

2.1. Метою створення об'єднання є забезпечення захисту прав його членів, відповідно до пункту 11.1 цього Типового статуту, та дотримання ними обов'язків щодо належного утримання та використання неподільного і загального майна житлового комплексу, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

2.2. Завданням та предметом діяльності об'єднання є:

- належне утримання 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 господарську діяльність у порядку, визначеному законом.

2.4. Доручати правлінню в межах повноважень, визначених статутом:

Альтернативна редакція:

2.4. Об'єднання має право, відповідно до законодавства та цього Статуту, 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 відшкодувати 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. Майно об'єднання.

3.1. 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, в тому числі підземні, майстерні тощо).

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

3.2.1. До неподільного майна належить:

- частина допоміжних приміщень, конструктивних елементів, технічного обладнання будинку, які не можуть бути поділені між власниками приміщень будинку та без яких не може бути належного утримання будинку і прибудинкової території;
- конструктивні елементи будинку - частини споруди, які забезпечують її цілісність та необхідні технічні умови функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші, конструкції даху, покрівля, в'їзна група тощо);
- технічне обладнання будинку - інженерні комунікації та технічні пристрої, які забезпечують санітарно-гігієнічні умови та безпечну експлуатацію квартир (загальні будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення,

ліфти, центральні розподільчі щити електропостачання, а також елементи благоустрою прибудинкової території).

3.2.2. 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.

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

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

3.3.1. Загальне майно - частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у цьому статуті (кладові, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо).

Уточнення:

Тут слід навести дійсний перелік загального майна, що є в житловому комплексі, у якому створюється ОСББ.

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

3.3.3. Члени об'єднання приймають рішення щодо управління загальним майном та зобов'язані брати участь в його утриманні.

3.3.4. 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.

Доповнення:

3.4. Неподільне та загальне майно Об'єднання не підлягає відчуженню і не може передаватися в заставу.

3.5. Об'єднання, його органи не вправі приймати рішення щодо відчуження чи передачі в заставу майна, належного власникам квартир та приміщень в будинку.

3.6. Об'єднання може передавати в заставу належне Об'єднанню як юридичній особі майно, в тому числі належні Об'єднанню права вимоги до членів Об'єднання та інших осіб за платежами, внесками, відрахуваннями, які повинні сплачуватися ними на користь Об'єднання. Рішення про передачу майна Об'єднання (в тому числі права вимоги) в заставу приймають загальні збори Об'єднання.

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

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

4.2. Вищим органом управління об'єднання є загальні збори.

4.3. Загальні збори скликаються і проводяться згідно з вимогами цього статуту та чинного законодавства.

4.4. Загальні збори правочинні, якщо на них присутні більше половини членів об'єднання.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. 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.

Альтернативна редакція:

4.7. Правління об'єднання зі свого складу обирає голову правління і його заступника. Голова правління головує на загальних зборах членів Об'єднання (якщо збори не доручають головування іншій особі) і засіданнях правління, забезпечує виконання рішень загальних зборів та рішень правління, діє без доручення від імені Об'єднання, укладає в межах своєї компетенції угоди, розпоряджається коштами Об'єднання відповідно до затвердженого кошторису.

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

4.9. 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.

4.10. 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 власника (власників) майна і забезпечує його належну експлуатацію.

4.11. 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.

4.12. Ревізійна комісія (ревізор) зобов'язана ініціювати позачергове скликання загальних зборів у разі виникнення загрози інтересам об'єднання або виявлення зловживань, учинених посадовими особами.

4.13. 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.

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

5. 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.

5.1. 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.

5.2. 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.

Альтернативна редакція:

5.2. 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 членом Об'єднання адресу. Якщо член Об'єднання адресу для листування правлінню Об'єднання не повідомив, то повідомлення посилається на адресу приналежної йому квартири або нежитлового приміщення в будинку Об'єднання. За рішенням правління Об'єднання, замість вручення таких повідомлень кожному члену під розписку чи надсилання поштовим відправленням допускається повідомлення про проведення загальних зборів шляхом розміщення відповідного оголошення в місцях, у яких забезпечується ознайомлення з ним членів Об'єднання (на дошках оголошень біля входу в будинок тощо). Повідомлення надсилаються не пізніше ніж за 14 календарних днів до дати проведення загальних зборів, а щодо позачергових загальних зборів – не пізніше ніж за 4 дні. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається порядок денний, дата та місце їх проведення.

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

Альтернативна редакція:

5.3. Загальні збори правочинні, якщо на них присутні більше 50 (п'ятдесяти) відсотків членів Об'єднання. Рішення загальних зборів приймаються 2/3 голосів від загальної кількості голосів членів Об'єднання, які присутні на загальних зборах. Кожен член Об'єднання при голосуванні на загальних зборах має один голос, незалежно від площі та кількості квартир або приміщень, що перебувають у його власності.

5.4. 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.

5.5. 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 унеможливило його відновлення.

5.6. Рішення членів об'єднання може бути прийнято шляхом їх письмового опитування. Порядок проведення письмового опитування затверджується загальними зборами.

Альтернативна редакція:

5.6. Рішення членів Об'єднання може бути прийнято шляхом їх письмового опитування, яке має силу рішення загальних зборів членів Об'єднання. Якщо інший порядок проведення письмового опитування не було затверджено загальними зборами, то воно проводиться в такому порядку:

5.6.1. правління Об'єднання розсилає рекомендованими листами або передає шляхом по квартирному обходу членам Об'єднання складений у вигляді анкети або листка голосування перелік питань, на які пропонується дати відповідь, та (або) відповідних проектів рішень, і повідомляє строк для надання відповіді;

5.6.2. член Об'єднання, одержавши такий перелік, щодо кожного питання чи проекту рішення зазначає "за", "проти" або "утримуюсь" та ставить власноручний підпис, зазначивши своє прізвище, ім'я та по батькові, і пересилає його правлінню Об'єднання рекомендованим листом або передає особисто голові правління чи іншій особі, яка здійснює по квартирний обхід;

5.6.3. не раніше наступного дня по завершенні відведеного правлінням строку для надання відповідей і не пізніше трьох календарних днів по завершенні такого строку правління Об'єднання проводить своє засідання, на якому розглядає результати проведеного опитування;

5.6.4. якщо надійшли відповіді більш як від 50 (п'ятдесяти) відсотків членів Об'єднання, опитування вважається таким, що відбулося, і правлінням проводиться подальший підрахунок голосів; в іншому разі правління вирішує питання про проведення повторного опитування або про скликання загальних зборів;

5.6.5. за кожним питанням чи проектом рішення, що виносилось на письмове опитування, правлінням підраховується кількість голосів "за", "проти" та тих, хто утримався; рішення вважається прийнятим, якщо за нього віддано не менш як 2/3 голосів від загальної кількості голосів членів Об'єднання, які надали свої відповіді, а рішення з питань, зазначених у пункті 5.5. цього Статуту – якщо за них віддано не менш як 3/4 голосів від загальної кількості голосів членів Об'єднання, які надали свої відповіді;

5.6.6. про визначення результатів опитування правлінням складається протокол, який підписується головою правління та іншими членами правління, що були присутні на засіданні, і підлягає постійному зберіганню; копії зазначеного протоколу

оприлюднюються шляхом розміщення для ознайомлення на дошках оголошень, а також за рішенням правління можуть надаватися членам Об'єднання під розписку, або розсилатися поштою (рекомендованим листом).

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

Альтернативна редакція:

5.7. Рішення, прийняті на загальних зборах, підписуються головою правління та секретарем загальних зборів і підлягають постійному зберіганню. В разі, якщо підрахунок голосів вівся лічильною комісією, протокол також підписують члени лічильної комісії. Загальні збори можуть прийняти рішення про підписання протоколу всіма членами Об'єднання, які брали участь в роботі зборів; підписання членом Об'єднання протоколу загальних зборів є підтвердженням ознайомлення його з рішеннями, зафіксованими у такому протоколі.

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

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

Альтернативна редакція:

5.9. Рішення загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення для ознайомлення на дошках оголошень. За рішенням зборів воно може бути надане членам Об'єднання під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом). Тим членам, що відмовляються розписатися в ознайомленні з прийнятими рішеннями, рішення надсилаються поштою (рекомендованим листом).

В разі, якщо член Об'єднання поставив свій підпис під протоколом, у якому зафіксовано відповідне рішення, надання йому цього рішення під розписку чи повідомлення його рекомендованим листом є необов'язковим.

5.10. 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.

Пункт 5.10 рекомендується вилучити, оскільки таке положення законом не передбачене, і робить практично неможливим прийняття відповідних рішень у разі ухилення окремих власників від надання згоди.

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

6.1. Кошти об'єднання містяться на рахунках у банківських установах і використовуються виключно за їх призначенням.

6.2. Використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно до статуту та затвердженого кошторису.

Альтернативна редакція:

6.2. Використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно до цього Статуту, рішень загальних зборів членів Об'єднання та затвердженого кошторису.

6.3. Кошти об'єднання не підлягають розподілу між членами об'єднання, за винятком випадків, передбачених законом.

6.4. 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.

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

7.1. 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.

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

7.3. 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.

7.4. 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.

Доповнення:

За рішенням членів Об'єднання, прийнятим в установленому порядку на загальних зборах членів Об'єднання або шляхом письмового опитування членів Об'єднання, в межах ремонтного фонду кошти можуть розподілятися за різними напрямками (видами) та об'єктами ремонту і відповідно до цих напрямків (видів) і об'єктів акумулюватися на окремих банківських рахунках. Витрачання коштів з таких рахунків здійснюється тільки на потреби відповідного напрямку (виду) чи об'єкту ремонту.

7.5. 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.

Альтернативна редакція:

7.5. Перелік та розміри обов'язкових платежів на обслуговування і ремонт неподільного та загального майна, а також порядок і строки їх сплати встановлюються рішеннями членів Об'єднання, прийнятими в установленому порядку на загальних зборах членів Об'єднання або шляхом письмового опитування членів Об'єднання. Розміри обов'язкових платежів (внесків, відрахувань) членів Об'єднання на утримання, обслуговування, ремонт, реконструкцію неподільного та загального майна встановлюються з урахуванням розміру площі квартир та (або) приміщень, що їм належать.

7.6. 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.

8. Порядок та умови укладення договорів між об'єднанням та кожним власником квартири, приміщення.

8.1. У разі прийняття на власний баланс об'єднання всього житлового комплексу та вибору форми управління неподільним та загальним майном через статутні органи об'єднання між об'єднанням та кожним власником житлового чи нежитлового приміщення, укладеється договір на основі Типового договору, затвердженого спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства. Договір повинен містити істотні умови, визначені законодавством.

8.2. У разі відмови власника приміщення укласти 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 шістдесят днів з дня припинення платежів або відмови в укладенні договору.

9. Перелік питань, які можуть вирішуватись зборами представників.

9.1. 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.

9.2. Збори представників представляють інтереси членів об'єднання в межах компетенції, визначеної цим Статутом, контролюють і регулюють діяльність правління.

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

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

Альтернативна редакція:

9.4. Представники Об'єднання не можуть бути членами виконавчого органу (правління) та ревізійної комісії.

9.5. Перелік питань, які можуть вирішуватись 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.

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

10.1. 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.

10.2. 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.

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

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

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

10.6. Членство в об'єднанні припиняється з часу втрати членом об'єднання права власності на квартиру, житлове чи нежитлове приміщення у зв'язку з відчуженням квартири, житлового або нежитлового приміщення або з інших підстав, передбачених чинним законодавством, реорганізації або ліквідації об'єднання, виключення з членів за рішенням об'єднання.

10.7. 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.

11. Права і обов'язки членів об'єднання.

11.1. 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;
- ознайомитися 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 з об'єднання;
- вимагати від Правління об'єднання ознайомлення з усіма фінансовими звітами.

11.2. 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.

11.3. 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, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.92 N 572 "Про механізм впровадження Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду";

Слова "затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.92 N 572 "Про механізм впровадження Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" рекомендується виключити.

- своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні платежі;
- відшкодувати 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 23 до 7 години).

12. Відповідальність за порушення Статуту та рішень статутних органів.

12.1. Члени об'єднання за порушення Статуту та законних рішень статутних органів несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

12.2. 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.

12.3. У разі систематичного невиконання положень Статуту та рішень статутних органів член об'єднання може бути виключений з об'єднання за рішенням загальних зборів.

13. Порядок внесення змін до Статуту.

13.1. 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.

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

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

14.1. Об'єднання ліквідується у разі:

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

14.2. 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 кредитором своїх претензій, оцінює наявне майно об'єднання, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, складає ліквідаційний баланс та подає його загальним зборам членів об'єднання або суду, що призначив ліквідатора.

14.3. Після завершення ліквідації об'єднання, майно та кошти розподіляються між його членами 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 кредитором відповідних гарантій.

Альтернативна редакція:

14.3. Після завершення ліквідації Об'єднання, його активи передаються іншій неприбутковій організації відповідного виду 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 передачі іншим особам до розв'язання цього спору або оскарження кредитором відповідних гарантій.

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

14.5. 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.

15. Прикінцеві положення.

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

Головуючий на установчих зборах об'єднання (П.І.Б.) _____ /Підпис/

Прізвище, ім'я, по батькові присутніх на установчих зборах власників житлових чи нежитлових приміщень

1. _____ /Підпис/

2. _____ /Підпис/

3. _____ /Підпис/

4. _____ /Підпис/

5. _____ /Підпис/

і так далі

Рекомендується прізвище, ім'я, по батькові та підписи присутніх на установчих зборах власників приміщень не зазначати.