|  |  |
| --- | --- |
| **Блакитним виділені пункти, що відсутні в альтернативному варіанті статуту** | Жовтим виділені правки, що мають відмінності від статуту ініціативної групи |
| **СТАТУТ об’єднання співвласників багатоквартирного будинку** (варіант ініціативної групи. Автор – Віталій Короленко) Загальні положенняОб’єднання співвласників багатоквартирного будинку «Кондратюка 7» (далі – Об’єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – Співвласники) багатоквартирного будинку № 7 (далі – Будинок), що розташований за місцезнаходженням: місто Київ, вулиця Кондратюка Юрія, відповідно до Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку». **Місцезнаходження юридичної особи:**  04201, Україна, місто Київ, вулиця Кондратюка Юрія, будинок 7  **Повне найменування юридичної особи:**  українською мовою: ОБ`ЄДНАННЯ  СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО  БУДИНКУ «Кондратюка 7»  англійською мовою: ASSOCIATION OF THE  OWNERS OF CONDOMINIUM “Kondratiuka 7”  **Скорочене найменування юридичної особи:**  українською мовою: ОСББ «Кондратюка 7»;  англійською мовою: AOC “Kondratiuka 7”. 1.2. Об’єднання діє відповідно до Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», чинного законодавства України та цього Статуту.1.3. Об’єднання у своїй діяльності користується правами, визначеними статтями 16, 17 Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», та має обов’язки, передбачені статтею 18 цього Закону.1.4. Об’єднання набуває статусу юридичної особи з моменту його державної реєстрації у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань».1.5. Об’єднання відповідає за своїми зобов’язаннями коштами і майном Об’єднання, що належать Об’єднанню як юридичній особі, від свого імені виступає учасником правовідносин, набуває майнові і немайнові права та обов’язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. Об’єднання не несе відповідальності за зобов’язаннями Співвласників. Співвласники не несуть відповідальності за зобов’язаннями Об’єднання.1.6. Об’єднання може мати печатку із своїм найменуванням, електронну печатку та інші необхідні реквізити, а також розрахункові та інші рахунки в банківських установах.Мета створення, завдання та предмет діяльності об’єднанняМетою 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.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.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;забезпечення цільового використання внесків, платежів та спільного майна Співвласників, майна та коштів Об’єднання.Об’єднання має право відповідно до законодавства та цього Статуту:утворювати органи управління, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність;приймати рішення про надходження та витрати коштів Об’єднання;визначати порядок користування спільним майном відповідно до цього Статуту;укладати договори;виступати замовником робіт з капітального ремонту, реконструкції Будинку;встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;здійснювати для виконання статутних завдань господарче забезпечення діяльності Об’єднання в порядку, визначеному законом;визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна з будь-якою фізичною або юридичною особою;здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків і платежів,захищати права, представляти інтереси співвласників у судах; органах державної влади і органах влади Автономної Республіки Крим, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;використовувати допоміжні приміщення у Будинку для потреб органів управління Об’єднання;встановлювати сервітути, здавати в найм (оренду) допоміжні приміщення та інше спільне майно Співвласників, укладати щодо них договори позички;робити співвласникам попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;вимагати від співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених законом та цим Статутом внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;звертатися до суду в разі відмови співвласника відшкодовувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені законом та цим Статутом внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного та ремонтного фондів;виступати засновником (учасником) інших юридичних осіб.Статутні органи об’єднання, їхні повноваження та порядок формуванняОрганами управління Об’єднання є Загальні збори Співвласників (далі – Загальні збори), збори Представників від Об’єднання, Правління, Ревізійна комісія.Вищим органом управління Об’єднання є Загальні збори. Загальні збори вправі приймати рішення з усіх питань діяльності Об’єднання. Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік.До виключної компетенції Загальних зборів належать:затвердження Статуту Об’єднання, внесення змін до нього;затвердження положення Об’єднання про Представників від Об’єднання;затвердження положення Об’єднання про Правління;затвердження положення Об’єднання про Ревізійну комісіюзатвердження Правил добросусідства;обрання членів Правління та Ревізійної комісії, Представників від Об’єднання;припинення повноважень Голови правління, члена (членів) Правління та члена (членів) Ревізійної комісії (Ревізора);питання про використання спільного майна;затвердження кошторису, балансу Об’єднання та річного звіту;попереднє (до їх укладення) погодження умов та надання згоди на укладення договорів на суму, що перевищує 100 (сто) розмірів прожиткового мінімуму для працездатних осіб, договорів оренди, позички, позики, кредиту, а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно Співвласників чи їх частина;визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів Співвласників;прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;визначення порядку та розміру матеріального та іншого заохочення голови Правління та членів Правління, Представників від Об`єднання, а також членів Ревізійної комісії;визначення граничних розмірів оплати праці найманих працівників Об’єднання;визначення обмежень на користування спільним майном;обрання та відкликання Управителя, затвердження та зміна умов договору з Управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном будинку повністю або частково Асоціації об’єднань співвласників багатоквартирного будинку;прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах;прийняття рішень про страхування спільного майна;прийняття рішення про формування фондів Об’єднання;прийняття рішень про реорганізацію та ліквідацію Об’єднання.Загальні збори скликаються і проводяться Правлінням об’єднання або ініціативною групою з не менш як трьох Співвласників.Правління (ініціативна група) не менше ніж за 14 днів до дати проведення Загальних зборів вручає кожному Співвласнику під розписку або направляє рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить Співвласнику в будинку, письмове повідомлення про проведення Загальних зборів. У повідомленні про проведення Загальних зборів зазначається, з чиєї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.Час і місце проведення Загальних зборів обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.У Загальних зборах мають право брати участь усі Співвласники. Інтереси Співвласника, який особисто не бере участі в зборах, може представляти його представник, який у такому разі має право голосувати від імені такого Співвласника.Загальні збори веде Голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх Співвласників або їх представників.Кожний Співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартир та нежитлових приміщень, належних йому на праві власності, 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 можуть встановити інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному Співвласнику на Загальних зборах.Рішення на Загальних зборах приймаються шляхом відкритого поіменного голосування.Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували Співвласники (їхні представники), які разом мають більше половини від загальної кількості голосів Співвласників, за винятком рішень з питань, визначених п. 3.13.Рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів Співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх голосів Співвласників.Рішення загальних зборів викладається письмово та засвідчується особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату його голосування («за» чи «проти»).Загальні збори можуть встановити інший порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них.Якщо в результаті проведення Загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої пунктами 3.12, 3.13 цього Статуту, 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.Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані Співвласниками під час проведення Загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування.Рішення Загальних зборів, прийняте відповідно до Статуту, є обов’язковим для всіх Співвласників.Рішення Загальних зборів мають вищу юридичну силу щодо рішень інших органів управління Об’єднання. Загальні збори своїм рішенням можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення будь-якого іншого статутного органу Об’єднання, зокрема, Правління та Ревізійної комісії.Будь-яке рішення Загальних зборів оприлюднюється не пізніше п’яти робочих днів з моменту його ухвалення шляхом розміщення його тексту в місцях загального користування будинку та на сайті Об’єднання, якщо такий є.Рішення Загальних зборів про припинення Об’єднання, про визначення переліку та розмірів внесків і платежів Співвласників, затверджені Загальними зборами Правила добросусідства, а за рішенням Загальних зборів – і з інших питань, не пізніше 10 днів після його прийняття надається ініціатором Загальних зборів (Правлінням або ініціативною групою) в письмовій формі кожному Співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить Співвласнику в цьому багатоквартирному будинку.Належним чином оформлені примірники затверджених Загальними зборами положень Об’єднання про збори Представників від Об’єднання, про Правління, про Ревізійну комісію після їх оприлюднення надаються кожному члену Правління та всім Представникам від Об’єднання під розписку за їх вимогою не пізніше, ніж протягом трьох робочих днів.Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) Загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та за власний рахунок робити з них копії та виписки.Рішення Загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.За рішенням Загальних зборів можуть бути обрані Представники від Об’єднання, яким Загальними зборами надаються повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання Зборів представників.Кількість, порядок обрання Представників від Об’єднання, скликання та проведення Зборів представників, компетенція та порядок прийняття рішень Зборами представників визначаються Положенням Об’єднання про Представників від Об’єднання, яке затверджується Загальними зборами.Збори представників мають право приймати рішення з усіх питань діяльності Об’єднання, окрім питань, які стосуються майнових прав Співвласників, погіршують умови використання майна або умови проживання, а також питань, що віднесені до виключної компетенції Загальних зборів.Збори представників у разі потреби скликаються Правлінням або не менш як трьома Представниками від Об’єднання.Збори представників веде Голова зборів представників, який обирається більшістю присутніх Представників від Об’єднання.Кожен Представник від Об’єднання на Зборах представників має один голос. Рішення на Зборах представників приймаються більшістю від загальної кількості голосів усіх Представників від Об’єднання шляхом відкритого особистого поіменного голосування.Рішення Зборів представників оформляється у формі протоколу таких зборів із зазначенням кожним з Представників від об’єднання результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.Рішення Зборів представників мають вищу юридичну силу щодо рішень Правління об’єднання. Збори представників у межах своєї компетенції можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення Правління об’єднання.Виконавчим органом Об’єднання є Правління, яке обирається і підзвітне Загальним зборам.Правління є колегіальним органом Об’єднання, який здійснює керівництво поточною діяльністю Об’єднання та має право приймати рішення з питань діяльності Об’єднання, визначених цим Статутом.Членом Правління може бути обрана фізична особа, яка досягла 21-річного віку на день проведення Загальних зборів, має повну цивільну дієздатність, та:  * + 1. є Співвласником або     2. є членом сім’ї Співвласника першого ступеня споріднення, зареєстрованим місцем проживання якого (члена сім’ї) є квартира у Будинку або     3. є членом сім’ї Співвласника першого ступеня споріднення, який (член сім’ї) безпосередньо використовує нежитлову нерухомість у Будинку на законних підставах, або     4. є керівником або членом виконавчого органу Співвласника – юридичної особи, уповноваженим діяти від її імені відповідно до закону або її статуту, або     5. її кандидатуру висунуто Співвласником – юридичною особою незалежно від місцезнаходження такої юридичної особи чи зареєстрованого місця проживання такого кандидата.  Кількісний склад, порядок обрання та відкликання, права та обов’язки, строк та підстави припинення повноважень членів Правління, порядок діяльності Правління визначаються положенням Об’єднання про Правління, яке затверджується Загальними зборами.Голова правління та члени Правління можуть отримувати матеріальне та інше заохочення за виконання своїх обов’язків у порядку та розмірі, визначеному Загальними зборами.Голова правління та члени правління не є найманими працівниками Об’єднання та з ними не укладаються трудові договори.Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження Правління чи окремих його членів.У разі смерті члена Правління, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним повноваження такого члена Правління припиняються.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;ухвалення рішення про укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та інших договорів на суму, що не перевищує визначену пунктом 3.3.10 цього Статуту, здійснення контролю за їх виконанням;забезпечення ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність Об’єднання;скликання та організація проведення Загальних зборів або Зборів представників від Об’єднання;призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення;затвердження посадових інструкцій та штатного розпису, а також положення про оплату праці з урахуванням граничних розмірів оплати праці, визначених Загальними зборами;ухвалення рішень про прийняття на роботу та звільнення працівників Об’єднання;розгляд письмових звернень Співвласників (або представників Співвласників) житлових та нежитлових приміщень та вирішення питань, наведених у цих зверненнях, у межах своєї компетенції;прийняття рішень про реалізація прав Об’єднання, визначених підпунктами 2.4.13–2.4.16 цього Статуту;припинення дій третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном Співвласниками.Засідання Правління проводяться не менше ніж один раз на три місяці.Засідання Правління скликається його Головою або не менш як третиною членів правління.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.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 головуючим простою більшістю голосів від кількості присутніх на засіданні членів Правління.Рішення Правління викладаються у протоколі засідання Правління із зазначенням кожним з членів Правління результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.Правління зі свого складу обирає Голову правління та Заступника голови правління.Правління у будь-який час 2/3 голосів від свого загального складу може усунути Голову правління та/або Заступника голови правління з відповідних посад з таких підстав:неналежного виконання своїх обов’язків, недотримання у своїй роботі вимог чинного законодавства, Статуту Об’єднання, положення Об’єднанням про Правління, встановлених відповідним актом, складеним щонайменше трьома Співвласниками, та/або протоколом засідання Правління чи Зборів представників;заподіяння майнових збитків Об’єднанню при виконанні відповідних повноважень, встановленого рішенням суду;систематичного ігнорування рішень правління, письмових звернень Співвласників, встановленого актом, складеним щонайменше трьома Співвласниками, та/або протоколом засідання Правління чи Зборів представників.Збори представників у будь-який час більшістю голосів представників від Об’єднання можуть усунути Голову правління та/або Заступника голови правління з відповідних посад з підстав, передбачених у підпунктах 3.51.1–3.51.3 цього Статуту.Голова правління та/або Заступник голови правління, усунуті з посади відповідно до пунктів 3.51 та 3.52 цього Статуту, залишаються членами Правління та користуються відповідними повноваженнями якщо строк їхніх повноважень не сплинув.У разі усунення Голови правління або Заступника голови правління з посади Правління зі свого складу обирає відповідно нового Голову правління або Заступника голови правління.На виконання своїх повноважень Голова правління:веде засідання Правління, якщо Правління не доручило ведення засідання іншому члену Правління;забезпечує виконання рішень Загальних зборів та рішень Правління;діє без доручення від імені Об’єднання;укладає в межах своєї компетенції договори і вчиняє інші правочини відповідно до рішень Правління та Загальних зборів;без довіреності діє від імені Об’єднання у судах;розпоряджається коштами Об’єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень Правління, має право першого підпису фінансових документів Об’єднання;за рішенням Правління укладає трудові договори про роботу в Об’єднанні з урахуванням граничних розмірів оплати праці, визначених Загальними зборами, звільняє працівників Об’єднання, 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.На виконання своїх повноважень Заступник голови правління:у разі відсутності Голови правління виконує його обов’язки;без довіреності діє від імені Об’єднання у судах.У випадку, коли Голова правління та члени Правління виконують свої обов’язки на громадських засадах і не в змозі вести господарську діяльність Об’єднання на постійній основі, Правління може прийняти рішення про найм на роботу виконавчого директора ОСББ «Кондратюка 7» на умовах трудового договору.Правління своїм Рішенням може делегувати Виконавчому директору частину повноважень Голови правління щодо представництва інтересів Об’єднання, здійснення господарчої та фінансової діяльності від імені Об’єднання.Права та обов’язки, порядок наділення та позбавлення повноважень Виконавчого директора визначаються Положенням Об’єднання про Правління.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.Кількісний склад, повноваження, порядок діяльності Ревізійної комісії, порядок обрання та відкликання, права та обов’язки, строк повноважень членів Ревізійної комісії визначаються положенням Об’єднання про Ревізійну комісію, яке затверджується Загальними зборами.Аудитор, якого залучено рішенням Загальних зборів, користується повноваженнями Ревізійної комісії та її членів.За рішенням Загальних зборів члени Ревізійної комісії можуть отримувати матеріальне та інше заохочення за виконання своїх обов’язків у порядку та розмірі, визначеному Загальними зборами.Якщо інше не встановлено рішенням Загальних зборів, рішення Ревізійної комісії приймаються більшістю голосів від загальної кількості її членів.Кожен член Ревізійної комісії при прийнятті нею рішень має один голос та не має права передоручати своє право голосу іншим особам.Ревізійна комісія обирається строком на 3 (три) роки. Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження Ревізійної комісії чи окремих членів Ревізійної комісії.У разі відчуження членом Ревізійної комісії всіх належних йому в будинку квартир і нежитлових приміщень, а також у разі смерті члена Ревізійної комісії, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним, а також набрання законної сили обвинувальним вироком щодо нього повноваження такого члена Ревізійної комісії припиняються.Ревізійна комісія має право:відповідно до періодичності, встановленої Загальними зборами, але не рідше одного разу на рік отримувати від Правління та працівників Об’єднання первинні та аналітичні документи бухгалтерського і податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності Об’єднання за будь-який період діяльності Об’єднання, ознайомлюватися із зазначеними документами, робити із них виписки та копії;відповідно до періодичності, встановленої Загальними зборами, але не рідше одного разу на рік отримувати від Правління та працівників Об’єднання письмові пояснення щодо діяльності Об’єднання за будь-який період діяльності Об’єднання;перевіряти та надавати Загальним зборам висновки щодо підготовлених Правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту Об’єднання;за рішенням Загальних зборів здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю правління Об’єднання.Загальні збори можуть затвердити Положення «Про ревізійну комісію ОСББ «Кондратюка 7», у якому визначити інший або доповнити перелік прав Ревізійної комісії.Джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об’єднанняДжерелами 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 найм (оренду) допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;коштів, отриманих Об’єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності Об’єднання;добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних та юридичних осіб;коштів, залучених на умовах кредиту або позики;коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення будинку;пасивних доходів;доходів від діяльності заснованих Об’єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей Об’єднання;коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей Об’єднання.За рішенням Загальних зборів в об’єднанні можуть створюватися ремонтний, резервний та інші фонди, кошти яких спрямовуються на цілі, визначені загальними зборами об’єднання.Сплата встановлених Загальними зборами Об’єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного та інших 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.Порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів Співвласників, у тому числі відрахувань до резервного, ремонтного фондів, встановлюються загальними зборами Об’єднання відповідно до законодавства та Статуту.Загальні збори Об’єднання можуть прийняти рішення про списання боргів Співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна, на суму боргу.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.Порядок володіння, користування та розпорядження майном Об’єднання визначається Загальними зборами.За рішенням Загальних зборів допоміжні приміщення та інше спільне майно Об’єднання можуть передаватися в користування окремим співвласникам, а також в найм (оренду) іншим особам.Кошти Об’єднання, включаючи кошти ремонтного, резервного та інших фондів, витрачаються Правлінням згідно з кошторисами, затвердженими Загальними зборами, та окремими рішеннями Загальних зборів.Кошторис Об’єднання на наступний рік за поданням Правління затверджується Загальними зборами не пізніше 20 грудня поточного року.У разі, коли кошторис не затверджено у строки, визначені у п. 4.12 цього Статуту, у період з 01 січня наступного року до набрання чинності новим кошторисом діє кошторис на попередній рік.За рішенням Загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на два і більше років.Якщо інше не встановлено рішенням Загальних зборів, кошторис повинен передбачати такі статті витрат:витрати на утримання і ремонт спільного майна;витрати на оплату комунальних та інших послуг;витрати фондів Об’єднання;інші витрати.За рішенням Загальних зборів для здійснення витрат за рахунок ремонтного, резервного 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, 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.Забороняється розподіл отриманих Об’єднанням доходів або їх частини серед Співвласників, членів органів управління Об’єднання (окрім заохочення, передбаченого пунктами 3.3.13, 3.38, 3.62), працівників Об’єднання (крім оплати їхньої праці) та інших пов’язаних з ними осіб.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.Права і обов’язки співвласниківСпіввласник 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, фотографувати їх, 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 від правління Об’єднання в установленому Статутом порядку інформацію про діяльність Асоціації Об’єднань співвласників багатоквартирного будинку, до якої входить Об’єднання.Правління Об’єднання на вимогу Співвласника зобов’язане надати йому для ознайомлення та фотографування 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.Співвласник зобов’язаний:виконувати обов’язки, передбачені Статутом Об’єднання;брати участь у Загальних зборах особисто або через представника за довіреністю;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 користування та правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;відшкодовувати збитки, заподіяні пошкодженням майна інших Співвласників та спільного майна;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;дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.Відповідальність за порушення ЗАКОНОДАВСТВА ПРО ОБ’ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ, Статуту об’єднання та рішень статутних органівЗа порушення законодавства про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку, Статуту Об’єднання, рішень статутних органів Об’єднання та протидію їх виконанню, пошкодження або незаконне привласнення спільного майна, невиконання договорів про житлово-комунальні послуги, винні у них особи несуть відповідальність у відповідності до законодавства України.Порядок внесення змін до Статуту об’єднанняВнесення змін до Статуту Об’єднання здійснюється виключно за рішенням Загальних зборів.Ініціювати внесення змін до Статуту може Правління на скликаних ним Загальних зборах або ініціативна група, яка складається щонайменше з трьох Співвласників, шляхом звернення до Правління з заявою про включення відповідного питання до порядку денного найближчих наступних Загальних зборів, обов’язковим додатком до якої є Проект змін до Статуту, чи шляхом скликання і проведення Загальних зборів.Ініціатор Загальних зборів (правління або ініціативна група) щонайменше за 14 днів до проведення загальних зборів розміщує проект змін до Статуту в місцях загального користування кожної секції та на сайті Об’єднання, якщо такий є, та надає кожному Співвласнику, який звертається до ініціатора Загальних зборів з відповідним проханням, текст проекту змін до Статуту не пізніше, ніж через 2 дні після звернення.Зміни до Статуту Об’єднання підлягають державній реєстрації у порядку, встановленому законодавством для державної реєстрації юридичних осіб.У разі визнання судом одного чи кількох положень цього Статуту нечинним, це не впливає на чинність решти положень цього Статуту.Підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об’єднання і вирішення майнових питань, пов’язаних з цимОб’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.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.Підстави та порядок ліквідації Об’єднання за рішенням суду і звернення стягнень на його майно та кошти в такому разі визначаються законодавством України.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 розподілі між Співвласниками коштів, що залишилися після задоволення вимог кредиторів у разі ліквідації Об’єднання, здійснюється залік заборгованості кожного Співвласника перед Об’єднанням відповідно до цього Статуту. 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.Об’єднання вважається припиненим з дня внесення про це відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.Реорганізація об’єднання та виділ із нього іншої юридичної особи проводяться за рішенням загальних зборів, які за поданням правління визначають правонаступників об’єднання і затверджують відповідні баланси згідно із законодавством України. Голова установчих зборів  Об’єднання \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (підпис) (П.І.Б.) Секретар установчих зборів  Об’єднання \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (підпис) | СТАТУТ об’єднання співвласників багатоквартирного будинку  (альтернативний варіант. Автор – Дмитро Артамонов) 1. Загальні положенняОб’єднання співвласників багатоквартирного будинку «Кондратюка 7» (далі – Об’єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – Співвласники) багатоквартирного будинку № 7 (далі – Будинок), що розташований за місцезнаходженням: місто Київ, вулиця Кондратюка Юрія, відповідно до Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку». **Місцезнаходження юридичної особи:**  04202, Україна, місто Київ, вулиця Кондратюка Юрія, будинок 7  **Повне найменування юридичної особи:**  - українською мовою: ОБ`ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «КОНДРАТЮКА 7»  - англійською мовою: ASSOCIATION OF THE  OWNERS OF CONDOMINIUM “KONDRATIUKA 7”  **Скорочене найменування юридичної особи:**  - українською мовою: ОСББ «КОНДРАТЮКА 7»;  - англійською мовою: AOC «KONDRATIUKA 7». 1.2. Об’єднання діє відповідно до Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», чинного законодавства України та цього Статуту.1.3. Об’єднання у своїй діяльності користується правами, визначеними статтями 16, 17 Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», та має обов’язки, передбачені статтею 18 цього Закону.1.4. Об’єднання набуває статусу юридичної особи з моменту його державної реєстрації у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань».1.5. Об’єднання відповідає за своїми зобов’язаннями коштами і майном Об’єднання, що належать Об’єднанню як юридичній особі, від свого імені виступає учасником правовідносин, набуває майнові і немайнові права та обов’язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. Об’єднання не несе відповідальності за зобов’язаннями Співвласників. Співвласники не несуть відповідальності за зобов’язаннями Об’єднання.Об’єднання може мати печатку із своїм найменуванням, електронну печатку та інші необхідні реквізити, а також розрахункові та інші рахунки в банківських установах.2. Мета створення, завдання та предмет діяльності об’єднання2.1. 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: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;забезпечення цільового використання внесків, платежів та спільного майна Співвласників, майна та коштів Об’єднання. 2.4. Об’єднання має право відповідно до законодавства та цього Статуту:  2.4.1. утворювати органи управління, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність;  2.4.2. приймати рішення про надходження та витрати коштів Об’єднання;  2.4.3. визначати порядок користування спільним майном відповідно до цього Статуту;  2.4.4. укладати договори;  2.4.5. виступати замовником робіт з капітального ремонту, реконструкції Будинку;  2.4.6. встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;  2.4.7. здійснювати для виконання статутних завдань господарче забезпечення діяльності Об’єднання в порядку, визначеному законом;  2.4.8. визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна з будь-якою фізичною або юридичною особою;  2.4.9. здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків і платежів;  2.4.10. захищати права, представляти інтереси співвласників у судах, органах державної влади і органах влади Автономної Республіки Крим, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;  2.4.11. використовувати допоміжні приміщення у Будинку для потреб органів управління Об’єднання;  2.4.12. встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно Будинку;  2.4.13. робити співвласникам попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;  2.4.14. вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;  2.4.15. вимагати від співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених законом та цим Статутом внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;  2.4.16. звертатися до суду в разі відмови співвласника відшкодовувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені законом та цим Статутом внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного та ремонтного фондів,  2.4.17. виступати засновником (учасником) інших юридичних осіб. 3. Статутні органи об’єднання, їхні повноваження та порядок формуванняОрганами управління Об’єднання є Загальні збори Співвласників (далі – Загальні збори), збори Представників від Об’єднання, Правління, Ревізійна комісія Об’єднання.Вищим органом управління Об’єднання є Загальні збори. Загальні збори вправі приймати рішення з усіх питань діяльності Об’єднання. Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік.До виключної компетенції Загальних зборів належать:затвердження Статуту Об’єднання, внесення змін до нього; обрання членів Правління та Ревізійної комісії, Представників від Об’єднання;питання про використання спільного майна;затвердження кошторису, балансу Об’єднання та річного звіту;попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, які укладаються на суму, що перевищує 100 (Сто) розмірів прожиткового мінімуму для працездатних осіб, договорів оренди, позички, позики, кредиту, а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно Співвласників чи їх частина;визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів Співвласників; прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;визначення порядку та розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів Правління, Представників від Об`єднання, а також членів Ревізійної комісії;визначення обмежень на користування спільним майном;обрання та відкликання Управителя, затвердження та зміна умов договору з Управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном будинку повністю або частково Асоціації об’єднань співвласників багатоквартирного будинку; прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах;прийняття рішень про припинення Об’єднання, приєднання до нього або виділ із нього інших юридичних осіб.Загальні збори скликаються і проводяться Правлінням об’єднання або ініціативною групою з не менш як трьох Співвласників.Правління (ініціативна група) не менше ніж за 14 днів до дати проведення Загальних зборів вручає кожному Співвласнику під розписку або направляє рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить Співвласнику в будинку, письмове повідомлення про проведення Загальних зборів. У повідомленні про проведення Загальних зборів зазначається, з чиєї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.Час і місце проведення Загальних зборів обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.У Загальних зборах мають право брати участь усі Співвласники. Інтереси Співвласника, який особисто не бере участі в зборах, може представляти його представник, який у такому разі має право голосувати від імені такого Співвласника.Загальні збори веде Голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх Співвласників або їх представників.Кожний Співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у будинку. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень будинку, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.Загальні збори можуть встановити інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному Співвласнику на Загальних зборах.Рішення на Загальних зборах приймаються шляхом відкритого поіменного голосування.Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували Співвласники (їхні представники), які разом мають більше половини від загальної кількості голосів Співвласників, окрім рішень з питань, що передбачені п. 3.13.Рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів Співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх голосів Співвласників.Рішення загальних зборів викладається письмово та засвідчується особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату його голосування («за» чи «проти»).Загальні збори можуть встановити інший порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них.Якщо в результаті проведення Загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої пунктами 3.12, 3.13 цього Статуту, 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. Порядок проведення письмового опитування співвласників може встановлюватись Загальними зборами.Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані Співвласниками під час проведення Загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування.Рішення Загальних зборів, прийняте відповідно до Статуту, є обов’язковим для всіх Співвласників.Рішення Загальних зборів мають вищу юридичну силу щодо рішень інших органів управління Об’єднання. Загальні збори своїм рішенням можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення будь-якого іншого статутного органу Об’єднання, зокрема, Правління та Ревізійної комісії.Всі рішення Загальних зборів оприлюднюються шляхом розміщення не пізніше п`яти робочих днів його тексту в місцях загального користування будинку та на сайті Об’єднання, якщо такий є.Рішення про припинення Об’єднання, про визначення переліку та розмірів внесків і платежів Співвласників, а за рішенням загальних зборів – і з інших питань, надаються співвласникам після його прийняття під розписку або направляються поштою (рекомендованим листом) ініціатором загальних зборів (правлінням або ініціативною групою).Належним чином оформлені примірники затверджених Загальними зборами положень Об’єднання після їх оприлюднення надаються кожному члену Правління та всім Представникам від Об’єднання за їх вимогою не пізніше, ніж протягом трьох робочих днів.Співвласники, члени їх родин, які мешкають у будинку, мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) Загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та робити з них копії та виписки.Рішення Загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.За рішенням Загальних зборів можуть бути обрані Представники від Об’єднання, яким Загальними зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів Представників.Кількісний склад Представників від Об`єднання визначається Загальними зборами Об`єднання і становить – 5 (п`ять) осіб. Представники від Об`єднання обираються строком на 3 роки з числа співвласників Об`єднання або членів їх родин, які зареєстровані за адресою будинку, простою більшістю голосів співвласників, що приймають участь у Загальних зборах. При обранні нового складу Представників від Об`єднання попередній склад Представників від Об`єднання вважається відкликаним в повному обсязі. Представник від Об`єднання не може бути одночасно Членом Правління або членом Ревізійної комісії Об`єднання. Одна й та сама особа може обиратися до складу Представників від Об`єднання неодноразово. Компетенція, порядок роботи, виплати винагороди, відповідальність членів Представників від Об`єднання, визначається Статутом Товариства, Положенням Об’єднання «Про Представників від Об’єднання», яке затверджується Загальними зборами.Збори Представників мають право приймати рішення з усіх питань діяльності Об’єднання, окрім питань, які стосуються майнових прав Співвласників, погіршують умови використання майна або умови проживання, а також питань, що віднесені до виключної компетенції Загальних зборів.Збори Представників у разі потреби скликає Правління Об’єднання або не менш як три Представники від Об’єднання.Збори Представників веде голова зборів, який обирається більшістю присутніх Представників від Об’єднання.Кожен Представник від Об’єднання на зборах Представників має один голос, а рішення на зборах Представників приймаються більшістю від загальної кількості голосів усіх Представників від Об’єднання шляхом відкритого особистого поіменного голосування.Рішення зборів Представників оформляється у формі протоколу таких зборів із зазначенням кожним з представників від Об’єднання результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.Рішення зборів Представників мають вищу юридичну силу щодо рішень Правління Об’єднання. Збори Представників у межах своєї компетенції можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення Правління Об’єднання.Виконавчим органом Об’єднання є Правління, яке обирається і підзвітне Загальним зборам.Правління Об`єднання є колегіальним органом, який здійснює керівництво поточною діяльністю Об’єднання та має право приймати рішення з питань діяльності Об’єднання, визначених цим Статутом.Членом Правління може бути обрана фізична особа, яка досягла 21-річного віку на день проведення Загальних зборів, має повну цивільну дієздатність, та:є Співвласником абоє членом сім’ї Співвласника першого ступеня споріднення, зареєстрованим місцем проживання якого (члена сім’ї) є квартира у Будинку абоє членом сім’ї Співвласника першого ступеня споріднення, який (член сім’ї) безпосередньо використовує нежитлову нерухомість у Будинку на законних підставах, абоє керівником або уповноваженим представником Співвласника – юридичної особи, уповноваженим діяти від її імені відповідно до закону або її статуту.Кількість членів Правління Об`єднання складає 6 (шість) осіб. Член правління Об`єднання обирається строком на 1 рік, до наступних Чергових Загальних зборів, на яких він може бути переобраним на наступний строк. Права та обов’язки Голови та членів Правління Товариства визначаються цим Статутом, актами діючого законодавства, Положенням «Про Правління Об`єднання», яке затверджується Загальними зборами.Голова правління та члени Правління можуть отримувати матеріальне та інше заохочення за виконання своїх обов’язків у порядку та розмірі, визначеному Загальними зборами.Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження Правління чи окремих його членів.У разі відчуження членом Правління або співвласником, від імені якого діє цей член Правління, всіх належних йому в будинку квартир і нежитлових приміщень, а також в разі смерті члена Правління, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним, повноваження такого члена Правління припиняються.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 на суму, що не перевищує визначену цим Статутом, здійснення контролю за їх виконанням;ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність Об’єднання;скликання та організація проведення Загальних зборів Співвласників або Зборів представників від Об’єднання;призначення письмового опитування Співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення;затвердження посадових інструкцій та штатного розпису, а також положення про оплату праці з урахуванням граничних розмірів оплати праці, визначених Загальними зборами;ухвалення рішень про наймання та звільнення працівників Об’єднання;розгляд письмових звернень Співвласників (або представників Співвласників) житлових та нежитлових приміщень та вирішення питань, наведених у цих зверненнях, у межах своєї компетенції;реалізація прав Об’єднання, визначених пунктами 2.4.13-2.4.16 цього Статуту;припинення дій третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном Співвласниками.Засідання Правління проводяться не менше ніж один раз на три місяці.Засідання Правління скликається його Головою або не менш як третиною членів правління.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.У випадку рівності голосів поданих «за» та «проти» запропонованого рішення, голос Голови правління має вирішальний вплив при розгляді цього питання.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 головуючим простою більшістю голосів від кількості присутніх на засіданні членів Правління.Рішення Правління викладаються у протоколі засідання Правління із зазначенням кожним з членів Правління результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.Голову правління обирають Загальні збори з числа членів Правління.Припинити повноваження Голови правління та Заступника голови правління в будь-який час можуть:  * + 1. Загальні збори своїм рішенням;     2. Правління своїм рішенням, за яке проголосувало 2/3 голосів від свого загального складу з таких підстав:  неналежного виконання своїх обов’язків, недотримання у своїй роботі вимог чинного законодавства, Статуту Об’єднання, положення Об’єднанням про Правління, встановлених відповідним актом, складеним щонайменше трьома Співвласниками, та/або протоколом засідання Правління чи Зборів Представників від Об`єднання;заподіяння майнових збитків Об’єднанню при виконанні відповідних повноважень, встановленого рішенням суду;систематичного ігнорування рішень Правління, письмових звернень Співвласників, встановленого актом, складеним щонайменше трьома Співвласниками, та/або протоколом засідання Правління чи Зборів Представників від Об`єднання.Збори Представників від Об`єднання своїм рішенням, за яке проголосувала більшість голосів від свого загального складу з підстав, передбачених у підпункті 3.51.2 цього Статуту.Голова правління та/або Заступник голови правління, усунуті з посади відповідно до пункту 3.51.2 цього Статуту, залишаються членами Правління та користуються відповідними повноваженнями якщо строк їхніх повноважень не сплинув.У разі усунення Голови правління з посади, Правління скликає Загальні збори для обрання нового Голови правління.До обрання Голови правління його повноваження виконує Виконуючий обов`язки Голови правління, якого обирають з числа членів Правління Збори Представників від Об`єднання простою більшістю голосів Представників, що беруть участь з Зборах Представників, протягом п`яти робочих днів.В разі якщо Збори Представників від Об`єднання не обрали у встановлений термін Виконуючого обов`язки Голови правління, його обирає Правління зі свого складу простою більшістю голосів членів Правління, що беруть участь у засіданні.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 та Загальних зборів;без довіреності діє від імені Об’єднання у судах;розпоряджається коштами Об’єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень Правління, має право першого підпису фінансових документів Об’єднання;за рішенням Правління наймає на роботу в Об’єднання працівників, укладає трудові договори про роботу в Об’єднанні з урахуванням граничних розмірів оплати праці, визначених Загальними зборами, звільняє працівників Об’єднання, 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;за рішенням Правління відкриває і закриває рахунки Об’єднання в банківських установах та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи;засвідчує справжність підпису осіб, що проживають у Будинку, у випадках, передбачених законодавством;відповідно до рішень Правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань Об’єднання.Правління зі свого складу обирає Заступника голови правління. На виконання своїх повноважень Заступник голови правління:у разі відсутності Голови правління виконує його обов’язки;без довіреності діє від імені Об’єднання у судах.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 Товариства обирається строком на 3 (три) роки.Ревізійна комісія складається з трьох осіб і набуває повноважень з моменту її обрання Загальними зборами, складає їх з моменту обрання Загальними зборами іншого складу Ревізійної комісії, крім випадків передбачених цим Статутом.Вимоги, яким повинен відповідати член Ревізійної комісії Товариства, повноваження, порядок його діяльності, права та обов’язки, визначаються цим Статутом та Положенням «Про Ревізійну комісію Об`єднання».Голова Ревізійної комісії обирається членами Ревізійної комісії з їх числа простою більшістю голосів від кількісного складу Ревізійної комісії.Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження Ревізійної комісії чи окремих її членів.За рішенням Загальних зборів члени Ревізійної комісії можуть отримувати матеріальне заохочення, заробітну плату за виконання своїх обов’язків у порядку та розмірі, визначеному 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.У разі відчуження членом Ревізійної комісії всіх належних йому в будинку квартир і нежитлових приміщень, а також у разі смерті члена Ревізійної комісії, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним, а також набрання законної сили обвинувальним вироком щодо нього повноваження такого члена Ревізійної комісії припиняються.Ревізійна комісія має право:відповідно до періодичності, встановленої Загальними зборами, але не рідше одного разу на рік отримувати від Правління та працівників Об’єднання первинні та аналітичні документи бухгалтерського і податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності Об’єднання за будь-який період діяльності Об’єднання, ознайомлюватися із зазначеними документами, робити із них виписки та копії;відповідно до періодичності, встановленої Загальними зборами, але не рідше одного разу на рік отримувати від Правління та працівників Об’єднання письмові пояснення щодо діяльності Об’єднання за будь-який період діяльності Об’єднання;перевіряти та надавати Загальним зборам висновки щодо підготовлених Правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту Об’єднання;за рішенням Загальних зборів здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю правління Об’єднання.Загальні збори можуть затвердити Положення «Про ревізійну комісію ОСББ «КОНДРАТЮКА 7», у якому визначити інший або доповнити перелік прав Ревізійної комісії.4. Джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об’єднання4.1. Джерелами фінансування є кошти об’єднання, які складаються з:4.1.1. залишків коштів на утримання і ремонт багатоквартирного будинку на рахунках особи, що здійснювала управління таким будинком до створення Об’єднання;4.1.2. внесків і платежів Співвласників;4.1.3. коштів, отриманих Об’єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;4.1.4. коштів, отриманих Об’єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;4.1.5. коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності Об’єднання;4.1.6. добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних та юридичних осіб;4.1.7. коштів, залучених на умовах кредиту або позики;4.1.8. коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення будинку;4.1.9. пасивних доходів;4.1.10. доходів від діяльності заснованих Об’єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей Об’єднання;4.1.11. коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей Об’єднання.4.2. За рішенням Загальних зборів в Об’єднанні можуть створюватися ремонтний, резервний та інші фонди, кошти яких спрямовуються на цілі, визначені загальними зборами Об’єднання.4.3. Сплата встановлених Загальними зборами Об’єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного та інших фондів у розмірах і в строки, що встановлені Загальними зборами Об’єднання, є обов’язковою для всіх Співвласників.4.4. Частка Співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.4.5. 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.4.6. Загальні збори Об’єднання можуть прийняти рішення про списання боргів Співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна, на суму боргу.Майно Об’єднання утворюється з:4.7.1. майна, переданого йому Співвласниками у власність;4.7.2. одержаних доходів;4.7.3. іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.4.8. Майно, придбане Об’єднанням за рахунок внесків та платежів Співвласників, є їхньою спільною власністю.4.9. Порядок володіння, користування та розпорядження майном Об’єднання визначається Загальними зборами.За рішенням Загальних зборів допоміжні приміщення та інше спільне майно Об’єднання можуть передаватися в користування окремим співвласникам, а також в найм (оренду) іншим особам.4.11. Кошти Об’єднання, включаючи кошти ремонтного, резервного та інших фондів, витрачаються Правлінням згідно з кошторисами, затвердженими Загальними зборами, та окремими рішеннями Загальних зборів.4.12. Кошторис Об’єднання на наступний рік, за поданням Правління затверджується Загальними зборами не пізніше 20 грудня поточного року.4.13. В разі, коли кошторис не затверджено у зазначений строк, у період з 01 січня наступного року до набрання чинності новим кошторисом діє кошторис на попередній рік.4.14. За рішенням Загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на два і більше років.4.15. Якщо інше не встановлено рішенням Загальних зборів, кошторис повинен передбачати такі статті витрат:14.5.1. витрати на утримання і ремонт спільного майна;14.5.2. витрати на оплату комунальних та інших послуг;14.5.3. витрати фондів Об’єднання;14.5.4. інші витрати.4.16. За рішенням Загальних зборів для здійснення витрат за рахунок ремонтного, резервного та інших фондів можуть затверджуватися окремі (спеціальні) кошториси.4.17. Про виконання кошторисів, у тому числі окремих (спеціальних), Правління складає щорічний звіт, який подає на перевірку Ревізійній комісії, а після такої перевірки – Загальним зборам для затвердження.4.18. Перший фінансовий рік Об’єднання починається з дати його державної реєстрації і закінчується 31 грудня року, в якому проведено державну реєстрацію. Наступні фінансові роки відповідають календарним.4.19. Забороняється розподіл отриманих Об’єднанням доходів або їх частини серед Співвласників, працівників Об’єднання (крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління та інших пов’язаних з ними осіб.4.20. 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. 4.21. Правління може здійснювати страхування спільного майна Будинку від будь-яких видів ризику та прямих збитків.  4.22. Перелік майна, яке підлягає страхуванню, і види ризику, від яких воно страхується, визначають загальні збори.  4.23. Страхові виплати, отримані для компенсації збитків від нещасного випадку, в першу чергу використовуються на відновлення та ремонт спільного майна. Права і обов’язки співвласниківСпіввласник 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, фотографувати їх, 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 від правління Об’єднання в установленому Статутом порядку інформацію про діяльність Асоціації Об’єднаннь співвласників багатоквартирного будинку, до якої входить Об’єднання.Правління Об’єднання на вимогу Співвласника зобов’язане надати йому для ознайомлення та фотографування 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.Співвласник зобов’язаний:виконувати обов’язки, передбачені Статутом Об’єднання;брати участь у Загальних зборах особисто або через представника за довіреністю;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 користування та правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;відшкодовувати збитки, заподіяні пошкодженням майна інших Співвласників та спільного майна;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;дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.Відповідальність за порушення ЗАКОНОДАВСТВА ПРО ОБ’ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ, Статуту об’єднання та рішень статутних органівЗа порушення законодавства про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку, Статуту Об’єднання, рішень статутних органів Об’єднання та протидію їх виконанню, пошкодження або незаконне привласнення спільного майна, невиконання договорів про житлово-комунальні послуги на винні у них особи несуть відповідальність у відповідності до законодавства України.За рішенням Загальних зборів може запроваджуватися пеня за несвоєчасну сплату співвласниками встановлених Загальними зборами внесків та платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного та інших фондів.У разі систематичної несплати співвласником встановлених Загальними зборами внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна, а також в разі умисного знищення або пошкодження співвласником спільного майна Будинку, Загальні збори можуть прийняти рішення про обмеження користування таким співвласником спільним майном Будинку.У разі порушення членом правління або членом ревізійної комісії вимог цього Статуту та обов’язкових до виконання рішень органів управління Об’єднання, такий член правління або ревізійної комісії за рішенням відповідно правління або ревізійної комісії може бути тимчасово відсторонений від обов’язків члена такого колегіального органу. Правління, ревізійна комісія у разі прийняття рішення про відсторонення свого члена від обов’язків одночасно вносить Загальним зборам подання про позбавлення такого члена Правління, ревізійної комісії його повноважень.Відсторонений член Правління або ревізійної комісії позбавляється права брати участь у роботі відповідного органу, членом якого він є, та голосувати при прийнятті таким органом рішень. При цьому його голос враховується у загальній кількості голосів членів відповідно правління або ревізійної комісії при визначенні результатів голосування як такий, що не голосував.Відсторонення від обов’язків члена правління або ревізійної комісії триває до розгляду Загальними зборами подання Правління, ревізійної комісії про позбавлення такого члена Правління, ревізійної комісії його повноважень. У разі відхилення такого подання Загальними зборами, відсторонення від обов’язків вважається припиненим, а Правління, ревізійна комісія не має права повторно відсторонювати такого свого члена від його обов’язків.Порядок внесення змін до Статуту об’єднанняВнесення змін до Статуту Об’єднання здійснюється виключно за рішенням Загальних зборів.Ініціювати внесення змін до Статуту може Правління на скликаних ним Загальних зборах або ініціативна група, яка складається щонайменше з трьох Співвласників, шляхом звернення до Правління з заявою про включення відповідного питання до порядку денного найближчих наступних Загальних зборів, обов’язковим додатком до якої є Проект змін до Статуту, чи шляхом скликання і проведення Загальних зборів.Ініціатор Загальних зборів (Правління або ініціативна група) щонайменше за 14 днів до проведення загальних зборів розміщує проект змін до Статуту в місцях загального користування кожної секції та на сайті Об’єднання, якщо такий є, та надає кожному Співвласнику, який звертається до ініціатора Загальних зборів з відповідним проханням, текст проекту змін до Статуту не пізніше, ніж через 2 дні після звернення.Зміни до Статуту Об’єднання підлягають державній реєстрації у порядку, встановленому законодавством для державної реєстрації юридичних осіб.У разі визнання судом одного чи кількох положень цього Статуту нечинним, це не впливає на чинність решти положень цього Статуту.Підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об’єднання і вирішення майнових питань, пов’язаних з цим8.1. Об’єднання ліквідується у разі:8.1.2. придбання однією особою всіх приміщень у будинку;8.1.3. прийняття Співвласниками рішення про ліквідацію Об’єднання;8.1.3. ухвалення судом рішення про ліквідацію Об’єднання.8.2. Ліквідація Об’єднання за рішенням Загальних зборів здійснюється призначеною Загальними зборами Ліквідаційною комісією. Голову ліквідаційної комісії з числа її членів призначають Загальні збори простою більшістю голосів співвласників, що беруть участь у зборах. Право підпису документів від імені Ліквідаційної комісії має Голова ліквідаційної комісії, обраний Ліквідаційною комісією із числа її членів простою більшістю голосів.8.3. 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.8.4. Підстави та порядок ліквідації Об’єднання за рішенням суду і звернення стягнень на його майно та кошти в такому разі визначаються законодавством України.8.5. 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.8.6. При розподілі між Співвласниками коштів, що залишилися після задоволення вимог кредиторів у разі ліквідації Об’єднання, здійснюється залік заборгованості кожного Співвласника перед Об’єднанням відповідно до цього Статуту. 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.8.7. Об’єднання вважається припиненим з дня внесення про це відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.8.8. Реорганізація об’єднання та виділ із нього іншої юридичної особи проводяться за рішенням загальних зборів, які за поданням правління визначають правонаступників об’єднання і затверджують відповідні баланси згідно із законодавством України. Голова установчих зборів  Об’єднання \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (підпис) (П.І.Б.) Секретар установчих зборів  Об’єднання \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (підпис) (П.І.Б.) |