

«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 « 4 » листопада 2015 р.

Державну реєстрацію юридичної особи
ПРОВЕДЕНО

Дата реєстрації 04.12.2015
Номер запису 15610000006658

Державний реєстратор



СТАТУТ

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

"Меркурій-2015"

1. Загальні положення, назва та місцезнаходження ОСББ

- 1.1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "Меркурій-2015" (далі - ОСББ) створено власниками квартир та нежитлих приміщень багатоквартирного будинку № 83, 83/1, 83/2, 83/3 (далі - житловий комплекс) по вулиці Дніпропетровська дорога в місті Одесі відповідно до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".
- 1.2. Юридична адреса ОСББ і його місцезнаходження: Україна, 65123, м. Одеса, . Дніпропетровська дорога ,83,
- 1.3. Найменування ОСББ:
 - 1.3.1. Українською мовою:
 - повна назва - Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Меркурій-2015»;
 - скорочена назва – ОСББ «Меркурій-2015»;
 - 1.3.2. Російською мовою:
 - повна назва – «Объединение совладельцев многоквартирного дома «Меркурий-2015»;
 - скорочена назва – ОСМД “ Меркурий-2015».
- 1.4. Діяльність ОСББ регулюється Конституцією України, Законом України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", Цивільним, Житловим, Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та цим Статутом.
- 1.5. Власники квартир, житлових і нежитлових приміщень зобов'язані виконувати вимоги чинного законодавства України та Статуту ОСББ.
- 1.6. ОСББ набуває статусу юридичної особи з моменту його державної реєстрації у порядку, встановленому Законом України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців". ОСББ має самостійний баланс, рахунки в банківських установах, печатку з власним найменуванням та інші необхідні реквізити.
- 1.7. ОСББ може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних цілей безпосередньо або шляхом укладання договорів з фізичними чи юридичними особами.
- 1.8. ОСББ є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами ОСББ.
- 1.9. ОСББ відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном ОСББ, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. ОСББ не несе відповідальності за зобов'язання його членів, як і члени не несуть відповідальності за зобов'язаннями ОСББ.
- 1.10. Майно ОСББ утворюється з:
 - 1.10.1. майна, переданого йому членами ОСББ у власність;
 - 1.10.2. одержаних доходів;
 - 1.10.3. іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

2. Мета створення, завдання та предмет діяльності ОСББ

- 2.1. Метою створення ОСББ є забезпечення захисту прав його членів, відповідно до пункту 4.1 цього 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 ОСББ є:**
 - 2.2.1. належне утримання будинку та прибудинкової території;
 - 2.2.2. забезпечення реалізації прав членів ОСББ на володіння та користування спільним майном;

- 2.2.3. забезпечення сприяння членам ОСББ в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю ОСББ;
- 2.2.4. здійснення господарської діяльності для забезпечення статутних цілей об'єднання.

3. Членство в ОСББ

- 3.1. Членами ОСББ можуть бути фізичні та юридичні особи – власники квартир, житлових або нежитлових приміщень у житловому будинку.
- 3.2. Наймачі і орендарі не можуть бути членами ОСББ.
- 3.3. Інтереси неповнолітніх, недієздатних і обмежено дієздатних членів ОСББ представляють їх батьки, опікуни чи піклувальники.
- 3.4. Членство в Об'єднанні припиняється з моменту втрати членом ОСББ права власності на квартиру, житлове чи нежитлове приміщення у зв'язку з відчуженням або з інших причин, передбачених чинним законодавством.
- 3.5. Якщо громадянин має в будинку ОСББ квартиру на правах власності і не є членом ОСББ з ним укладається договір на відшкодування витрат з утримання будинку та оплати комунальних послуг.
- 3.6. Громадяни, які мають квартиру у власності, вважаються членами цього ОСББ з моменту реєстрації цього Статуту.
- 3.7. Громадяни, які отримали у власність квартиру в будинку ОСББ після реєстрації цього Статуту, приймаються в члени ОСББ за їх письмовою заявою на загальних зборах.

4. Права та обов'язки членів ОСББ

4.1. Член ОСББ має право:

- 4.1.1. Безперешкодно користуватися об'єктами, що знаходяться у спільній власності членів ОСББ. Це право безпосередньо пов'язане з правом власності на квартиру, житлове чи нежитлове приміщення і не може бути зупинене або скасовано без його згоди.
- 4.1.2. Самостійно без згоди з іншими членами ОСББ розпоряджатися належними йому на праві власності квартирами, житловими чи нежитловими приміщеннями.
- 4.1.3. Брати участь в управлінні ОСББ у порядку, визначеному Законом "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" і Статутом ОСББ.
- 4.1.4. Обирати і бути обраним в органи управління ОСББ.
- 4.1.5. Знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки.
- 4.1.6. Одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність ОСББ, його фінансовий стан і витратах.
- 4.1.7. Вносити пропозиції щодо удосконалення діяльності ОСББ, усунення недоліків у роботі його органів управління.
- 4.1.8. Передавати наймачу або орендарю квартири, житлового чи нежитлового приміщення права і обов'язки, пов'язані з утриманням цих приміщень.
- 4.1.9. У разі невиконання або неналежного виконання обов'язків наймачем або орендарем квартири, житлового або нежитлового приміщення, відповідальність перед ОСББ несе власник квартир, житлового або нежитлового приміщення.
- 4.1.10. Договір найму чи оренди укладається у письмовій формі з реєстрацією в Правлінні ОСББ.
- 4.1.11. Виробляти у встановленому чинним законодавством та цим Статутом порядку будь-які вдосконалення і зміни в належних йому на праві власності квартирах, житлових або нежитлових приміщеннях, якщо вони не порушують структурну цілісність житлового будинку, технічного обладнання будинку, а також не завдають шкоди іншим членам ОСББ.
- 4.1.12. Вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання членами ОСББ правил добросусідства.
- 4.1.13. Вийти в установленому статутом порядку з ОСББ.

4.1.14. Член ОСББ має інші права, передбачені чинним законодавством та Статутом ОСББ.

4.2. Член ОСББ зобов'язаний:

4.2.1. Виконувати вимоги Статуту ОСББ, рішення загальних зборів та Правління ОСББ (Управителя), прийняті у межах їх повноважень.

4.2.2. Виконувати згідно з укладеним з ОСББ договором власні договірні зобов'язання перед ОСББ.

4.2.3. Використовувати приміщення за цільовим призначенням, дотримуватися Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинкової території.

4.2.4. Забороняється зберігати в приміщеннях житлових будинків вибухонебезпечні чи екологічно шкідливі речовини.

4.2.5. Забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх ремонту. Запобігати псуванню неподільного та загального майна, інформувати органи управління ОСББ про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання.

4.2.6. Забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства при ремонті чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших власників.

4.2.7. Своєчасно вносити платежі у погашення банківського кредиту і в покриття витрат ОСББ на експлуатацію і капітальний ремонт жилого будинку (будинків) та утримання прибудинкової території, внески до спеціальних фондів та плату за комунальні послуги.

4.2.8. Сплачувати визначені Статутом і рішенням загальних зборів членів ОСББ платежі на поточний рахунок ОСББ, в першу чергу, – на погашення заборгованості і пені (якщо буде мати місце прострочення оплати і нарахування пені), в другу чергу – на погашення поточних нарахувань.

4.2.9. Обов'язки щодо здійснення всіх платежів виникають у власника квартири з моменту набуття ним права власності на квартиру, житлове чи нежитлове приміщення.

4.2.10. Особа, яка вступає до ОСББ, яке не погасило банківський кредит, може сплатити місячний платіж, що сплачується членами ОСББ у погашення банківського кредиту, який перевищує зазначений загальними зборами розмір, з метою повністю або частково (понад суму платіж у нагромадження вибулого члена ОСББ) погасити свою частку банківського кредиту. У разі, коли особа, яка вступає до ОСББ, не погашає несплачену частину кредиту, вона дає ОСББ письмове зобов'язання про її погашення.

4.2.11. Утримувати квартиру, житлове чи нежитлове приміщення, що знаходиться в його власності, в належному технічному стані за власний рахунок.

4.2.12. Використовувати об'єкти, що знаходяться у спільній власності членів ОСББ, лише за прямим призначенням, не порушуючи при цьому права та інтереси інших членів ОСББ.

4.2.13. Забезпечувати безперешкодний доступ до частин і елементів квартири, житлового або нежитлового приміщення в разі необхідності усунення пошкоджень об'єктів, що перебувають у спільній власності членів ОСББ, або для запобігання можливого збитку. Збитки, які може понести в цьому випадку член ОСББ, повинні бути відшкодовані йому за рахунок коштів ОСББ.

4.2.14. Використовувати квартири, житлові або нежитлові приміщення та технічне оснащення приміщень за призначенням з урахуванням обмежень, встановлених Статутом ОСББ або рішенням загальних зборів.

4.2.15. Дотримуватися правил утримання жилого будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, чистоти і порядку в під'їздах, кабінах ліфта та інших місцях загального призначення.

4.2.16. Переобладнання і перепланування житлових і підсобних приміщень, балконів і лоджій членами ОСББ проводиться лише з метою поліпшення благоустрою квартири за відповідними проектами без обмеження або ущемлення інтересів інших

- 5
- громадян, які проживають в цьому будинку. Зазначені роботи виконуються за рішенням органів місцевого самоврядування та за погодженням з Правлінням ОСББ.
- 4.2.17. Відшкодовувати за власний рахунок і в повному обсязі збитки, завдані майну інших власників особисто або іншою особою, що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з відома власника.
- 4.2.18. Використовувати гучномовні пристрої з силою звуку, який не порушує спокій мешканців будинку. З 22.00 до 08.00 годин зберігається тиша і спокій. Проведення ремонтних робіт, які супроводжуються шумом, забороняється у робочі дні з 21.00 до 08.00 годин, у святкові та неробочі дні – цілодобово.
- 4.2.19. Куріння тютюнових виробів згідно закону України від 16.12.12 № 4844 «Про повну заборону куріння в громадських та на робочих місцях, включаючи приміщення закладів ресторанного господарства».
- 4.2.20. Утримувати домашніх тварин з дотриманням «Правил утримання домашніх тварин у багатоквартирних будинках в Україні».
- 4.2.21. У разі відчуження належної члену ОСББ на праві власності квартири, житлових або нежитлових приміщень, інформувати про це правління ОСББ. Дати можливість покупцеві (новому власнику) крім документів, передбачених законодавством, ознайомитися зі Статутом ОСББ та його обов'язками перед ОСББ.

5. Права та обов'язки ОСББ

5.1. ОСББ має право:

- 5.1.1 Визначати порядок обслуговування і ремонту будинків та утримання прибудинкових територій.
- 5.1.2 Здійснювати господарську діяльність, пов'язану з утриманням будинків і прибудинкової території відповідно до мети діяльності, передбаченої Статутом, в тому числі укладати договори з юридичними та фізичними особами.
- 5.1.3 На конкурсній основі обирати підрядні організації, що надають Комунальні послуги та послуги з утримання прибудинкової території.
- 5.1.4 Отримувати кредити в установах банків у порядку і на умовах передбачених цим Статутом і чинним законодавством.
- 5.1.5 Отримати у користування або власність членів ОСББ, у встановленому чинним законодавством порядку, земельну ділянку (прибудинкову територію).
- 5.1.6 За погодженням з органами місцевого самоврядування здійснювати будівництво господарських та інших будівель на прибудинковій території, необхідних для забезпечення утримання будинку або створення додаткових зручностей членам ОСББ.
- 5.1.7 Брати на баланс майно ОСББ, набувати у власність ОСББ квартири або нежилі приміщення будинку та іншу нерухомість.
- 5.1.8 Здавати в оренду фізичним чи юридичним особам окремі об'єкти, що знаходяться у спільній власності членів ОСББ, за рішенням загальних зборів.
- 5.1.9 Захищати права і законні інтереси членів ОСББ в державних або недержавних органах, установах, організаціях, в органах місцевого самоврядування та в судах.
- 5.1.10 Робити членам ОСББ попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання.
- 5.1.11 Зараховувати на поточний рахунок ОСББ плату за послуги від члена ОСББ в першу чергу – на погашення заборгованості і пені (якщо буде мати місце прострочення оплати і нарахування пені), в другу чергу – на погашення поточних нарахувань.
- 5.1.12 Звертатися з позовом про притягнення до відповідальності члена ОСББ у випадках, передбачених чинним законодавством.
- 5.1.13 Вимагати відшкодування збитків, завданих неподільному та загальному майну ОСББ з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю.

- 5.1.14 Вимагати своєчасної та у повному обсязі сплати всіх установлених Законом та Статутом ОСББ платежів, зборів і внесків від власників приміщень, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів.
- 5.1.15 Звертатись до суду з позовом про звернення стягнення на майно власників приміщень, які відмовляються відшкодовувати завдані збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені законодавством та Статутом ОСББ платежі і внески, а також відрахування до резервного і ремонтного фондів.
- 5.1.16 Здійснювати інші дії, що відповідають цілям і завданням діяльності ОСББ.

5.2. ОСББ зобов'язане:

- 5.2.1 Забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан неподільного та загального майна, що належить членам ОСББ та санітарний стан прибудинкової території.
- 5.2.2 Організовувати, при необхідності, проведення технічної інвентаризації житлового будинку, належних йому будівель і споруд та прибудинкової території житлового будинку. Виступати замовником робіт і послуг та укладати угоди з відповідними підприємствами, які надають такі роботи та послуги, здійснювати їх оплату.
- 5.2.3 Надавати послуги членам ОСББ з утримання належних їм на праві власності квартир, жилих чи нежитлих приміщень за їх рахунок.
- 5.2.4 Здійснювати ремонт будинків у встановленому порядку.
- 5.2.5 Визначати розміри, строки і порядок платежів, які вносяться членами ОСББ.
- 5.2.6 Забезпечувати своєчасне надходження від членів ОСББ платежів, встановлених рішенням загальних зборів. При заборгованості члена ОСББ більш ніж 2 місяці, подавати позовну заяву в суд про примусове стягнення заборгованості та вартості судових витрат з відповідача.
- 5.2.7 Здійснювати контроль за виконанням договірних обов'язків підприємствами і приватними особами, які здійснюють утримання будинків, інших будівель і споруд ОСББ, прибудинкової території та надають комунальні і інші послуги.
- 5.2.8 Звітувати загальним зборам про виконання кошторису ОСББ за рік;
- 5.2.9 Забезпечувати виконання вимог Статуту ОСББ;
- 5.2.10 Виконувати свої договірні зобов'язання;
- 5.2.11 Своєчасно сплачувати внески у погашення банківського кредиту, одержаного згідно рішення загальних зборів ОСББ;
- 5.2.12 Забезпечувати дотримання інтересів усіх членів ОСББ, асоціації при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між членами ОСББ, асоціації витрат на експлуатацію та ремонт неподільного та загального майна;
- 5.2.13 У випадках, передбачених законодавством, Статутом ОСББ, - представляти інтереси членів ОСББ, відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

6. Забезпечення утримання будинку і прибудинкової території

- 6.1. Для забезпечення належного утримання будинків та прибудинкової території ОСББ щорічно складає і затверджує кошторис, в якому передбачаються такі статті витрат:
 - поточні витрати (експлуатаційні витрати);
 - витрати на оплату комунальних та інших послуг;
 - витрати на ремонт будинку;
 - інші витрати.
- 6.2. Платежі на поточні витрати вносяться членами ОСББ в порядку і строки, затверджені загальними зборами. Розмір платежів на поточні витрати кожного члена ОСББ визначається розміром його частки у вартості будинку та загальною сумою витрат на ці цілі і нараховується на загальну площу квартири, житлового або нежитлового приміщення.
- 6.3. До поточних витрат відносяться:

- витрати на утримання управлінського та обслуговуючого персоналу у тому числі
- і витрати за договорами цивільно-правового характеру;
- витрати на малоцінні та швидкозношувані предмети, на витратні матеріали і канцелярське приладдя;
- витрати на електроенергію для роботи ліфтів та освітлення місць загального користування та прибудинкової території;
- витрати на надання матеріальної допомоги членам ОСББ;
- інші витрати.

6.4. Член ОСББ зобов'язаний вносити платежі на поточні витрати незалежно від умов користування квартирою, житловими чи нежитловими приміщеннями або окремими об'єктами, що знаходяться у спільній власності членів ОСББ.

6.5. Розмір щомісячних платежів для оплати комунальних (водо-, тепло-, електро-, газопостачання та водовідведення, ліфтів) та інших послуг визначається згідно показниками приладів обліку або затвердженими в установленому порядку тарифами, а при відсутності приладів обліку - за умовами договору між постачальником послуг і ОСББ.

6.5.1 Нарахування платежів за опалення проводиться на опалювальну площу квартири. У опалювальну площу квартири входить:

- площа житлових кімнат;
- площа коридорів, стінних шаф, комор;
- площа кухонь, ванних кімнат, туалетів;
- площа лоджій (балконів), якщо на лоджії (балконі) встановлені опалювальні прилади центрального опалення або відсутня дверний або віконний отвір, що зачиняється.

Нарахування платежів за газ, холодне і гаряче водопостачання, водовідведення та ліфт здійснюється на кожну особу, прописану або яка фактично проживає у квартирі члена ОСББ.

Рішення про кількість осіб, що включаються в список для нарахування платежів за комунальні послуги приймає правління ОСББ.

Нарахування платежів за собак і котів, які проживають в квартирах членів ОСББ приймається за рішенням Правління відповідно до чинного законодавства.

6.6. Для своєчасного усунення пошкоджень елементів будинку ОСББ зобов'язане накопичувати кошти на проведення ремонту.

На загальних зборах членів ОСББ можуть бути прийняті рішення:

- про одноразове збирання коштів для проведення ремонту;
- про накопичення коштів на спецфонді;
- про отримання кредиту в банку з механізмом його подальшого погашення;
- залучення інших джерел що не суперечать Статуту та чинному Законодавству;

Розмір нарахувань кожного члена ОСББ на ремонт будинку визначається розміром його частки у вартості будинків і нараховується на загальну площу квартири, житлового або нежитлового приміщення.

6.7. До інших витрат можуть бути віднесені витрати на благоустрій прибудинкової території, на добровільне страхування будинку та інші цілі.

6.8. При фізичному знищенні або руйнуванні будинку на загальних зборах членів ОСББ приймається рішення про доцільність його відновлення. Відновлення будинку може здійснюватися за рахунок накопичених ОСББ коштів на ремонт будинку, отриманих за страхування будинку, додаткових внесків членів ОСББ та кредиту банку.

6.9. Кошторис ОСББ може включати інші джерела, в тому числі кошти, які передаються ОСББ любими фізичними та юридичними особами.

- 6.10. Щорічно Правління ОСББ складає кошторис доходів і витрат на черговий фінансовий рік і визначає розміри платежів кожного члена ОСББ.
- 6.11. Кошторис затверджується загальними зборами членів ОСББ.
- 6.12. ОСББ здійснює оперативний та бухгалтерський облік результатів своєї діяльності.
- 6.13. Кожен член ОСББ зобов'язаний компенсувати ОСББ або членам ОСББ збиток, нанесений ним або членами його сім'ї, або іншою особою, яка користується його квартирою, житловим або нежитловим приміщенням. Компенсація шкоди проводиться відповідно до чинного законодавства.
- 6.14. Член ОСББ може зробити перепланування своєї квартири, житлового або нежитлового приміщення власником якого він є, за умови наявності дозволу на таке планування від органу місцевого самоврядування та погодження з Правлінням ОСББ.

7. Майно ОСББ

7.1. Майно ОСББ складається з неподільного та загального майна:

- 7.1.1 неподільне майно - неподільна частина житлового комплексу, яка 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;
- 7.1.2 загальне майно - частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених цим статутом (комори, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо).

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

7.2.1 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 будинку - частини споруди, які 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, які забезпечують санітарно-гігієнічні умови та безпечну експлуатацію квартир (загальні будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, 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).

7.2.2 Члени ОСББ приймають рішення щодо управління неподільним майном будинку. Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна будинку встановлюється за пропорційною до загальної площі житлових та нежитлових приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

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

7.3. Перелік майна, яке перебуває у спільній частковій власності (загальне майно), права та обов'язки членів ОСББ щодо цього майна.

7.3.1 Загальне майно - частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у цьому статуті (комори, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо).

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

- 7.3.3 Члени ОСББ приймають рішення щодо управління загальним майном та зобов'язані брати участь в його утриманні.
- 7.3.4 Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт загального майна встановлюється у пропорційності до загальної площі житлових та нежитлових приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

8. Статутні органи ОСББ, їх повноваження та порядок формування

- 8.1. Органами управління ОСББ є загальні збори його членів, правління та ревізійна комісія ОСББ.
- 8.2. Вищим органом управління ОСББ є загальні збори.
- 8.3. Загальні збори скликаються і проводяться згідно з вимогами цього статуту та чинного законодавства.
- 8.4. Загальні збори правочинні, якщо на них присутні більше половини членів ОСББ.
- 8.5. **До виключної компетенції загальних зборів членів ОСББ належить:**
- 8.5.1 затвердження Статуту ОСББ, внесення змін до нього;
 - 8.5.2 обрання членів, правління і ревізійної комісії ОСББ, прийняття рішення про залучення аудитора;
 - 8.5.3 прийняття громадян в члени ОСББ та виключення з членів ОСББ;
 - 8.5.4 затвердження кошторису, балансу ОСББ, річного звіту;
 - 8.5.5 визначення розмірів внесків та платежів членів ОСББ, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;
 - 8.5.6 визначення розміру матеріального або іншого заохочення членів ОСББ і правління;
 - 8.5.7 визначення порядку утримання, експлуатації та ремонту неподільного і загального майна відповідно до Статуту та діючого законодавства;
 - 8.5.8 прийняття рішень про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;
 - 8.5.9 встановлення обмежень на користування об'єктами, які перебувають у спільній власності членів ОСББ;
 - 8.5.10 прийняття рішень про передачу в оренду об'єктів, які перебувають у спільній власності членів ОСББ, фізичним і юридичним особам;
 - 8.5.11 прийняття рішень про одержання банківського кредиту;
 - 8.5.12 взяття на баланс майно ОСББ;
 - 8.5.13 прийняття рішень про взаємодію з громадськими організаціями.
- 8.6. **До компетенції правління ОСББ належить:**
- 8.6.1 підготовка кошторису, балансу та річного звіту ОСББ;
 - 8.6.2 здійснення контролю за своєчасною сплатою членами ОСББ внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з чинним законодавством;
 - 8.6.3 розпорядження коштами ОСББ відповідно до затвердженого загальними зборами ОСББ кошторису;
 - 8.6.4 визначення та укладання договорів із суб'єктами підприємництва, які виконують роботи, в тому числі будівельні, надають житлово-комунальні та інші послуги, та здійснення контролю за їх виконанням;
 - 8.6.5 ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність ОСББ;
 - 8.6.6 ініціювання скликання та організація проведення загальних зборів членів ОСББ, або зборів представників, у тому числі які можуть бути обрані від ОСББ за рішенням загальних зборів;
 - 8.6.7 доручати голові Правління оформлення банківського кредиту, рішення про який прийнято загальними зборами ОСББ;
 - 8.6.8 захист прав, представлення законних інтересів власників в органах виконавчої влади і органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях, незалежно від форм власності;

- 8.6.9 за рішенням загальних зборів та згодою власників приміщень, які не є членами ОСББ, використання приміщення в житловому комплексі для потреб органів управління ОСББ.
- 8.7. Правління обирається загальними зборами строком на п'ять років з правом продовження повноважень будь-якого з його членів на новий строк згідно рішення загальних зборів.
- Правління складається не менш як з трьох та не більш ніж з п'яти членів. Член правління може бути достроково відкликаний з наступних підстав:
- за власним бажанням;
 - за рішенням загальних зборів (при умові прийняття цього рішення не менш ніж 2/3 від загальної кількості членів присутніх на зборах).
- 8.8. Правління ОСББ зі свого складу обирає голову правління і його *заступника*. У відсутності голови правління його обов'язки виконує заступник.
- 8.9. Голова правління забезпечує виконання рішень загальних зборів членів ОСББ та рішень правління, діє без доручення від імені ОСББ.
- 8.10. Голова правління має право:
- 8.10.1 здійснювати оперативне керівництво поточною діяльністю ОСББ;
 - 8.10.2 відкривати та закривати поточні банківські рахунки;
 - 8.10.3 укладати господарські договори з суб'єктами підприємництва, які виконують роботи, надають послуги, пов'язані з наданням житлово-комунальних послуг, будівельно-ремонтних послуг та інших, здійснювати контроль за їх виконанням;
 - 8.10.4 здійснювати матеріально-технічне забезпечення діяльності ОСББ, укладати договори на виконання цієї функції;
 - 8.10.5 розпоряджатися грошовими коштами ОСББ та іншим майном відповідно до затвердженого кошторису та рішень загальних зборів;
 - 8.10.6 оформлювати банківський кредит, рішення про який прийнято загальними зборами ОСББ;
 - 8.10.7 організувати ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності ОСББ;
 - 8.10.8 здійснювати підготовку кошторису, балансу ОСББ і річного звіту та надавати їх для затвердження загальним зборам;
 - 8.10.9 здійснювати контроль за своєчасною сплатою членами ОСББ внесків і платежів, вживати заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством;
 - 8.10.10 затверджувати структуру виконавчого органу та оклади робітників виконавчого органу в межах загального фонду оплати труда, затвердженого загальними зборами;
 - 8.10.11 здійснювати приймання та звільнення робітників до виконавчого органу ОСББ;
 - 8.10.12 надавати прикази, розпорядження та інші вказівки робітникам виконавчого органу ОСББ;
 - 8.10.13 подавати позовні заяви та інші заяви передбачені діючим законодавством до суду, інших компетентних органів з метою захисту прав, майна та законних інтересів ОСББ;
 - 8.10.14 надавати доручення іншим особам (робітникам виконавчого органу) на здійснення окремих функцій в інтересах ОСББ.
- 8.11. Правління ОСББ на договірній/контрактній основі може найняти на роботу *управителя* — фізичну чи юридичну особу, яка частково здійснюватиме функції з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу за дорученням власника (власників) майна і забезпечує його належну експлуатацію.
- 8.12. Засідання правління проводиться не менше ніж один раз у три місяці і скликається головою. Рішення правління ОСББ приймається 2/3 голосів від загальної чисельності членів правління.
- 8.13. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління ОСББ 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 ОСББ про затвердження річного звіту, кошторису видатків і надходжень розмірів внесків та платежів членів ОСББ приймаються з урахуванням висновків ревізійної комісії (ревізора) або аудитора.
- 8.14. Ревізійна комісія (ревізор) зобов'язана ініціювати позачергове скликання загальних зборів у разі виникнення загрози інтересам ОСББ або виявлення зловживань, учинених посадовими особами.
- 8.15. Керівництво поточною діяльністю ОСББ здійснює його правління. Правління має право приймати рішення з усіх питань діяльності ОСББ за винятком тих, які належать до виключної компетенції загальних зборів. Правління є виконавчим органом ОСББ і підзвітне загальним зборам.
- 8.16. Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та терміни обрання встановлюються загальними зборами.

9. Порядок скликання та проведення загальних зборів. Періодичність проведення зборів. Порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них. Перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів

- 9.1. Чергові загальні збори членів ОСББ скликаються правлінням не рідше ніж 1 раз на рік, як правило, по закінченні календарного року для розгляду наслідків діяльності ОСББ. Позачергові загальні збори членів ОСББ можуть бути скликані за вимогою членів ОСББ, які мають більше 20 відсотків голосів від їх загальної кількості або за вимогою ревізійної комісії (ревізора) ОСББ.
- 9.2. Повідомлення про проведення загальних зборів членів ОСББ надсилається в письмовій формі і вручається кожному члену ОСББ під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом) на вказану адресу. Повідомлення надсилаються не пізніше ніж за 14 днів до дати проведення загальних зборів. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається порядок денний, дата та місце їх проведення.
- 9.3. Загальні збори правочинні, якщо на них присутні більше 50 (п'ятдесяти) відсотків членів ОСББ. Рішення загальних зборів приймаються 2/3 голосів від загальної кількості голосів членів ОСББ, які присутні на загальних зборах.
- 9.4. У разі відсутності кворуму для проведення загальних зборів Правління визначає нову дату і час їх проведення, про що члени ОСББ повідомляються додатково. Нові збори призначаються не раніше 14 днів і не пізніше 30 днів з моменту зборів, що не відбулися, і є чинними, якщо на них присутні не менше 30 відсотків членів ОСББ. На таких зборах рішення приймаються 3/4 голосів присутніх членів ОСББ.
- 9.5. Питання, з яких рішення приймаються загальними зборами кваліфікованою більшістю голосів (3/4 голосів присутніх на зборах членів ОСББ):
- 9.5.1 рішення про форму управління житловим комплексом;
 - 9.5.2 затвердження кошторису ОСББ, балансу та річного звіту;
 - 9.5.3 визначення розміру внесків та платежів членів ОСББ;
 - 9.5.4 проведення капітального ремонту будинку, реконструкції або його відновлення після руйнування, зведення господарських споруд;
 - 9.5.5 внесення змін і доповнень до Статуту ОСББ;
 - 9.5.6 реорганізація ОСББ;
 - 9.5.7 визначення обмежень на використання об'єктів, які перебувають у спільній власності членів ОСББ, та передачу їх у користування фізичним і юридичним особам;
 - 9.5.8 ліквідація ОСББ у випадку фізичного знищення або руйнування будинку, яке унеможливує його відновлення;
 - 9.5.9 рішення про одержання банківського кредиту.
- 9.6. Рішення членів ОСББ може бути прийнято шляхом їх письмового опитування. Порядок проведення письмового опитування затверджується загальними зборами.

- 9.7. Рішення, прийняті на загальних зборах, підписуються головою правління та секретарем загальних зборів і підлягають постійному зберіганню.
- 9.8. Рішення, прийняті загальними зборами, є обов'язковими для всіх членів ОСББ.
- 9.9. Рішення загальних зборів оприлюднюється. За рішенням зборів воно може бути надане членам ОСББ під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом).
- 9.10. Рішення загальних зборів про проведення реконструкції будинку, в тому числі надбудови чи добудови, вважається прийнятим за умови наявності згоди всіх власників приміщень. Якщо власник житлового приміщення відмовляється відселитися чи власник нежитлового приміщення відмовляється тимчасово залишити його для проведення реконструкції будинку, спір може бути вирішено в судовому порядку. Рішення про проведення ремонту будинку приймається, виходячи з технічного стану елементів будинку.

10. Джерела фінансування ОСББ, порядок використання майна та коштів ОСББ

- 10.1. Кошти ОСББ містяться на рахунках у банківських установах і використовуються виключно за їх призначенням.
- 10.2. Використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно до статуту та затвердженого кошторису.
- 10.3. Кошти ОСББ не підлягають розподілу між членами ОСББ, за винятком випадків, передбачених законом.
- 10.4. Кошти ОСББ складаються з:
 - 10.4.1 залишків коштів на рахунках попереднього власника майна;
 - 10.4.2 статутних внесків і обов'язкових платежів членів ОСББ;
 - 10.4.3 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 ОСББ;
 - 10.4.4 добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних і юридичних осіб.

11. Порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів ОСББ, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат

- 11.1. Правління ОСББ складає щорічний кошторис надходжень і витрат на наступний фінансовий рік і визначає розміри платежів кожного члена ОСББ. Кошторис ОСББ складається до 25 грудня поточного року з подальшим затвердженням на чергових загальних зборах членів ОСББ.
- 11.2. Перший фінансовий рік ОСББ починається з дати його державної реєстрації і закінчується 31 грудня. Наступні фінансові роки відповідають календарним.
- 11.3. Кошторис повинен передбачати такі статті витрат:
 - 11.3.1 поточні витрати;
 - 11.3.2 витрати на оплату комунальних та інших послуг;
 - 11.3.3 витрати та накопичення на ремонт будинку;
 - 11.3.4 інші витрати.
- 11.4. 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 ОСББ. Кошти цих фондів акумулюються на рахунку ОСББ у банківських установах і використовуються виключно за цільовим призначенням.
- 11.5. Перелік та розміри обов'язкових платежів на обслуговування і ремонт неподільного та загального майна, а також порядок їх сплати встановлюються відповідно до Статуту ОСББ.

11.6. За рішенням загальних зборів ОСББ можуть створюватися спеціальні фонди, витрати з яких здійснюються на цілі, що передбачені Статутом. Кошти цих фондів акумулюються на банківських рахунках ОСББ.

12. Порядок та умови укладення договорів між ОСББ та кожним власником квартири, приміщення

12.1. У разі прийняття на власний баланс ОСББ всього житлового комплексу та вибору форми управління неподільним та загальним майном через статутні органи ОСББ між ОСББ та кожним власником житлового чи нежитлового приміщення, 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.

12.2. У разі відмови власника приміщення укласти договір або сплачувати обов'язкові платежі на утримання та ремонт неподільного майна та відповідної частки загального майна ОСББ має право звернутися до суду для стягнення нарахованих платежів у судовому порядку.

Право на звернення до суду виникає в ОСББ через шістдесят днів з дня припинення платежів або відмови в укладенні договору.

13. Перелік питань, які можуть вирішуватись зборами представників

13.1. За рішенням загальних зборів можуть бути обрані представники від ОСББ, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного розв'язання нагальних питань шляхом скликання зборів представників.

13.2. Збори представників представляють інтереси членів ОСББ в межах компетенції, визначеної цим Статутом, контролюють і регулюють діяльність правління.

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

13.4. Представники ОСББ не можуть бути членами виконавчого органу та ревізійної комісії.

13.5. Перелік питань, які можуть вирішуватись зборами представників:

13.5.1 прийняття рішень щодо виконання та дотримання ОСББ рішень загальних зборів членів ОСББ, дотримання вимог статуту та чинного законодавства;

13.5.2 прийняття рішень щодо усунення недоліків у роботі правління ОСББ;

13.5.3 тимчасове обрання нових членів правління ОСББ чи ревізійної комісії (ревізора), які вибули з членів ОСББ у зв'язку з продажем власності в будинку чи не можуть виконувати свої обов'язки з інших підстав;

13.5.4 вирішення всіх питань щодо діяльності ОСББ, з приводу яких звернулося до зборів представників правління ОСББ, власники квартир та інших приміщень будинку, крім питань, віднесених цим Статутом до виключної компетенції загальних зборів членів ОСББ та до компетенції правління і ревізійної комісії.

14. Порядок прийняття у члени ОСББ та виключення з нього

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

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

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

- 14.4. Членство в об'єднанні припиняється після подання про це письмової заяви власником житлового чи нежитлового приміщення або з інших підстав відповідно до Статуту ОСББ.
- 14.5. Власники житлових чи нежитлових приміщень, розташованих у межах одного житлового комплексу, які не є членами ОСББ, та орендарі можуть укладати з ОСББ договір про участь у витратах на утримання будинку та прибудинкової території та надання послуг.
- 14.6. Членство в об'єднанні припиняється з часу втрати членом ОСББ 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 ОСББ, виключення з членів за рішенням ОСББ.
- 14.7. Якщо частина квартир чи нежитлових приміщень будинку перебувають у державній чи комунальній власності або перебувають у власності юридичних осіб, то ці власники визначають уповноважену особу, яка буде представляти їх інтереси в діяльності ОСББ. Письмова копія такого рішення з визначеним терміном повноважень цієї особи зберігається у справах ОСББ.

15. Відповідальність за порушення Статуту та рішень статутних органів

- 15.1. Члени ОСББ за порушення Статуту та законних рішень статутних органів несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.
- 15.2. Рішенням загальних зборів членів ОСББ може ініціюватися звернення до суду щодо встановлення матеріального відшкодування збитків, завданих об'єднанню його членами, спричинених порушеннями Статуту та рішень статутних органів.
- 15.3. Члена ОСББ може бути виключено з ОСББ за рішенням загальних зборів у випадках:
 - 15.3.1 Систематичного невиконання положень Статуту та рішень статутних органів, прийнятих у межах їх повноважень;
 - 15.3.2 Подання відомостей, що не відповідають дійсності і були підставою для прийому до ОСББ, а також неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про прийом до членів ОСББ;
 - 15.3.3 Систематичної несплати без поважних причин внесків на погашення банківського кредиту ОСББ, платежів за комунальні послуги або внесків на експлуатацію та ремонт будинку.
- 15.4. Рішення про виключення з ОСББ може бути оскаржене в судовому порядку. Рішення суду, яким особа визнана безпідставно виключеною з ОСББ, тягне за собою відновлення цієї особи у членах ОСББ.

16. Порядок внесення змін до Статуту

- 16.1. Зміни до Статуту ОСББ вносяться за рішенням загальних зборів та приймаються 2/3 голосів членів ОСББ за умови, що на них присутні більше 50 % власників, які беруть участь у зборах.
- 16.2. Зміни до Статуту ОСББ реєструються у встановленому законодавством порядку та набувають чинності з моменту реєстрації уповноваженими органами державної реєстрації.

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

- 17.1. ОСББ ліквідується у разі:
 - 17.1.1 фізичного знищення або руйнування житлового комплексу, яке унеможливило його відновлення або ремонт;
 - 17.1.2 відчуження житлового комплексу за рішенням суду у випадках, передбачених законодавством;

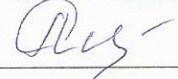
- 17.1.3 придбання однією чи двома особами всіх приміщень у житловому комплексі.
- 17.2. Ліквідація ОСББ здійснюється призначеною загальними зборами членів ОСББ ліквідаційною комісією, а у випадках припинення діяльності ОСББ за рішенням господарського суду - ліквідатором, що призначається цим судом.
- З дня призначення ліквідаційної комісії (ліквідатора) до неї переходять повноваження з управління справами ОСББ. Ліквідаційна комісія (ліквідатор) у триденний строк з моменту її призначення публікує інформацію про ліквідацію ОСББ в одному з офіційних (республіканських і міських) органі преси з зазначенням строку подачі заяв кредиторами своїх претензій, оцінює наявне майно ОСББ, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, вживає заходи щодо оплати боргів ОСББ третім особам, а також його членам, складає ліквідаційний баланс та подає його загальним зборам членів ОСББ або суду, що призначив ліквідатора.
- Достовірність і повнота ліквідаційного балансу повинні бути підтверджені аудитором.
- 17.3. Майно, передане об'єднанню у користування, повертається власникам у натуральній формі без винагороди.
- Активи, які залишилися після розрахунків з кредиторами передаються іншій неприбутковій організації відповідного виду або зараховуються до доходу бюджету міста.
- 17.4. У разі виникнення спорів щодо виплати заборгованості ОСББ його грошові кошти та майно не підлягають розподілу між членами ОСББ до розв'язання цього спору або оскарження кредиторами відповідних гарантій.
- 17.5. Ліквідація ОСББ вважається завершеною, а ОСББ таким, що припинило свою діяльність, з моменту внесення запису про це до державного реєстру.
- 17.6. Реорганізація ОСББ проводиться лише за рішенням загальних зборів. При реорганізації (злитті, поділі) ОСББ вся сукупність прав та обов'язків ОСББ переходить до його правонаступників.

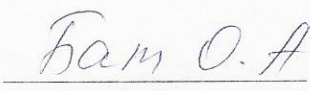
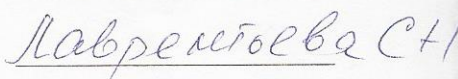
18. Прикінцеві положення

- 18.1. Члени ОСББ повинні докладати всіх зусиль для того, щоб розв'язувати між собою спори шляхом переговорів та консультацій. Якщо члени ОСББ не прийшли до згоди, то спори між ними розв'язуються згідно з нормами чинного законодавства у судовому порядку.
- 18.2. Відносини, що виникають при здійсненні діяльності ОСББ та неврегульовані цим Статутом, регулюються нормами чинного законодавства України.

Голова зборів

Секретар зборів

Адресно и промуеровано
местах административных дел

Том

Ри

