|  |  |
| --- | --- |
| **Затверджено**  рішенням установчих зборів  власників квартир та нежитлових приміщень  багатоквартирного будинку № 83, 83/1, 83/2, 83/3  Дніпропетровська дорога м. Одеси  Протокол № 1 від 07.11.2015 р. | **Зареєстровано**  Одеським міським управлінням юстиції 04.12.2015 р.  номер запису 15561020000056698 |
| **Затверджена нова редакція**  рішенням загальних зборів  співвласників ОСББ «Меркурій-2015»  Протокол № 5 від \_\_ \_\_ 2016 р. |  |

**СТАТУТ**

**об’єднання співвласників багатоквартирного будинку**

**«Меркурій-2015»**

**(нова редакція)**

**м. Одеса**

**I. Загальні положення**

1. Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку «Меркурій-2015», скорочена назва – ОСББ «Меркурій-2015» (далі – об’єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирних будинків № 83, 83/1, 83/2, 83/3 (далі – будинок), що розташовані за адресою: Одеська область, місто Одеса, Дніпропетровська дорога, відповідно до Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Місцезнаходження об’єднання: 65123, Одеська обл., місто Одеса, Дніпропетровська дорога, будинок 83.

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

3. 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».

4. 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, як і співвласники не несуть відповідальності за зобов’язаннями об’єднання.

5. Об’єднання має печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові та інші рахунки в установах банку.

**II. Мета створення, завдання, предмет діяльності, права та обов’язки об’єднання**

1. Метою створення об’єднання є забезпечення і захист прав співвласників, щодо користування, володіння і розпорядження спільним майном будинку, збереження і поліпшення техніко-економічних характеристик будинку з метою комфортного проживання (перебування) користувачів житлових та нежитлових приміщень, зниження витрат і втрат ресурсів на утримання спільного майна і на споживання житлово-комунальних послуг, благоустрою прибудинкової території та побутового обслуговування населення.

2. Об’єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку. Доходи (прибутки) об’єднання використовуються виключно для фінансування видатків на утримання об’єднання, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності, визначених цим Статутом. Діяльність об’єднання повинна відповідати вимогам Податкового кодексу України до неприбуткових організацій. Об’єднання вноситься до Реєстру неприбуткових установ та організацій.

3. Завданням об’єднання є:

-забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;

-забезпечення належного утримання, ремонту, реконструкції та технічного переоснащення багатоквартирного будинку і прибудинкової території, зведення господарських споруд (за потреби);

-сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;

-запровадження енергоефективних заходів при споживанні житлово-комунальних послуг;

-планування заходів по капітальному ремонту, реконструкції і технічному переоснащенню будинку;

-забезпечення виконання співвласниками своїх зобов’язань, пов’язаних з діяльністю об’єднання;

-забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх видатків об’єднання.

4. Предметом діяльності об’єднання є:

-управління коштами об`єднання;

-управління спільним майном об`єднання у складі: приміщення загального користування (у тому числі допоміжні – сходові клітини, вестибюлі, перехідні позаквартирні коридори, колясочні, комори, сміттєкамери, горища, підвали, шахти і відділення ліфтів, вентиляційні камери), несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія (згідно закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку № 417-VІІІ(417-19) від 14.05.2015 Стаття перша, частина перша, пункт шостий;

- ведення і збереження технічної і правовстановлюючої документації на будинки, споруди і прибудинкові території;

-ведення бухгалтерського обліку, податкової і статистичної звітності;

-облік і збереження бухгалтерської та податкової звітності;

-кадрове і матеріально-технічне забезпечення діяльності об`єднання;

-забезпечення діяльності об`єднання комунальними та іншими послугами, забезпечення роботами.

5. Об’єднання має право:

Об’єднання має право відповідно до законодавства та статуту об’єднання:

* утворювати органи управління і контролю, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність;
* приймати рішення про надходження та витрати коштів об’єднання;
* визначати порядок користування спільним майном відповідно до статуту об’єднання;
* укладати договори;
* виступати замовником робіт з капітального ремонту, реконструкції багатоквартирного 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;
* страхувати діяльність об’єднання від можливих збитків які завдані неналежним виконанням посадовими особами і робітниками об’єднання своїх обов’язків;
* 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 багатоквартирному будинку для потреб органів управління об’єднання;
* використовувати безхазяйне майно, у тому числі квартири та нежитлові приміщення в інтересах об`єднання;
* встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно багатоквартирного будинку;
* загальні збори об’єднання мають право делегувати асоціації, до якої входить об’єднання, частину повноважень своїх органів управління;
* виступати засновником (учасником) інших юридичних осіб.

Для досягнення мети і виконання завдань цього статуту розробляти (брати участь) проекти з ремонту, модернізації і переоснащення будинків на умовах співфінансування із залученням коштів державного бюджету, місцевого бюджету, грантів і коштів приватних осіб.

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

* робити співвласникам попередження, видавати приписи про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;
* вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;
* вимагати від співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених Законом та статутом об’єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;
* встановлювати пеню за несвоєчасну сплату внесків і платежів;
* звертатися до суду в разі відмови співвласника відшкодовувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені Законом та статутом об’єднання внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного та ремонтного фондів;

Реалізація прав об'єднання, визначених цим пунктом статуту, здійснюється його правлінням за дорученням загальних зборів та відповідно до статуту об'єднання.

Загальні збори об'єднання можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна об'єднання, на суму боргу. Порядок розрахунків за ці операції визначається Кабінетом Міністрів України.

Обов'язки об'єднання:

* забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам;
* 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 співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна;
* припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;
* у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, представляти інтереси співвласників відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

Об’єднання вживає заходів по недопущенню самовільного будівництва та реконструкції квартир, нежитлових приміщень, зміни їх функціонального призначення.

Об’єднання зобов’язано звертатись до Державного архітектурно-будівельної інспекції України у разі самовільного будівництва і/чи реконструкції приміщень, зміни їх функціонального призначення власником.

Виконання зобов'язань об'єднанням належить до повноважень його правління відповідно до статуту об'єднання.

**III. Статутні органи об’єднання**

1.Органами управління об’єднання є загальні збори співвласників і правління. Контролюючим органом об’єднання є ревізійна комісія (ревізор).

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.

3.До виключної компетенції загальних зборів належить:

1. затвердження Статуту об’єднання, внесення змін до нього;
2. обрання членів правління об’єднання;
3. питання про користування, володіння та розпорядження спільним майном співвласників;
4. затвердження кошторису, штатного розкладу, балансу об’єднання та річного звіту;
5. попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів у тому числі позики та кредиту, які укладаються на суму, що перевищує 50000 (п’ятдесят тисяч) гривень, а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;
6. визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
7. визначення порядку сплати внесків і платежів співвласників;
8. встановлення пені за несвоєчасну сплату внесків і платежів;
9. прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;
10. встановлення посадового окладу голові правління (виконавчому директору);
11. прийняття рішення про заснування інших юридичних осіб;
12. визначення оплати праці членів правління та ревізійної комісії;
13. визначення обмежень на користування спільним майном;
14. за поданням правління обрання, із запропонованих кандидатур, управителя;
15. 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;
16. прийняття рішень про розробку (участь у) проектів ремонту, реконструкції та модернізації будинку на умовах співфінансування з залученням коштів державного бюджету, місцевого бюджету, грантів і коштів приватних осіб;
17. прийняття рішення про управління спільним майном органами управління об`єднання чи управителем;
18. надання згоди на розробку проекту для реконструкції квартир та нежитлових приміщень;
19. дозвіл на реконструкцію квартир та нежитлових приміщень;
20. надання згоди на перевід житлових приміщень у нежитлові і навпаки;
21. прийняття рішень про припинення об’єднання, злиття, виділ із нього інших юридичних осіб.

4. Загальні збори скликаються правлінням об’єднання, головою правління, ревізійною комісією або ініціативною групою з не менш як 3 співвласників, далі ініціатор зборів;

Ініціатор зборів 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, 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.

5. У загальних зборах беруть участь усі співвласники. Інтереси співвласника, який особисто не бере участі в зборах, може на підставі доручення 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.

6. Загальні збори вважаються такими що відбулися якщо у них прийняло участь не менше 10 відсотків від загальної кількості співвласників будинку.

У разі, якщо на загальних зборах було менше 10 відсотків від загальної кількості співвласників, призначаються нові збори з таким самим порядком денним не раніше 15 днів з дати загальних зборів, які не відбулись.

Рішення на загальних зборах приймаються шляхом відкритого поіменного голосування.

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

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

7. Якщо в результаті проведення загальних зборів, які відбулися, для прийняття рішення не набрана кількість голосів «за» або «проти», встановленої пунктом 6 розділу ІІІ цього Статуту, ініціатором зборів (правлінням, голова правління, ревізійна комісія та 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.

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

9. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до цього 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 (ревізора) об’єднання, якщо це не суперечить чинному законодавству України.

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

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.

10. Виконавчим органом об’єднання є правління, яке обирається загальними зборами та підзвітне їм.

Правління здійснює керівництво поточною діяльністю об’єднання та має право приймати рішення з усіх питань діяльності об’єднання, за винятком тих, які належать до виключної компетенції загальних зборів.

Голова правління і члени правління несуть відповідальність за збитки які були надані об’єднанню їх діями чи бездіяльністю.

Загальні збори співвласників можуть затвердити Положення про правління об`єднання, у якому встановити повноваження правління, голови правління та їх відповідальність.

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

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.

12. До компетенції правління належить:

підготовка плану ремонту, реконструкції і переоснащення багатоквартирного будинку та прибудинкової території, кошторису, балансу об’єднання та річного звіту;

здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством;

укладання трудової угоди на умовах контракту з виконавчим директором;

розпорядження коштами об’єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об’єднання кошторису;

коригування витрат і внесків (платежів) на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, приймається двома третинами голосів від загальної кількості членів правління;

укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;

ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об’єднання;

скликання та організація проведення загальних зборів співвласників;

сприяння ініціатору загальних зборів (що відбулися) в проведенні письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення і підрахунку результатів голосування;

припиняти дії всіх осіб, що утруднюють або перешкоджають співвласникам у реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;

складання актів про порушення «Правил користування приміщеннями житлових будинків» і «Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій» та видання приписів, обов’язкових для виконання всіма мешканцями будинку.

13. Засідання правління проводиться не менше ніж один раз на три місяці, якщо інше не визначено рішенням загальних зборів.

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

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

Рішення правління про коригування витрат і внесків (платежів) на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, приймається двома третинами голосів від загальної кількості членів правління.

Засідання правління скликається його головою, не менш як третиною членів правління або на вимогу ревізійної комісії.

Веде засідання правління голова правління, а в разі його відсутності – один із членів правління, обраний головуючим простою більшістю голосів від числа 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.

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

На виконання своїх повноважень голова правління:

веде засідання правління, якщо правління не доручило ведення засідання іншому

члену правління;

забезпечує виконання рішень загальних зборів та рішень правління;

діє без доручення від імені об’єднання та укладає в межах своєї компетенції договори і вчиняє інші правочини відповідно до рішень правління або загальних зборів;

розпоряджається коштами об’єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень правління, має право першого підпису фінансових документів об’єднання;

наймає на роботу в об’єднання працівників та звільняє їх, застосовує до них заходи заохочення та накладає стягнення, видає обов’язкові для працівників об’єднання накази у сфері трудових правовідносин;

за рішенням правління видає довіреності на представництво інтересів об’єднання іншим особам;

відкриває і закриває рахунки об’єднання в банках та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи;

відповідно до рішень правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань об’єднання.

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

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

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

Загальні збори співвласників можуть затвердити Положення про ревізійну комісію (ревізора) у якому встановити повноваження і відповідальність ревізійної комісії (ревізора).

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

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

Ревізійна комісія (ревізор) обирається строком на 3 роки, якщо інший строк не визначено загальними зборами. Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження ревізійної комісії (ревізора) чи окремих членів ревізійної комісії.

Член правління об’єднання не може бути обраний до складу ревізійної комісії (ревізором).

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 повноваження такого члена ревізійної комісії припиняються.

16. Ревізійна комісія (ревізор) має право:

відповідно до періодичності встановленої загальними зборами, але не рідше одного разу на рік отримувати від правління та працівників об’єднання первинні та аналітичні документи бухгалтерського і податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності об’єднання за будь-який період діяльності об’єднання, ознайомлюватися із зазначеними документами, робити із них виписки та копії;

відповідно до періодичності встановленої загальними зборами, але не рідше одного разу на рік отримувати від правління та працівників об’єднання письмові пояснення щодо діяльності об’єднання за будь-який період діяльності об’єднання;

перевіряти та надавати загальним зборам висновки щодо виконання правління кошторисів, відповідності первинним документам бухгалтерського обліку, балансу, річного звіту об’єднання;

за рішенням загальних зборів здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об’єднання;

загальні збори можуть визначити інший перелік прав ревізійної комісії (ревізора);

ревізійна комісія має право скликати засідання правління у разі порушення законодавства статуту об’єднання або скликати загальні збори співвласників.

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

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

залишків коштів на утримання і ремонт будинку на рахунках особи, що здійснювала управління будинком до створення об’єднання;

внесків і платежів співвласників;

коштів, отриманих об’єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;

коштів, отриманих об’єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;

коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності об’єднання;

добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних та юридичних осіб;

коштів, залучених на умовах кредиту або позики;

коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення будинку;

пасивних доходів;

доходів від діяльності заснованих об’єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей об’єднання;

коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей об’єднання.

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

2. Сплата встановлених загальними зборами внесків і платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного та інших фондів у розмірах і в строки, що встановлені загальними зборами, 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 та інших фондів, встановлюються загальними зборами об’єднання відповідно до законодавства та цього Статуту.

Коригування витрат і внесків (платників) об’єднання на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, пов’язаних із змінами ставок податків і зборів, рівня заробітної плати відповідно до законодавства, генеральної та галузевої угод, цін (тарифів) на паливо – енергетичні та матеріальні ресурси, приймає правління об’єднання двома третинами голосів від загальної кількості членів правління.

Загальні збори об’єднання можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна, на суму боргу. Порядок розрахунків за ці операції визначається Кабінетом Міністрів України.

3. Витрати на утримання, ремонт, реконструкцію та переоснащення паркінгів, гаражів, стоянок іншого майна (далі окреме майно) яке використовує обмежене (не всі співвласники будинку) коло осіб, несуть власники (користувачі) цього майна.

Кошторис на утримання, ремонт, реконструкцію, переоснащення окремого майна затверджують загальні збори власників (користувачів цього майна) та погоджуються загальними зборами співвласників об’єднання.

Комунальні послуги для утримання цього майна надаються об’єднанням якщо відсутня можливість укладання договорів між власниками (користувачами окремого майна) і виробниками (виконавцями) цих послуг.

Включення в кошторис об’єднання утримання, ремонт, реконструкцію і переоснащення окремого майна не допускається.

Облік видатків і доходів на утримання, ремонт, реконструкцію і переоснащення окремого майна об’єднання веде в окремих реєстрах бухгалтерського обліку.

Власники (користувачі) окремого майна відшкодовують витрати об’єднання на утримання майна і спожиті комунальні послуги. Розрахунок витрат на утримання окремого майна проводиться згідно з Порядком формування тарифів на послуги з утримання будинків та споруд і прибудинкових територій.

4. 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.

5. Порядок володіння, користування та розпорядження майном об’єднання визначається загальними зборами і цим Статутом.

6. 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 за поданням правління щорічно затверджується загальними зборами не пізніше 1 січня поточного року, якщо інший строк не встановлено загальними зборами. За рішенням загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на два і більше років. Кошторис об’єднання діє до прийняття об’єднанням нового кошторису.

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 (ревізору), а після такої перевірки - загальним зборам для затвердження.

Перший фінансовий рік об’єднання починається з дати його державної реєстрації і закінчується 31 грудня року, в якому проведено державну реєстрацію.

Наступні фінансові роки відповідають календарним.

7. Об’єднання не має право розподіляти доходи (прибутки) або їх частини серед засновників (всіх співвласників), членів, працівників (крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління та інших пов’язаних з ними осіб. Діяльність об’єднання повинна відповідати вимогам Податкового кодексу України до неприбуткових організацій.

**V. Права і обов’язки співвласників**

1. Співвласник має право:

брати участь в управлінні об’єднанням у порядку, визначеному Законом і цим Статутом;

обирати та бути обраним до складу статутних органів об’єднання;

знайомитися з протоколами загальних зборів, протоколами засідання правління, актами ревізійної комісії, 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 інформацію про діяльність асоціації об’єднань співвласників багатоквартирного будинку, членом якої є об’єднання.

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

Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших власників.

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

2. Співвласник зобов’язаний:

виконувати обов’язки, передбачені цим Статутом;

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 спільного майна будинку;

забезпечувати дотримання вимог цього статуту, житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення житлових та нежитлових приміщень або їх частин;

зміни їх функціонального призначення;

не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників; дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;

своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі, заборгованість по внескам та платежам яка перевищує 60 діб є порушенням зобов’язання співвласником;

відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;

виконувати передбачені цим Статутом 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.

**VI. Відповідальність за порушення цього Статуту та рішень статутних органів:**

За порушення цього Статуту та законних рішень статутних органів співвласники несуть відповідальність згідно із законом.

**VII. Відповідальність статутних органів:**

1. Правління об’єднання несе відповідальність за:

-за законність, економічну і технічну обґрунтованість прийнятих рішень;

-економічну обґрунтованість витрат на утримання, ремонт, реконструкцію і технічне переоснащення будинку і прибудинкової території в межах затвердженого загальними зборами кошторису і фондів об’єднання;

-планування заходів, доходів і витрат для виконання мети і завдань об’єднання;

-відбір виконавців робіт з утримання, ремонту, реконструкції і технічного переоснащення будинку;

-за підготовку проектів договорів на виконання робіт, поставку матеріалів і обладнання, отримання кредитів тощо, для подання їх на затвердження загальним зборам співвласників;

- прийняття рішень про стягнення з боржників коштів у судовому порядку;

-скликання та організацію проведення загальних зборів співвласників;

-сприяння голові правління і ревізійної комісії (ревізору) у виконані їм своїх обов’язків.

2. Голова правління несе відповідальність за:

-виконання рішень загальних зборів і правління об’єднання;

-усунення недоліків і зауважень ревізійної комісії, які викладені в акті ревізії, після затвердження акту загальними зборами співвласників;

-скликання засідання правління;

-реєстрацію об’єднання у податкових органах і фонді соціального страхування;

-відкриття/закриття рахунків в банківських установах;

-підписання договорів, вчинення інших правочинів у порядку встановленому цим статутом;

-підбір штатних працівників об’єднання, прийом та звільнення працівників, застосування до працівників заходів заохочення та накладання стягнення;

-організацію ведення кадрового діловодства та збереження архіву кадрового діловодства згідно законодавства;

-затвердження своїм наказом правил внутрішнього трудового розпорядку об’єднання, посадових інструкцій, посадових інструкцій з охорони праці;

-виконання працівниками об’єднання правил внутрішнього трудового розпорядку, посадових інструкцій, законодавства з охорони праці;

-організацію обліку та збереження протоколів загальних зборів співвласників об’єднання, засідань правління, технічної і правовстановлюючої документації на будинок та прибудинкову територію;

-облік та інвентаризацію спільного майна співвласників;

-облік і збереження установчих документів об’єднання, печатки, штампів;

-збереження договорів об’єднання з юридичними та фізичними особами у межах позовної давності;

-збереження і облік реєстраційних документів у податковій інспекції і фондах соціального страхування;

-відшкодування збитків завданих майну, коштам і здоров’ю співвласників і третіх осіб з вини голови правління.

3. Відповідальність ревізійної комісії (ревізора):

Ревізійна комісія (ревізор) несе відповідальність за виконання своїх обов’язків по перевірки наявності:

-оригіналу уставних і реєстраційних документів об’єднання, його печатки та штампів;

-оригіналів всіх господарських договорів і додатків до них (як діючих та ті по яким не закінчились строки позовної давності);

-оригіналів реєстраційних документів у податкових установах та фондах соціального страхування;

- технічного паспорту на будинок;

-акту про введення будинку в експлуатацію;

-оригіналів протоколів загальних зборів, засідання правління, актів ревізійної комісії;

-оригіналів наказів по особовому складу і кадрове діловодство;

-бухгалтерського, податкового та статистичного обліку і звітності;

Ревізія проводиться обов’язково у разі:

-завершення балансового року;

-зміни керівника, управляючого, бухгалтера;

-за письмовою вимогою голови правління, виконавчого директора, управляючого;

-за письмовою заявою 20% співвласників;

-за рішенням загальних зборів.

Про результати ревізії фінансово-господарської діяльності об’єднання складається акт, один екземпляр якого передається ініціатору (заявителю). Про результати перевірки ревізійна комісія інформує загальні збори співвласників.

У разі встановлення фактів порушень посадовими особами об’єднання законодавства України, зловживань службовим становищем, нецільового використання коштів об’єднання та інших дій які призвели або такі, що можуть призвести до завдання шкоди інтересам або майну об’єднання, ревізійна комісія зобов’язана негайно інформувати про це правління об’єднання і скликати загальні збори співвласників.

**VIII. Порядок передачі повноважень новому складу правління, голові правління та ревізійної комісії (ревізору):**

У разі переобрання, або зміни більшості складу правління, голови правління, більшості складу ревізійної комісії (ревізору) з інших, передбачених законодавством підстав правління, голова правління, ревізійна комісія (ревізор) повинні протягом семи діб передати всю документацію, товаро-матеріальні цінності, договори, матеріальні та нематеріальні активи які вони повинні зберігати та обліковувати новому складу правління, голові правління, ревізійної комісії (ревізору).

Передача оформлюється актами приймання-передачі які складаються у двох примірниках та зберігаються у передаючої та приймаючої сторони.

Акти приймання-передачі є документами суворої звітності.

У разі нестачі активів або документів які були на обліку у передаючої сторони, правління, голова правління, члени ревізійної комісії (ревізор) повинні поновити втрачені активи (документи) за власний рахунок, протягом одного місяця або відшкодувати витрати на їх відновлення.

**IХ. Порядок внесення змін до цього Статуту**

1. Внесення змін до цього Статуту здійснюється виключно за рішенням загальних зборів.

Якщо інше не визначено рішенням загальних зборів, ініціатор загальних зборів надає кожному співвласнику текст пропонованих змін до цього Статуту не пізніше ніж за 10 днів до проведення загальних зборів.

2. Зміни до цього Статуту підлягають державній реєстрації у встановленому законодавством порядку та набирають чинності з дати такої реєстрації.

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

1. Об’єднання ліквідується у разі:

придбання однією особою всіх приміщень у будинку;

прийняття співвласниками рішення про ліквідацію об’єднання;

ухвалення судом рішення про ліквідацію об’єднання.

2. Ліквідація об’єднання за рішенням його загальних зборів здійснюється призначеною загальними зборами ліквідаційною комісією.

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

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

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

При цьому здійснюється залік заборгованості кожного співвласника перед об’єднанням відповідно до 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.

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

6. Реорганізація об’єднання та 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 правління ОСББ «Меркурій-2015» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Бат О.А./

Секретар зборів\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/