ревізійної комісії.

Члени Ревізійної комісії зобов'язані брати особисту участь у проведенні перевірок та засіданнях Ревізійної комісії і не можуть передавати свої повноваження іншому члену Ревізійної комісії або третій особі.

Засідання Ревізійної комісії проводяться за необхідністю, але не рідше одного разу на рік. Перше засідання, на якому обирається Голова Ревізійної комісії, проводиться не пізніше 60 (шістдесяти) робочих днів після проведення Загальних зборів, на яких сформовано Ревізійну комісію.

Засідання Ревізійної комісії обов'язково проводяться перед початком перевірки для визначення планів, завдань, порядку та строку перевірки, а також після перевірки з метою підведення підсумків та оформлення пропозицій щодо усунення виявлених під час перевірки порушень та недоліків у фінансово-господарській діяльності Об'єднання.

Документи, пов'язані із проведенням перевірки Ревізійною комісією фінансово-господарської діяльності Об'єднання, повинні бути остаточно оформлені не пізніше 5 (п'яти) робочих днів з дня її закінчення.

Порядок денний засідання затверджується Головою Ревізійної комісії.

Про скликання засідань Ревізійної комісії кожний член Ревізійної комісії та особи, що запрошуються для участі у засіданні, повідомляються персонально.

На засіданні Ревізійної комісії можуть бути ухвалені рішення з питань, не внесених до порядку денного, якщо ніхто з присутніх на засіданні членів Ревізійної комісії не заперечує проти винесення цих питань на голосування.

Засідання Ревізійної комісії скликаються Головою Ревізійної комісії у разі необхідності або на письмову вимогу члена Ревізійної комісії, Загальних зборів, Правління.

Засідання Ревізійної комісії вважається правомочним, якщо в ньому беруть участь не менше 2/3 членів її складу.

Рішення Ревізійної комісії вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало 2/3 від загальної кількості членів Ревізійної комісії. Рішення з усіх питань приймаються відкритим голосуванням.

Під час засідання Голова Ревізійної комісії веде протокол засідання, який підписується всіма членами Ревізійної комісії, які брали участь у її засіданні.

Протоколи засідань Ревізійної комісії або засвідчені витяги з них надаються для ознайомлення Співвласникам (через представників Об'єднання), Правлінню та посадовим особам Об'єднання. Працівники Об'єднання, які мають доступ до протоколів та документів Ревізійної комісії, несуть особисту відповідальність за розголошення конфіденційної інформації та комерційної таємниці.

Висновок по результатах планової та позапланової перевірки фінансово-господарської діяльності Об'єднання може бути наданий для ознайомлення Співвласникам в термін за

15 календарних днів до проведення Загальних зборів.

Документи, складені Ревізійною комісією за підсумками проведення позапланової перевірки (висновок, пропозиції щодо усунення виявлених під час перевірки порушень та недоліків) передаються Правлінню для оперативного розгляду та реагування на результати здійсненого контролю, а також ініціатору проведення позапланової перевірки.

Голова Ревізійної комісії доповідає про результати проведених Ревізійною комісією перевірок Загальним зборам, що проводяться після здійснення перевірки.

Доповідь голови Ревізійної комісії Загальним зборам має містити:

- інформацію про проведені нею планові та позапланові перевірки та складені за їх підсумками висновки, з посиланнями на відповідні документи та необхідними поясненнями до них;
- пропозиції щодо усунення виявлених під час перевірки порушень та недоліків у фінансово-господарській діяльності Об'єднання;
- інформацію про достовірність та повноту даних фінансової звітності та необхідні пояснення до неї, а також рекомендації щодо затвердження її Загальними зборами.

За рішенням Правління членам Ревізійної комісії у період виконання ними своїх обов'язків можуть компенсуватися витрати, пов'язані із виконанням функцій члена Ревізійної комісії, та може бути виплачена винагорода.

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

1. Джерелами фінансування є кошти об'єднання, які складаються з:

- залишків коштів на утримання і ремонт багатоквартирного будинку на рахунках особи, що здійснювала управління таким будинком до створення об'єднання;
- внесків і платежів співвласників;
- коштів, отриманих об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;
- коштів, отриманих об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;
- коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності об'єднання;
- добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних та юридичних осіб;
- коштів, залучених на умовах кредиту (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.

- інших доходів, отримання яких не забороняється діючим законодавством України.

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

2. Сплата встановлених загальними зборами об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного фондів у розмірах і в строки, що встановлені загальними зборами об'єднання, є обов'язковою для всіх співвласників.

Частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності, з обов'язковим урахуванням пільг та гарантій, встановлених співвласнику діючим законодавством України.

Урахування пільг за внесками та платежами для співвласників об'єднання здійснюється на підставі наданих ними Правлінню оригіналів (разом з копіями) документів про встановлення їм таких пільг згідно законодавству України.

Загальний порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного, ремонтного фондів, встановлюються загальними зборами об'єднання відповідно до законодавства та Статуту.

Фінансовий борг боржників зі сплати внесків та платежів у межах Статуту об'єднання не погашається за рахунок інших співвласників об'єднання. Стягнення сум боргу в такому випадку здійснюється в судовому або іншому порядку, передбаченому законодавством України.

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

3. Майно об'єднання утворюється з:

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

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

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

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

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

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

- витрати на утримання і ремонт спільного майна;

- витрати на оплату комунальних та інших послуг;
- витрати фондів об'єднання;
- інші витрати згідно кошторису.

За рішенням загальних зборів для здійснення витрат за рахунок ремонтного, резервного та інших фондів можуть затверджуватися окремі (спеціальні) кошториси.

Про виконання кошторисів, у тому числі окремих (спеціальних), правління складає щорічний звіт, який подає на перевірку ревізійній комісії (ревізору), а після такої перевірки – загальним зборам для затвердження.

Перший фінансовий рік об'єднання починається з дати його державної реєстрації і закінчується 31 грудня року, в якому проведено державну реєстрацію. Наступні фінансові роки відповідають календарним.

6. Забороняється розподіляти отримані доходи (прибутки) або їх частини серед засновників (учасників у розумінні Цивільного кодексу України), членів такої організації, працівників (крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління та інших пов'язаних з ними осіб. Для цілей цього абзацу не вважається розподілом отриманих доходів (прибутків) фінансування видатків, визначених підпунктом 133.4.2 податкового кодексу.

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

V. Права і обов'язки співвласників

1. Співвласник має право:

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

Об'єднання на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти.

Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників.

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

2. Співвласник зобов'язаний:

- виконувати обов'язки, передбачені Статутом об'єднання;
- виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;
- використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;

- забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;
- забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;
- не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;
- дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;
- зоною персональної відповідальності власника (ків) приміщення є зона, яка визначена технічною документацією нерухомого майна (ремонт своєї квартири власник робить за свій рахунок);
- відшкодовувати збитки, заподіяні майну об'єднання та (або) інших співвласників;
- виконувати передбачені Статутом об'єднання обов'язки перед об'єднанням;
- запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;
- інформувати Об'єднання про зміну власника житла (іншого об'єкта нерухомого майна) у порядку, визначеному Правлінням Об'єднання. У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх обов'язків попереднього власника як співвласника;
- дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.

Статутом об'єднання можуть бути встановлені інші обов'язки співвласників.

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

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

VII. Порядок внесення змін до Статуту об'єднання

1. Внесення змін до Статуту об'єднання здійснюється виключно за рішенням загальних зборів.

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

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

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

1. Об'єднання ліквідується у разі:

- придбання однією особою всіх приміщень у будинку;

- прийняття співвласниками рішення про ліквідацію об'єднання;
- ухвалення судом рішення про ліквідацію об'єднання.

2. Ліквідація об'єднання за рішенням загальних зборів 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.

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

4. У разі ліквідації об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма співвласниками пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень у будинку, що перебувають у їхній власності.

При цьому здійснюється залік заборгованості кожного співвласника перед об'єднанням відповідно до статуту цього об'єднання. Якщо співвласник має борг перед цим об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.

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

6. Реорганізація об'єднання та виділення 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.

Уповноважена особа


(підпис)


(П.І.Б.)

Місто Дніпро, Дніпропетровська область, Україна.

Вісімнадцятого лютого дві тисячі двадцять першого року.

Я, Перфілова Олена Анатоліївна, приватний нотаріус Дніпровського міського нотаріального округу, засвідчую справжність підпису **Артюшенка Сергія Олексійовича**, який зроблено у моїй присутності.

Особу **Артюшенка Сергія Олексійовича**, який підписав документ, встановлено, його дієздатність перевірено

Зареєстровано в реєстрі за №756.

Стягнуто плати в гривнях згідно ст.31

Закону України «Про нотаріат».

Приватний нотаріус





Відомості
про
судову
справу
вчинено
вчинено

НОТАРІАЛ
НОТАРІАЛ
НОТАРІАЛ

