

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Загальні збори співвласників  
Об'єднання співвласників  
багатоквартирного будинку  
«Марини Цветаєвої, 14»  
Протокол № 1  
«30» вересня 2021 р.

**СТАТУТ  
ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ  
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ  
«МАРИНИ ЦВЕТАЄВОЇ, 14»**

## I. Загальні положення

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Марини Цветаєвої, 14» (далі – Об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку № 14, що розташований по вулиці Марини Цветаєвої в місті Києві (далі – багатоквартирний будинок) відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Місцезнаходження Об'єднання: будинок 14, вулиця Марини Цветаєвої, м.Київ, Україна. Повне найменування Об'єднання українською мовою: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Марини Цветаєвої, 14».

Скорочене найменування Об'єднання українською мовою: ОСББ «Марини Цветаєвої, 14».

2. Об'єднання діє відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», чинного законодавства України та цього Статуту.

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

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

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, як і співвласники не несуть відповідальність за зобов'язаннями Об'єднання.

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

## II. Мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання

1. Метою створення Об'єднання є забезпечення і захист прав співвласників, дотримання ними своїх обов'язків, належне утримання та використання спільного майна будинку, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством, цим Статутом та рішенням статутних органів Об'єднання.

2. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками. Господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами Об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

3. Завданням та предметом діяльності об'єднання є:  
забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;  
забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та

прибудинкової території;

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

забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю Об'єднання.

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

1. Органами управління Об'єднання є: Загальні збори співвласників, збори представників Об'єднання, Правління, Ревізійна комісія (Ревізор) Об'єднання.

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 Об'єднання, зборів представників Об'єднання належать:

затвердження Статуту Об'єднання, внесення змін до нього;

обрання (переобрання) представників від Об'єднання, членів Правління, Ревізійної комісії (Ревізора) Об'єднання;

питання про використання спільного майна;

делегування Правлінню повноважень щодо подальшого самостійного укладення, відповідно до рішень Загальних зборів, договорів оренди об'єктів спільного майна співвласників Об'єднання з фізичними та юридичними особами. При цьому визначається строк, протягом якого Правління має право використовувати делеговані повноваження, об'єкти спільного майна, що можуть бути надані в оренду, інші умови визначені Загальними зборами як основні.

затвердження кошторису, балансу Об'єднання та річного звіту;

попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує 50000 (п'ятдесят тисяч) гривень (у тому числі й з одним контрагентом та/або щодо одного класу товару/робіт/послуг сукупно за рік), крім договорів з виробниками, виконавцями на надання житлово-комунальних послуг, у тому числі послуг централізованого опалення, електропостачання, водопостачання та водовідведення, вивозу твердих побутових відходів, технічного обслуговування ліфтів, технічного обслуговування систем протипожежної автоматики та димовидалення тощо. А також погодження договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;

визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;

прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;

визначення розміру матеріального та іншого заохочення Голови та членів Правління Об'єднання;

визначення обмежень на користування спільним майном;

обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном будинку повністю або частково асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;

участь у державній підтримці та кредитуванні Об'єднання;

прийняття рішень про взаємодію з громадськими організаціями;  
прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах;

прийняття рішення про припинення Об'єднання, приєднання до нього або виділ із нього інших юридичних осіб.

4. За рішенням Загальних зборів, для оперативного вирішення нагальних питань діяльності Об'єднання, можуть бути обрані представники від Об'єднання, уповноважені особи, у кількості, що дорівнює не менше ніж 10 (десять) та не більше ніж 25 (двадцять п'ять) відсотків від загальної кількості співвласників будинку.

Збори представників Об'єднання мають право приймати рішення з усіх питань діяльності Об'єднання, окрім питань, які стосуються майнових прав співвласників, погіршують умови використання майна або умови проживання, а також питань, що віднесені до виключної компетенції Загальних зборів.

Збори представників Об'єднання у разі потреби скликає Правління Об'єднання або не менш як три представники від Об'єднання.

Повідомлення про проведення зборів представників Об'єднання направляється в письмовій формі і вручається кожному представнику Об'єднання під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом), шляхом розміщення на інформаційних стендах під'їздів будинку, в соціальних мережах, чатах, де відбувається спілкування із співвласниками Об'єднання, не менше ніж за 14 (чотирнадцять) днів до дати проведення зборів.

У повідомленні про проведення зборів представників Об'єднання зазначається, з чієї ініціативи скликаються збори, дата, місце і час проведення, проект порядку денного.

Час і місце проведення зборів представників Об'єднання обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

Збори представників Об'єднання веде голова зборів, який обирається більшістю присутніх представників від Об'єднання.

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

Рішення зборів представників Об'єднання оформляється у формі протоколу із зазначенням кожним з представників від Об'єднання результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.

Представник Об'єднання не може одночасно входити до складу Правління чи Ревізійної комісії Об'єднання, чи бути Ревізором Об'єднання.

До компетенції зборів представників Об'єднання відноситься:

розгляд питань щодо діяльності Правління чи Ревізійної комісії (Ревізора) Об'єднання, з приводу яких звернулися окремі співвласники будинку;

прийняття рішень щодо усунення недоліків у роботі Правління чи Ревізійної комісії (Ревізора) Об'єднання;

розгляд скарг (зауважень та пропозицій) щодо питань, які стосуються використання спільного майна Об'єднання та встановлених обмежень на його користування, з приводу яких звернулися окремі співвласники Об'єднання;

здійснення контролю за діяльністю заснованих (створених) Об'єднанням юридичних осіб для забезпечення статутних завдань Об'єднання.

Рішення зборів представників Об'єднання може бути скасоване або визнане таким, що втратило чинність Загальними зборами співвласників Об'єднання, або оскаржене в судовому порядку.

5. Загальні збори Об'єднання 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 направляє в письмовій формі і вручає кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом), шляхом розміщення на інформаційних стендах під їздів будинку, в соціальних мережах, чатах, де відбувається спілкування із співвласниками Об'єднання, повідомлення про проведення Загальних зборів Об'єднання.

У повідомленні про проведення Загальних зборів Об'єднання зазначається, з чиєї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

Час і місце проведення Загальних зборів Об'єднання обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

6. У Загальних зборах Об'єднання 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 по дорученню.

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

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

8. Рішення на Загальних зборах приймаються шляхом відкритого поіменного голосування.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники (їхні представники), які разом мають більше половини від загальної кількості голосів співвласників.

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

9. Якщо в результаті проведення загальних зборів Об'єднання для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої пунктом 8 цього розділу, ініціатором зборів (Правлінням або ініціативною групою) проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на Загальних зборах.

Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення Загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, відповідні рішення вважаються неприйнятими.

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 Об'єднання, прийняте відповідно до Статуту, обов'язковим для всіх співвласників.

Рішення Загальних зборів Об'єднання 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.

Рішення Загальних зборів Об'єднання оприлюднюється шляхом розміщення на інформаційних стендах під'їздів будинку, в соціальних мережах, чатах, де відбувається спілкування із співвласниками Об'єднання.

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 Об'єднання 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 Об'єднання.

Правління обирається Загальними зборами Об'єднання строком на 4 (чотири) календарні роки у кількісному складі, який визначають Загальні збори, але не менше 5 осіб. Це мають бути представники з кожного під'їзду будинку.

Членом Правління може бути особа, яка є співвласником або його родичем першого ступеня споріднення, яка досягла повноліття та мешкає в будинку і не має заборгованості перед Об'єднанням. Співвласник та його родич першого ступеня споріднення не можуть одночасно бути обраними членом Правління.

Якщо співвласник втратив право власності на приміщення в будинку, втрачається його (та його родича першого ступеня споріднення) право бути обраним в Правління. З цього моменту і до відкликання його кандидатури Загальними зборами Об'єднання він не бере участі у засіданнях Правління.

Загальні збори Об'єднання 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.

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 коштами Об'єднання відповідно до затвердженого Загальними зборами Об'єднання кошторису;

виходячи з фактичних потреб Об'єднання, здійснювати перенесення асигнувань між статтями витрат кошторису у межах загальної суми доходної частини кошторису;

здійснення контролю та встановлення, що невикористані протягом року кошти Об'єднання переносяться на наступний рік та враховуються при складанні кошторису на наступний рік;

без додаткового погодження з Загальними зборами Об'єднання, зборами представників Об'єднання фінансувати за рахунок резервного фонду всі види робіт з усунення/відвернення збитків, ліквідації наслідків аварій та інших непередбачених обставин;

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 Об'єднання співвласників або зборів представників Об'єднання;

призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення;

припинення дій третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;

погодження кандидатури керуючого справами Об'єднання з метою подальшого укладення з такою особою письмового трудового договору;

затвердження посадових інструкцій;

прийняття на роботу та звільнення працівників, у тому числі посадових осіб Об'єднання;

затвердження позовних вимог;

у межах компетенції, здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань Об'єднання.

На підставі рішення Загальних зборів Об'єднання, Правління має право розпоряджатися об'єктами (майном), що перебувають у спільній власності Об'єднання, у тому числі укладати договори оренди майна.

15. Засідання Правління проводяться не менше ніж один раз на три місяці, якщо інше не визначено рішенням Загальних зборів Об'єднання.

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 Об'єднання.

Засідання Правління скликається його Головою або не менш як третиною членів Правління.

Веде засідання Правління Голова Правління, а в разі відсутності Голови - його заступник або керуючий справами. У разі відсутності Голови Правління та його заступника, засідання Правління веде один із членів Правління, обраний головою простою більшістю голосів від кількості присутніх на засіданні членів Правління.

Рішення Правління викладаються у протоколі засідання Правління із зазначенням кожним з членів Правління результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.

Протокол з рішеннями Правління Об'єднання, протягом тижня після проведення засідання Правління Об'єднання, оприлюднюється шляхом розміщення його копії на інформаційних стендах під'їздів будинку, в соціальних мережах, чатах, де відбувається спілкування із співвласниками Об'єднання та повинен там знаходитись не менше 30 (тридцяти) днів з моменту проведення засідання членів Правління Об'єднання.

16. Правління зі свого складу обирає Голову Правління та його заступника.

зборами,  
у  
фунд.  
м.

Голова Правління обирається на строк, на який обрано Правління.

На виконання своїх повноважень Голова Правління:

веде засідання Правління, якщо Правління не доручило ведення засідання іншому члену Правління;

забезпечує виконання рішень Загальних зборів та рішень Правління;

діє без доручення від імені Об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори і вчиняє інші правочини відповідно до рішень Правління та/або Загальних зборів;

розраховується 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;

за рішенням Правління відкриває і закриває рахунки Об'єднання в банківських установах та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи;

засвідчує справжність підпису осіб, що проживають у будинку, в випадках, передбачених законодавством;

веде прийом співвласників будинку з питань статутної діяльності Об'єднання;

здійснює узагальнення отриманої інформації для прийняття відповідних рішень Правлінням, зборами представників, Загальними зборами співвласників Об'єднання;

відповідно до рішень Правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань Об'єднання.

Правління своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження Голови Правління та звільнити його з цієї посади.

У разі відсутності Голови Правління його обов'язки виконує заступник.

Голова Правління (або особа, яка виконує його обов'язки) є матеріально відповідальною особою. Голова Правління зберігає печатки, штампи, всю документацію Об'єднання та зобов'язаний передати своєму наступнику всі матеріальні цінності за описом в десятиденний строк з моменту складення повноважень.

Голова Правління Об'єднання працює на платній основі і не може одночасно входити до складу зборів представників або бути в складі Ревізійної комісії (Ревізором) Об'єднання.

Голова Правління Об'єднання у своїй діяльності видає накази. Накази Об'єднання, які підписані Головою Правління в межах його компетенції, засвідчені печаткою Об'єднання, підлягають постійному зберіганню у справах Об'єднання та є обов'язковими для всіх співвласників будинку.

Наказ Об'єднання, який стосується Об'єднання, на наступний день після його видання, оприлюднюється шляхом розміщення його копії на інформаційних стендах під'їздів будинку, в соціальних мережах, чатах, де відбувається спілкування із співвласниками Об'єднання і повинний там знаходитись не менше 30 (тридцяти) днів з моменту його видання. На письмову вимогу співвласника будинку, копія наказу надається співвласнику будинку під розписку або направляється поштою. Наказ може бути скасований або визнаний таким, що втратив чинність Загальними

зборами, зборами представників, або оскаржений в судовому порядку.

У разі прийняття Загальними зборами Об'єднання рішення щодо передачі функцій Голови Правління керуючому справами або щодо розподілу цих функцій між Головою Правління та керуючим справами, Голова Правління Об'єднання за згодою Правління Об'єднання та від його імені може найняти на роботу керуючого справами Об'єднання для виконання окремих функцій Голови Правління Об'єднання, уклавши з ним письмовий трудовий договір. Керуючий справами несе повну матеріальну відповідальність за дії, внаслідок яких Об'єднанню завдано матеріальних збитків. Повноваження керуючого справами визначаються у письмовому трудовому договорі, що укладається з ним.

17. 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.

Членом Ревізійної комісії може бути особа, яка не має заборгованості перед Об'єднанням.

Порядок діяльності Ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються Загальними зборами.

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

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

Ревізійна комісія (Ревізор) обирається строком на 4 (чотири) календарні 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.

У разі відчуження членом Ревізійної комісії всіх належних йому в будинку квартир і нежитлових приміщень, а також у разі смерті члена Ревізійної комісії, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним, а також набрання законної сили обвинувальним вироком щодо нього повноваження такого члена Ревізійної комісії припиняються.

18. 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 підготовлених Правлінням проєктів кошторисів, балансу, річного звіту Об'єднання;

за рішенням Загальних зборів здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю Правління Об'єднання.

Загальні збори Об'єднання можуть визначити інший перелік прав Ревізійної комісії (Ревізора).

У разі прийняття Загальними зборами рішення про залучення аудитора, його

права і обов'язки визначаються у відповідному договорі, який укладається Головою Правління відповідно до рішень Загальних зборів та Правління.

#### 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 багатоквартирного будинку на рахунках особи, що здійснювала управління таким будинком до створення Об'єднання; внесків і платежів співвласників;
- коштів, отриманих Об'єднанням у результаті здавання в 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 фонди, кошти 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 спільного майна встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

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

Загальні збори Об'єднання можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна, на суму боргу.

3. 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.

У спільній сумісній власності співвласників Об'єднання перебуває неподільне майно: приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні на несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинків, 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.

До частин та елементів будинку, які перебувають у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку зокрема належать:

- загальна площа будинку – 30865,66 кв.м.;
- площа сходових клітин – 2580 кв.м.;
- площа коридорів та холів будинку – 2759 кв.м.;
- площа квартир з балконами і лоджіями – 25441,56 кв.м.;
- площа квартир без балконів і лоджій – 24128,46 кв.м.;
- підвали площею – 2370 кв.м.;
- сходові клітки, вестибюлі площею – 5339,0 кв.м.;
- колясочні, комори - 3 шт., площею 35,8 кв.м.;
- ліфти в кількості 10 шт. (в т.ч. 5 – пасажирських, 5 – вантажопасажирських);
- диспетчерські системи в ліфтах – 10 шт.,
- сміттєзбиральні камери – 5 шт, 16 кв.м.;
- сміттєпроводи – 5 шт.;
- площа фасаду будинку – 22408 кв.м.;
- площа покрівлі – 2549 кв.м.;
- система централізованого постачання холодної води з довжиною внутрішньо будинкової мережі – 3015 м/п;
- система централізованого гарячого водопостачання з довжиною внутрішньо будинкової мережі – 3716 м/п;
- система централізованого опалення з довжиною внутрішньо будинкової мережі – 6106 м/п;
- кількість елеваторних вузлів – 2 шт.;
- система водовідведення (каналізація) з довжиною внутрішньо будинкової мережі – 3020 м/п;
- зливовою каналізацією з довжиною мережі – 318 м/п;
- загальнобудинкові прилади обліку тепла – 2 шт.;
- загальнобудинкові прилади обліку води – 4 шт.;
- 4 електрощитові площею – 33,3 кв.м.;
- поповерхневі електрощити – 142 шт.;
- прилади обліку електроенергії (лічильників) – 397 шт.;
- площа прибудинкової території (для прибирання) – 8307 кв.м.;
- площа з удосконаленим покриттям (асфальт) – 2749 кв.м.;
- площа газонів – 4632 кв.м.;

дитячий майданчик – 1 шт. площею 746 кв.м.;

спортивний майданчик з тренажерами – 1 шт. площею 180 кв.м.;

Інше: лавки, урни

4. Порядок володіння, користування та розпорядження майном Об'єднання визначається Загальними зборами.

5. Кошти Об'єднання, включаючи кошти ремонтного, резервного фондів, витрачаються Правлінням згідно з кошторисами, затвердженими Загальними 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.

У разі відсутності затвердженого кошторису Об'єднання на поточний рік, до моменту його затвердження Загальними зборами діє останній затверджений в установленому цим Статутом порядку кошторис на попередній рік.

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 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.

6. Забороняється розподіл отриманих Об'єднанням доходів або їх частини серед співвласників, працівників Об'єднання (крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління та інших пов'язаних з ними осіб.

Доходи (прибутки) Об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на його утримання та реалізації мети створення, цілей, завдань та предмета діяльності Об'єднання, визначених цим Статутом.

## **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'єднань співвласників багатоквартирного будинку, членом якої може бути Об'єднання;

самостійно без згоди інших співвласників Об'єднання розпоряджатись належною йому на праві власності квартирою (приміщенням);

проводити у встановленому чинним законодавством і цим Статутом порядку будь-які вдосконалення і зміни (перепланування) належних йому на праві власності приміщеннях (житлових, нежитлових), якщо вони не порушують структурну цілісність житлового будинку, технічного обладнання будинку, а також не завдають шкоди майну інших співвласників Об'єднання.

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 переоснащення;

забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин, користування приміщеннями, в тому числі місцями загального користування і допоміжними приміщеннями будинку;

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;

відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;

виконувати передбачені Статутом Об'єднання обов'язки перед Об'єднанням;

запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління Об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;

дотримуватися чистоти у місцях загального користування та типі згідно з вимогами, встановленими законодавством;

забезпечувати доступ до квартир (приміщень) у разі необхідності усунення пошкоджень об'єктів, що перебувають у спільній власності співвласників Об'єднання, або для запобігання можливої шкоди, яка може бути завдана цим об'єктам у зв'язку з несправністю сантехнічного, газового, пожежного чи іншого обладнання тощо. Збитки, яких зазнав у цьому разі співвласник Об'єднання, відшкодовуються йому за рахунок Об'єднання;

за власні кошти проводити ремонт системи опалення, електро- та водопостачання, каналізаційної системи, що знаходиться в приміщенні (житловому, нежитловому), що йому належить або безпосередньо відносяться до таких

приміщень;

відшкодувати за власний рахунок і у повному обсязі збитки, заподіяні майні інших власників особисто або іншою особою, що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з відома власника;

самостійно вживати необхідні заходи для запобігання завданню шкоди об'єктам, що перебувають у спільній власності співвласників Об'єднання, попереджувати псування неподільного та загального майна, інформувати органи управління Об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;

дотримуватись чистоти в місцях загального користування та тиші в нічний час, відповідно до вимог чинного законодавства;

власникам домашніх тварин не допускати, щоб собаки і коти забруднювали сходові площадки, ліфти та інші місця загального користування в будинку, у дворі будинку і прибудинковій території, прибирати в усіх випадках екскременти тварин;

виконувати інші обов'язки співвласників Об'єднання встановлені цим Статутом.

Загальними зборами можуть бути встановлені інші обов'язки співвласників.

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

1. Співвласники є відповідальними за порушення Статуту Об'єднання та рішень статутних органів відповідно до норм чинного законодавства України.
2. Правління (Голова Правління) Об'єднання може ініціювати звернення до суду щодо встановлення матеріального відшкодування збитків, завданих Об'єднанню співвласниками, спричинених порушенням вимог Статуту Об'єднання та не використанням законних (прийнятих у межах компетенції або повноважень) рішень статутних органів управління Об'єднання.
3. Договори та правочини, укладені уповноваженими особами від імені Об'єднання з перевищенням повноважень, встановлених цим Статутом, є недійсними. За порушення даної заборони відповідальні особи несуть перед співвласниками відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Статутом.

## **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 пропонуваного 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.

3. У разі визнання судом одного чи кількох положень цього Статуту недійсними, це не впливає на чинність решти положень цього Статуту.

## 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 кредитором 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.

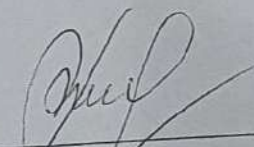
4. У разі ліквідації Об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма співвласниками пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень у будинку, що перебувають у їхній власності.

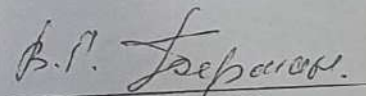
При цьому здійснюється залік заборгованості кожного співвласника перед Об'єднанням відповідно до статуту цього Об'єднання. Якщо співвласник має борг перед цим Об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.

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.

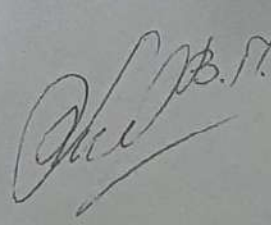
Головуючий на Установчих зборах Об'єднання

  
(підпис)

  
(П.І.Б.)

Голова Об'єднання  
Марини Цвєтасової



  
10.12.2024р.