

*Затверджено загальними зборами  
співвласників ОСББ «Троянда Плюс»  
ЄДРПОУ 38775096  
м. Харків, вул. Ахсарова, буд. 4/6 Б  
(протокол №2024-01 від 15.05.2024р)*

**СТАТУТ**  
**об'єднання співвласників багатоквартирного будинку**  
**«ТРОЯНДА ПЛЮС»**  
(нова редакція)

## **I. Загальні положення**

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ТРОЯНДА ПЛЮС» (далі – об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку 4/6 «Б» (далі – будинок), що розташований за місцезнаходженням: вулиця Ахсарова у місті Харкові, відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».
2. Скорочене найменування Об'єднання: ОСББ «ТРОЯНДА ПЛЮС».
3. Місцезнаходження Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ТРОЯНДА ПЛЮС» - 61051, м. Харків, вул. Ахсарова 4/6 «Б».
4. Об'єднання діє відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», чинного законодавства України та Статуту.
5. 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.
6. 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».
7. 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.
8. Об'єднання може мати печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також 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 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 самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання (в т.ч. керівника, менеджера, управляючого).
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 об'єднання, правління, ревізійна комісія (ревізор) об'єднання.
2. Вищим органом управління об'єднання є загальні збори об'єднання. Загальні збори об'єднання вправі приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання. Загальні збори об'єднання скликаються не рідше одного разу на рік.
3. До виключної компетенції загальних зборів об'єднання 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;
  - попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує двадцятикратний розмір мінімальної заробітної плати, що діє в Україні на момент укладання договору, а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина. Обмеження, встановлені цим пунктом, щодо суми договорів не поширюється на колективні договори, щодо постачання необхідних житлово-комунальних послуг (вода, газ, електроенергія).

- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
- прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного 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, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації;
- делегувати асоціації, до якої входить об'єднання, частину повноважень своїх органів управління;
- прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах;
- залучення банківських кредитів та позик;
- прийняття рішення про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку та рішень про зведення господарських споруд.

4. За рішенням загальних зборів об'єднання можуть бути обрані представники від об'єднання, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників. Статутом визначаються порядок скликання та голосування, перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників.

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

Збори представників 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 представників приймаються більшістю від загальної кількості голосів усіх представників від об'єднання шляхом відкритого особистого поіменного голосування.

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

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 втратило чинність, рішення правління об'єднання.

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

Повідомлення про проведення загальних зборів об'єднання направляється ініціатором загальних зборів об'єднання не пізніше ніж за 10 календарних днів до дня проведення таких зборів. Повідомлення в письмовій формі надається кожному співвласнику під власноручний підпис або надсилається рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку або шляхом розміщення на дошках оголошень у місцях загального користування та за допомогою електронних засобів комунікації (месенджери, на електронній сторінці сайту (вебсайті) будинку, електронною поштою). За складеною у довільній формі письмовою заявою (у тому числі у формі електронного документа) співвласника до ініціатора загальних зборів об'єднання, отриманою не пізніше ніж за 15 календарних днів до дня проведення загальних зборів об'єднання, повідомлення про проведення загальних зборів об'єднання надсилається такому співвласнику на іншу поштову адресу або на адресу електронної пошти чи з використанням інших технічних засобів електронних комунікацій, зазначених у такій заяві.

У повідомленні про проведення загальних зборів об'єднання повинна міститися інформація про:

- 1) ініціатора загальних зборів об'єднання;
- 2) дату, час та місце проведення загальних зборів об'єднання;
- 3) порядок денний загальних зборів об'єднання;
- 4) наявність/відсутність технічної можливості для участі співвласників в загальних зборах об'єднання дистанційно в режимі відеоконференції із зазначенням інформації щодо підключення до неї.

До повідомлення про проведення загальних зборів об'єднання можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що розглядатимуться на зборах.

Дата, час та місце проведення зборів об'єднання обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

**6.** Загальні збори об'єднання приймають рішення з питань порядку денного з можливістю їх обговорення.

За технічної можливості може бути організовано участь в загальних зборах об'єднання окремих співвласників (їх представників) (за їхнім бажанням) дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції.

Голосування таких співвласників (їх представників), крім голосування за обрання голови загальних зборів об'єднання, здійснюється шляхом заповнення ними листків опитування. Загальні збори об'єднання веде голова зборів.

Рішення про обрання голови загальних зборів об'єднання приймається більшістю голосів присутніх співвласників (їх представників), крім тих, які беруть участь у загальних зборах об'єднання дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції. При прийнятті такого рішення кожний присутній співвласник (його представник) має один голос незалежно від кількості та площі квартири або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

**7.** Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки належної співвласнику площі квартири або нежитлового приміщення у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку, крім випадків, обрання голови загальних зборів об'єднання, способу голосування (підрахунку голосів) на загальних зборах об'єднання та пункту четвертого цього розділу. Рішенням загальних зборів може бути визначено інший порядок підрахунку голосів, дане питання вирішується більшістю голосів присутніх на загальних зборах.

Якщо квартира або нежитлове приміщення належить співвласникам на праві спільної часткової власності, належна кожному співвласнику площа квартири або нежитлового приміщення визначається відповідно до його частки у праві спільної часткової власності. Якщо квартира або нежитлове приміщення належить співвласникам на праві спільної сумісної власності, для цілей Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» такі співвласники вважаються власниками рівних часток.

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 багатоквартирного будинку, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

**8.** Рішення приймається шляхом поіменного голосування.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники, які разом мають більше половини загальної кількості голосів усіх співвласників (крім випадків, якщо законом встановлена більша кількість голосів, необхідна для прийняття рішення).

Рішення загальних зборів об'єднання про відключення будинку від мереж (систем) централізованого постачання комунальних послуг у порядку, встановленому законом, і визначення системи подальшого забезпечення будинку комунальними послугами вважаються прийнятими, якщо за них проголосували співвласники, які разом мають більше ніж 75 відсотків загальної кількості голосів усіх співвласників (кваліфікована більшість голосів).

**9.** Якщо в результаті проведення загальних зборів 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 не більше ніж 45 календарних днів з дня проведення зборів співвласників. Якщо протягом зазначеного строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, рішення вважається неприйнятим.

**10.** Письмове опитування під час загальних зборів об'єднання проводиться в порядку, передбаченому Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Письмове опитування проводиться ініціатором зборів та/або іншими співвласниками (за їхньою згодою), визначеними ініціатором зборів. Письмове опитування може проводитися щодо одного або декількох питань одночасно.

Письмове опитування проводиться у письмовій та/або в електронній формі шляхом заповнення співвласниками листків опитування.

Кожний співвласник (його представник), який взяв участь у голосуванні під час проведення загальних зборів об'єднання або письмового опитування, заповнює листок опитування та підписує його власноруч або шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, із зазначенням результату голосування («за» або «проти»).

Голосування представником співвласника здійснюється в порядку представництва згідно з вимогами цивільного законодавства.

Примушення співвласників (їх представників) до голосування за або проти прийняття відповідного рішення чи надання їм будь-якої винагороди при проведенні голосування під час загальних зборів об'єднання або письмового опитування співвласників забороняється.

При підрахунку голосів враховуються голоси, подані співвласниками (їх представниками), у тому числі співвласниками (їх представниками), які взяли участь в загальних зборах об'єднання дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції, під час проведення загальних зборів об'єднання та письмового опитування.

Кожний співвласник (його представник) може проголосувати з одного питання лише один раз.

Листок опитування повинен містити такі відомості:

- 1) дата опитування;
- 2) прізвище, ім'я, по батькові співвласника;
- 3) номер квартири або нежитлового приміщення;
- 4) загальна площа квартири або нежитлового приміщення;
- 5) документ, що підтверджує право власності співвласника на квартиру чи нежитлове приміщення, або відомості, які містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, про реєстрацію права власності співвласника на квартиру чи нежитлове приміщення;
- 6) документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представника);
- 7) питання до співвласника - пропозиція у вигляді резолюції, щодо якої учаснику опитування пропонується відповісти «за» або «проти». Питання повинно бути чітко і зрозуміло сформульоване, що не допускає різних тлумачень;
- 8) відповідь співвласника «за» або «проти» щодо кожного питання окремо;
- 9) власноручний або електронний підпис, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, співвласника та особи, яка проводила опитування.

**11.** Рішення загальних зборів об'єднання, прийняте відповідно до Статуту, є 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 оформлюється протоколом, який повинен містити відомості про:

- 1) ініціатора загальних зборів об'єднання;
- 2) дату, час, місце проведення загальних зборів об'єднання (у тому числі інформацію про технічні засоби електронних комунікацій, з використанням яких співвласники брали участь в загальних зборах об'єднання дистанційно в режимі відеоконференції);
- 3) загальну кількість співвласників багатоквартирного будинку;
- 4) загальну площу квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку;
- 5) обраного голову загальних зборів об'єднання;
- 6) порядок денний загальних зборів об'єднання
- 7) підсумки голосування щодо кожного питання порядку денного загальних зборів об'єднання.

Листки опитування, створені у паперовій формі, пронумеровуються, прошнуровуються та зберігаються правлінням або іншою уповноваженою співвласниками особою.

Листки опитування, створені у формі електронних документів та підписані шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, зберігаються правлінням або іншою уповноваженою співвласниками особою на електронному носії інформації у форматі, що дає змогу перевірити їх цілісність на такому носії.

Листки опитування з питань розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку є невід'ємною частиною протоколу загальних зборів об'єднання.

Електронні документи створюються з дотриманням законів України «Про електронні документи та електронний документообіг», «Про електронні довірчі послуги».

Протокол загальних зборів об'єднання підписує голова загальних зборів об'єднання або інша уповноважена зборами особа.

Рішення загальних зборів об'єднання доводяться до відома співвласників ініціатором загальних зборів об'єднання.

Повідомлення про прийняті загальними зборами об'єднання рішення із зазначенням результатів голосування з кожного питання не пізніше 15 календарних днів з дня проведення загальних зборів об'єднання або завершення строку, встановленого для проведення письмового опитування (у разі його проведення), надаються ініціатором загальних зборів об'єднання шляхом оприлюднення (розміщення) тексту протоколу в місцях загального користування будинку та на офіційному сайті Об'єднання.

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) загальних зборів об'єднання, 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 об'єднання. Правління обирається строком на три роки. У випадку не переобрання правління, після закінчення трирічного

строку, повноваження правління вважаються продовженими до наступного переобрання правління загальними зборами об'єднання.

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.

Членом правління може бути будь-яка фізична особа (якщо інше не встановлено загальними зборами), яка має повну цивільну дієздатність, не є членом ревізійної комісії. Членами правління не можуть бути особи, яким згідно із законодавством України заборонено обіймати посади в органах управління та особи що мають (мали) заборгованість зі сплати внесків та платежів Об'єднання.

Правління Об'єднання очолює Голова правління (Голова Об'єднання), який обирається рішенням загальних зборів співвласників з членів 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;
- укладення договорів про виконання робіт, надання послуг, договорів оренди спільного сумісного майна Об'єднання, договорів розміщення реклами, трудових договорів, договорів про надання правничої допомоги, інших договорів необхідних для належного управління та досягнення завдань та мети об'єднання; договорів постачання, господарських договорів із постачання інших комунальних послуг (водопостачання, водовідведення, електропостачання, газопостачання) та здійснення контролю за їх виконанням;
- ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;
- скликання та організація проведення загальних зборів об'єднання або зборів представників;
- затвердження правил утримання житлового будинку і прибудинкової території об'єднання, в тому числі щодо користування прибудинковою територією, порядком паркування на прибудинковій території, в'їзду, виїзду автомобілів, обмеження користування такою територією, співвласникам, що мають заборгованість по сплаті внесків та платежів.
- вжиття заходів із обмеження користування спільним сумісним майном, обмеження в наданні послуг, в тому числі послуг водопостачання, теплопостачання, постачання електричної енергії, тощо в тому числі шляхом від'єднання загальнобудинкових мереж від внутрішньоквартирних мереж, співвласникам які мають заборгованість по сплаті внесків чи будь-яких інших платежів та за порушення статуту і рішень статутних органів. співвласникам, що мають заборгованість по сплаті внесків чи будь-яких інших платежів за житлово-комунальні послуги, більше ніж за 2 (два) місяці та за порушення Статуту та рішень статутних органів.
- призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення.

**15.** Засідання правління проводяться не менше ніж один раз на рік, 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, якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів 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. У разі відсутності голови правління та його заступника, засідання правління веде один із членів правління, обраний головуєчим 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.

**16.** Правління зі свого складу обирає заступника голови правління. Правління своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження заступника голови правління.

На виконання своїх повноважень голова правління:

- веде засідання правління, якщо правління не доручило ведення засідання іншому члену правління;
- забезпечує виконання рішень загальних зборів об'єднання та рішень правління об'єднання;
- діє без доручення від імені об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори і вчиняє інші правочини відповідно до рішень правління;
- розпоряджається коштами об'єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень правління, має право першого підпису фінансових документів об'єднання;
- наймає на роботу в об'єднання працівників та звільняє їх, застосовує до них заходи заохочення та накладає стягнення, видає обов'язкові для працівників об'єднання накази у сфері трудових правовідносин;
- за рішенням правління видає довіреності на представництво інтересів об'єднання іншим особам;
- відкриває і закриває рахунки об'єднання в банківських установах та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи;
- відповідно до рішень правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань об'єднання.
- вживає заходів звернення стягнення на майно співвласників квартир чи нежитлових приміщень, що відмовляються відшкодовувати заподіяні збитки, вчасно й у повному обсязі сплачувати всі прийняті законодавством і Статутом Об'єднання платежі, збори і внески.

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

Правління своїм рішенням за заявою члена правління виключає учасника зі складу членів правління.

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

Протокол засідання правління складається та підписується членами правління не пізніше наступного дня після проведення зборів.

Протокол засідання правління повинен містити: повну назву об'єднання, номер, дату, час та місце проведення засідання, перелік присутніх осіб, перелік порядку денного, тези виступів, поіменні результати голосування та рішення, прийняті правлінням.

Член правління, який не згоден з рішенням, прийнятим на засіданні, може викласти у письмовій формі і передати свої зауваження голові правління або головуючому на засіданні правління. Зауваження додаються до протоколу і є його невід'ємною частиною.

Протоколи засідань правління ведуться з наскрізною нумерацією в межах одного календарного року.

Протоколи засідань правління зберігаються в правлінні. Якщо на засіданні правління були затверджені певні документи, оригінали додаються до протоколу правління, є його невід'ємною частиною та зберігаються разом з протоколом.

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

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

Членом ревізійної комісії може бути будь-яка фізична особа – співвласник майна об'єднання, яка має повну цивільну дієздатність та не має (не мала) заборгованості по сплаті внесків та платежів перед Об'єднанням. Членами ревізійної комісії не можуть бути особи, яким згідно із законодавством України заборонено обіймати посади в органах управління та особи, які отримують від об'єднання заробітну плату та/або винагороду на підставі цивільних та/або господарських договорів.

Якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів об'єднання, 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 у складі не менше 3 (трьох) осіб, строком на п'ять років, якщо інший строк не визначено загальними зборами об'єднання. У випадку не переобрання ревізійної комісії (ревізора) його повноваження вважаються продовженими до переобрання. Загальні збори об'єднання своїм рішенням вправі у 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.

Рішення ревізійної комісії викладаються у протоколі засідання комісії.

Порядок денний засідання ревізійної комісії визначає її голова. Члени комісії також можуть подавати пропозиції щодо порядку денного. У разі незгоди члена ревізійної комісії з прийнятим рішенням, він може

направити свої зауваження в письмовій формі, які додаються до протоколу засідання.

**18. Ревізійна комісія (ревізор) має право:**

- відповідно до періодичності, встановленої загальними зборами об'єднання, 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 об'єднання, 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 об'єднання висновки щодо підготовлених правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту об'єднання;
- за рішенням загальних зборів об'єднання здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання.

Загальні збори об'єднання можуть визначити інший перелік прав ревізійної комісії (ревізора).

**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.

У зв'язку з інфляційними процесами у державі, кошти можуть переводитись на депозиті рахунки на визначений термін, шляхом укладення відповідних Договорів.

За рішенням загальних зборів об'єднання 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.

**4.** Порядок володіння, користування та розпорядження майном об'єднання визначається загальними зборами об'єднання. Загальні збори та правління своїм рішенням мають право обмежити співвласників, що мають заборгованість по внескам чи будь-яким іншим платежам більше ніж за 2 (два місяці) у користуванні спільним сумісним майном Об'єднання, в тому числі обмежити надання будь-яких житлово-комунальних послуг та послуг управління.

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

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

Якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів співвласників об'єднання, 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 об'єднання 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 об'єднання для затвердження та опублікування звіту (висновку) на офіційному сайті об'єднання.

У разі виявлення порушень, правління має право:

вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;

звертатися до суду в разі відмови співвласника відшкодовувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені законом та цим Статутом внески і платежі, у тому числі відрахування до Резервного та ремонтного фондів;

- встановлювати сервітути.

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.

**5.** Забороняється розподіл отриманих об'єднанням доходів або їх частини серед співвласників, працівників об'єднання, членів органів управління та інших осіб. Доход 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, крім тих співвласників, які мали або мають заборгованість зі сплати внесків та платежів перед Об'єднанням;

знайомитися з протоколами установчих та загальних зборів об'єднання (крім конфіденційної інформації про фізичних осіб), власними листками опитування, зведеною інформацією про результати голосування кожного із співвласників (крім конфіденційної інформації про фізичних осіб), а також за власний рахунок робити з них виписки і копії та отримувати їх копії в електронній формі;

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.

Порядок володіння, користування та розпорядження майном Об'єднання визначається загальними зборами об'єднання. Загальні збори та правління своїм рішенням мають право обмежити співвласників, що мають заборгованість по внескам чи будь-яким іншим платежам більше ніж за 3 (три місяці) у користуванні спільним сумісним майном Об'єднання, у тому числі шляхом від'єднання загальнобудинкових мереж від внутрішньоквартирних та послуг управління.

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;
  - 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;
  - забезпечити цілодобово можливість ліквідації та відвернення аварій;
  - забезпечити проведення технічних чи профілактичних оглядів. Відмова споживача надати доступ до приміщення у разі аварійної ситуації є підставою для припинення надання споживачеві відповідної комунальної послуги. Після надання споживачем такого доступу надання послуги відновлюється.
  - при намірі зміни власника квартири (продаж, дарування, міна, прийняття спадщини, тощо) сплатити борги по всім платежам та внескам, та борги по іншим житлово-комунальним послугам. У разі відчуження квартири чи не житлового приміщення новим власником набуваються усі обов'язки попереднього власника як співвласника;
  - дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші 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**

1. Співвласники є відповідальними за порушення Статуту об'єднання та рішень статутних органів.
2. Об'єднання має право стягувати пеню, штраф та індекс інфляції за порушення Рішень Загальних зборів та у випадку наявності заборгованості по внескам та будь яким платежам Об'єднання.
3. Співвласник у порядку регресу зобов'язаний відшкодувати Об'єднанню всі витрати, в тому числі збитки, штрафи, пеню, тощо, які Об'єднання понесло з його вини, а також витрати, які понесло Об'єднання, як колективний споживач послуг на підставі будь яких договорів, в тому числі на підставі договору доручення.

## **VII. Порядок внесення змін до Статуту об'єднання**

1. Внесення змін до Статуту об'єднання здійснюється виключно за рішенням загальних зборів об'єднання.
2. Державна реєстрація змін до статуту об'єднання проводиться 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 об'єднання здійснюється призначеною загальними зборами об'єднання 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 об'єднання, 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, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

6. Реорганізація об'єднання та виділ із нього іншої юридичної особи проводяться за рішенням загальних зборів об'єднання, які за поданням правління визначають правонаступників об'єднання і затверджують відповідні баланси згідно із законодавством України.

**Голова загальних зборів**

**Об'єднання співвласників багатоквартирного  
будинку «ТРОЯНДА ПЛЮС»**

\_\_\_\_\_