**1. Загальні положення, назва та місцезнаходження об'єднання**

1.1. **ОБ’ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ**  **“12 КВІТНЯ 31”** (далі – ОБ’ЄДНАННЯ, ОСББ) створено власниками квартир багатоквартирного будинку № 31 по вул. 12 Квітня в місті Запоріжжі відповідно до Закону України " Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку ".

**Місцезнаходження ОБ’ЄДНАННЯ:** Україна, 69001, м. Запоріжжя, вул. 12 Квітня, будинок № 31 кв. 21.

**Повна назва ОБ”ЄДНАННЯ:**

**українською мовою:** ОБ’ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ “ 12 КВІТНЯ 31 ”.

**російською мовою:** ОБЪЕДИНЕНИЕ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА “ 12 АПРЕЛЯ 31 ”.

**Скорочена назва ОБ”ЄДНАННЯ:**

**українською мовою:** ОСББ “ 12 КВІТНЯ 31 ”.

**російською мовою:** ОСМД“ 12 АПРЕЛЯ 31 ”.

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

1.3. Власники квартир, житлових і нежитлових приміщень зобов'язані виконувати вимоги чинного законодавства України та Статуту ОБ’ЄДНАННЯ.

1.4. ОБ’ЄДНАННЯ є юридичною особою з моменту видачі свідоцтва про державну реєстрацію, має самостійний баланс, рахунки в банківських установах, печатку і штамп з власним найменуванням та інші необхідні реквізити.

1.5. ОБ’ЄДНАННЯ може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладання договорів з фізичними чи юридичними особами.

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

1.7. ОБ’ЄДНАННЯ відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном згідно із діючим законодавством, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді.

ОБ’ЄДНАННЯ не несе відповідальності за зобов'язання його членів, як і члени не несуть відповідальності за зобов'язаннями ОБ’ЄДНАННЯ.

1.8. Майно ОБ’ЄДНАННЯ утворюється з:

- майна, переданого йому членами ОБ’ЄДНАННЯ у власність;

- одержаних доходів;

- іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

**2. Мета створення, завдання, предмет діяльності ПРАВА ТА**

**ОБОВ’язки об’єднання**

2.1. Метою створення ОБ’ЄДНАННЯ є забезпечення захисту прав його членів, відповідно до пункту 12.1 цього Статуту, та дотримання ними обов'язків щодо належного управління, утримання та використання неподільного і загального майна житлового комплексу, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

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

- належне утримання будинку та прибудинкової території;

- забезпечення реалізації прав власників приміщень будинку на володіння та користування спільним майном членів ОБ’ЄДНАННЯ;

- забезпечення сприяння членам ОБ’ЄДНАННЯ в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю ОБ’ЄДНАННЯ;

- здійснення господарської діяльності для забезпечення власних потреб.

2.3. **об'єднання має право**, відповідно до законодавства та Статуту, шляхом скликання загальних зборів:

- створювати органи управління та визначати умови їх діяльності та оплати;

- приймати рішення щодо надходження та витрати коштів ОБ’ЄДНАННЯ;

- визначати порядок утримання, експлуатації та ремонту неподільного і загального майна відповідно до Статуту;

- встановлювати розміри платежів, і внесків членів ОБ’ЄДНАННЯ, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;

- виключати зі свого складу членів ОБ’ЄДНАННЯ, які не виконують своїх обов'язків;

- брати на баланс майно ОБ’ЄДНАННЯ;

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

2.4. Доручати правлінню в межах повноважень, визначених Статутом:

- визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування і ремонт майна з будь-якою фізичною або юридичною особою відповідно до Статуту та законодавства;

- здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків та платежів;

- ініціювати скликання загальних зборів;

- захищати права, представляти законні інтереси власників в органах виконавчої влади і органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;

- за рішенням загальних зборів та згодою власників приміщень, які не є членами ОБ’ЄДНАННЯ, використовувати приміщення в житловому комплексі для потреб органів управління ОБ’ЄДНАННЯ.

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

- робити членам ОБ’ЄДНАННЯ попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;

- вимагати відшкодування збитків, завданих неподільному та загальному майну ОБ’ЄДНАННЯ з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;

- вимагати своєчасної та у повному обсязі сплати всіх установлених Законом та Статутом ОБ’ЄДНАННЯ платежів, зборів і внесків від власників приміщень, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;

- звертатись до суду з позовом про звернення стягнення на майно власників приміщень, які відмовляються відшкодовувати завдані збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені законодавством та Статутом ОБ’ЄДНАННЯ платежі і внески, а також відрахування до резервного і ремонтного фондів;

- виступати засновником (учасником) товариств з обмеженою відповідальністю.

2.6. **об'єднання зобов'язане**:

- забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан неподільного та загального майна, що належить членам ОБ’ЄДНАННЯ;

- звітувати загальним зборам про виконання кошторису ОБ’ЄДНАННЯ за рік;

- забезпечувати виконання вимог Статуту ОБ’ЄДНАННЯ;

- виконувати свої договірні зобов'язання;

- забезпечувати дотримання інтересів усіх членів ОБ’ЄДНАННЯ, асоціації при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між членами ОБ’ЄДНАННЯ, асоціації витрат на експлуатацію та ремонт неподільного та загального майна;

- у випадках, передбачених законодавством, Статутом ОБ’ЄДНАННЯ, - представляти інтереси членів ОБ’ЄДНАННЯ, відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

**3. ВЛАСНІСТЬ ЧЛЕНІВ ОБ'ЄДНАННЯ**

3.1. Власники квартир і нежитлових приміщень будинку є співвласниками на праві спільної часткової власності допоміжних приміщень будинку, його конструктивних елементів і технічного обладнання, примірний перелік яких наведено в розділі 4 цього Статуту.

Частка власності кожного власника квартири або нежитлового приміщення у спільній частковій власності визначається відношенням загальної площі квартири чи нежитлових приміщень, які перебувають у його власності, до загальної площі всіх квартир і нежилих приміщень будинку.

За формою власності квартири і нежилі приміщення будинку можуть перебувати у державній,комунальній, та приватній власності.

3.2. Межі квартири та нежилих приміщень визначаються згідно з планами, які містяться в технічних паспортах, поверхнями, що обмежені несучими та огороджуючими конструкціями. Виключною власністю членів об’єднання є внутрішні несучі перегородки, елементи оздоблення огороджувальних та несучих конструкцій приміщень, прилади технічного обладнання, що розташовані в приміщеннях, віконні та дверні заповнення тощо.

3.3. Власники квартир, жилих та нежилих приміщень будинку мають право на свій розсуд розпоряджатися цим нерухомим майном: продати, подарувати, заповісти, здати в оренду, обміняти, закласти, укладати інші угоди, що не заборонені законом. Порядок здійснення цих прав власниками регулюється Цивільним законодавством України.

3.4. Член ОБ’ЄДНАННЯ не вправі відчужувати свою частку у спільній частковій власності, відмовлятися від неї на користь фізичних чи юридичних осіб, у тому числі на користь інших членів ОБ’ЄДНАННЯ або самого ОБ’ЄДНАННЯ, а також вчиняти інші дії, що можуть призвести до втрати ним частки у спільній власності окремо від належних йому на праві власності квартири, жилого або нежилого приміщення. Частка кожного члена ОБ’ЄДНАННЯ у спільній частковій власності невід'ємно пов'язана з правом власності члена ОБ’ЄДНАННЯ на квартиру, житлові або нежилі приміщення.

3.5. Загальні збори членів ОБ’ЄДНАННЯ можуть приймати рішення щодо передачі в оренду окремих об'єктів, що перебувають у спільній частковій власності членів ОБ’ЄДНАННЯ, одному або кільком членам ОБ’ЄДНАННЯ іншим фізичним чи юридичним особам.

3.6. Обмеження на користування приміщеннями будинку:

3.6.1. Приміщення квартир повинні використовуватись відповідно до їх призначення.

3.6.2. Нежилі приміщення будинку повинні використовуватись за своїм функціональним призначенням. Функціональне призначення нежилих приміщень може бути змінено відповідно до чинного законодавства.

3.6.3. Члени ОБ’ЄДНАННЯ або орендарі квартир , жилих або нежилих приміщень повинні керуватись обмеженнями на користування жилими або нежилими приміщеннями, які встановлено чинним законодавством, цим Статутом, Правилами користуваннями приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2006р. № 45 та Правилами користування спільним майном ОБ’ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «12 Квітня 31» , затверджених на загальних зборах членів ОБ’ЄДНАННЯ.

**4. Майно об'єднання**

**4.1. Майно об'єднання складається з неподільного та загального майна**:

***неподільне майно*** - неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання, що забезпечують належне функціонування житлового будинку. Неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку. Неподільне майно не підлягає відчуженню;

***загальне майно*** - частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених цим Статутом (кладові, гаражі, майстерні тощо).

**4.2. Перелік майна, що перебуває у спільній сумісній власності (неподільне майно), права та обов'язки членів об'єднання щодо цього майна**

4.2.1. До неподільного майна належить:

- частина допоміжних приміщень, конструктивних елементів, технічного обладнання будинку, які не можуть бути поділені між власниками приміщень будинку та без яких не може бути належного утримання будинку і прибудинкової території;

***- конструктивні елементи будинку*** – частини споруди, які забезпечують її цілісність та необхідні технічні умови функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші, конструкції даху, покрівля, в'їздна група тощо);

- ***технічне обладнання будинку*** – інженерні комунікації та технічні пристрої, які забезпечують санітарно-гігієнічні умови та безпечну експлуатацію квартир (загальні будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, ліфти, центральні розподільчі щити електропостачання, а також елементи благоустрою прибудинкової території).

4.2.2. Члени ОБ’ЄДНАННЯ приймають рішення щодо управління неподільним майном будинку. Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна будинку встановлюється пропорційно до загальної площі житлових та нежитлових приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

4.2.3. Співвласник, який завдав збитків майну, що перебуває у спільній власності, зобов'язаний відшкодувати їх у повному обсязі.

**4.3. Перелік майна, яке перебуває у спільній частковій власності (загальне майно), права та обов'язки членів об'єднання щодо цього майна**

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

4.3.2. Неподільне майно — неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів та технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування житлового будинку.

4.3.3. Члени ОБ’ЄДНАННЯ приймають рішення щодо управління загальним майном та зобов'язані брати участь в його утриманні.

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

**5. Статутні органи об'єднання,**

**їх повноваження та порядок формування**

5.1. **Органами управління об'єднання є** загальні збори його членів, правління та ревізійна комісія об'єднання.

5.2. **Вищим органом управління об'єднання є загальні збори**.

5.3. Загальні збори скликаються і проводяться згідно з вимогами цього Статуту та чинного законодавства.

5.4. Загальні збори **правочинні**, якщо на них присутні **більше половини** членів ОБ’ЄДНАННЯ.

5.5. **До виключної компетенції загальних зборів членів об'єднання належить:**

1) затвердження Статуту ОБ’ЄДНАННЯ, внесення змін до нього;

2) обрання членів правління ОБ’ЄДНАННЯ;

3) питання про використання об'єктів, що перебувають у спільній власності членів ОБ’ЄДНАННЯ;

4) затвердження кошторису, балансу ОБ’ЄДНАННЯ та річного звіту;

5) визначення розмірів внесків та платежів членів ОБ’ЄДНАННЯ;

6) прийняття рішень про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;

7) визначення розміру матеріального або іншого заохочення членів ОБ’ЄДНАННЯ і правління;

8) встановлення обмежень на користування об'єктами, які перебувають у спільній власності членів ОБ’ЄДНАННЯ;

9) прийняття рішень про передачу в оренду об'єктів, які перебувають у спільній власності членів ОБ’ЄДНАННЯ, фізичним і юридичним особам;

10) прийняття рішень про взаємодію з громадськими організаціями.

5.6. **Керівництво поточною діяльністю об'єднання здійснює його правління**. Правління має право приймати рішення з усіх питань діяльності ОБ’ЄДНАННЯ за винятком тих, які належать до виключної компетенції загальних зборів. Правління є виконавчим органом ОБ’ЄДНАННЯ і підзвітне загальним зборам.

5.7. Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та терміни обрання встановлюються загальними зборами.

5.8. **Правління об'єднання** зі свого складу **обирає голову правління і його заступника**. **Голова правління** забезпечує виконання рішень загальних зборів членів ОБ’ЄДНАННЯ та рішень правління, діє без доручення від імені ОБ’ЄДНАННЯ, укладає в межах своєї компетенції угоди, розпоряджається коштами ОБ’ЄДНАННЯ відповідно до затвердженого кошторису.

5.9. У відсутності голови правління, його обов'язки виконує заступник.

5.10. Засідання правління проводиться не менше ніж один раз у три місяці і скликається головою. **Рішення правління об'єднання приймається 2/3 голосів від загальної чисельності членів правління**. Засідання правління можуть бути проведені за вимогою будь-якого члену правління.

5.11. **До компетенції правління об'єднання належить:**

1) підготовка кошторису, балансу та річного звіту ОБ’ЄДНАННЯ;

2) здійснення контролю за своєчасною сплатою членами ОБ’ЄДНАННЯ внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з чинним законодавством;

3) розпорядження коштами ОБ’ЄДНАННЯ відповідно до затвердженого загальними зборами ОБ’ЄДНАННЯ кошторису;

4) укладання договорів із суб'єктами підприємництва, які виконують роботи, в тому числі будівельні, надають житлово-комунальні та інші послуги, та здійснення контролю за їх виконанням;

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

6) скликання та організація проведення загальних зборів членів ОБ’ЄДНАННЯ, або зборів представників, у тому числі які можуть бути обрані від ОБ’ЄДНАННЯ за рішенням загальних зборів.

7) затвердження кандидатури бухгалтера та інших співробітників ОБ'ЄДНАННЯ;

8) щомісячний контроль за виконанням річного кошторису доходів та розходів, внесення до нього змін шляхом перерозподілу коштів між статтями розходів, якщо цей перерозподіл не призводить до збільшення розхідної частини кошторису, затвердженого загальними зборами.

5.12. Повноваження голови правління:

5.12.1. забезпечує виконання рішень загальних зборів членів ОБ'ЄДНАННЯ та рішень правління;

1. без додаткових доручень представляє інтереси ОБ'ЄДНАННЯ та діє від його імені;
2. розпоряджається коштами ОБ'ЄДНАННЯ у відповідності до затвердженого кошторису;
3. підписує від імені ОБ'ЄДНАННЯ всі угоди, договори, документи в межах компетенції ОБ'ЄДНАННЯ та/або правління;
4. підписує статистичну, фінансову, податкову звітність;
5. підписує всі платіжно-розрахункові документи ОБ'ЄДНАННЯ;
6. підписує від імені ОБ'ЄДНАННЯ позови та інші процесуальні документи до

суду;

1. підписує трудові угоди.

5.13.При настанні екстреної ситуації (форс-мажору), коли бездіяльність правління може стати причиною нанесення будинку збитків, правління повинне негайно вжити дії направлені на захист інтересів ОБ'ЄДНАННЯ (забезпечення проведення ремонтних робіт для ліквідації аварії, прийняття необхідних мір для ліквідації наслідків пожару, тощо). Після усунення форс-мажорних ситуацій рекомендується затвердити прийняті правлінням рішення на загальних зборах ОСББ.

5.14. Правління ОБ’ЄДНАННЯ на договірній основі може найняти на роботу ***управителя –*** юридичну особу, яка частково здійснюватиме функції з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу за дорученням власників та забезпечує його належну експлуатацію, або асоціації об’єднань.

5.15. Правління ОБ'ЄДНАННЯ на договірній основі може найняти на роботу управляючого - фізичну особу, яка діє в рамках своєї компетенції та повноважень, визначених договором та посадовою інструкцією, несе матеріальну та адміністративну відповідальність та звітує за всі свої дії перед правлінням або загальними зборами, несе цивільно-правову та адміністративну відповідальність як посадова особа ОБ'ЄДНАННЯ.

5.16. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління ОБ’ЄДНАННЯ, на загальних зборах обирається з числа його членів **ревізійна комісія** (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора. Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами. Рішення загальних зборів членів ОБ’ЄДНАННЯ про затвердження річного звіту, кошторису видатків і надходжень розмірів внесків та платежів членів ОБ’ЄДНАННЯ приймаються з урахуванням висновків ревізійної комісії (ревізора) або аудитора.

5.17. Член ревізійної комісії повинен знати діюче законодавство, основи бухгалтерського та податкового обліку та звітності, володіти методикою проведення ревізії та технікою перевірки первісних документів, вміти оформлювати матеріали перевірки та знати специфіку господарської діяльності ОБ'ЄДНАННЯ. Членом ревізійної комісії не може бути член правління або бухгалтер ОБ'ЄДНАННЯ.

5.18. Ревізійна комісія (ревізор) зобов'язана ініціювати позачергове скликання загальних зборів у разі виникнення загрози інтересам ОБ’ЄДНАННЯ або виявлення зловживань, учинених посадовими особами.

**6. Порядок скликання та проведення загальних зборів. Періодичність проведення зборів.**

**Порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них. Перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів**

6.1. **Чергові загальні збори** членів **об'єднання** **скликаються правлінням не рідше ніж 1 раз на рік**, як правило по закінченні календарного року для розгляду наслідків діяльності ОБ’ЄДНАННЯ. **Позачергові загальні збори** членів ОБ’ЄДНАННЯ можуть бути скликані за вимогою членів ОБ’ЄДНАННЯ, які мають більше 20 відсотків голосів від їх загальної кількості або за вимогою ревізійної комісії (ревізора) ОБ’ЄДНАННЯ.

6.2. **Повідомлення про проведення загальних зборів** членів ОБ’ЄДНАННЯ надсилається в письмовій формі і вручається кожному члену ОБ’ЄДНАННЯ під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом) на вказану адресу. Повідомлення надсилаються не пізніше ніж **за 14 днів** до дати проведення загальних зборів. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається порядок денний, дата та місце їх проведення .

6.3. **Загальні збори правочинні**, якщо на них **присутні більше 50 (п'ятидесяти) відсотків членів об'єднання**. Рішення загальних зборів приймаються 2/3 голосів від загальної кількості голосів членів ОБ’ЄДНАННЯ, які присутні на загальних зборах.

6.4. У разі відсутності кворуму для проведення загальних зборів Правління визначає нову дату і час їх проведення, про що члени ОБ’ЄДНАННЯ повідомляються додатково. Нові збори призначаються не раніше 14 днів і не пізніше 30 днів з моменту зборів, що не відбулися, і є чинними, якщо на них присутні не менше 30 відсотків членів об'єднання. На таких зборах рішення приймаються 3/4 голосів присутніх членів об'єднання.

6.5. Питання, з яких рішення приймаються загальними зборами кваліфікованою більшістю голосів (3/4 голосів присутніх на зборах членів ОБ’ЄДНАННЯ):

- рішення про форму управління житловим комплексом;

- затвердження кошторису ОБ’ЄДНАННЯ, балансу та річного звіту;

- визначення розміру внесків та платежів членів ОБ’ЄДНАННЯ;

- проведення капітального ремонту будинку, реконструкції або його відновлення після руйнування, зведення господарських споруд;

- внесення змін і доповнень до Статуту ОБ’ЄДНАННЯ;

- реорганізація ОБ’ЄДНАННЯ;

- визначення обмежень на використання об'єктів, які перебувають у спільній власності членів ОБ’ЄДНАННЯ, та передачу їх у користування фізичним і юридичним особам;

- ліквідація ОБ’ЄДНАННЯ у випадку фізичного знищення або руйнування будинку, яке унеможливлює його відновлення.

6.6. Рішення членів ОБ’ЄДНАННЯ може бути прийнято шляхом їх письмового опитування. Порядок проведення письмового опитування затверджується загальними зборами.

6.7. **Рішення, прийняті на загальних зборах, підписуються головою правління та секретарем загальних зборів і підлягають постійному зберіганню.**

6.8. **Рішення, прийняті загальними зборами, є обов'язковими для всіх членів об'єднання.**

6.9. Рішення загальних зборів оприлюднюється. За рішенням зборів воно може бути надане членам об'єднання під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом).

6.10. Рішення загальних зборів про проведення реконструкції будинку, в тому числі надбудови чи добудови, вважається прийнятим за умови наявності згоди всіх власників приміщень. Якщо власник житлового приміщення відмовляється відселитися чи власник нежитлового приміщення відмовляється тимчасово залишити його для проведення реконструкції будинку, спір може бути вирішено в судовому порядку. Рішення про проведення ремонту будинку приймається, виходячи з технічного стану елементів будинку.

**7. ПЕРЕЛІК ПИТАНЬ, ЯКІ МОЖУТЬ ВИРІШУВАТИСЬ ЗБОРАМИ ПРЕДСТАВНИКІВ**

7.1. За рішенням загальних зборів можуть бути обрані представники від ОБ’ЄДНАННЯ, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного розв'язання нагальних питань шляхом скликання зборів представників.

7.2. Збори представників представляють інтереси членів ОБ’ЄДНАННЯ в межах компетенції, визначеної цим Статутом, контролюють і регулюють діяльність правління.

7.3. Порядок обрання представників та їх повноваження затверджуються загальними зборами.

7.4. **Представники об'єднання не можуть бути членами виконавчого органу та ревізійної комісії.**

7.5. Перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників:

1) прийняття рішень щодо виконання та дотримання ОБ’ЄДНАННЯМ рішень загальних зборів членів ОБ’ЄДНАННЯ, дотримання вимог статуту та чинного законодавства;

2) прийняття рішень щодо усунення недоліків у роботі правління ОБ’ЄДНАННЯ;

3) тимчасове обрання нових членів правління ОБ’ЄДНАННЯ чи ревізійної комісії (ревізора), які вибули з членів ОБ’ЄДНАННЯ у зв'язку з продажем власності в будинку чи не можуть виконувати свої обов'язки з інших підстав;

4) вирішення всіх питань щодо діяльності ОБ’ЄДНАННЯ, з приводу яких звернулося до зборів представників правління ОБ’ЄДНАННЯ, власники квартир та інших приміщень будинку, крім питань, віднесених цим Статутом до виключної компетенції загальних зборів членів ОБ’ЄДНАННЯ та до компетенції правління і ревізійної комісії.

**8. Джерела фінансування об'єднання, порядок використання майна та коштів об'єднання**

8.1. Кошти ОБ’ЄДНАННЯ містяться на рахунках у банківських установах і використовуються виключно за їх призначенням.

8.2. Використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно до Статуту та затвердженого кошторису.

8.3. Кошти ОБ’ЄДНАННЯ не підлягають розподілу між членами ОБ’ЄДНАННЯ, за винятком випадків, передбачених законом.

8.4. Кошти ОБ’ЄДНАННЯ складаються з:

- залишків коштів на рахунках попереднього власника майна;

- статутних внесків і обов'язкових платежів членів ОБ’ЄДНАННЯ;

- коштів, одержаних ОБ’ЄДНАННЯМ у результаті здачі в оренду допоміжних приміщень;

- субсидій на оплату житлово-комунальних послуг та компенсацій за громадян, які користуються правом на їх отримання щодо оплати житлово-комунальних послуг у їх частці в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного та загального майна у разі укладення відповідного договору між власником приміщення та ОБ’ЄДНАННЯМ;

- доходів, що спрямовуються на виконання статутних завдань ОБ’ЄДНАННЯ, отриманих у результаті діяльності підприємств, засновниками яких є ОБ’ЄДНАННЯ;

- добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних і юридичних осіб;

- пасивних доходів;

- коштів бюджету на фінансування робіт по капітальному ремонту будинку.

**9. Порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат**

9.1. Правління ОБ’ЄДНАННЯ складає щорічний кошторис надходжень і витрат на наступний фінансовий рік і визначає розміри платежів кожного члена ОБ’ЄДНАННЯ. **Кошторис об'єднання складається до 25 грудня поточного року** з подальшим затвердженням на чергових загальних зборах членів ОБ’ЄДНАННЯ.

9.2. Перший фінансовий рік ОБ’ЄДНАННЯ починається з дати його державної реєстрації і закінчується 31 грудня. Наступні фінансові роки відповідають календарним.

9.3. Кошторис повинен передбачати такі статті витрат:

а) поточні витрати;

б) витрати на оплату комунальних та інших послуг;

в) витрати та накопичення на ремонт будинку;

г ) інші витрати.

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

9.5. Перелік та розміри обов'язкових платежів на обслуговування і ремонт неподільного та загального майна, а також порядок їх сплати встановлюються відповідно до Статуту ОБ’ЄДНАННЯ.

9.6. За рішенням загальних зборів ОБ’ЄДНАННЯ можуть створюватися спеціальні фонди, витрати з яких здійснюються на цілі, що передбачені Статутом. Кошти цих фондів акумулюються на банківських рахунках ОБ’ЄДНАННЯ.

**10. УТРИМАННЯ ЖИТЛОВОГО КОМПЛЕКСУ НА БАЛАНСІ ТА УПРАВЛІННЯ СПІЛЬНИМ МАЙНОМ ОБ'ЄДНАННЯ**

10.1. ОБ’ЄДНАННЯ після набуття статусу юридичної особи має право прийняти на власний баланс весь житловий комплекс. Рішення про прийняття на баланс основних фондів приймається загальними зборами відповідно до вимог діючого законодавства.

10.2. Рішення про форму управління спільним майном житлового комплексу об'єднання приймається на загальних зборах кваліфікованою більшістю голосів.

10.3. Управління спільним майном житлового комплексу ОБ’ЄДНАННЯ може здійснювати у формі:

- управління неподільним та загальним майном через статутні органи ОБ’ЄДНАННЯ;

- передачі всіх, або частини функцій по управлінню неподільним та загальним майном юридичній особі за договором.

10.4. Форма управління неподільним та загальним майном житлового комплексу може бути змінена в будь-який час за рішенням загальних зборів ОБ’ЄДНАННЯ.

10.5. Управління неподільним та загальним майном житлового комплексу ОБ’ЄДНАННЯ здійснює шляхом:

- належної експлуатації житлового комплексу та забезпечення відповідних умов користування власним, неподільним та загальним майном власників;;

- накопичення необхідних коштів на проведення поточних та капітальних ремонтів відповідно до законодавства;

- отримування відшкодування від винної особи за збитки, заподіяні майну, яке перебуває у нього у власності, або своєчасного звернення до суду щодо відшкодування збитків у примусовому порядку.

10.6. Відносини власників приміщень і ОБ’ЄДНАННЯ співвласників багатоквартирного будинку:

10.6.1. Відносини власників приміщень членів ОБ’ЄДНАННЯ регулюються цим Статутом та Правилами користування спільним майном ОСББ “12 КВІТНЯ 31”, затверджених на загальних зборах членів ОБ’ЄДНАННЯ.

10.7. **Порядок та умови укладення договорів між об'єднанняМ та кожним власником квартири або нежитлового приміщення,який не є членом об'єднання.**

10.7.1. У разі вибору форми управління неподільним та загальним майном через статутні органи ОБ’ЄДНАННЯ між ОБ’ЄДНАННЯМ та кожним власником житлового чи нежитлового приміщення, який не є членом ОБ’ЄДНАННЯ укладається договір на основі Типового договору, затвердженого спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства. Договір повинен містити істотні умови, визначені законодавством.

10.7.2. **У разі відмови власника приміщення, який не є членом** ОБ’ЄДНАННЯ **укладати договір або сплачувати обов'язкові платежі на утримання та ремонт неподільного майна та відповідної частки загального майна,** ОБ’ЄДНАННЯ **має право звернутися до суду для стягнення нарахованих платежів у судовому порядку.** Право на звернення до суду виникає в ОБ’ЄДНАННЯ через 60( шістдесят) днів з дня припинення платежів або відмови в укладенні договору.

**11. Порядок прийняття у члени об'єднання та виключення з нього**

11.1. **Членом об'єднання може бути** фізична чи юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або нежитлового приміщення (приміщень) у житловому комплексі. Наймачі та орендарі приміщень не можуть бути членами ОБ’ЄДНАННЯ.

11.2. Членство в ОБ’ЄДНАННІ є добровільним і може набуватися одночасно зі створенням ОБ’ЄДНАННЯ при проведенні установчих зборів, а також індивідуально на основі письмової заяви власника житлового чи нежитлового приміщення, за згодою ОБ’ЄДНАННЯ, у будь-який момент після його створення.

11.3. Членство в об’єднанні розпочинається на підставі подання письмової заяви власника житлового чи нежитлового приміщення. Порядок прийняття до об’єднання визначається загальними зборами.

11.4. **Членство в об'єднаннІ припиняється на підставі подання письмової заяви,** або з часу втрати членом ОБ’ЄДНАННЯ права власності на квартиру, житлове чи не- житлове приміщення у зв'язку з відчуженням квартири, житлового або нежитлового приміщення або з інших підстав, передбачених чинним законодавством, реорганізації або ліквідації ОБ’ЄДНАННЯ, виключення з членів за рішенням ОБ’ЄДНАННЯ.

11.5. Власники житлових чи нежитлових приміщень, розташованих у межах одного житлового комплексу, які не є членами об’єднання, та орендарі можуть укладати з об’єднанням договір про участь у витратах на утримання будинку та прибудинкової території та надання послуг.

11.6. Якщо частина квартир чи нежитлових приміщень будинку перебувають у державній чи комунальній власності або перебувають у власності юридичних осіб, то ці власники визначають уповноважену особу, яка буде представляти їх інтереси в діяльності ОБ’ЄДНАННЯ. Письмова копія такого рішення з визначеним терміном повноважень цієї особи зберігається у справах ОБ’ЄДНАННЯ.

**12. Права і обов'язки членів об'єднання**

12.1. **Член об'єднання має право:**

- брати участь в управлінні ОБ’ЄДНАННЯМ у порядку, визначеному Законом "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" і Статутом ОБ’ЄДНАННЯ;

- обирати та бути обраним до складу статутних органів ОБ’ЄДНАННЯ;

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

- одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність ОБ’ЄДНАННЯ;

- вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання членами ОБ’ЄДНАННЯ правил добросусідства;

- вийти в установленому Статутом порядку із ОБ’ЄДНАННЯ;

- вимагати від Правління ОБ’ЄДНАННЯ ознайомлення з усіма фінансовими звітами.

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

12.3. **Член об'єднання зобов'язаний:**

- виконувати вимоги Статуту ОБ’ЄДНАННЯ;

- виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їх повноважень;

- використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування ними;

- забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх ремонту;

- забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства при ремонті чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших власників;

- додержуватися правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, правил пожежної беспеки та санітарних норм та Правил користування спільним майном ОСББ " 12 КВТІНЯ 31 ",затверджених на загальних зборах членів ОБ’ЄДНАННЯ;

- своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні платежі;

- відшкодовувати за власний рахунок і в повному обсязі збитки, завдані майну інших власників особисто або іншою особою, що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з відома власника;

- виконувати згідно з укладеним з об’єднанням договором власні договірні зобов’язання перед об’єднанням;

- запобігати псуванню неподільного та загального майна, інформувати органи управління ОБ’ЄДНАННЯ про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;

- додержуватись чистоти в місцях загального користування та тиші в нічний час (з 22 до 8 години).

**13. СТРАХУВАННЯ МАЙНА ОБ’ЄДНАННЯ**

13.1. У порядку, передбаченому статутом, правління об’єднання може здійснювати страхування спільного майна від будь-яких видів ризику та прямих збитків.

13.2. Члени ОБ’ЄДНАННЯ – власники приміщень здійснюють страхування належних їм приміщень самостійно.

13.3. За наявності страхового випадку страхова сума виплачується об’єднанню або спеціально призначеному довіреному представникові для наступного використання в інтересах членів об’єднання відповідно до статуту об’єднання.

13.4. Страхові виплати, отримані для компенсації збитків від нещасного випадку, в першу чергу використовуються на відновлення та ремонт.

**14. Відповідальність за порушення Статуту**

**та рішень статутних органів**

14.1. Члени ОБ’ЄДНАННЯ за порушення Статуту та законних рішень статутних органів несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

14.2. Рішенням загальних зборів членів ОБ’ЄДНАННЯ може ініціюватися звернення до суду щодо встановлення матеріального відшкодування збитків, завданих ОБ’ЄДНАННЮ його членами, спричинених порушеннями Статуту та рішень статутних органів.

14.3. У разі систематичного невиконання положень Статуту та рішень статутних органів член ОБ’ЄДНАННЯ може бути виключений з ОБ’ЄДНАННЯ за рішенням загальних зборів.

14.4**.** Загальні збори об’єднання можуть прийняти рішення про списання боргів його членів у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання неподільного та загального майна об’єднання, на суму боргу. Порядок розрахунків за ці операції визначається Кабінетом Міністрів України.

14.5. Стягнення боргу в судовому порядку, а також звернення до суду в разі відмови власника приміщення/квартири укласти договір або здійснювати обов'язкові внески та платежі на утримання і ремонт неподільного майна та відповідної долі (частки) спільного майна, виникає через 60 днів з дня припинення платежів або відмови від укладення договору з ОБ'ЄДНАННЯМ.

**15. Порядок внесення змін до Статуту ОБ’ЄДНАННЯ.**

15.1. Зміни до Статуту ОБ’ЄДНАННЯ вносяться за рішенням загальних зборів та приймаються 2/3 голосів членів ОБ’ЄДНАННЯ за умови, що на них присутні більше 50% власників, які беруть участь у зборах.

15.2. Зміни до Статуту ОБ’ЄДНАННЯ реєструються у встановленому законодавством порядку та набирають чинності з моменту реєстрації уповноваженими органами державної реєстрації.

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

16.1. ОБ’ЄДНАННЯ ліквідується у разі:

- фізичного знищення або руйнування житлового комплексу, яке унеможливлює його відновлення або ремонт;

- відчуження житлового комплексу за рішенням суду;

- придбання однією особою всіх приміщень у житловому комплексі.

16.2. Ліквідація ОБ’ЄДНАННЯ здійснюється призначеною загальними зборами членів ОБ’ЄДНАННЯ ліквідаційною комісією, а у випадках припинення діяльності ОБ’ЄДНАННЯ за рішенням господарського суду - ліквідатором, що призначається цим судом. З дня призначення ліквідаційної комісії (ліквідатора) до неї переходять повноваження з управління справами ОБ’ЄДНАННЯ. Ліквідаційна комісія (ліквідатор) публікує інформацію про ліквідацію ОБ’ЄДНАННЯ з зазначенням строку подачі заяв кредиторами своїх претензій, оцінює наявне майно ОБ’ЄДНАННЯ, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, складає ліквідаційний баланс та подає його загальним зборам членів ОБ’ЄДНАННЯ або суду, що призначив ліквідатора.

16.3. Після завершення ліквідації ОБ’ЄДНАННЯ, майно та кошти повинні бути передані іншій неприбутковій організації відповідного виду або зараховані до доходу бюджету після закінчення ліквідаційної процедури, порядок проведення якої встановлюється законодавством України. Майно, передане ОБ’ЄДНАННЮ у користування, повертається власникам у натуральній формі без винагороди. У разі виникнення спорів щодо виплати заборгованості ОБ’ЄДНАННЯ його грошові кошти та майно не підлягають розподілу між членами ОБ’ЄДНАННЯ до розв'язання цього спору або оскарження кредиторами відповідних гарантій.

16.4. Ліквідація ОБ’ЄДНАННЯ вважається завершеною, а ОБ’ЄДНАННЯ таким, що припинило свою діяльність, з моменту внесення запису про це до державного реєстру.

16.5. Реорганізація ОБ’ЄДНАННЯ проводиться лише за рішенням загальних зборів. При реорганізації (злитті, поділі) ОБ’ЄДНАННЯ вся сукупність прав та обов'язків ОБ’ЄДНАННЯ переходить до його правонаступників.

**17. Відповідальність за порушення законодавства**

**про об’єднання**

**Особи винні у :**

* недотриманні Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”;

порушенні прав власників, (користувачів), їх об’єднань і асоціацій;

* створенні, організації діяльності або ліквідації об’єднання з порушенням законодавства, державних стандартів і норм;
* порушенні Статуту ОБ’ЄДНАННЯ та протидії його виконання;
* незаконному привласнені майна, що перебуває у спільній власності;
* недотриманні умов договорів, укладених відповідно до цього Статуту та Законів України;

**несуть цивільну, кримінальну, адмінистративну відповідальність відповідно до закону.**

**18. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

Члени ОБ’ЄДНАННЯ повинні докладати усіх зусиль для того,щоб розв’язувати між собою спори шляхом переговорів та консультацій. Якщо члени ОБ’ЄДНАННЯ не прийшли до згоди, то спори між ними розв’язуються згідно з нормами чинного законодавства у судовому порядку.

Головуючий на установчих зборах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

підпис ПІБ