

Додаток № 3
до Протоколу № 4 від 22.03.2019р.
Загальних Зборів Об'єднання співвласників
Багатоквартирного будинку «Оазис 4»
за місцезнаходженням
02410, м. Київ, проспект Героїв Сталінграда, 4

С Т А Т У Т
Об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку
«Оазис 4»

Нова редакція

м. Київ – 2019 р.

I. Загальні положення

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Оазис 4» (далі – об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) корпусу 1, корпусу 2, корпусу 3, корпусу 4, корпусу 5, корпусу 6, корпусу 7, корпусу 8 та ІТП 122, що розташоване за адресою пр-т Г. Сталінграда, 4 (далі – будинок), що розташований за місцезнаходженням: місто Київ, проспект Героїв Сталінграду, відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Будинок являє собою єдину забудову, яка утворена з дев'яти корпусів, які об'єднані спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, єдиною інженерною інфраструктурою, мають єдині вузли обліку постачання: води, тепла та електроенергії.

Повна назва Об'єднання: **Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Оазис 4».**

Скорочена назва об'єднання: **ОСББ «Оазис 4».**

Місцезнаходження об'єднання: **Україна, 04210, місто Київ, проспект Героїв Сталінграду, будинок 4.**

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

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

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

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

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

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

1. Метою створення об'єднання є забезпечення і захист прав співвласників, дотримання ними своїх обов'язків, належне утримання та використання спільного майна будинку, забезпечення своєчасного

надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством 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.

3. **Завданням та предметом діяльності об'єднання є:**

забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;

забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;

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

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

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

1. Органами управління Об'єднання є **Загальні збори співвласників, Збори представників, Правління на чолі з його Головою, Виконавчий директор, Ревізійна комісія (ревізор) Об'єднання.**

2. Вищим органом управління об'єднання є **Загальні збори**. Загальні збори вправі приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання. Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік.

3. **До виключної компетенції Загальних зборів** 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, сума яких перевищує 200 (Двісті) мінімальних заробітних плат. Перевищенням також вважається наявність декількох договорів з однією і тією ж стороною (фізичною або юридичною особою) договору, загальна сума по яким перевищує 200 (Двісті) мінімальних заробітних плат, як одним платежем, так і сумарно протягом всієї дії договору/договорів. А також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина; Дане положення не поширюється на співпрацю з компаніями – монополістами надання послуг (електроенергія, вода та ін.)

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.

4. За рішенням Загальних зборів можуть бути обрані **Представники від об'єднання**, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників.

Збори представників формуються з висунутих кожним під'їздом будинку (згідно п.3 розділу V цього Статуту) Представників в кількості 15 (п'ятнадцяти) осіб - по одному представнику від кожного під'їзду. Персональний склад зборів представників затверджується Установчими та Загальними зборами.

До складу зборів представників не можуть бути обрані особи, які проживають в приміщеннях та власники таких приміщень, які мають заборгованість три і більше місяців по сплаті внесків на утримання будинку та прибудинкової території та інших обов'язкових внесків, які затверджені загальними зборами або мають несанкціоновані підключення до внутрішньобудинкових мереж та/або незаконно використовують місця загального користування будинку чи спільне майно об'єднання.

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.

В тому числі **Збори представників можуть вирішувати питання:**

попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, сума яких не перевищує 200 (Двісті) мінімальних заробітних плат, у випадку наявності декількох договорів з однією і тією ж стороною (фізичною або юридичною особою) договору, загальна сума по ним не може перевищувати 200 (Двісті) мінімальних заробітних плат, як одним платежем, так і сумарно протягом всієї дії договору; Дане положення не поширюється на співпрацю з компаніями – монополістами надання послуг (електроенергія, вода та ін.)

надання доручення та повноважень Ревізійній комісії щодо проведення позапланової ревізії фінансової та господарської діяльності об'єднання;

подання вимоги до Правління про скликання позачергових Загальних Зборів Об'єднання, а в разі невиконання вимоги у встановлений термін

самостійне скликання та проведення позачергових загальних зборів Об'єднання;

припинення повноважень голови правління та/або його заступника незалежно від того, яким органом управління об'єднання він був обраний;

обрання зі складу членів Правління Голови Правління або призначення тимчасово виконуючого обов'язки Голови Правління;

внесення питань до порядку денного чергових та позачергових Загальних Зборів Об'єднання.

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

Збори представників на засіданні обирають Голову Зборів представників та Секретаря більшістю присутніх представників від Об'єднання.

Збори представників вважаються правомочними, якщо на них присутні більше половини представників. 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», «проти» або «утримався»), засвідченого власноручним підписом. Протоколи Зборів представників, протоколи Загальних зборів, статут об'єднання зберігаються у голови, або секретаря Зборів представників, який обирається більшістю присутніх представників від об'єднання, а їх копії — у правлінні об'єднання. Після переобрання новий голова або секретар Зборів представників приймає на зберігання всі документи та протоколи по акту прийому-передачі.

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.

У разі смерті Представника Об'єднання, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним повноваження такого Представника Об'єднання припиняються.

У випадку, якщо Представник Об'єднання перестав бути власником квартири/квартир та/або нежитлового/нежитлових приміщень і не має права власності у тому під'їзді від якого його було обрано або не з'являється без письмових поважних причин на засідання Зборів Представників протягом 3 (трьох) разів підряд, Представники Об'єднання на своєму засіданні мають право прийняти рішення про тимчасове припинення його повноважень з наступним затвердженням цього рішення на чергових Загальних зборах Об'єднання При цьому Головою Представників Об'єднання має бути доведено і підтверджено документально, що такий Представник був

завчасно (не менше ніж за три календарних дні) повідомлений про Засідання Зборів Представників.

У разі виключення Представника із Представників Об'єднання або припинення його повноважень Голова Зборів представників Об'єднання разом із членом Правління від того під'їзду, де Представника було виключено організовує проведення зборів під'їзду, на яких простою більшістю голосів обирається новий Представник. На період до затвердження нового складу Представників Об'єднання Загальними Зборами він має право брати участь у Зборах Представників з правом дорадчого голосу.

5. **Загальні збори** скликаються і проводяться правлінням Об'єднання, Зборами представників, або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників Об'єднання.

Порядок скликання, проведення та прийняття рішення Загальними зборами.

Правління (ініціативна група) не менше ніж за 14 днів до дати проведення Загальних зборів вручає кожному співвласнику під розписку або направляє рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в будинку, письмове повідомлення про проведення Загальних зборів. У повідомленні про проведення Загальних зборів зазначається, з чієї ініціативи скликаються Загальні збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

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

6. У Загальних зборах мають право брати участь усі співвласники Об'єднання. Інтереси співвласника, який особисто не бере участі в Загальних зборах, може представляти його представник. Голосування від імені співвласника представником здійснюється в порядку представництва згідно з вимогами цивільного законодавства.

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

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

На загальних зборах, окрім установчих, цим Статутом встановлюється порядок визначення кількості голосів, що належать кожному Співвласнику

на Загальних зборах, при якому кожний Співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, яка залежить від кількості належних йому приміщень. Кожному окремому приміщенню відповідає 1(Один) голос.

Якщо квартира або нежитлове приміщення перебуває у спільній власності двох і більше осіб, кожна така особа має частку голосу, яка відповідає її частці в праві власності на таку квартиру або нежитлове приміщення.

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

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

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

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

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

9. Якщо в результаті проведення Загальних зборів для прийняття рішення не набрало кількості голосів «за» або «проти», встановленої п.8. цього розділу, ініціатором зборів (правлінням, зборами представників або ініціативною групою) проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на Загальних зборах.

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

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

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

Рішення Загальних зборів мають вищу юридичну силу щодо рішень інших органів управління Об'єднання. Загальні збори своїм рішенням можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення будь-якого іншого статутного органу Об'єднання, зокрема, Правління, Зборів представників та Ревізійної комісії (ревізора) Об'єднання.

Рішення Загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення його тексту в місцях загального користування будинку та на сайті Об'єднання, за адресою: www.oasis4.com.ua

Рішення Загальних зборів не пізніше 10 днів після його прийняття надається в письмовій формі кожному співвласнику під розписку або

шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також розміщується у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду.

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

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

12. Виконавчим органом Об'єднання є Правління, яке обирається і підзвітне Загальним зборам.

Правління здійснює керівництво поточною діяльністю об'єднання та має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених цим Статутом.

13. Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються Загальними зборами та цим Статутом.

До складу правління не можуть бути обрані особи, які проживають в приміщеннях та власники таких приміщень, які мають заборгованість три і більше місяців по сплаті внесків на утримання будинку та прибудинкової території та інших обов'язкових внесків, які затверджені загальними зборами або мають несанкціоновані підключення до внутрішньобудинкових мереж та/або незаконно використовують місця загального користування будинку чи спільне майно об'єднання.

У разі відсутності спеціального рішення Загальних зборів з цього питання, правління обирається загальними зборами шляхом відкритого поіменного голосування в кількості 15(П'ятнадцяти) осіб - з розрахунку по одному члену правління від кожного під'їзду будинку.

Строк повноважень членів правління – два роки з моменту обрання.

Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження правління чи окремих його членів, в тому числі за ініціативою співвласників під'їзду згідно п.3 розділу V цього Статуту.

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

У випадку, якщо Член Правління перестав бути власником квартири/квартир та/або нежитлового/нежитлових приміщень і не має права власності у тому під'їзді від якого його було обрано або не з'являється без письмових поважних причин на засідання Правління протягом 3 (трьох) разів підряд, Правління на своєму засіданні має право прийняти рішення про прийняти рішення про тимчасове припинення його повноважень з наступним затвердженням цього рішення на чергових Загальних зборах Об'єднання. При цьому має бути доведено і підтверджено документально,

що такий член Правління був завчасно (не менше ніж за три календарних дні) повідомлений про засідання Правління.

У разі виключення Члена Правління із Правління Об'єднання або припинення його повноважень, Голова Правління Об'єднання або його заступник разом із Представником Об'єднання від того під'їзду, де члена Правління було виключено або повноваження якого припинились, організовує проведення зборів під'їзду, на яких простою більшістю голосів обирається новий член Правління. На період до затвердження нового складу Правління Об'єднання Загальними Зборами він має право брати участь у засіданнях правління з правом дорадчого голосу.

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;

призначення та звільнення з посади Головного бухгалтера (бухгалтера)

укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;

ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;

скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників;

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

прийняття рішень про укладання договорів, сума яких не перевищує 100 (Сто) мінімальних заробітних плат. У випадку наявності декількох договорів з однією і тією ж стороною (фізичною або юридичною особою) договору, загальна сума по ним не може перевищувати 100 (Сто) мінімальних заробітних плат, як одним платежем, так і сумарно протягом всієї дії договору; Дане положення не поширюється на співпрацю з компаніями – монополістами надання послуг (електроенергія, вода та ін.)

прийняття рішень щодо припинення утримання будинку та прибудинкової території, в частині обслуговування житлових та нежитлових приміщень (в тому числі, але не обмежуючись, відключення від комунікацій), які належать співвласникам, які мають заборгованість перед об'єднанням по оплаті внесків на утримання будинку та прибудинкової території за три і більше місяців, та/або які без згоди органів управління об'єднання здійснили незаконне захоплення приміщень місць загального користування будинку, та/або які мають незаконні підключення в систему опалення, водопостачання, електропостачання та не допускають посадових осіб об'єднання для контролю за використанням цих приміщень та/або до

контролю за показаннями приладів обліку електроенергії, теплової енергії та води.

15. Засідання Правління проводяться не рідше ніж один раз на три місяці, якщо інше не визначено рішенням Загальних Зборів.

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», «проти», «утримався»), засвідченого власноручним підписом.

16. Правління зі свого складу обирає Голову правління та його заступника. Голова правління та його заступник обираються строком на 1 (один) рік.

Після закінчення терміну своїх повноважень Голова правління та його Заступник втрачають свої повноваження в повному обсязі.

Повноваження Голови правління можуть бути припинені достроково рішенням Загальних зборів, рішенням Зборів представників або рішенням Правління незалежно від того, яким органом управління він був обраний. Голова правління є посадовою особою та несе повну індивідуальну матеріальну відповідальність. Заступник Голови правління та інші члени правління не є посадовими особами, виконують свої повноваження на безоплатній основі та без створення штатних одиниць.

На виконання своїх повноважень Голова правління:

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

забезпечує виконання рішень Загальних Зборів, Зборів Представників та рішень Правління;

забезпечує та контролює роботу Управителя та Головного бухгалтера (бухгалтера);

діє без доручення від імені Об'єднання та контролює укладення Управителем в межах його компетенції договорів сума яких, не перевищує 20 (Двадцять) мінімальних заробітних плат. У випадку наявності декількох договорів з однією і тією ж стороною (фізичною або юридичною особою) договору, загальна сума по ним не може перевищувати

20 (Двадцять) мінімальних заробітних плат, як одним платежем, так і сумарно протягом всієї дії договору; Дане положення не поширюється на співпрацю з компаніями – монополістами надання послуг (електроенергія, вода та ін.)

контролює вчинення Управителем інших правочинів відповідно до рішень Правління. У випадку аварійних ситуацій Голова правління має право приймати рішення по заключенню договорів та розпорядженню коштами Об'єднання, сума яких становить від 20-и (Двадцяти) до 100 (Ста) мінімальних заробітних плат з урахуванням того, що при укладенні декількох договорів з однією і тією ж стороною (фізичною або юридичною особою) договору, загальна сума по ним не може перевищувати 100 (ста) мінімальних заробітних плат, як одним платежем, так і сумарно протягом всієї дії договору, з **обов'язковою** подальшою перевіркою Правлінням та Ревізійною комісією причин аварії та правомірності використання цих коштів;

контролює розпорядження коштами Об'єднання Управителем відповідно до затвердженого кошторису та рішень Правління, має право першого підпису фінансових документів Об'єднання з можливою зміною формулювання «контрольного підпису» відповідно до вимог банківських установ;

підписує договір з управителем на умовах, затверджених загальними зборами стоком на 2 (два) роки;

підписує трудовий договір та наказ про прийом на роботу Головного бухгалтера (бухгалтера) та звільняє їх на підставі рішення Правління.

16.1. Управитель обирається загальними зборами Об'єднання.

Управитель діє в межах прав та обов'язків, визначених укладеним з ним договором, Законом України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII та згідно Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затверджених постановою КМУ від 05.09.2018 № 712.

17. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на Загальних зборах обирається з числа співвласників **Ревізійна комісія** в складі не менше 3-ох членів. До складу Ревізійної комісії не можуть бути обрані особи, які проживають в приміщеннях та власники таких приміщень, які мають заборгованість три і більше місяців по сплаті внесків на утримання будинку та прибудинкової території та інших обов'язкових внесків, які затверджені загальними зборами або мають несанкціоновані підключення до внутрішньобудинкових мереж та/або незаконно використовують місця загального користування будинку чи спільне майно об'єднання.

Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами. Голова Ревізійної комісії обирається

членами ревізійної комісії. Ревізійна комісія може залучати до своєї діяльності аудитора.

Якщо інше не встановлено рішенням Загальних зборів, рішення Ревізійної комісії приймаються більшістю голосів від загальної кількості її членів. При однаковій кількості голосів «за» та «проти» голос Голови ревізійної комісії має вирішальне значення.

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 3(Три) роки, якщо інший строк не визначено Загальними зборами. Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження Ревізійної комісії (ревізора) чи окремих членів ревізійної комісії.

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

18. Ревізійна комісія (ревізор) має право:

Відповідно до періодичності, встановленої Загальними зборами, але не рідше одного разу на рік та в випадку позапланової перевірки фінансово-господарської діяльності Правління Об'єднання 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, отримувати доступ до всіх споруд та приміщень та будь-якого майна об'єднання та спільного майна співвласників, перевіряти технічний стан інженерних комунікацій будинку, показників лічильників обліку електроенергії, води, тепла тощо;

Відповідно до періодичності, встановленої загальними зборами, але не рідше одного разу на рік та в випадку позапланової перевірки отримувати від правління та працівників об'єднання письмові пояснення щодо діяльності об'єднання за будь-який період діяльності об'єднання;

Перевіряти та надавати загальним зборам висновки щодо підготовлених правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту об'єднання;

За рішенням Загальних зборів, Зборів представників проводити позапланові перевірки фінансово-господарської діяльності Правління Об'єднання та здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю правління Об'єднання.

Загальні збори 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.

За рішенням загальних зборів в об'єднанні можуть створюватися ремонтний, резервний фонди, кошти яких спрямовуються на цілі, визначені загальними зборами об'єднання.

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

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

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

Загальні збори об'єднання надають повноваження Правлінню щодо списання (зменшення розміру) заборгованості співвласника на суму, що дорівнює вартості виконаних ним робіт згідно постанови КМУ від 5 вересня 2018 р. № 711 Про затвердження Порядку проведення розрахунків із співвласниками багатоквартирного будинку, які мають заборгованість перед об'єднанням співвласників такого багатоквартирного будинку, у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна співвласників.

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.

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

Кошторис об'єднання за поданням правління щороку затверджується загальними зборами, якщо інший строк не встановлено загальними зборами співвласників. За рішенням загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на два і більше років. У випадку не проведення чергових загальних зборів з будь-яких причин, кошторис об'єднання та додаткові кошториси, які були затверджені на попередніх загальних зборах діють до затвердження нових кошторисів загальними зборами об'єднання.

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

витрати на утримання і ремонт спільного майна;

витрати на оплату комунальних та інших послуг;

витрати фондів об'єднання;

інші витрати.

За рішенням Загальних зборів для здійснення витрат за рахунок ремонтного, резервного фондів можуть затверджуватися окремі (спеціальні) кошториси.

Про виконання кошторисів, у тому числі окремих (спеціальних), правління складає щорічний звіт, який подає на перевірку ревізійній комісії (ревізору), а після такої перевірки – загальним зборам для затвердження.

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

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

7. Доходи (прибутки) об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на утримання об'єднання, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності, визначених установчими документами.

V. Права і обов'язки співвласників

1. Співвласник має право:

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

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

знайомитися з протоколами загальних зборів, зборів представників, робити з них виписки;

одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;

вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;

одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації.

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

Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників.

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

2. Право одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання забезпечується як наданням конкретної інформації на вимогу співвласників, так і через її оприлюднення. Оприлюднення інформації здійснюється шляхом: адресного письмового повідомлення співвласників листом, повідомленнями на дошці об'яв в кожному під'їзді та публікаціями на визначеному сайті.

Обов'язковими є такі повідомлення:

повідомлення про наступні загальні збори (листом, на дошці об'яв, на сайті);

матеріали з питань порядку денного загальних зборів, зборів представників, списки кандидатів для обрання в органи управління об'єднання, зміни до статутних документів (на сайті);

звіт про результати фінансово-господарської діяльності об'єднання за минулий рік, всі платежі за поточний місяць, договори на послуги, роботи та закупівлю товаро-матеріальних цінностей (на сайті);

протоколи загальних зборів, протоколи зборів представників та рішення правління (на сайті);

результати перевірки об'єднання ревізійною комісією (на сайті);

списки боржників (на дошці об'яв, на сайті);

об'яви про потреби в закупках та послугах, умови тендерів та конкурсів, їх результати (на сайті).

3. Співвласники одного під'їзду мають право:

висувати кандидатури Представників свого під'їзду (Представника Об'єднання та члена в Правління Об'єднання) для обрання Загальними зборами в органи управління Об'єднання.

виступати з ініціативою до Загальних зборів або Зборів представників про припинення повноважень представників свого під'їзду в органах управління об'єднання.

4. 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;

у випадку використання приміщень, їх частини, місць загального користування будинку, які є спільною сумісною власністю власників багатоквартирного будинку, без укладання договору оренди, підписати відповідний договір не пізніше 10-ти календарних днів, з моменту відповідного звернення Правління та сплачувати щомісячно плату за оренду приміщення (його частини) та інших місць загального користування, що є спільною сумісною власністю співвласників багатоквартирного будинку, на умовах та за ставками і тарифами встановленими рішеннями Правління.

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

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

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

VII. Порядок внесення змін до Статуту об'єднання

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

Якщо інше не визначено рішенням загальних зборів, ініціатор загальних зборів (правління, збори представників 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 на Загальних Зборах Об'єднання;

Ухвалення судом рішення про ліквідацію об'єднання.

2. Ліквідація об'єднання за рішенням Загальних зборів здійснюється призначеною загальними зборами ліквідаційною комісією. Право підпису документів від імені ліквідаційної комісії має голова ліквідаційної комісії, обраний ліквідаційною комісією із числа її членів простою більшістю голосів.

Ліквідаційна комісія публікує інформацію про ліквідацію об'єднання із зазначенням строку подачі заяв кредиторами своїх претензій, оцінює наявне майно об'єднання, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, складає ліквідаційний баланс та подає його загальним зборам, а також організовує інші заходи, передбачені законодавством України.


3. Підстави та порядок ліквідації об'єднання за рішенням суду і звернення стягнень на його майно та кошти в такому разі визначаються законодавством України

4. У разі ліквідації об'єднання активи, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються згідно законодавства України, яке діє для неприбуткових організацій.

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

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

Горай Н.В.
(уповноважена особа
ОСББ «Оазис 4»)


Горай Н.В.



2020 Ken

місто Київ, Україна, десяте червня дві тисячі дев'ятнадцятого року.
Я, Адамська М.М., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу засвідчую справжність підпису **уповноваженої особи Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Оазис 4» - Горай Наталії Володимирівни**, який зроблено у моїй присутності. Особу **Горай Наталії Володимирівни**, яка підписала документ, встановлено, її дієздатність та повноваження перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 1949
Стягнуто плати: згідно статті 31 Закону України „Про нотаріат”

Приватний нотаріус
Київського міського
нотаріального округу



М.М. Адамська



Прошито, пронумеровано та скріплено
печаткою _____ аркуше
18/06/2019
Приватний нотаріус