

Державну реєстрацію юридичної особи
ПРОВЕДЕНО

Дата реєстрації 30.12.2011

Номер запису 10051020000015510

Державний реєстратор



«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Зборами Об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку
«ФЛАГМАН»
Протокол №1 від 25 грудня 2011 року

СТАТУТ

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

"ФЛАГМАН."

КИЇВ
2011

СТАТУТ

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Ф Л А Г М А Н»

1. Загальні положення, назва та місцезнаходження об'єднання

1.1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Флагман» (далі – «Об'єднання» або «ОСББ») створено власниками квартир та/або приміщень багатоквартирного будинку секцій №8-А та №8-Б по вул. Драгоманова (далі – «житловий комплекс») в Дарницькому районі міста Києва відповідно Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", створення якого затверджено рішенням установчих зборів співвласників житлового комплексу від 25.12.2011р.

Місцезнаходження об'єднання: вул. Драгоманова, 8-А, м. Київ, Україна, 02068.

Назва об'єднання: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Флагман».

Скорочена назва: ОСББ «Флагман».

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

1.3. Власники квартир, житлових і нежитлових приміщень зобов'язані виконувати вимоги чинного законодавства України та Статуту Об'єднання, який розроблено на основі Типового статуту і затверджено рішенням установчих зборів Об'єднання.

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

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

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

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

1.8. На балансі Об'єднання знаходиться житловий комплекс і, відповідно, Об'єднання є управителем неподільного та загального майна ОСББ згідно чинному законодавству.

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

2.1. Метою створення Об'єднання є забезпечення захисту прав його членів відповідно до пункту 9.1 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 Об'єднання є:

- належне утримання житлового комплексу та прибудинкової території;
- забезпечення реалізації прав власників приміщень будинку на володіння та користування спільним майном членів Об'єднання;
- забезпечення сприяння членам Об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю Об'єднання;
- здійснення господарської діяльності для забезпечення власних потреб;
- створення сприятливих умов для повноцінного гармонійного відпочинку членів Об'єднання та їх сімей на території ОСББ.

2.3. Об'єднання має право, відповідно до законодавства та Статуту, шляхом скликання загальних Зборів:

- створювати органи управління та визначати умови їх діяльності та оплати;
- приймати рішення щодо надходження та витрачання коштів Об'єднання;
- визначати порядок утримання, експлуатації та ремонту неподільного і загального майна відповідно Статуту;
- встановлювати розміри платежів і внесків членів Об'єднання, платежів, пов'язаних з належним утриманням житлового комплексу, а також відрахувань до резервного, ремонтного та інших фондів;
- виключати зі свого складу членів об'єднання, які не виконують своїх обов'язків;
- брати на баланс житловий комплекс та інше майно Об'єднання;

- для виконання статутних завдань здійснювати необхідну господарську діяльність у порядку, визначеному законом.

2.4. Доручати Правлінню в межах повноважень, визначених Статутом:

- визначати підрядника, укласти договори з керуючим про управління та експлуатацію, обслуговування і ремонт майна з будь-якою фізичною або юридичною особою відповідно Статуту та законодавству;
- здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків та платежів;
- ініціювати скликання загальних зборів;
- захищати права, представляти законні інтереси власників в органах виконавчої влади і органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;
- за рішенням загальних зборів використовувати приміщення в житловому комплексі для потреб органів управління об'єднання та мешканців будинку.

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

- робити членам Об'єднання попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;
- вимагати відшкодування збитків, завданих неподільному та загальному майну Об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;
- вимагати своєчасної та у повному обсязі сплати всіх установлених Законом та Статутом Об'єднання платежів, зборів і внесків від власників приміщень, а також відрахувань до резервного, ремонтного та інших фондів;
- звертатись до суду з позовом про звернення стягнення на майно власників приміщень, які відмовляються відшкодувати завдані збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені законодавством та Статутом Об'єднання платежі і внески, а також відрахування до резервного, ремонтного та інших фондів;
- виступати засновником (учасником) юридичних осіб.

2.6. Об'єднання зобов'язане:

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

3. Майно Об'єднання і співвласників житлового комплексу

3.1. Майно Об'єднання утворюється з:

- майна, переданого йому членами об'єднання або співвласниками житлового комплексу;
- одержаних доходів;
- іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

3.2. Перелік майна, що перебуває у спільній сумісній власності, права та обов'язки членів Об'єднання (співвласників будинку) щодо цього майна.

3.2.1. До неподільного майна належить:

- частина допоміжних приміщень, конструктивних елементів, технічного обладнання будинку, які не можуть бути поділені між власниками приміщень будинку та без яких не може бути належного утримання будинку і прибудинкової території;
- конструктивні елементи 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). Неподільне майно не підлягає відчуженню і не може передаватися в заставу без рішення зборів.

3.2.2. Загальне майно - частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у цьому Статуті (кладові, майстерні, відокремлені кімнати тощо).

3.3. Неподільне і загальне майно не є власністю Об'єднання.

3.4. Члени Об'єднання приймають рішення щодо управління неподільним і загальним майном та зобов'язані брати участь в його утриманні.

3.5. Співвласник, який завдав збитків майну, що перебуває у спільній власності, або майну Об'єднання, зобов'язаний відшкодувати їх у повному обсязі.

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

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

4.1. Органами управління Об'єднання є загальні збори його членів (або збори представників), правління та ревізійна комісія Об'єднання.

4.2.1. Вищим органом управління Об'єднання є **З а г а л ь н і з б о р и** (або збори представників).

4.2.2. Так як єдиний житловий комплекс складається з двох, конструктивно з'єднаних будинків, і має загалом чотири під'їзди загальною кількістю поверхів в них 76 (8-А: 1-й під'їзд – 16 поверхів, 2-й і 3-й під'їзди – по 22 поверхи; 8-Б: один під'їзд з 16 поверхів), то з метою ефективного управління житловим комплексом співвласниками (в тому числі членами Об'єднання) закладено принцип інформування та делегування повноважень один одному за територіальним принципом представництва від поверхів. Тобто, вважається, що кожний присутній на Зборах член Об'єднання є уповноваженим представником інтересів співвласників житлового комплексу, з якими він мешкає на одному поверсі.

4.2.3. Загальні збори можуть проводитись як збори представників, тобто вважаються дійсними, якщо на них були присутніми члени Об'єднання, які є представниками не менше ніж від 38 різних поверхів плюс один представник.

4.2.4. Враховуючи пункт 4.2.3, загальні збори і збори представників в своїх представницьких повноваженнях (прийнятих рішеннях) є рівноцінними, тобто збори представників є тотожними загальним зборам, і надалі використовується термін «Збори».

4.2.5. Збори правочинні, якщо на них присутні більше половини членів (представників) Об'єднання.

4.2.6. До компетенції (повноважень) Зборів Об'єднання належить:

- 1) затвердження Статуту Об'єднання, внесення змін до нього;
- 2) обрання та відкликання членів правління Об'єднання і ревізійної комісії;
- 3) питання про використання об'єктів, що перебувають у спільній власності членів Об'єднання;
- 4) затвердження кошторису, балансу Об'єднання та річного звіту;
- 5) визначення розмірів внесків та платежів членів Об'єднання;
- 6) прийняття рішень про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;
- 7) визначення розміру матеріального або іншого заохочення членів Об'єднання і правління;
- 8) встановлення обмежень на користування об'єктами, які перебувають у спільній власності членів Об'єднання;
- 9) прийняття рішень про передачу в оренду об'єктів, які перебувають у спільній власності членів Об'єднання, фізичним і юридичним особам;
- 10) прийняття рішень про взаємодію з громадськими організаціями;
- 11) прийняття рішень про реорганізацію або ліквідацію Об'єднання.

До виключної компетенції Зборів належать пункти 1,2,3,8,11 цієї статті.

Частину всіх своїх повноважень Збори можуть за своїм рішенням передати до компетенції Правління.

4.2.7. Чергові Збори Об'єднання скликаються правлінням не рідше ніж один раз на рік, як правило, по закінченні календарного року для розгляду наслідків діяльності Об'єднання за рік. Позачергові Збори Об'єднання можуть бути скликані:

- за вимогою членів Об'єднання, які мають більше 20 відсотків голосів від їх загальної кількості; при цьому ініціатори зборів подають до Правління списки членів Об'єднання (з власним підписом) з вимогою про скликання зборів;

- за вимогою ревізійної комісії Об'єднання, яка подає в Правління своє рішення про скликання позачергових Зборів;

- за рішенням правління;

- за вимогою Голови Об'єднання, який подає Правлінню свою заяву про скликання позачергових зборів.

4.2.8. В усіх випадках (п.4.2.7) Правління впродовж десяти днів зобов'язане розглянути вимоги про проведення позачергових Зборів і прийняти своє рішення про скликання позачергових Зборів, які мають відбутися не пізніше 20 днів з моменту розгляду Правлінням такої вимоги.

4.2.9. Про проведення Зборів Об'єднання його члени повідомляються правлінням в письмовій формі під розписку, або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом) на вказану адресу, або вивішуванням об'яви в приміщеннях Об'єднання. Повідомлення про Збори здійснюється не пізніше ніж за 14 днів до дати їх проведення. У повідомленні про проведення Зборів зазначається порядок денний, дата та місце їх проведення.

4.2.10. Рішення Зборів приймаються простою більшістю голосів, а з питань 1,2,3,8,11 (п.4.2.6) 2/3 голосів від загальної кількості присутніх членів (представників) Об'єднання. Голосування відбувається за принципом «*один власник – один голос*». Це означає, що власники декількох квартир (приміщень) мають тільки один голос. Якщо в квартирі декілька власників, то вони можуть визначити між собою свого представника, який має право голосу від всіх власників квартири.

4.2.11. У разі відсутності кворуму для проведення Зборів Правління визначає нову дату і час їх проведення, про що члени об'єднання повідомляються додатково (п.4.2.9). Повторні 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 (представників) Об'єднання. На таких зборах рішення приймаються 3/4 голосів присутніх членів (представників) Об'єднання.

4.2.12. Голосування на зборах відбуваються шляхом підняття руки. В окремих випадках за рішенням Зборів здійснюється поіменне голосування, яке фіксується письмово.

4.2.13. Питання, з яких рішення приймаються Зборами кваліфікованою більшістю голосів (3/4 голосів присутніх на зборах членів (представників) Об'єднання):

- рішення про форму управління житловим комплексом;
- затвердження кошторису об'єднання, балансу та річного звіту;
- визначення розміру внесків та платежів членів Об'єднання;
- проведення капітального ремонту будинку, реконструкції або його відновлення після руйнування, зведення господарських споруд;
- внесення змін і доповнень до Статуту Об'єднання;
- реорганізація Об'єднання;
- визначення обмежень на використання об'єктів, які перебувають у спільній власності членів Об'єднання, та передачу їх у користування фізичним і юридичним особам;
- ліквідація Об'єднання у випадку фізичного знищення або руйнування будинку, яке унеможливує його відновлення.

4.2.14. Рішення Зборів Об'єднання може бути прийнято шляхом письмового опитування членів Об'єднання. Порядок проведення письмового опитування затверджується Правлінням. Таке опитування здійснює Правління.

4.2.14.1. Формулювання питань для опитування подає ініціатор скликання зборів (п.4.2.7), які розглядаються спільно з правлінням. Остаточнє формулювання питань визначається голосуванням членами правління.

4.2.14.2. Правління здійснює проведення опитування шляхом поквартирного обходу або поданням списків для голосування у під'їздах.

4.2.14.3. Опитування здійснюється в термін, який не повинен перевищувати 1 місяць, якщо інше не буде визначено правлінням.

4.2.14.4. Рішення шляхом опитування вважається прийнятим, якщо за нього проголосували у відповідності вимогам п.4.2.10.

4.2.15. Рішення, прийняті на Зборах, підписуються Головою Правління та секретарем Зборів і підлягають постійному зберіганню.

4.2.16. Рішення, прийняті Зборами, є обов'язковими для всіх членів Об'єднання і співвласників житлового комплексу.

4.2.17. Рішення Зборів оприлюднюється шляхом вивішування оголошень на території Об'єднання (в під'їздах, на сайті Об'єднання тощо). За рішенням Зборів воно може бути надане членам Об'єднання під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом). Доведення рішень Зборів до Членів Об'єднання покладається також на представників, тобто тих Членів, які були присутніми на Зборах.

4.2.18. Рішення Зборів про проведення реконструкції будинку, в тому числі надбудови чи добудови, вважається прийнятим за умови, якщо за нього проголосувало більше 2/3 від кількості присутніх. 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, який визначається технічною комісією Об'єднання або незалежними експертами.

4.3. **Правління** є головним виконавчим органом Об'єднання і здійснює керівництво поточною діяльністю Об'єднання. Правління має право приймати рішення з усіх питань діяльності Об'єднання за винятком тих, які належать до виключної компетенції Зборів, якщо вони не доручені правлінню Зборами. Правління підзвітне Зборам.

4.3.1. Правління обирається Зборами на строк не менше одного року в складі, який визначають Збори, але не менше п'яти осіб.

4.3.2. До компетенції та задач Правління Об'єднання належить:

- 1) планування, організація і фінансування всіх робіт з утримання в належному технічному стані житлового комплексу та благоустрою території, розвитку Об'єднання та іншої діяльності;
- 2) підготовка кошторису, балансу та річного звіту Об'єднання;
- 3) здійснення контролю за своєчасною сплатою членами Об'єднання внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно чинному законодавству та за виконанням членами Об'єднання положень цього Статуту, рішень Зборів, Правління і Ревізійної комісії;
- 4) розгляд персональних справ членів Об'єднання щодо порушення ними положень цього Статуту та несплати обов'язкових платежів та винесення своїх пропозицій по цим справам на розгляд Зборів;
- 5) визначення та обґрунтування розмірів грошових внесків членів Об'єднання (квартплати, комунальних платежів, цільових та інших), штрафів, пені та інших платежів з подальшим винесенням на затвердження Зборами або за дорученням Зборів;
- 6) здійснення контролю за виконанням укладених угод із суб'єктами підприємництва, які виконують роботи, в тому числі будівельні, надають житлово-комунальні та інші послуги;
- 7) створення за необхідністю робочих комісій, груп з метою більш ефективного виконання задач Правління;
- 8) розгляд будь-яких письмових звернень, скарг та іншого, прийняття відповідних рішень;
- 9) всебічна допомога членам Об'єднання в здійсненні ними своїх прав стосовно їх членства в ОСББ;
- 10) виконання рішень Зборів;
- 11) звітність за свою діяльність перед Зборами ОСББ та внесення на їх розгляд проектів рішень;
- 12) скликання та організація проведення Зборів Об'єднання;
- 13) обрання і відкликання в будь-який момент Голови Правління та його заступника;
- 14) виконання всіх необхідних дій в стосунках з органами влади, судовими та іншими органами державного устрою України;
- 15) виконання інших необхідних дій в межах своєї компетенції, направлених на покращення умов проживання членів Об'єднання в житловому комплексі та на його території;
- 16) встановлення розміру оплати і матеріального заохочення Голови або особи, яка його замінює.

4.3.3. Правління Об'єднання на своєму першому засіданні після свого обрання зі свого складу обирає Голову Правління і може обрати заступника Голови Правління.

4.3.4. Засідання Правління проводиться згідно виникаючим потребам виконання ним своїх задач, але не менше ніж один раз у три місяці і скликається Головою або на вимогу більше половини чисельного складу Правління, або на вимогу ревізійної комісії за її письмовим рішенням. Засідання Правління фіксуються протоколом за оформлення якого відповідає Голова.

4.3.5. Засідання Правління є правочинним, якщо на ньому присутні 2/3 і більше від його складу. Рішення Правління мають силу, якщо прийняті простою більшістю голосів присутніх членів Правління. В разі розподілу голосів «за» і «проти» у співвідношенні 50/50 за будь-яке рішення Правління визнається прийнятим те рішення Правління, за яке проголосував Голова.

4.3.6. Правління за його рішенням на договірній основі може найняти керуючого - особу, яка частково або повністю здійснюватиме функції з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу і забезпечуватиме його належну експлуатацію за дорученням від Об'єднання, яке підписує Голова Правління. В цьому випадку з управителем Головою правління підписується угода, в якій визначаються повноваження керуючого, а також обов'язки і права.

4.3.7. **Ч л е н и П р а в л і н н я** несуть персональну адміністративну і фінансову відповідальність згідно їх голосування по тих питаннях, рішення по яких призвели до матеріальних, фінансових збитків Об'єднання.

4.3.7.1. Член Правління може бути відкликаний будь-коли за рішенням Зборів з обов'язковим обранням нового члена Правління.

4.3.7.2. Членом Правління може бути як Член ОСББ, так і його родич першого ступеню рідства, який мешкає разом з цим Членом ОСББ.

4.3.8. Рішення, прийняті Правлінням в межах його компетенції, є обов'язковими для всіх членів Об'єднання.

4.4. Голова Правління є першою офіційною особою Об'єднання та керівником Правління.

4.4.1 Голова обирається Правлінням простою більшістю голосів присутніх членів Правління. Термін, на який обирається Голова, становить не менше одного року. Кількість разів обрання однієї й тієї ж людини на цю посаду не обмежена.

4.4.2. Голова є хранителем печатки, штампа, всієї документації Об'єднання, які зобов'язаний передати по опису своєму наступнику в десятиденний строк з моменту свого переобрання.

4.4.3. Голова Правління ОСББ:

а) повинен:

- організувати роботу Правління та інформувати його про всі свої дії;
- забезпечувати виконання рішень Зборів, Правління та Ревізійної комісії;
- представляти ОСББ у відносинах з державними органами та іншими організаціями і фізичними особами без доручення;
- забезпечувати ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність Об'єднання;
- відкривати рахунки в банківських установах;
- звітувати перед Зборами за свою діяльність;

б) має право:

- одноособово приймати на роботу і звільняти з неї працівників для виконання постійних і тимчасових робіт з визначенням розміру їх матеріального заохочення;
- узгоджувати з Правлінням штатний розклад та кандидатури на ту чи іншу посаду;
- одноособово укладати і розривати договори з іншими юридичними або фізичними особами, які виконують роботи, в тому числі будівельні, надають житлово-комунальні та інші послуги, та здійснення контролю за їх виконанням;
- підписувати всі документи (листи, угоди та інші), які стосуються діяльності ОСББ;
- одноособово розпоряджатися фінансовими і матеріальними ресурсами Об'єднання в межах затвердженого кошторису;
- оскаржити рішення Зборів в судовому порядку;
- піти з посади за особистим бажанням згідно письмовій заяві до Правління;

в) зобов'язаний:

- забезпечити належне надійне зберігання печатки та документації Об'єднання;
- в разі залишення своєї посади за власним бажанням (п.4.3.4(б)) впродовж десяти днів передати своєму заступнику (або спадкоємцю) печатку і всю документацію Об'єднання з оформленням відповідного опису (або акту);
- в своїй діяльності дотримуватись чинного законодавства, піклуючись про інтереси Об'єднання та його членів.

4.4.4. Голова несе персональну адміністративну, дисциплінарну, кримінальну та матеріальну відповідальність в разі скоєння ним неправомірних дій, спричинення матеріальних та фінансових збитків Об'єднанню, якщо це буде доведено та визнано Зборами Об'єднання і компетентними органами, судом.

4.5. **Ревізійна комісія** є головним контролюючим органом Об'єднання, яка обирається Зборами з числа його членів (або членів їх сімей) для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю Правління. Зборами також може бути прийняте рішення про залучення аудитора. Порядок діяльності ревізійної комісії затверджуються Зборами. Ревізійна комісія обирається в складі не менше трьох осіб.

4.5.1. Голова ревізійної комісії обирається або Зборами, або з числа обраних членів на своєму першому засіданні.

4.5.2. Рішення ревізійної комісії приймаються простою більшістю голосів і оформлюються протоколом.

4.5.3. Рішення Зборів Об'єднання про затвердження річного звіту, кошторису видатків і надходжень, розмірів внесків та платежів членів Об'єднання приймаються з урахуванням висновків ревізійної комісії або аудитора.

4.5.4. Ревізійна комісія зобов'язана не менше одного разу на рік здійснити перевірку фінансово-господарської діяльності Голови і Правління Об'єднання.

4.5.5. Ревізійна комісія:

- не може втручатися в роботу Правління і Голови, але може за результатами своєї перевірки призупинити їх діяльність з вимогою якнайшвидшого скликання Зборів;
- може контролювати діяльність керівних органів в Об'єднанні;
- звітує перед Зборами про свою діяльність і результати проведених перевірок;

4.5.6. Ревізійна комісія зобов'язана ініціювати позачергове скликання Зборів у разі виникнення загрози інтересам Об'єднання або виявлення зловживань, учинених посадовими особами Об'єднання.

4.6. Голові Правління може виплачуватись винагорода за його діяльність з каси Об'єднання. Винагорода також може виплачуватись будь-кому із членів ОСББ за його активну діяльність в Об'єднанні. Розмір та строки виплати таких винагород встановлюються рішенням Правління з обов'язковим затвердженням на найближчих Зборах.

4.7. Правління і його Голова не мають право приймати рішення щодо відчуження загального майна житлового комплексу без рішення Зборів.

5. Джерела фінансування Об'єднання, порядок використання його майна та коштів

5.1. Кошти Об'єднання складаються з:

- залишків коштів на рахунках попереднього балансоутримувача майна;
- статутних внесків і обов'язкових платежів членів Об'єднання і співвласників;
- коштів, одержаних Об'єднанням у результаті господарської діяльності (в тому числі від орендних платежів);
- субсидій на оплату житлово-комунальних послуг та компенсацій за громадян, які користуються правом на їх отримання щодо оплати житлово-комунальних послуг у їх частці в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного та загального майна у разі укладення відповідного договору між власником приміщення та Об'єднанням;
- доходів, що спрямовуються на виконання статутних завдань Об'єднання, отриманих у результаті діяльності підприємств, засновниками яких є Об'єднання;
- добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних і юридичних осіб.

5.2. Обов'язкові платежі – це оплата кожним власником житлово-комунальних послуг та витрат на утримання житлового комплексу та прибудинкової території. Члени Об'єднання та власники, які знаходяться в договірних стосунках з Об'єднанням, сплачують обов'язкові платежі згідно виставленим бухгалтерією Об'єднання рахункам.

5.3. Статутні внески – це вступний внесок та цільові внески, які визначаються Зборами (або Правлінням). Вступний внесок сплачується одночасно з поданням заяви про вступ до Об'єднання. Цільові внески сплачуються на умовах, які визначаються Зборами.

5.4. Вступні внески використовуються на поточні потреби за рішенням Правління. Цільові внески використовуються відповідно рішенням Зборів.

5.5. Кошти Об'єднання можуть міститися на рахунках у банківських установах і використовуються виключно за їх призначенням.

5.6. Використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно Статуту та затвердженому кошторису.

5.7. Кошти Об'єднання не підлягають розподілу між членами Об'єднання, за винятком випадків, передбачених законом.

6. Порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів Об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат

6.1. Правління Об'єднання складає щорічний кошторис надходжень і витрат на наступний фінансовий рік і визначає розміри платежів кожного члена ОСББ. Кошторис Об'єднання складається до 30 грудня поточного року з подальшим затвердженням на чергових загальних Зборах Об'єднання.

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

6.3. Кошторис повинен передбачати серед інших такі обов'язкові статті витрат:

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

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

6.5. Перелік та розміри обов'язкових платежів на обслуговування і ремонт неподільного та загального майна, а також порядок їх сплати встановлюються Правлінням.

6.6. За рішенням Зборів Об'єднання можуть створюватися спеціальні фонди, витрати з яких здійснюються на цілі, що передбачені Статутом. Кошти можуть акумулюватися на банківських рахунках Об'єднання.

6.7. Напрямки використання коштів створюваних в Об'єднанні фондів визначаються та змінюються тільки за рішенням Зборів.

7. Порядок та умови укладення угод між Об'єднанням та кожним власником квартири, приміщення

7.1. Кожний власник квартири або нежитлового приміщення виступає споживачем житлово-комунальних послуг.

7.2. Об'єднання є юридичною особою, яка сприяє співвласникам і мешканцям житлового комплексу в отриманні житлово-комунальних послуг (централізоване постачання холодної та гарячої води, водовідведення та електропостачання, централізоване опалення, а також вивезення побутових відходів тощо), а також утримувати житловий комплекс та прибудинкову територію в належному стані (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт).

7.3. Формою управління неподільним та загальним майном є форма через статутні органи Об'єднання. Між Об'єднанням та кожним власником житлового чи нежитлового приміщення обов'язково укладається угода на участь у витратах з утримання неподільного і загального майна житлового комплексу. Укладання такої угоди між власником окремого приміщення в житловому комплексі (квартири чи нежитлового приміщення), який є споживачем житлово-комунальних послуг, та Об'єднанням (або управителем) є обов'язковим і не залежить від членства в Об'єднанні.

7.4. Якщо власник не є членом Об'єднання, укладання угоди (п.7.3) є його обов'язком. Умови такої угоди (в тому числі фінансові) визначаються Правлінням.

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

Право на звернення до суду виникає в Об'єднання через шістдесят днів з дня припинення платежів або відмови в укладенні угоди. Доказом такої відмови від укладення угоди або припинення платежів може бути залишення власником без відповіді письмового звернення Об'єднання впродовж десяти днів з моменту отримання власником такого звернення.

8. Порядок прийняття у члени Об'єднання та виключення з нього

8.1. Членом Об'єднання 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 Об'єднання.

8.2. Членство в Об'єднанні є добровільним і набувається одночасно зі створенням об'єднання під час проведення установчих зборів, а також індивідуально на основі письмової заяви власника житлового чи нежитлового приміщення, за згодою Об'єднання, у будь-який момент після його створення.

8.3. Членство в Об'єднанні набувається на підставі подання письмової заяви власника житлового чи нежитлового приміщення до Правління розпочинається з моменту рішення Правління про прийняття до членів Об'єднання.

8.4. Подана заява повинна бути розглянута Правлінням на найближчому своєму засіданні. В разі відмови Правління прийняти в члени об'єднання позивач може звернутися з цим питанням до Зборів через Правління. Правління зобов'язане винести розгляд заяви на найближчі Збори.

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

8.7. Член Об'єднання може бути виключений з числа членів за рішенням Правління, яке він може оскаржити на Зборах, шляхом подання відповідної заяви в Правління впродовж п'яти днів після отримання рішення Правління про своє виключення.

8.8. Власники житлових чи нежитлових приміщень, розташованих у межах одного житлового комплексу, які не є членами Об'єднання, та орендарі укладають з Об'єднанням угоду про участь у витратах на утримання будинку та прибудинкової території та надання послуг.

8.9. Власники нежитлових приміщень зобов'язані укласти угоду з Об'єднанням на спільне утримання інженерних мереж, форма якої затверджується Правлінням.

8.10. Членство в Об'єднанні автоматично припиняється з часу втрати членом Об'єднання права власності на квартиру, житлове чи нежитлове приміщення у зв'язку з відчуженням квартири, житлового або нежитлового приміщення або з інших підстав, передбачених чинним законодавством, реорганізацією або ліквідацією Об'єднання, виключення з членів за рішенням Зборів Об'єднання.

8.11. 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 Об'єднання. Письмова копія такого рішення з визначеним терміном повноважень цієї особи зберігається у справах Об'єднання.

8.11. Кожний вступаючий до Об'єднання вносить вступний внесок в розмірі, який існує на момент подачі заяви і який визначається Правлінням. Перший розмір вступного внеску визначається за рішенням Зборів.

9. Права і обов'язки членів Об'єднання

9.1. Член Об'єднання має право:

- брати участь в управлінні Об'єднанням у порядку, визначеному Законом "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" і цим Статутом;
- обирати та бути обраним до складу статутних органів ОСББ;
- знайомитися з протоколами Зборів, робити з них виписки;
- одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність Об'єднання;
- вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання членами Об'єднання правил добросусідства;
- вийти в установленому Статутом порядку з Об'єднання;
- вимагати від Правління ОСББ ознайомлення з усіма фінансовими звітами;
- вносити на розвиток Об'єднання будь-які грошові і майнові добровільні внески.

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

9.3. Член Об'єднання зобов'язаний:

- а) виконувати вимоги Статуту ОСББ;
- б) виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їх повноважень;
- в) використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування ними;
- г) забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх ремонту;
- д) забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства під час ремонту чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших власників;
- е) додержуватися Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.92 N 572 "Про механізм впровадження Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду";
- є) своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні платежі: вступний внесок, комунальні платежі, квартплату (плату за утримання житлового комплексу та прибудинкової території), цільові внески та інші, які визначаються органами управління Об'єднання;
- ж) в разі несвоєчасної сплати визначених платежів (п.«є» цієї статті) сплачувати пеню в розмірах, визначених Правлінням з врахуванням вимог чинного законодавства;
- з) відшкодовувати за власний рахунок і в повному обсязі збитки, завдані майну інших власників особисто або особою, що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з відома власника, або будь-якими іншими особами, які перебували на території Об'єднання з відома власника;
- и) виконувати згідно з укладеною з Об'єднанням угодою власні договірні зобов'язання перед Об'єднанням;
- і) самостійно проявляти зацікавленість та бути в курсі всіх справ і нововведень в Об'єднанні;
- ї) запобігати псуванню неподільного та загального майна, інформувати органи управління Об'єднання про пошкодження загального майна та вихід з ладу технічного обладнання;
- й) додержуватись чистоти в місцях загального користування та тиші в нічний час (з 21 до 8 години);
- к) забезпечувати безперешкодний доступ в свою квартиру чи нежитлове приміщення повноважних осіб, які здійснюють перевірку і контроль показань лічильників, стану інженерних мереж, конструктивних елементів будинку;
- л) в разі своєї відсутності або неможливості (поїздка за кордон, хвороба та ін.) утримувати в належному стані свою власність (квартиру чи нежитлове приміщення) та виконання інших зобов'язань згідно цьому Статуту в термін понад два місяці завчасно (до початку цих подій або не пізніше цього двомісячного терміну) письмовою заявою поставити до відома Правління про обставини, що склалися, і юридично правильно оформити тимчасове користування своєю власністю на іншу особу з покладанням на цю особу виконання статутних положень і норм;
- м) виконувати інші обов'язки, що випливають з цього Статуту, та вимоги чинного законодавства.

9.4. Власники квартир (приміщень) зобов'язані узгоджувати питання перепланування своїх приміщень задля запобігання ушкоджень несучих конструкцій і інженерних комунікацій житлового комплексу.

10. Відповідальність за порушення Статуту та рішень статутних органів

10.1. Члени Об'єднання за порушення Статуту та законних рішень статутних органів несуть відповідальність згідно чинному законодавству.

10.2. Рішенням Зборів Об'єднання може ініціюватися звернення до суду щодо встановлення матеріального відшкодування збитків, завданих Об'єднанню його Членами, спричинених порушеннями Статуту та рішень статутних органів.

10.3. У разі систематичного невиконання положень Статуту та рішень статутних органів Член Об'єднання може бути виключений з Об'єднання за рішенням Правління. Таке рішення вступає в силу з моменту його прийняття і може бути оскарженим на найближчих Зборах.

11. Порядок внесення змін до Статуту

11.1. Зміни до Статуту Об'єднання вносяться за рішенням Зборів та приймаються 2/3 голосів членів (представників) Об'єднання за умови, що на них присутні більше 50% власників (представників).

11.2. Зміни до Статуту Об'єднання реєструються у встановленому законодавством порядку та набирають чинності з моменту реєстрації уповноваженими органами державної реєстрації.

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

12.1. Об'єднання ліквідується у разі:

- фізичного знищення або руйнування житлового комплексу, яке унеможливує його відновлення або ремонт;
- відчуження житлового комплексу за рішенням суду;
- придбання однією особою всіх приміщень у житловому комплексі.

12.2. Ліквідація Об'єднання здійснюється призначеною Зборами Об'єднання ліквідаційною комісією, а у випадках припинення діяльності Об'єднання за рішенням господарського суду - ліквідатором, що призначається цим судом.

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

12.3. Після завершення ліквідації Об'єднання його активи повинні бути передані іншій неприбутковій організації відповідного виду або зараховані до доходу бюджету. Майно, передане Об'єднанню у користування, повертається власникам у натуральній формі без винагороди.

У разі виникнення спорів щодо виплати заборгованості Об'єднання його грошові кошти та майно не підлягають розподілу між членами ОСББ до розв'язання цього спору або оскарження кредиторами відповідних гарантій.

12.4. Ліквідація Об'єднання вважається завершеною, а Об'єднання таким, що припинило свою діяльність, з моменту внесення запису про це до державного реєстру.

12.5. Реорганізація Об'єднання проводиться лише за рішенням Зборів. При реорганізації (злитті, поділі) Об'єднання вся сукупність прав та обов'язків Об'єднання переходить до його правонаступників.

13. Прикінцеві положення

Члени Об'єднання і співвласники житлового комплексу повинні докладати всіх зусиль для того, щоб розв'язувати між собою спори шляхом переговорів та консультацій. Якщо члени Об'єднання не прийшли до згоди, то спори між ними розв'язуються згідно нормам чинного законодавства у судовому порядку.

Головуючий на установчих
Зборах Об'єднання



О.Шоха

--їв, Україна, двадцять шостого грудня дві тисячі одинадцятого року. Я, Гришаєва І.В., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу, засвідчую справжність підпису ^{Головуючого на установчих зборах} директора Голови правління ОСББ «ФЛАГМАН» Шоха Ольги Валеріївни, який зроблено у моїй присутності. Особу Шоха Ольги Валеріївни встановлено, його дієздатність та повноваження перевірено.

Зареєстровано в реєстрі № 4451 (Два примірника)
Стягнуто плати: за домовленістю.
Приватний нотаріус Гришаєва І.В.



Викричаному та дописаному Віршич,
гитая: "Головуючого на установчих
зборах"



Всього пред'явлено (заб. подану/руковано),
примієровано і скріплено печаткою
Гришаєва І.В.
Приватний нотаріус