

ЗАТВЕРДЖЕНО
Загальними зборами співвласників
багатоквартирного будинку ОСББ
«Оберіг» (протокол №1 від 06.11.2016р.)

СТАТУТ
ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО
БУДИНКУ «Оберіг»
(нова редакція)

М.Баштанка 2016рік

ТИПОВИЙ СТАТУТ об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

І. Загальні положення

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Оберіг»

(далі – об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники багатоквартирного будинку (багатоквартирних будинків) № 2 (далі – будинок), що розташовані за місцезнаходженням: 56101, Миколаївська область, м. Баштанка, вул. Берегового

відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

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

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

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

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

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

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

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

2. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками. Господарче забезпечення діяльності об'єднання може

здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самообезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

3. Завданням та предметом діяльності об'єднання є:
забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;
забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та придаткової території;
стригання співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості;
за об'єднуваними цінами;
забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

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

1. Органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія (ревізор) об'єднання.
2. Вищим органом управління об'єднання є загальні збори. Загальні збори виправі прийматимуть рішення з усіх питань діяльності об'єднання. Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік.

3. До виключної компетенції загальних зборів належать:
затвердження Статуту об'єднання, внесення змін до нього;
обрання членів правління об'єднання;
питання про використання спільного майна;
затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
попередне (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує 500 (п'ятсот) гривень, а також договорів, предметом яких є (сума в гривнях або визначена в інший спосіб)
підписання папер, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;
визначення порядку сплати, переліку та розміру внесків і платежів співвласників;
прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;

визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;
визначення обмежень на користування спільним майном;
обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем рішення про передачу функцій з управління спільним майном будинку повністю або частково асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;
прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

4. За рішенням загальних зборів можуть бути обрані представники від об'єднання, які надалося загальних відповідей на запитання щодо оперативного вирішення нагальних питань;
затвердження зборів представників;
затвердження зборів представників мають право приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання стосуються майнових прав співвласників, потіснюють умови використання майна зборів представників у разі потреби скликає правління об'єднання або не менш як ті збори представників веде голова зборів, який обирається більшістю присутніх представників об'єднання.

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

Рішення зборів представників оформляється у формі протоколу таких зборів із зазначенням кожного з представників від об'єднання результату свого голосування («за» або «проти»)

Рішення зборів представників мають вищу юридичну силу щодо рішень правління об'єднання. Збори представників у межах своєї компетенції можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втрачено чинність, рішення правління об'єднання.

5. Збори збори скликаються і проводяться правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників.

Правління (ініціативна група) не менше ніж за 14 днів до дати проведення загальних зборів вручає кожному співвласнику під розписку або направляє рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в будинку, письмове повідомлення про проведення загальних зборів. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається, з чим ініціатива скликається збори, місце і час проведення, проект порядку денного. Час і місце проведення загальних зборів обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

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

Загальні збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

7. Кожен співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника і загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у будинку. Якщо один особа є власником квартири (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа якої становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень будинку кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартири або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Загальні збори можуть встановити інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.

8. Рішення на загальних зборах приймаються шляхом відкритого поіменного голосування. Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники (їх представники), які разом мають більше половини від загальної кількості голосів співвласників. Рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядку управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосували не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, - більшістю голосів.

З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більш половини загальної кількості співвласників.

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

Загальні збори можуть встановити інший порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них.

9. Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої пунктом 8 цього розділу, ініціатором збори (правлінням або ініціативною групою) проводиться опитування серед співвласників, як не голосували на загальних зборах.

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

набрано, відповідні рішення вважаються неприйнятими.

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

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

Рішення загальних зборів мають вищу юридичну силу щодо рішень інших органів управління об'єднання. Загальні збори своїм рішенням можуть у будь-який час скасувати або визнати таким що втрачено чинність, рішення будь-якого іншого статутного органу об'єднання, зокрема правління та ревізійної комісії (ревізора) об'єднання.

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

Рішення з питань, передбачених абзацами другим, шостим, сьомим, дев'ятим, дванадцятим та чотирнадцятим пункту 3 цього розділу, а за рішенням загальних зборів – і з іншими питанням, надаються співвласникам під розписку або направляються поштою (рекомендованим листом) ініціатором загальних зборів (правлінням або ініціативною групою).

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) загальних зборів затвердженими такими рішеннями документам та за власний рахунок робити з них копії та виписки.

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

12. Виконавчим органом об'єднання є правління, яке обирається і підзвітне загальним зборам. Правління здійснює керівництво поточною діяльністю об'єднання та має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених цим Статутом.

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

Загальні збори своїм рішенням випає в будь-який час припинити повноваження правління ч окремих його членів.

У разі смерті члена правління, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним повноваження такого члена правління припиняються.

14. До компетенції правління належать:

підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту; здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством; розпорядження кінними коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;

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 або зборів представників призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення.

15. Засідання правління проводиться не менше ніж один раз на три місяці, якщо інше і

визначено рішенням загальних зборів.

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

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

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

18. Ревізійна комісія (ревизор) 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 з 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

У разі відсутності голови правління або особи, яка виконує заступник.

16. Правління зі свого складу обирає голову правління та його заступника. На виконання своїх повноважень голова правління веде засідання правління, інші справи не доручило ведення засідання іншому члену правління;

ВННЕНГЭ, 90

1. Джерелами фінансування є кошти об'єднання, які складаються з:
залишків коштів на утримання і ремонт багатоквартирного будинку нарахунок особи, що здійснювала управління таким будинком до створення об'єднання;

внесків і платежів співвласників;
коштів, отриманих об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;
коштів, отриманих об'єднанням 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;
добробільних 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'єднань 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 фонди, копії яких спрямовуються на цілі, визначені загальними зборами об'єднання.

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

Частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення сільного майна встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

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

3. Майно об'єднання утворюється з:

майна, переданого йому співвласниками у власність, одержаних доходів;

іншого майна, надбутаго на підставах, не заборонених законом. Майно, придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю.

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

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

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

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

витрати на утримання і ремонт спільного майна;
витрати на оплату комунальних та інших послуг;
витрати фондів об'єднання;

інші витрати.

За рішенням загальних зборів для здійснення витрат за рахунок ремонтного, резервного 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 збором для затвердження.

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

6. Забороняється розподіл отриманих об'єднанням доходів або їх частини серед співвласників, працівників об'єднання, членів органів управління та інших осіб.

V. Права і обов'язки співвласників

1. Співвласник має право:

брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і Статутом об'єднання;

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

знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;

одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;

вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил

добросусідства;

одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації.

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

фінансові звіти.

Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників.

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

порядку.

2. Співвласник зобов'язаний:

виконувати обов'язки, передбачені Статутом об'єднання;

виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;

використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування

приміщеннями;

забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації,

поточного і капітального ремонтів, технічного переснащення;

забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення

реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переснащення

примієнь або їх частин;
не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;
дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і придуминкової території;
правила пожежної безпеки, санітарних норм;
своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;
вдшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;
виконувати передбачені 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 типі згідно з вимогами,
встановленими законодавством.

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

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

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

VII. Порядок внесення змін до Статуту об'єднання

1. Внесення змін до Статуту об'єднання здійснюється виключно за рішенням загальних зборів.
Якщо інше не визначено рішенням загальних зборів, ініціатор загальних зборів (правління або ініціативна група) надає кожному співвласнику текст пропонування змін до Статуту об'єднання не пізніше ніж за 14 днів до проведення загальних зборів.

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

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

1. Об'єднання ліквідується у разі:
придбання однією особою всіх приміщень у будинку;
прийняття співвласниками рішення про ліквідацію об'єднання;
ухвалення судом рішення про ліквідацію об'єднання.

2. Ліквідація об'єднання за рішенням загальних зборів здійснюється призначеною загальними зборами ліквідаційною комісією. Право підпису документів від імені ліквідаційної комісії має голова ліквідаційної комісії, обраний ліквідаційною комісією із числа її членів простою більшістю голосів.
Ліквідаційна комісія публікує інформацію про ліквідацію об'єднання із зазначенням строку подачі заяв кредиторам 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. Майно та кошти ОСББ, при ліквідації, після розрахунків по оплаті праці осіб, які працюють в умовах найму та виконання зобов'язань перед кредитором, передаються в іншу неприбуткову організацію або перераховуються в бюджетну установу у порядку і на умовах, передбачених

чинним законодавством та установчими документами, у шестимісячний строк після опублікування інформації про його ліквідацію. Майно, передане ОСББ у користування, повертається у натуральній формі без винагороди.

Якщо співвласник має борг перед цим об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.

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

6. Реорганізація об'єднання та 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.

Головуючий на установчих зборах об'єднання

Василь
(підпис)

Суперати
(підпис)

Місто Баштанка, Баштанський район, Миколаївська область, Україна, двадцять друге грудня дві тисячі шістнадцятого року.

Я, Остапенко В.В., приватний нотаріус Баштанського району нотаріального округу Миколаївської області, засвідчую справжність підпису

Суперати Валентини Григорівни, який зроблено у моїй присутності.

Особу Суперати Валентини Григорівни, яка підписала документ встановлено, III дієздатність перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 1429

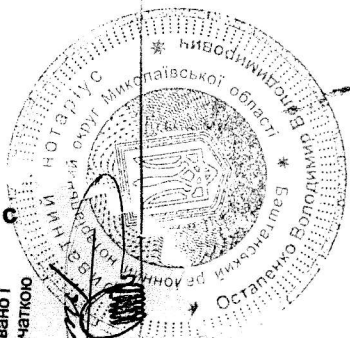
Стягнуто плати згідно ст.31 Закону України «Про нотаріат».



Приватний нотаріус

Всього прошиито
(або прошиуровано),
пронумеровано і
скріплено печаткою

10/2000/01



аркуша