

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Загальними зборами Об'єднання

співвласників багатоквартирного будинку

«ЛІСОВИК-ІР»

Протокол №2 від 04 листопада 2024 року

**СТАТУТ**

**ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ  
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ**

**«ЛІСОВИК-ІР»**

(редакція 2024 року)

## ЗМІСТ

<b>I. Загальні положення</b>	3
<b>II. Мета створення, завдання та предмет діяльності Об'єднання</b>	3
Завдання та предмет діяльності Об'єднання	3
<b>III. Статутні органи Об'єднання, їхні повноваження та порядок формування</b>	4
Виключна компетенція загальних зборів	4
Збори представників	4
Запрошення на загальні збори	5
Загальні збори	6
Проведення загальних зборів, підрахунок голосів та прийняття рішень	6
Письмове опитування	7
Рішення загальних зборів Об'єднання	8
Оприлюднення рішень загальних зборів	9
Правління Об'єднання	10
Компетенція правління Об'єднання	10
Голова правління Об'єднання	11
Ревізійна комісія (ревізор)	11
Права ревізійної комісії (ревізора) Об'єднання	12
<b>IV. Джерела фінансування, порядок використання майна та коштів Об'єднання</b>	12
Джерела фінансування Об'єднання	12
Майно Об'єднання	13
Кошторис Об'єднання	14
<b>V. Права і обов'язки співвласників</b>	14
Права співвласників	14
Обов'язки співвласників	15
<b>VI. Відповідальність за порушення Статуту Об'єднання та рішень статутних органів</b>	16
<b>VII. Порядок внесення змін до Статуту Об'єднання</b>	16
<b>VIII. Підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) Об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим</b>	16

## **I. Загальні положення**

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ЛІСОВИК-ІР» (далі - Об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі - співвласники) багатоквартирного будинку №46 (далі - будинок), що розташований за адресою: Україна, 08201, Київська область, Бучанський район, місто Ірпінь, вулиця Лісова, будинок 46, відповідно до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

Повне найменування Об'єднання українською мовою: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ЛІСОВИК-ІР».

Скорочене найменування Об'єднання українською мовою: ОСББ «ЛІСОВИК-ІР».

2. Об'єднання діє відповідно до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного 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, 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.

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

7. Об'єднання може, на підставі рішення Загальних зборів Об'єднання, вступати до асоціацій Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

## **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.

### **Завдання та предмет діяльності Об'єднання**

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.

#### **Виключна компетенція загальних зборів**

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;
- надання правлінню Об'єднання права на розгляд та ухвалу договорів у межах встановленого загальними зборами ліміту, якщо сума договору перевищує встановлений ліміт, то умови такого договору узгоджуються на загальних зборах;
- 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;
- 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;
- прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

#### **Збори представників**

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.

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 Об'єднання.

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.

## **Запрошення на загальні збори**

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 про проведення Загальних зборів розміщується ініціатором загальних зборів на сайті Об'єднання (за наявності) чи іншому інформаційному ресурсі Об'єднання (дошки оголошень, зокрема електронні дошки оголошень, веб-кабінет або мобільний застосунок, чати Об'єднання в месенджерах та соціальних мережах, тощо) (далі — інформаційні ресурси Об'єднання), або, за складеною у довільній формі письмовою заявою співвласника (у тому числі у формі електронного документа), отриманою не пізніше ніж за 15 календарних днів до дня проведення загальних зборів, в письмовій формі надається кожному співвласнику під власноручний підпис або надсилається реєстрованим поштовим відправленням на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку. 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 (за наявності у Об'єднання технічної можливості), зазначених у такій заяві.

У разі розміщення Повідомлення про скликання загальних зборів на інформаційних ресурсах Об'єднання, або надсилання співвласнику Повідомлення про проведення загальних зборів на його адресу електронної пошти чи з використанням інших технічних засобів електронних комунікацій (за наявності у Об'єднання технічної можливості), в такому випадку надання повідомлень у письмовій формі кожному співвласнику під власноручний підпис або надсилання кожному співвласнику рекомендованого листа поштовим відправленням з повідомленням про проведення загальних зборів не здійснюється і не вимагається співвласником.

У разі надсилання повідомлення про проведення загальних зборів, на ресурси відмінні від інформаційних ресурсів Об'єднання, здійснюється за рахунок власників квартир або нежитлових приміщень, на які надсилаються повідомлення, а вартість відправлень додається до суми внесків та платежів до об'єднання відповідної квартири або нежитлового приміщення.

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.

### **Загальні збори**

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 квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

### **Проведення загальних зборів, підрахунок голосів та прийняття рішень**

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 та пункту 4 цього розділу.

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, 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.

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

8. Рішення на загальних зборах приймається шляхом поіменного голосування.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники (їх представники), які разом мають більше половини загальної кількості голосів усіх

співвласників пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку (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.)

Кожний співвласник (його представник), який взяв участь у голосуванні під час проведення загальних зборів 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.

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

### **Письмове опитування**

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 неприйнятним.

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, власне ім'я, по батькові (за наявності) 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.

**Рішення загальних зборів Об'єднання**

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 (зокрема 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) кожного співвласника (його представника), який взяв участь в загальних зборах Об'єднання, зокрема дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції, або письмовому опитуванні, а саме:
  - прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) співвласника та його представника (у разі представництва особи);



- номер квартири або нежитлового приміщення;
- загальна площа квартири або нежитлового приміщення;
- документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представника);

б) обраного голову загальних зборів Об'єднання;

7) порядок денний загальних зборів Об'єднання;

8) 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.

### **Оприлюднення рішень загальних зборів**

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), розміщується ініціатором загальних зборів на інформаційних ресурсах Об'єднання, або, за складеною у довільній формі письмовою заявою співвласника (у тому числі у формі електронного документа), отриманою не пізніше ніж за 15 календарних днів після дня проведення загальних зборів, надаються у письмовій формі кожному співвласнику під власноручний підпис або надсилаються реєстрованим поштовим відправленням на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, або в іншому порядку, визначеному загальними зборами об'єднання. За складеною у довільній формі письмовою заявою (у тому числі у формі електронного документа) співвласника повідомлення про прийняті загальними зборами об'єднання рішення надсилаються йому на адресу електронної пошти чи з використанням інших технічних засобів електронних комунікацій (за наявності у об'єднання технічної можливості), за контактними даними, зазначеними у заяві.

У разі розміщення повідомлення про прийняті загальними зборами рішення на інформаційних ресурсах Об'єднання, надання співвласникам повідомлень в іншій формі

або надсилання реєстрованим поштовим відправленням повідомлення про прийняті загальними зборами об'єднання рішення не здійснюється і не вимагається співвласником.

У разі надсилання повідомлення про прийняті загальними зборами об'єднання рішення, на ресурси відмінні від інформаційних ресурсів Об'єднання, здійснюється за рахунок власників квартир або нежитлових приміщень, на які надсилаються повідомлення, а вартість відправлень додається до суми внесків та платежів до об'єднання відповідної квартири або нежитлового приміщення.

Співвласники мають право ознайомлюватися 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.

## **Правління Об'єднання**

12. Виконавчим органом Об'єднання є правління, яке обирається і підзвітне загальним зборам 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.

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.

## **Компетенція правління Об'єднання**

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;
- прийняття рішень про застосування запобіжних заходів та санкцій до співвласників, які не виконують належним чином свої зобов'язання зі сплати внесків і платежів, встановлених Загальними зборами;
- розпорядження коштами Об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами Об'єднання кошторису;
- укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;
- ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність Об'єднання;
- скликання та організація проведення загальних зборів Об'єднання або зборів представників;
- призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення.

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, 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 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.

### **Голова правління Об'єднання**

16. Правління зі свого складу обирає голову правління та його заступника. Правління своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження голови правління та/або його заступника.

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;
- 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;
- здійснює функції з управління неподільним та загальним майном Об'єднання і забезпечує його належну експлуатацію;
- 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.

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

### **Ревізійна комісія (ревізор)**

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.

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 строком на 2 (два) роки, якщо інший строк не визначено загальними зборами Об'єднання. У тому випадку якщо загальними зборами на наступний термін не було обрано нового складу ревізійної комісії (ревізора) повноваження поточного складу пролонгуються на означений термін, два роки. При цьому автоматична пролонгація повноважень ревізійної комісії (ревізора) можлива необмежену кількість разів. Загальні збори Об'єднання 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.

### **Права ревізійної комісії (ревізора) Об'єднання**

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**

### **Джерела фінансування 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, донорських організацій 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 Об'єднання в Об'єднанні можуть створюватися ремонтний, резервний фонди, кошти яких спрямовуються на цілі, визначені загальними зборами Об'єднання, статтями кошторису або правлінням Об'єднання в межах їх повноважень.

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 повне або часткове списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна, на суму боргу або його частки.

### **Майно Об'єднання**

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.

5. За рішенням Загальних зборів повноваження щодо прийняття рішень стосовно використання спільного майна, яким користується лише певна група співвласників (Співвласники квартир та нежитлових приміщень, розташованих на одному поверсі багатоквартирного будинку), за умови що при цьому не порушуються права інших співвласників, можуть бути передані цій групі співвласників. Такі рішення стосовно використання спільного майна певними групами Об'єднання, приймаються зборами зазначеної групи співвласників і вважаються прийнятими, якщо за нього проголосували 100% співвласників (їх представників) цієї групи.

### **Кошторис Об'єднання**

6. 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 кошторис об'єднання не буде затверджено загальними зборами до 01 січня поточного року, то діючим залишається попередній (старий) кошторис, до моменту затвердження нового кошторису.

Якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів 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 або правлінням Об'єднання, в межах їх повноважень, 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.

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.

7. Забороняється розподіл отриманих Об'єднанням доходів або їх частини серед учасників Об'єднання (співвласників, їх представників), працівників (крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску, інших визначених чинним законодавством платежів по нарахуванню заробітної плати), членів органів управління та інших пов'язаних з ними осіб.

8. Доходи (прибутки) ОСББ «ЛІСОВИК-ІР» використовуються виключно для фінансування видатків на утримання ОСББ «ЛІСОВИК-ІР», реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності Об'єднання, визначених цим Статутом та чинним законодавством.

## **V. Права і обов'язки співвласників**

### **Права співвласників**

1. Співвласник має право:

- брати участь в управлінні Об'єднанням у порядку, визначеному Законом України "Про Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" і цим Статутом;
- обирати та бути обраним до складу статутних органів Об'єднання;
- ознайомлюватися 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 (за наявності у Об'єднання технічної можливості);
- одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність Об'єднання;

- вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;
- одержувати в установленому цим Статутом порядку інформацію про діяльність Об'єднання.
- інші права, визначені законом.

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

Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників.

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

Всі Співвласники мають рівні права, якщо інше не передбачено діючими законами України, або Статутом Об'єднання, або рішенням загальних зборів Об'єднання.

## **Обов'язки співвласників**

### **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 належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку;
  - забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку;
  - використовувати спільне майно багатоквартирного будинку за призначенням;
  - забезпечувати поточний огляд і періодичне обстеження прийнятого в експлуатацію в установленому законодавством порядку багатоквартирного будинку протягом усього життєвого циклу будинку та нести відповідальність за неналежну експлуатацію згідно із законом;
  - своєчасно сплачувати за спожиті житлово-комунальні послуги;
  - 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. Внески сплачуються щомісяця до 30 числа поточного місяця;
- у разі заборгованості по сплаті внесків, платежів та/або обов'язкових зборів більше 3 (трьох) календарних місяців сплачувати пеню у розмірі 0,25% від загальної суми заборгованості за кожен день затримки, але не більше загальної суми заборгованості, якщо завчасно не було наведено поважні причини чи набуті інші угоди щодо затримки платежів;
- відшкодовувати за власний рахунок і в повному обсязі збитки, заподіяні майну інших співвласників та спільному майну багатоквартирного будинку, у разі якщо:
  - збитки заподіяні власником приміщення;
  - збитки заподіяні особою, яка проживає в приміщенні власника;

- збитки, заподіяні особами або організаціями, що діяли з дозволу власника приміщення;
- збитки, заподіяні особами або організаціями, що діяли з відома власника приміщення, та порушили правила користування приміщеннями або обладнанням або інші діючі правила ОСББ;
- запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління Об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;
- дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством, дотримуватися тиші в нічний час (з 22:00 до 08:00 ранку) та тихої години пообідні (з 13:00 до 15:00)

Кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника.

У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх обов'язків попереднього власника як співвласника.

Загальними зборами Об'єднання можуть бути встановлені додаткові обов'язки співвласників.

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

Співвласники Об'єднання за порушення Статуту та законних рішень статутних органів несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

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

1. Внесення змін до Статуту Об'єднання здійснюється виключно за рішенням загальних зборів Об'єднання.

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

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

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

1. Об'єднання ліквідується у разі:

- придбання однією особою всіх приміщень у будинку;
- прийняття співвласниками рішення про ліквідацію Об'єднання;
- ухвалення судом рішення про ліквідацію Об'єднання.

2. Ліквідація Об'єднання за рішенням загальних зборів 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 кредиторомі 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 Правління  
ОСББ «ЛІСОВИК-ІР»



Ткаченко Андрій Вікторович  
(П. І. Б.)