

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету України
з питань житлово-комунального
господарства
27 серпня 2003 року № 141
(у редакції наказу Міністерства
Регіонального розвитку, будівництва та
житлово-
комунального господарства України
від 23 вересня 2015 року № 238)
Протокол установчих зборів від
03. 05.2016 р.

СТАТУТ

**об`єднання співвласників
багатоквартирного будинку
«ФИЛАТОВА,92»**

м. Одеса

1. Загальні положення, назва та місцезнаходження об'єднання.

1.1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "Филатова,92"(ОСББ - далі) створений власниками квартир та приміщень багатоквартирного будинку № 92; в м. Одеса відповідно до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" .

Місцезнаходження об'єднання: **Україна, 65122 м.Одеса вул.. Филатова,92**

Назва об'єднання: **об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "ФИЛАТОВА,92".**

Скорочена назва: **ОСББ «ФИЛАТОВА,92».**

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

1.3. Власники квартир, житлових і нежитлових приміщень зобов'язані виконувати вимоги чинного законодавства України та Статуту об'єднання, який розробляється на підставі цього статуту і затверджується рішенням установчих зборів членів об'єднання.

1.4. Об'єднання є юридичною особою з моменту видачі свідоцтва про державну реєстрацію, має самостійний баланс, рахунки в банківських установах, печатку із власним найменуванням та інші необхідні реквізити.

1.5. Об'єднання може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладення договорів з фізичними або юридичними особами.

1.6. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання.

1.7. Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном об'єднання, від свого обличчя набуває майнові та немайнові права та обов'язки, виступає позивачем і відповідачем у суді. Об'єднання не несе відповідальності за зобов'язання його членів, як і члени не несуть відповідальності за зобов'язаннями об'єднання.

1.8. Майно об'єднання утворюється з:

- Майна, переданого йому членами об'єднання у власність;
- Іншого майна, придбаного на підставах, не заборонених законом.

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

2.1. Метою створення об'єднання є забезпечення захисту прав його членів, відповідно до пункту 11.1 цього Типового статуту, та дотримання ними обов'язків щодо належного утримання та використання неподільного і загального майна житлового комплексу, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

2.2. Завданням та предметом діяльності об'єднання є:

- Належне утримання будинку і прибудинкової території;
- Забезпечення реалізації прав власників приміщень будинку на володіння та користування спільним майном членів об'єднання;
- Забезпечення сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання;
- Здійснення господарської діяльності для забезпечення власних потреб.

2.3. Об'єднання має право, згідно із законодавством та Статуту, шляхом скликання загальних зборів:

- Створювати органи управління та визначати умови їх діяльності та оплати;
- Приймати рішення про надходження та витрачання коштів об'єднання;
- Визначати порядок утримання, експлуатації та ремонту неподільного і загального майна відповідно до Статуту;
- Встановлювати розміри платежів і внесків членів об'єднання, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;
- Виключати зі свого складу членів об'єднання, які не виконують своїх обов'язків;
- Брати на баланс майно об'єднання;
- Для виконання статутних завдань здійснювати необхідну господарську діяльність у порядку, визначеному законом.
- Одержати у власність або в оренду земельну ділянку (прибудинкову територію) в установленому чинним законодавством порядку.

2.4. Доручати правлінню в межах повноважень, визначених статутом:

- Визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування і ремонт майна з будь-якою фізичною або юридичною особою відповідно до статуту та законодавства;
- Здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків та платежів;
- Ініціювати скликання загальних зборів;
- Захищати права, представляти законні інтереси власників в органах виконавчої влади та органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах і організаціях незалежно від форми власності;
- За рішенням загальних зборів та згоди власників приміщень, які не є членами об'єднання, використовувати приміщення в житловому комплексі для потреб органів управління об'єднання.

2.5. Для забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків об'єднання має право:

- Робити членам об'єднання попередження про порушення ними статутних та інших законних вимог і вимагати їх дотримання;
- Вимагати відшкодування збитків, завданих неподільному та загальному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, користуються його власністю;
- Вимагати своєчасної і в повному обсязі сплати всіх встановлених Законом та Статутом об'єднання платежів, зборів і внесків від власників приміщень, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;
- Звертатися до суду з позовом про звернення стягнення на майно власників приміщень, які відмовляються відшкодувати завдані збитки, своєчасно та в повному обсязі оплачувати встановлені законодавством та Статутом об'єднання платежі і внески, а також відрахування до резервного і ремонтного фондів;
- Виступати засновником (учасником) товариства з обмеженою відповідальністю.

2.6. Об'єднання зобов'язане:

- Забезпечити належний санітарний, протипожежний і технічний стан неподільного та загального майна, що належить членам об'єднання;
- Звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;
- Забезпечувати виконання вимог Статуту об'єднання;
- Виконувати свої договірні зобов'язання;
- Забезпечувати дотримання інтересів усіх членів об'єднання, асоціації при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між членами об'єднання, асоціації витрат на експлуатацію та ремонт неподільного та загального майна;
- У випадках, передбачених законодавством, Статутом об'єднання, - представляти інтереси членів об'єднання, відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

3. Майно об'єднання.

3.1. Майно об'єднання складається з неподільного та загального майна:

- Неподільне майно - неподільна частина житлового комплексу, що складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання, що забезпечують належне функціонування житлового будинку. Неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку. Неподільне майно не підлягає відчуженню.
- Спільне майно - частина допоміжних приміщень житлового комплексу, які можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених цим статутом (комори, в тому числі майстерні і т.д.).

3.2. Перелік майна, що перебуває у спільній сумісній власності (неподільне майно), права та обов'язки членів об'єднання щодо цього майна.

3.2.1. До неподільного майна належить:

- Частина допоміжних приміщень, конструктивних елементів, технічного обладнання будинку, які не можуть бути поділені між власниками приміщень будинку та без яких не може бути належного утримання будинку і прибудинкової території;

- Конструктивні елементи будівлі - частини споруди, забезпечують її цілісність та необхідні технічні умови функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші, конструкції даху, покрівля, в'їзна група тощо);
- Технічне обладнання будинку - інженерні комунікації та технічні пристрої, що забезпечують санітарно-гігієнічні умови та безпечну експлуатацію квартир (загальні будинкові мережі тепло-, води -, газу-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, ліфти, центральні розподільчі щити електропостачання, а також елементи благоустрою прибудинкової території).

3.2.2. Допоміжні приміщення будинку:

- тамбури, вестибюлі, сходові клітки, міжквартирні коридори, горища, приміщення технічних поверхів, приміщення підвалів, де розташоване технічне обладнання будинку, приміщення для зберігання матеріалів, обладнання та інструменту, розміщення обслуговуючого будинок персоналу та інші приміщення будинку, які необхідні для забезпечення утримання будинку і прибудинкової території та культурно- побутового обслуговування мешканців, приміщення об'єктів цивільної оборони тощо.

3.2.3. Технічне обладнання будинку:

- ліфти, сміттяпроводи, системи водопостачання та водовідведення, тепло-, газу- та електропостачання, система опалення, димо- та газовідведення, радіо та телеантени колективного користування, водостічні труби, шахти.

3.2.4. Належні до будинку будівлі і споруди та елементи благоустрою прибудинкової території.

3.2.5. Інші частини та елементи будинку, які призначені для користування всіма його мешканцями.

3.2.2. Члени об'єднання приймають рішення з управління неподільним майном будинку. Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна будинку встановлюється пропорційно загальній площі житлових та нежитлових приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

3.2.3. Співвласник, який завдав збитків майну, яке перебуває у спільній власності, зобов'язаний відшкодувати їх у повному обсязі.

3.3. Перелік майна, що перебуває у спільній частковій власності (спільне майно), права та обов'язки членів об'єднання щодо цього майна.

3.3.1. Загальне майно - частина допоміжних приміщень житлового комплексу, можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у цьому статуті (комори, майстерні і т.д.).

3.3.2. Неподільне майно - неподільна частина житлового комплексу, що складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів і технічного обладнання будинку, забезпечують належне функціонування житлового будинку.

3.3.3. Члени об'єднання приймають рішення з управління спільним майном і зобов'язані брати участь у його змісті.

3.3.4. Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт загального майна встановлюється пропорційно загальній площі житлових та нежитлових приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

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

4.1. Органами управління об'єднання є загальні збори його членів, правління та ревізійна комісія об'єднання.

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

4.3. Загальні збори скликаються, і проводяться згідно з вимогами цього статуту та чинного законодавства.

4.4. Загальні збори правочинні, якщо на них присутні більше половини членів об'єднання.

4.5. До виключної компетенції загальних зборів членів об'єднання відносяться:

- 1) затвердження Статуту об'єднання, внесення змін до нього;
- 2) обрання членів правління об'єднання;
- 3) питання про використання об'єктів, що знаходяться у спільній власності членів об'єднання;
- 4) затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- б) попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує 250 тисяч гривень, а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;

- 5) визначення розмірів внесків та платежів членів об'єднання;
- 6) прийняття рішень про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;
- 7) визначення розміру матеріального або іншого заохочення членів об'єднання і правління;
- 8) встановлення обмежень на користування об'єктами, які перебувають у спільній власності членів об'єднання;
- 9) прийняття рішень про передачу в оренду об'єктів, які знаходяться у спільній власності членів об'єднання, фізичним і юридичним особам;
- 10) прийняття рішень про взаємодію з громадськими організаціями.

4.6. До компетенції правління об'єднання відносяться:

- 1) підготовка кошторису, балансу та річного звіту об'єднання;
- 2) здійснення контролю за своєчасною сплатою членами об'єднання внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з чинним законодавством;
- 3) розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;
- 4) організувати виконання робіт з утримання будинку і прибудинкової території. На конкурсній основі визначати підрядні організації, що надають послуги по утриманню будинку і прибудинкової території.
- 5) укладання договорів з суб'єктами підприємництва, виконують роботи, в тому числі будівельні, надають житлово-комунальні та інші послуги, та здійснення контролю за їх виконанням;
- 6) визначати порядок обслуговування і ремонту будинку та утримання прибудинкової території на свій розсуд.
- 7) ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;
- 8) скликання та організація проведення загальних зборів членів об'єднання або зборів представників, у тому числі, які можуть бути обрані від об'єднання за рішенням загальних зборів.
- 9) одержувати кредити в установах банків у порядку і на умовах, передбачених чинним законодавством.
- 10) надаються повноваження щодо оперативного вирішення питань;

4.7. Правління об'єднання зі свого складу обирає голову правління і його заступника. Голова правління забезпечує виконання рішень загальних зборів членів об'єднання та рішень правління, діє без довіреності від імені об'єднання, укладає в межах своєї компетенції угоди, розпоряджається коштами об'єднання відповідно до затвердженого кошторису.

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

4.9. Засідання правління проводиться не менше одного разу на три місяці і скликається головою. Рішення правління об'єднання приймається 2 / 3 голосів від загальної чисельності членів правління.

4.10. Правління об'єднання на договірній основі може найняти на роботу керуючого - юридична особа, частково здійснювати функції з управління неподільним і спільним майном житлового комплексу за дорученням власника (власників) майна і забезпечує його належну експлуатацію.

4.11. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання, на загальних зборах обирається з числа його членів ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора. Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами. Рішення загальних зборів членів об'єднання про затвердження річного звіту,

кошторису видатків і надходжень розмірів внесків та платежів членів об'єднання приймаються з урахуванням висновків ревізійної комісії (ревізора) або аудитора.

4.12. Ревізійна комісія (ревізор) зобов'язана ініціювати позачергове скликання загальних зборів у разі виникнення загрози інтересам об'єднання або виявлення зловживань, вчинених посадовими особами.

4.13. Керівництво поточною діяльністю об'єднання здійснює його правління. Правління має право приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання за винятком тих, які належать до виключної компетенції загальних зборів. Правління є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам.

4.14. Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад і терміни обрання встановлюються загальними зборами.

5. Ревізійна комісія.

5.1. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю Правління ОСББ на загальних зборах обирається з числа членів ОСББ Ревізійна комісія. Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами. Рішення Загальних зборів членів ОСББ про затвердження річного звіту, кошторису видатків і находжень то розмірів платежів членів ОСББ приймаються з урахуванням висновків ревізійної комісії.

5.2. Перевірки результатів фінансово-господарської діяльності ОСББ проводяться ревізійною комісією за власною ініціативою, за рішенням Загальних зборів, а також на вимогу не менш як 10 відсотків членів ОСББ.

5.3. На вимогу ревізійної комісії надаються будь-які матеріали, бухгалтерські та інші документи, а також пояснення посадових осіб ОСББ.

5.4. Ревізійна комісія зобов'язана вимагати позачергового скликання Загальних зборів у разі виникнення загрози суттєвим інтересам ОСББ або виявлення зловживань, вчинених посадовими особами.

5.5. Посадовими особами ОСББ визнаються Голова та члени Правління, Голова ревізійної комісії.

6. Порядок скликання і проведення загальних зборів. Періодичність проведення зборів.

Порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них. Перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів.

6.1. Чергові загальні збори членів об'єднання скликаються правлінням не рідше 1 разу на рік, як правило, після закінчення календарного року для розгляду наслідків діяльності об'єднання.

Позачергові загальні збори членів об'єднання можуть бути скликані на вимогу членів об'єднання, які мають більш як 20 відсотків голосів від їх загальної кількості або за вимогою ревізійної комісії (ревізора) об'єднання.

6.2. Повідомлення про проведення загальних зборів членів об'єднання: надсилається в письмовій формі або вручається кожному члену об'єднання під розписку; шляхом поштового відправлення (Рекомендованим листом) за вказаною адресою; на інформаційному стенді (в місцях загального користування). Повідомлення направляються не менш ніж за 14 днів до дати проведення загальних зборів. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається порядок денний, дата і місце їх проведення.

6.3. Загальні збори правочинні, якщо на них присутні більше 50 (п'ятдесяти) відсотків членів об'єднання. Рішення загальних зборів приймаються 2 / 3 голосів від загальної кількості голосів членів об'єднання, які присутні на загальних зборах.

6.4. У разі відсутності кворуму для проведення загальних зборів Правління визначає нову дату і час їх проведення, про що члени об'єднання повідомляються додатково. Нові збори призначаються не раніше 14 днів і не пізніше 30 днів з моменту зборів, не відбулися і дійсні, якщо на них присутні не менше 30 відсотків членів об'єднання. На таких зібраннях рішення приймаються 3 / 4 голосів присутніх членів об'єднання.

6.5. Питання, по яких рішення приймаються загальними зборами кваліфікованою більшістю голосів (3 / 4 голосів присутніх на зборах членів об'єднання):

- Рішення про форму управління житловим комплексом;
- Затвердження кошторису об'єднання, балансу та річного звіту;
- Визначення розміру внесків та платежів членів об'єднання;
- Визначення розмірів оплати праці Голови Правління, бухгалтера;
- Проведення капітального ремонту будинку, реконструкції або його відновлення після руйнування, зведення господарських споруд;
- Внесення змін та доповнень до Статуту об'єднання;
- Реорганізація об'єднання;
- Визначення обмежень на використання об'єктів, знаходяться у спільній власності членів об'єднання, та передачу їх у користування фізичним і юридичним особам;
- Ліквідація об'єднання у випадку фізичного знищення або руйнування будинку, що робить неможливим його відновлення.
- Інші питання згідно з положеннями даного Статуту.
- Викладений перелік не є вичерпаним.

6.6. Рішення членів об'єднання може бути прийнято шляхом їх письмового опитування. Порядок проведення письмового опитування затверджується загальними зборами.

6.7. Рішення, прийняті на загальних зборах, підписуються головою правління та секретарем загальних зборів і підлягають постійному зберіганню.

6.8. Рішення, прийняті загальними зборами, є обов'язковими для всіх членів об'єднання.

6.9. Рішення загальних зборів оприлюднюється. За рішенням зборів воно може бути надано членам об'єднання під розписку, направлене поштою (рекомендованим листом), або на інформаційному стенді.

6.10. Рішення загальних зборів про проведення реконструкції будинку, в тому числі надбудови чи добудови, вважається прийнятим за наявності згоди всіх власників приміщень. Якщо власник житлового приміщення відмовляється відселитися чи власник нежитлового приміщення відмовляється тимчасово залишити його для проведення реконструкції будівлі, спір може бути вирішено в судовому порядку. Рішення про проведення ремонту будинку приймається, виходячи з технічного стану елементів будинку.

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

7.1. Засоби об'єднання знаходяться на рахунках у банківських установах і використовуються виключно за їх призначенням.

7.2. Використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно до статуту і затвердженого кошторису.

7.3. Засоби об'єднання не підлягають розподілу між членами об'єднання;

7.4. Засоби об'єднання входять:

- Залишків коштів на рахунках попереднього власника майна;
- Статутних внесків і обов'язкових платежів членів об'єднання;
- Коштів, отриманих об'єднанням в результаті здачі в оренду допоміжних приміщень;
- Субсидій на оплату житлово-комунальних послуг та компенсацій за громадян, які користуються правом на їх отримання щодо оплати житлово-комунальних послуг у їх частці в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного та загального майна у разі укладення відповідного договору між власником приміщення та об'єднанням ;
- Доходів, що направляються на виконання статутних завдань об'єднання, отриманих у результаті діяльності підприємств, засновниками яких є об'єднання;
- Добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних і юридичних осіб.

8. Порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати загальних витрат.

8.1. Правління об'єднання складає щорічний кошторис надходжень і витрат на наступний фінансовий рік і визначає розміри платежів кожного члена об'єднання. Кошторис об'єднання складається до 25 грудня поточного року з подальшим затвердженням на чергових загальних зборах членів об'єднання.

8.2. Перший фінансовий рік об'єднання починається з дати його державної реєстрації і закінчується 31 грудня. Наступні фінансові роки відповідають календарним.

8.3. Кошторис повинен передбачати такі статті витрат:

- а) поточні витрати;
- б) витрати на оплату комунальних та інших послуг;
- в) витрати та накопичення на ремонт будинку;
- г) інші витрати.

8.4. Для накопичення коштів на ремонт неподільного та загального майна і термінового усунення збитків, що виникли в результаті аварій чи непередбачених обставин, в обов'язковому порядку створюються ремонтний та резервний фонди об'єднання. Засоби цих фондів акумулюються на рахунку об'єднання у банківських установах і використовуються виключно за цільовим призначенням.

8.5. Перелік та розміри обов'язкових платежів на обслуговування і ремонт неподільного та загального майна, а також порядок їх сплати встановлюються відповідно до Статуту об'єднання.

8.6. За рішенням загальних зборів об'єднання можуть створюватися спеціальні фонди, витрати з яких здійснюються на цілі, передбачені статутом. Засоби цих фондів акумулюються на банківських рахунках об'єднання.

9. Порядок і умови укладення договорів між об'єднанням та власником квартири, приміщення, які не є членами об'єднання.

9.1. У разі прийняття на власний баланс об'єднання всього житлового комплексу та вибору форми управління неподільним і спільним майном з статутні органи об'єднання між об'єднанням та власником житлового чи нежитлового приміщення, які не є членами об'єднання, укладається договір на основі Типового договору, затвердженого спеціально уповноваженим центральним органом

виконавчої влади з питань житлово- комунального господарства. Договір повинен містити істотні умови, визначені законодавством.

9.2. У разі відмови власника приміщення укласти договір або сплачувати обов'язкові платежі на утримання та ремонт неподільного майна та відповідної частки загального майна об'єднання має право звернутися до суду для стягнення нарахованих платежів у судовому порядку. Право на звернення до суду виникає в об'єднання через 90 днів з дня припинення платежів або відмови в укладенні договору.

10. Перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників.

10.1. За рішенням загальних зборів можуть бути обрані представники від об'єднання, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення загальних питань шляхом скликання зборів представників.

10.2. Збори представників представляють інтереси членів об'єднання в межах компетенції, визначеної цим Статутом, контролюють і регулюють діяльність правління.

10.3. Порядок обрання представників та їх повноваження затверджуються загальними зборами.

10.4. Представники об'єднання не можуть бути членами виконавчого органу та ревізійної комісії.

10.5. Перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників:

- 1) прийняття рішень щодо виконання та дотримання об'єднанням рішень загальних зборів членів об'єднання, дотримання вимог статуту та чинного законодавства;
- 2) прийняття рішень щодо усунення недоліків у роботі правління об'єднання;
- 3) тимчасове обрання нових членів правління об'єднання чи ревізійної комісії (ревізора), які вибули з членів об'єднання у зв'язку з продажем власності в будинку чи не можуть виконувати свої обов'язки з інших причин;
- 4) вирішення всіх питань щодо діяльності об'єднання, з приводу яких звернулося до зборів представників правління об'єднання, власники квартир та інших приміщень будинку, крім питань, віднесених цим Статутом до виключної компетенції загальних зборів членів об'єднання та до компетенції правління і ревізійної комісії.

11. Порядок прийняття у члени об'єднання та виключення з нього.

11.1. Членом об'єднання може бути фізична або юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або нежитлового приміщення (приміщень) у житловому комплексі. Наймачі та орендарі приміщень не можуть бути членами об'єднання.

11.2. Членство в об'єднанні є добровільним і може купуватися одночасно зі створенням об'єднання при проведенні установчих зборів, а також індивідуально на підставі письмової заяви власника житлового чи нежитлового приміщення, за згодою об'єднання, у будь-який момент після його створення.

11.3. Членство в об'єднанні розпочинається на підставі подання письмової заяви власника житлового чи нежитлового приміщення. Порядок прийняття до об'єднання визначається загальними зборами.

11.4. Членство в об'єднанні припиняється після подання про це письмової заяви власником житлового чи нежитлового приміщення або з інших підстав відповідно до Статуту об'єднання.

11.5. Власники житлових чи нежитлових приміщень, розташованих у межах одного житлового комплексу, які не є членами об'єднання, та орендарі винні укласти з об'єднанням договір про участь у витратах на утримання будинку і прибудинкової території та надання послуг.

11.6. Членство в об'єднанні припиняється з часу втрати членом об'єднання права власності на квартиру, житлове чи нежитлове приміщення у зв'язку з відчуженням квартири, житлового або нежитлового приміщення або з інших підстав, передбачених чинним законодавством, реорганізації або ліквідації об'єднання, виключення з членів за рішенням об'єднання.

11.7. Якщо частина квартир чи нежитлових приміщень будинку перебувають у державній або комунальній власності або перебувають у власності юридичних осіб, то ці власники визначають уповноважену особу, яка буде представляти їх інтереси в діяльності об'єднання. Письмова копія такого рішення з визначеним терміном повноважень цієї особи зберігається у справах об'єднання.

12. Права та обов'язки членів об'єднання.

12.1. Член об'єднання має право:

- Брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному Законом "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" і Статутом об'єднання;
- Обирати і бути обраними до складу статутних органів об'єднання;
- Знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них витяги;
- Одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;
- Вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання членами об'єднання правил добросусідства;
- Вийти в установленому статутом порядку з об'єднання;
- Вимагати від Правління об'єднання ознайомлення з усіма фінансовими звітами.

12.2. Порядок здійснення прав власників визначається законодавством. Здійснення прав власника не може порушувати права інших власників. Спори щодо здійснення прав власників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.

12.3. Член об'єднання зобов'язаний:

- Виконувати вимоги Статуту об'єднання;
- Виконувати рішення статутних органів, прийняті в межах їх повноважень;
- Використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування ними;
- Забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх ремонту;
- Утримувати квартиру, що перебуває у його власності, в належному технічному стані за власний рахунок;
- Забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства при ремонті чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших власників;
- У разі відчуження, належних члену ОСББ, на праві власності квартир, інформувати про це Правління ОСББ, та надавати покупцю, окрім документів, передбачених чинним законодавством, можливість ознайомитись з цим Статутом та його зобов'язаннями перед ОСББ;
- Дотримуватися Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- Своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;
- Відшкодовувати за свій рахунок і повному обсязі збитки, завдані майну інших власників особисто або іншою особою, що займає використовує приміщення на законних підставах або з відома власника;
- Запобігати псуванню неподільного та загального майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;
- Дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші в нічний час (з 22:00 до 8:00).
- Виконувати згідно з укладеним з Об'єднанням договором власні договірні зобов'язання перед Об'єднанням.

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

13. Відповідальність за порушення Статуту та рішень статутних органів.

13.1. Члени об'єднання за порушення Статуту та законних рішень статутних органів несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

13.2. Рішенням загальних зборів членів об'єднання може ініціюватися звернення до суду про встановлення матеріального відшкодування збитків, завданих об'єднанню його членами, пов'язаних з порушеннями Статуту та рішень статутних органів.

13.3. У разі систематичного невиконання положень Статуту та рішень статутних органів член об'єднання може бути виключений з об'єднання за рішенням загальних зборів. У тому випадку, з таким власником буде укладений договір.

14. Порядок внесення змін до Статуту.

14.1. Зміни до Статуту об'єднання вносяться за рішенням загальних зборів та приймаються 2 / 3 голосів членів об'єднання за умови, що на них присутні більше 50% власників, які беруть участь у зборах.

14.2. Зміни до Статуту об'єднання реєструються у встановленому законодавством порядку і набувають чинності з моменту реєстрації уповноваженими органами державної реєстрації.

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

15.1. Об'єднання ліквідується у разі:

- Відчуження житлового комплексу за рішенням суду;
- Ухвалення судом рішення про ліквідацію об'єднання.

15.2. Ліквідація об'єднання здійснюється призначеною загальними зборами членів об'єднання ліквідаційною комісією, а у випадках припинення діяльності об'єднання за рішенням господарського суду - ліквідатором, що призначається цим судом.

З дня призначення ліквідаційної комісії (ліквідатора) до неї переходять повноваження з управління справами об'єднання. Ліквідаційна комісія (ліквідатор) публікує інформацію про ліквідацію об'єднання з зазначенням строку подачі заяв кредитором своїх претензій, оцінює наявне майно об'єднання, виявляє його дебіторів і кредиторів і розраховується з ними, складає ліквідаційний баланс і подає його загальним зборам членів об'єднання або суду, що призначив ліквідатора.

15.3. У разі ліквідації неприбуткової організації, її активи повинні бути передані іншій неприбутковій організації відповідного виду, або зараховані до доходу бюджету, порядок проведення якої встановлюється законодавством України. Майно, передане об'єднанню у користування, повертається власникам у натуральній формі без винагороди.

У разі виникнення спорів щодо виплати заборгованості об'єднання його грошові кошти та майно не підлягають розподілу між членами об'єднання до вирішення цього спору або оскарження кредитором відповідних гарантій.

15.4. Ліквідація об'єднання вважається завершеною, а об'єднання - що припинив свою діяльність з моменту внесення запису про це до державного реєстру.

15.5. Реорганізація об'єднання проводиться лише за рішенням загальних зборів. При реорганізації (злиття, поділу) об'єднання вся сукупність прав та обов'язків об'єднання переходить до його правонаступників.

16. Заключні положення.

Члени об'єднання повинні докладати всіх зусиль для того, щоб вирішувати між собою спори шляхом переговорів і консультацій. Якщо члени об'єднання не прийшли до згоди, то спори між ними вирішуються відповідно до норм чинного законодавства у судовому порядку.

Головуючий на
установчих зборах об'єднання

(підпис)

(Ф. І. та по Б.)