



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

**ПРАКТИЧНИЙ ПОСІБНИК
«ЕНЕРГОЕФЕКТИВНИЙ БУДИНОК КРОК ЗА
КРОКОМ»**

КНИГА 1. «КРОК ПЕРШИЙ: СТВОРЕННЯ ОСББ»

**2010 рік
Київ, Україна**

Погляди авторів, викладені у цьому виданні, не обов'язково відображають думку Агентства США з міжнародного розвитку або уряду Сполучених Штатів Америки

Цей посібник створено завдяки підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Посібник підготовлено фахівцями Інституту місцевого розвитку в рамках Проекту USAID «Реформа міського теплозабезпечення в Україні» (Контракт № EPP-I-09-03-00006-00) - Вікторією Погореловою, Дмитром Левицьким, Русланом Кундриком, Тетяною Кішук та Евеліною Козиною.

Будь-яке використання тексту посібника без посилання на джерело інформації заборонено.

Схвалено до друку науково-технічною радою Мінжитлокомунгоспу 27 липня 2010 р.

Проект від 30.06.10

Інститут місцевого розвитку
04070, м. Київ, вул. Ігорівська 14 а, 2-й поверх
Тел: +38 044 428 7610 (11), факс: +38 044 428 7612,
office@mdi.org.ua, www.mdi.org.ua

ЗМІСТ

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНИЙ ПЛАН ТА СХЕМА СТВОРЕННЯ ОСББ	2
1.1 Відносини спільної власності в багатоквартирних будинках в Україні.....	2
1.2 Орієнтовний план дій зі створення ОСББ	3
РОЗДІЛ 2. ЗРАЗКИ ТА ФОРМИ ДОКУМЕНТІВ	6
Протокол №1 засідання ініціативної групи зі скликання і проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	6
Зразок запиту ініціативної групи до виконкому	9
Зразок запиту виконкому до БТІ	10
Повідомлення про проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	11
Список власників квартир та нежитлих приміщень, сповіщених про проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	13
Протокол №1 Установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	14
Зразки та приклади заповнення листків голосування на установчих зборах	17
Список власників (їх уповноважених осіб) квартир та нежитлових приміщень, присутніх на установчих зборах об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	25
Список членів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	26
Ресстраційна картка об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	27
Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	28
Схеми підготовки та проведення установчих зборів	41
РОЗДІЛ 3. ОГЛЯД ОКРЕМИХ ПИТАНЬ, ПОВ'ЯЗАНИХ ЗІ СТВОРЕННЯМ ОСББ	43
3.1 Чи необхідно нотаріально посвідчувати підписи всіх членів ОСББ на статуті?	43
3.2 Хто реєструє ОСББ?	44
3.3 Чи можна створювати ОСББ на декількох будинках?	45
3.4 Як будуються відносини між ОСББ та ЖЕКом?	46
3.5 Чи буде об'єднання контролювати продаж або здачу в оренду квартир?.....	46
3.6 Яким чином у будинку, де створено ОСББ, буде визначатися розмір плати за житлово- комунальні послуги?	46
3.7 Чи впливає створення ОСББ на можливість отримання громадянами пільг та субсидій?	47

Розділ 1. Загальний план та схема створення ОСББ

1.1 Відносини спільної власності в багатоквартирних будинках в Україні

Станом на 1 червня 2010 року в Україні було зареєстровано 10832¹ об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Потреба в таких об'єднаннях виникла із приватизацією державного житлового фонду та виникненням відносин спільної власності в багатоквартирних будинках.

Більшість багатоквартирних будинків, що є зараз в Україні, були споруджені ще до здобуття нею незалежності, і право власності на більшість із них належало державі (у т.ч. відомчий житловий фонд). Менша частина багатоквартирних будинків в УРСР належала житлово-будівельним кооперативам, а також колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям. Громадянам на праві індивідуальної власності могли належати лише індивідуальні жилі будинки.

Прийнятий Верховною Радою Української РСР 7 лютого 1991 року закон "Про власність" виділив у складі державної власності загальнодержавну (республіканську) і власність адміністративно-територіальних одиниць (комунальну), при цьому передбачивши, що державний житловий фонд належить до комунальної власності. Втім, на практиці частина державного житлового фонду так і залишилася в загальнодержавній (нині - державній) власності. Цей же закон передбачив можливість набуття громадянами (членами житлово-будівельних кооперативів, наймачами в будинках державного та громадського житлового фонду) права власності на займані ними квартири (житлові приміщення).

Положення Закону УРСР "Про власність" були розвинені в прийнятому 19 червня 1992 року Законі України "Про приватизацію державного житлового фонду", який надав право громадянам України приватизувати квартири у будинках державного житлового фонду місцевих Рад народних депутатів та державних підприємств, організацій, установ. Прийняття цього закону стало поворотним пунктом в історії багатоквартирних житлових будинків не лише тому, що дало можливість безоплатної приватизації державного житла, але й тому, що цей закон – разом із пізнішими змінами до Житлового кодексу Української РСР – остаточно закріпив *квартиру* як окремий, самостійний об'єкт права власності.

Таким чином багатоквартирний будинок фактично перестав існувати як самостійний цілісний об'єкт права власності. З моменту приватизації (чи викупу, повної виплати паю, якщо мова йде про ЖБК) першої квартири в багатоквартирному будинку він, з юридичної точки зору, перетворювався на набір квартир, хоч і об'єднаних спільними огорожувальними конструкціями і комунікаціями, але цілком самостійних в розумінні права власності.

В таких умовах потребував визначення статус дахів, підвалів, ліфтів, різноманітного внутрішньобудинкового обладнання. Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" проголосив, що "власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою".

З цієї точки зору окрема квартира співвідноситься з допоміжними приміщеннями будинку, технічним обладнанням, елементами зовнішнього благоустрою² як головна

¹ За даними Держкомстату України: www.ukrstat.gov.ua

² Надалі для зручності тут це майно називатиметься просто "спільним"

річ з приналежністю. Відповідно до цивільного законодавства, приналежність – це річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі, пов'язана з нею спільним призначенням. За загальним правилом, приналежність слідує за головною річчю.

Це положення означає, що право власності на квартиру є визначальним, а право спільної власності на зазначене спільне майно будинку – похідним від нього. Той, хто стає власником квартири в будинку, стає одночасно і співвласником даху, підвалу, ліфтів тощо. І з втратою особою права власності на квартиру втрачається і її право "співвласності" на зазначене спільне майно.

Специфіка багатоквартирного будинку та, що головних речей (квартир) багато, а приналежність (спільне майно будинку) – одна на всіх. Тому самостійні власники окремих квартир стають **співвласниками** допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання та елементів зовнішнього благоустрою.

В ситуації, коли єдиний власник (держава чи територіальна громада, кооператив, колгосп тощо) змінюється багатьма співвласниками, бажано мати структуру, яка би формувала і виражала єдину волю співвласників щодо належного їм спільного майна. Саме тому Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" надав право власникам квартир створювати "об'єднання індивідуальних власників квартир". Синонімічний по суті свій термін "об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" був закріплений на законодавчому рівні із прийняттям у 2001 році Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку". Слід підкреслити, що з усіх можливих організаційно-правових форм юридичних осіб, у які потенційно можуть об'єднуватися власники квартир і нежитлих приміщень в багатоквартирному будинку, тільки ОСББ має визначені законом повноваження щодо прийняття рішень з питань володіння, користування і розпорядження спільним майном будинку.

Втім, іще раз наголосимо, що закон не пов'язує виникнення права спільної власності на спільне майно будинку зі створенням "об'єднання індивідуальних власників квартир" чи ОСББ. Особа стає співвласником цього майна просто в силу набуття права власності на квартиру в будинку.

1.2 Орієнтовний план дій зі створення ОСББ

Пропонуємо власникам спільно з представниками виконкому послідовно виконати такі дії зі створення ОСББ:

1. Створити ініціативну групу зі створення ОСББ (зразок протоколу засідання ініціативної групи додається). Така ініціативна група повинна складатися не менш як з трьох власників квартир чи нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку. Наймачі/орендарі квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку не можуть бути членами ОСББ та ініціативної групи.
2. Провести роботу зі з'ясування переліку співвласників багатоквартирних будинків (власників квартир, нежитлових приміщень):
 - 1) ініціативній групі — зібрати відомості про приналежність квартир та нежитлових приміщень на підставі даних правовстановлюючих документів, скласти на їх підставі списки співвласників багатоквартирних будинків (зразок оголошення додається). Бажано запропонувати співвласникам надати копію правовстановлюючих документів,
 - 2) ініціативній групі — з метою дотримання прав співвласників будинку на участь у створенні ОСББ та отримання ними інформації про скликання установчих зборів надати запит виконкому про склад власників квартир та

- нежитлових приміщень, щодо яких такі документи будуть відсутні (зразок запиту додається). Слід мати на увазі, що власником неприватизованих квартир найчастіше є відповідна територіальна громада (іноді – держава), але в жодному разі не наймачі, що проживають у таких квартирах на підставі ордеру,
- 3) виконкому — направити відповідний запит в БТІ про склад співвласників будинку та надати відповідь ініціативній групі (зразок запиту надається).
3. Провести інформаційно-роз'яснювальну роботу серед співвласників щодо мети та доцільності створення ОСББ, порядку його створення (найбільш поширені запитання та відповіді щодо створення і діяльності ОСББ наведено в розділі III.)
 4. Підготувати установчі збори ОСББ:
 - 1) ініціативній групі — підготувати проект протоколу установчих зборів (зразок додається), реєстру присутніх на зборах (по суті, це список співвласників, зразок додається) та листка голосування на установчих зборах (зразок додається), картки голосування (зразки додаються),
 - 2) ініціативній групі — зарезервувати у державного реєстратора назву ОСББ,
 - 3) ініціативній групі — підготувати пропозиції щодо складу правління ОСББ та ревізійної комісії,
 - 4) ініціативній групі — підготувати проект статуту ОСББ (типовий статут з рекомендованими змінами додається),
 - 5) виконкому — погодити підготовлений ініціативною групою статут з державним реєстратором (щодо державної реєстрації ОСББ з таким статутом) та ДПІ (щодо включення ОСББ з таким статутом до реєстру неприбуткових організацій),
 - 6) виконкому — знайти / відновити технічну документацію на будинки, підготувати її (чи її копію) до передачі ОСББ,
 - 7) виконкому спільно з ініціативною групою — вирішити питання про місце проведення установчих зборів.
 5. Оповістити всіх співвласників про проведення установчих зборів (зразок повідомлення додається). Про проведення установчих зборів ініціативній групі необхідно письмово повідомити усім власникам житлових та нежитлових приміщень будинку не менш як за 14 днів до дати проведення. Повідомлення вручається кожному власнику під розписку або надсилається рекомендованим листом. Додатково рекомендуємо розклеїти оголошення про збори на вхідних дверях до під'їздів, дошках оголошень тощо.
 6. Провести установчі збори ОСББ, на яких прийняти рішення про створення ОСББ. З метою визначення кворуму у день проведення зборів рекомендуємо ініціативній групі провести письмову реєстрацію присутніх учасників зборів. Кворум наявний за умови присутності на зборах більше 50 відсотків власників приватизованих квартир, нежитлових приміщень (50% + один голос). Мешканці неприватизованих квартир чи орендарі приміщень не враховуються при визначенні кворуму та не можуть брати участь у голосуванні, але мають право бути присутніми на зборах.

Прийняті на зборах рішення повинні бути відображені у протоколі установчих зборів. Додатково рекомендуємо результати голосування з найважливіших питань фіксувати також у листках голосування, в яких кожен учасник зборів особисто

зазначає своє волевиявлення ("за", "проти", "утримався"). Зразки таких документів із прикладами заповнення додаються.

7. Провести державну реєстрацію ОСББ та подальшу його постановку на облік в ДПІ, Пенсійному фонді та інших фондах соціального страхування тощо.

Для полегшення роботи в наступному розділі цього посібника послідовність дій зі створення ОСББ викладено в схемах.

Наголошуємо на необхідності обов'язкового з'ясування складу співвласників багатоквартирних будинків та віднайдення/відновлення технічної документації на будинки.

Наступними необхідними кроками повинні стати визначення меж прибудинкової території та оформлення права власності на прибудинкову територію, укладення договорів між ОСББ і підприємствами-виконавцями житлово-комунальних послуг, а також власне підготовка і прийняття рішення про проведення термомодернізації будинку (впровадження енергозберігаючих заходів).

Розділ 2. Зразки та форми документів

Протокол №1

засідання ініціативної групи зі скликання і проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

за адресою: м. _____, вул. _____,

м. _____ "____" _____ 200__ року

Присутні співвласники багатоквартирного будинку за адресою:

м. _____, вул. _____, __:

1. _____, власник квартири № ____;
2. _____, власник квартири № ____;
3. _____, власник нежилого приміщення № ____.

Порядок денний:

1. Утворення ініціативної групи зі скликання і проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за адресою: м. _____, вул. _____, __ (далі – Ініціативна група).
2. Затвердження плану роботи Ініціативної групи.
3. Затвердження порядку проведення засідань Ініціативної групи.

Розгляд питань порядку денного:

1. **Слухали:** Утворення ініціативної групи зі скликання і проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за адресою: м. _____, вул. _____, __.

Виступив:

_____ – запропонував утворити ініціативну групу зі скликання і проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за адресою: м. _____, вул. _____, __, до складу якої включити присутніх на цьому засіданні.

Вирішили:

Утворити ініціативну групу зі скликання і проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за адресою: м. _____, вул. _____, __, у складі:

- 1) _____, власник квартири № ____;
- 2) _____, власник квартири № ____;
- 3) _____, власник нежилого приміщення № ____.

Голосували:

"За" – одногосно.

2. **Слухали:** Затвердження плану роботи Ініціативної групи.

Виступив:

_____ – запропонував такий план роботи Ініціативної групи:

- 1) Провести роботу зі з'ясування складу співвласників багатоквартирного будинку:

- підготувати оголошення з проханням до власників квартир і нежилых приміщень надати Ініціативній групі відомості про себе,
 - вручити зазначені оголошення всім власникам квартир і нежилых приміщень у будинку, а також розклеїти на дошках оголошень у будинку,
 - підготувати та надіслати запит до Виконавчого комітету _____ міської ради щодо надання відомостей про склад власників квартир і нежитлових приміщень, які Ініціативній групі не вдасться отримати в інший спосіб,
 - на основі отриманих даних скласти список власників квартир і нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку за адресою: м. _____, вул. _____, _____;
- 2) Провести інформаційно-роз'яснювальну роботу серед співвласників щодо мети та доцільності створення ОСББ, порядку його створення;
- 3) Підготувати установчі збори ОСББ:
- підготувати проект протоколу установчих зборів, реєстру присутніх на зборах та листка голосування на установчих зборах, картки голосування,
 - підготувати пропозиції щодо складу правління ОСББ та ревізійної комісії,
 - підготувати проект статуту ОСББ,
 - зарезервувати у державного реєстратора назву ОСББ,
 - вирішити питання про місце проведення установчих зборів,
 - оповістити всіх співвласників про проведення установчих зборів та порядок ознайомлення із проектом статуту,
 - провести установчі збори ОСББ.

Вирішили:

Затвердити план роботи Ініціативної групи:

- 1) Провести роботу зі з'ясування складу співвласників багатоквартирного будинку:
- підготувати оголошення з проханням до власників квартир і нежитлових приміщень надати Ініціативній групі відомості про приналежність їм квартир та нежитлових приміщень ,
 - вручити зазначені оголошення всім власникам квартир і нежитлових приміщень у будинку, а також розклеїти на дошках оголошень у будинку,
 - підготувати та надіслати запит до Виконавчого комітету _____ міської ради щодо надання відомостей про склад власників квартир і нежитлових приміщень, про власників яких Ініціативній групі не вдасться отримати в інший спосіб,
 - на основі отриманих даних скласти список власників квартир і нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку за адресою: м. _____, вул. _____, _____;
- 2) Провести інформаційно-роз'яснювальну роботу серед співвласників щодо мети та доцільності створення ОСББ, порядку його створення;
- 3) Підготувати установчі збори ОСББ:
- підготувати проект протоколу установчих зборів, реєстру присутніх на зборах та листка голосування на установчих зборах, картки голосування,
 - підготувати пропозиції щодо складу правління ОСББ та ревізійної комісії,
 - підготувати проект статуту ОСББ,
 - зарезервувати у державного реєстратора назву ОСББ,
 - вирішити питання про місце проведення установчих зборів,
 - оповістити всіх співвласників про проведення установчих зборів та порядок ознайомлення з проектом статуту,
 - провести установчі збори ОСББ.

Голосували:

"За" – одногolosно.

3. Слухали: Затвердження порядку проведення засідань Ініціативної групи.*Виступив:*

_____ – запропонував встановити, що наступні засідання Ініціативної групи проводяться за ініціативою будь-кого із членів Ініціативної групи та вважаються правомочними в разі присутності не менш як половини її членів.

Вирішили:

Встановити, що наступні засідання Ініціативної групи скликаються за ініціативою будь-кого із членів Ініціативної групи та вважаються правомочними в разі присутності не менш як половини її членів.

Голосували:

"За" – одногосно.

Підписи членів Ініціативної групи:

_____/_____
(підпис) (прізвище, ініціали)

_____/_____
(підпис) (прізвище, ініціали)

_____/_____
(підпис) (прізвище, ініціали)

Зразок запиту ініціативної групи до виконкому

_____ міському голові
Петренку П.П.

Шановний Петре Петровичу!

"__" _____ 20__ року створено ініціативну групу зі скликання і проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) за адресою: м. _____, вул. _____.

Відповідно до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" для проведення установчих зборів зі створення ОСББ необхідно мати точну інформацію про кількість співвласників багатоквартирного будинку (власників окремих квартир і нежилых приміщень). В ініціативній групі з проведення установчих зборів ОСББ у вищезазначеному будинку є така інформація щодо __ квартир із __. В той же час, відсутня інформація про те, за ким закріплено право власності на квартири №№ _____.

У зв'язку з цим, та враховуючи, що органи місцевого самоврядування мають право на безоплатне отримання інформації з Реєстру прав власності на нерухоме майно, та що відповідно до статті 30 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" на органи місцевого самоврядування покладений обов'язок подання допомоги власникам квартир (будинків) в їх обслуговуванні та ремонті, сприяння створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, **просимо Вас надати інформацію про те, за ким закріплено право власності на квартири №№ _____ за адресою м. _____, вул. _____, буд. __.**

Це дозволить нам:

- 1) як співвласникам багатоквартирного будинку за адресою: м. _____, вул. _____, __ - точно знати, хто разом з нами є іншими співвласниками зазначеного будинку, і спільно вирішувати питання володіння і користування нашим спільним майном та приймати рішення щодо належного його утримання,
- 2) як ініціативній групі зі скликання і проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – належним чином сповістити всіх власників квартир і нежилых приміщень у будинку про скликання установчих зборів ОСББ і забезпечити правильний підрахунок голосів на них.
- 3) Будемо вдячні за оперативне надання інформації.

**З повагою,
члени ініціативної групи:**

_____/_____/_____
(підпис) (прізвище, ініціали)

_____/_____/_____
(підпис) (прізвище, ініціали)

_____/_____/_____
(підпис) (прізвище, ініціали)

"__" _____ 20__ р.

Зразок запиту виконкому до БТІ

Вих. № _____ від _____

Начальнику Бюро технічної інвентаризації

м. _____

Іваненку І.І.

Шановний Іване Івановичу!

На даний час в місті _____ ведеться робота зі створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, підтримку чому відповідно до статті 30 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" надає Виконавчий комітет _____ міської ради.

Ініціативу щодо створення ОСББ виявили і співвласники багатоквартирного будинку за адресою _____.

Для проведення установчих зборів зі створення ОСББ необхідно мати точну інформацію про склад та кількість співвласників багатоквартирного будинку (власників окремих квартир і нежилых приміщень). В ініціативній групі з проведення установчих зборів ОСББ у вищезазначеному будинку є така інформація щодо ___ квартир із ____. В той же час, відсутня інформація про те, за ким зареєстровано право власності на квартири №№ _____. У зв'язку з цим ініціативна група звернулася за наданням такої інформації до Виконкому _____ міської ради (справа № _____).

Оскільки відповідно до статті 30 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" на органи місцевого самоврядування покладений обов'язок подання допомоги власникам квартир (будинків) в їх обслуговуванні та ремонті, сприяння створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, а також з метою належного обліку комунального майна, своєчасного виявлення безхазяйного майна і вжиття щодо нього передбачених законом заходів, прошу надати інформацію про те, за ким зареєстровано право власності на квартири №№ _____ за адресою м. _____, вул. _____, буд. ____.

Дякую за оперативність у наданні інформації.

_____ міський голова

Петренко П.П.

**Повідомлення
про проведення установчих зборів об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку**

Шановний (а) _____ !

Повідомляємо Вам про те, що "___" _____ 2010 року о _____ годині за адресою м. _____, вул. _____, _____ (_____) відбудуться установчі збори об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, що розташований за адресою: м. _____, вул. _____, _____.

Збори проводяться з ініціативи ініціативної групи в складі: _____ (кв.__), _____ (кв.__), _____ (кв.__).

Проект порядку денного зборів:

1. Організаційні питання проведення зборів.
2. Створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (надалі – об'єднання) та затвердження його назви.
3. Затвердження Статуту об'єднання.
4. Вибори правління об'єднання.
5. Вибори ревізійної комісії об'єднання.
6. Надання повноважень представнику Установчих зборів щодо державної реєстрації об'єднання.

Запрошуємо Вас взяти участь в установчих зборах. При собі необхідно мати документ, що посвідчує особу власника.

З повагою,
ініціативна група.

(ПОВІДОМЛЕННЯ ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ НА ДОШКАХ ОГолошень)

Шановні співвласники багатоквартирного будинку № ____
по вул. _____!

Повідомляємо Вам про те, що " ____ " _____ 2010 року о ____ годині за адресою м. _____, вул. _____, ____ (_____)
відбудуться установчі збори об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, що розташований за адресою: м. _____, вул. _____, ____.
Збори проводяться з ініціативи ініціативної групи в складі: _____ (кв.____),
_____ (кв.____), _____ (кв.____).

Проект порядку денного зборів:

1. Організаційні питання проведення зборів.
2. Створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (надалі – об'єднання) та затвердження його назви.
3. Затвердження Статуту об'єднання.
4. Вибори правління об'єднання.
5. Вибори ревізійної комісії об'єднання
6. Надання повноважень представнику Установчих зборів щодо державної реєстрації об'єднання.

Запрошуємо Вас взяти участь в установчих зборах. При собі необхідно мати документ, що посвідчує особу власника.

З повагою,
ініціативна група.

В наведеному нижче списку ініціативна група під час вручення співвласникам повідомлень про проведення установчих зборів отримує розписку кожного співвласника в одержанні такого повідомлення. Тим, кому особисто вручити повідомлення не було можливості, воно надсилається рекомендованим листом, про що в списку ставиться відмітка

(ЗРАЗОК ТА ПРИКЛАД ЗАПОВНЕННЯ)

**Список власників
квартир та нежилых приміщень, сповіщених про проведення установчих
зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку**

за адресою м. _____, вул. _____, буд. _____

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові власника	№ квартири / назва нежилого приміщення, що належить власнику	Розписка в одержанні повідомлення	Примітка
1	Іваненко Іван Степанович	1	(підпис Іваненка І.С.)	
2	Іваненко Олена Олексіївна	1	(підпис Іваненко О.О.)	
3	Іваненко Василь Іванович	1	(підпис Іваненко О.О.)	Неповнолітній власник, уповнов. особа – Іваненко О.О. (мати)
4	Степаненко Степанида Степанівна	2, 4	(підпис Степаненко С.С.)	
5	Петренко Петро Петрович	3		Повідомлення власнику надіслано за місцем його реєстрації рекомендованим листом
6	Василенко Василь Васильович	5, 6	(підпис Василенка В.В.)	
7	Ковальчук Костянтин Костянтинович	6	(підпис Ковальчука К.К.)	
8	Партизан Петро Петрович	7		Повідомлення власнику надіслано за місцем його реєстрації рекомендованим листом
9	ТОВ "Панцерфауст- Україна"	8	(підпис Шмідта О.)	В отриманні повідомлення розписався директор Шмідт Отто
10	Територіальна громада міста _____	9, 10		Повідомлення надіслано міському голові рекомендованим листом

Члени ініціативної групи: _____ (підпис) _____ (ініціали та прізвище)
 _____ (підпис) _____ (ініціали та прізвище)
 _____ (підпис) _____ (ініціали та прізвище)

" _____ " _____ 20__ р.

Протокол №1 Установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

розташованого за адресою: м. _____, вул. _____, _____.
м. _____ “___” _____ 20__ р.

Загальна чисельність співвласників будинку (власників квартир та нежитлових приміщень): _____. **Були присутні:** власники квартир та нежитлих приміщень, всього – _____ осіб з правом голосу (список додається).

Запрошені: _____.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ

1. Організаційні питання проведення зборів.
2. Створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (надалі – об'єднання) та затвердження його назви.
3. Затвердження Статуту об'єднання.
4. Вибори правління об'єднання.
5. Вибори ревізійної комісії об'єднання
6. Надання повноважень представнику Установчих зборів щодо державної реєстрації об'єднання.

1. Слухали: Організаційні питання проведення зборів.

Виступили:

Представник ініціативної групи по створенню об'єднання _____:

- Поінформував присутніх про роботу, яку провела ініціативна група з підготовки установчих зборів.
- Поінформував присутніх про те, що згідно інформації, яку збрала ініціативна група, власниками жилих та нежитлих приміщень в будинку є _____ особа. На Установчих зборах присутні _____ осіб. Установчі збори правомочні, якщо на них присутні більше п'ятдесяти відсотків власників. Отже, Установчі збори є **правомочними**.
- Поінформував присутніх про порядок голосування на установчих зборах: Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Прийняте рішення фіксується в протоколі та додатково оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, у листку голосування із зазначенням результату голосування ("за", "проти", "утримався"). Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менше двох третин присутніх осіб, які мають право голосу. Для фіксації результатів голосування ініціативною групою підготовлено листки голосування.
- Запропонував обрати головою зборів власника кв. № _____, секретарем — власника кв. № _____.
- Запропонував Обрати головою Лічильної комісії _____, а її членами _____.

Вирішили:

1.1. Обрати головою зборів власника кв. № _____, секретарем — власника кв. № _____.

Голосували: "за": __, "проти": __, "утримався": _____.

1.2. Обрати головою Лічильної комісії _____, а її членами _____.

Голосували: "за": __, "проти": __, "утримався": _____.

2. Слухали: Створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (надалі – об'єднання) та затвердження його назви.

Виступили:

Представник ініціативної групи _____ - з інформацією про мету і необхідність створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Запропонував створити в багатоквартирному будинку за адресою: м. _____, вул. _____, буд. № _____, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та затвердити його назву "_____".

В обговоренні взяли участь власники квартир _____.

Вирішили:

2.1. Створити об'єднання співвласників багатоквартирного будинку № _____ по вул. _____ в м. _____.

Голосували: "за": __, "проти": __, "утримався": _____.

2.2. Затвердити назву об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "_____".

Голосували: "за": __, "проти": __, "утримався": _____.

3. Слухали: Затвердження Статуту об'єднанняВиступили:

Представник ініціативної групи _____ - з інформацією про підготовлену редакцію проекту Статуту Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "_____". Запропонував затвердити Статут об'єднання в запропонованій редакції.

В обговоренні взяли участь власники квартир _____, які підтримали запропоновану редакцію Статуту об'єднання.

Вирішили:

Затвердити Статут Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "_____". в запропонованій членом ініціативної групи _____ редакції.

Голосували: "за": __, "проти": __, "утримався": _____.

4. Слухали: Вибори правління об'єднанняВиступили:

Представник ініціативної групи _____ - з пропозиціями про кількісний та особистий склад правління об'єднання

Вирішили:

Обрати правління у кількості _____ осіб, персонально: _____

Голосували: "за": __, "проти": __, "утримався": _____.

5. Слухали: Вибори ревізійної комісії об'єднанняВиступили:

Представник ініціативної групи _____ - з пропозиціями про кількісний та особистий склад ревізійної комісії об'єднання

Вирішили:

Обрати ревізійну комісію у кількості _____ осіб, персонально: _____

Голосували: "за": __, "проти": __, "утримався": _____.

6. Слухали: Надання повноважень представнику Установчих зборів щодо державної реєстрації об'єднанняВиступили:

Представник ініціативної групи _____ - з пропозицією надати повноваження представнику Установчих зборів _____ підготувати, підписати та подати необхідні документи для державної реєстрації об'єднання.

Вирішили:

Уповноважити _____ підготувати, підписати та подати всі необхідні документи для державної реєстрації об'єднання.

Голосували: "за": __, "проти": __, "утримався": _____.

Голова зборів _____ / _____ /

Секретар зборів _____ / _____ /

Зразки та приклади заповнення листків голосування на установчих зборах

Установчі збори об'єднання співвласників багатоквартирного будинку " _____"
 (багатоквартирний будинок розташовано за адресою: м. _____, вул. _____, ___)
 " ____ " _____ 20__ року

ГОЛОСУВАННЯ З ПИТАННЯ

1. Організаційні питання проведення зборів

(зміст питання, яке розглядалося, у відповідності з порядком денним зборів)

1.1. Обрати головою зборів власника кв. № _____, секретарем — власника кв. № _____

(зміст резолюції, яка ставиться на голосування)

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові власника	№ квартири / назва нежилого приміщення, що належить власнику	Результат голосування ("за", "проти", "утримався")	Підпис	Примітка
1	Іваненко Іван Степанович	1			
2	Іваненко Олена Олексіївна	1			
3	Іваненко Василь Іванович	1			Неповнолітній власник, уповнов. особа – Іваненко О.О. (мати)
4	Степаненко Степанида Степанівна	2, 4			
5	Петренко Петро Петрович	3			Власник представлений уповнов. особою – Козачком Зиновієм Сигізмундовичем (за довіреністю)
6	Василенко Василь Васильович	5, 6			
7	Ковальчук Костянтин Костянтинович	6			
8	Партизан Петро Петрович	7			На зборах не присутній
9	ТОВ "Панцерфауст- Україна"	8			Власник представлений уповнов. особою – Шмідтом Отто (директор)

Установчі збори об'єднання співвласників багатоквартирного будинку " _____ "
(багатоквартирний будинок розташовано за адресою: м. _____, вул. _____, _____)
" _____ " _____ 20__ року

ГОЛОСУВАННЯ З ПИТАННЯ

1. Організаційні питання проведення зборів

(зміст питання, яке розглядалося, у відповідності з порядком денним зборів)

1.2. Обрати головою Лічильної комісії _____, а її членами _____

(зміст резолюції, яка ставиться на голосування)

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові власника	№ квартири / назва нежилого приміщення, що належить власнику	Результат голосування ("за", "проти", "утримався")	Підпис	Примітка
1	Іваненко Іван Степанович	1			
2	Іваненко Олена Олексіївна	1			
3	Іваненко Василь Іванович	1			Неповнолітній власник, уповнов. особа – Іваненко О.О. (мати)
4	Степаненко Степанида Степанівна	2, 4			
5	Петренко Петро Петрович	3			Власник представлений уповнов. особою – Козачком Зиновієм Сигізмундовичем (за довіреністю)
6	Василенко Василь Васильович	5, 6			
7	Ковальчук Костянтин Костянтинович	6			
8	Партизан Петро Петрович	7			На зборах не присутній
9	ТОВ "Панцерфауст-Україна"	8			Власник представлений уповнов. особою – Шмідтом Отто (директор)
10	Територіальна громада міста _____	9, 10			Власник представлений уповнов. особою – Бондаренком Борисом Борисовичем (заступник _____ міського голови)

Установчі збори об'єднання співвласників багатоквартирного будинку " _____ "
 (багатоквартирний будинок розташовано за адресою: м. _____, вул. _____, ___)
 " ____ " _____ 20__ року

ГОЛОСУВАННЯ З ПИТАННЯ

2. Створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та затвердження його назви
 (зміст питання, яке розглядалося, у відповідності з порядком денним зборів)

2.1. Створити об'єднання співвласників багатоквартирного будинку № _____ по вул.
 _____ в м. _____
 (зміст резолюції, яка ставиться на голосування)

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові власника	№ квартири / назва нежилого приміщення, що належить власнику	Результат голосування ("за", "проти", "утримався")	Підпис	Примітка
1	Іваненко Іван Степанович	1			
2	Іваненко Олена Олексіївна	1			
3	Іваненко Василь Іванович	1			Неповнолітній власник, уповнов. особа – Іваненко О.О. (мати)
4	Степаненко Степанида Степанівна	2, 4			
5	Петренко Петро Петрович	3			Власник представлений уповнов. особою – Козачком Зиновієм Сигізмундовичем (за довіреністю)
6	Василенко Василь Васильович	5, 6			
7	Ковальчук Костянтин Костянтинович	6			
8	Партизан Петро Петрович	7			На зборах не присутній
9	ТОВ "Панцерфауст-Україна"	8			Власник представлений уповнов. особою – Шмідтом Отто (директор)
10	Територіальна громада міста _____	9, 10			Власник представлений уповнов. особою – Бондаренком Борисом Борисовичем (заступник _____ міського голови)

Установчі збори об'єднання співвласників багатоквартирного будинку " _____ "
(багатоквартирний будинок розташовано за адресою: м. _____, вул. _____, _____)
" _____ " _____ 20__ року

ГОЛОСУВАННЯ З ПИТАННЯ

2. Створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та затвердження його назви
 (зміст питання, яке розглядалося, у відповідності з порядком денним зборів)

2.2. Затвердити назву об'єднання співвласників багатоквартирного будинку " _____ "
 (зміст резолюції, яка ставиться на голосування)

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові власника	№ квартири / назва нежилого приміщення, що належить власнику	Результат голосування ("за", "проти", "утримався")	Підпис	Примітка
1	Іваненко Іван Степанович	1			
2	Іваненко Олена Олексіївна	1			
3	Іваненко Василь Іванович	1			Неповнолітній власник, уповнов. особа – Іваненко О.О. (мати)
4	Степаненко Степанида Степанівна	2, 4			
5	Петренко Петро Петрович	3			Власник представлений уповнов. особою – Козачком Зиновієм Сигізмундовичем (за довіреністю)
6	Василенко Василь Васильович	5, 6			
7	Ковальчук Костянтин Костянтинович	6			
8	Партизан Петро Петрович	7			На зборах не присутній
9	ТОВ "Панцерфауст-Україна"	8			Власник представлений уповнов. особою – Шмідтом Отто (директор)
10	Територіальна громада міста _____	9, 10			Власник представлений уповнов. особою – Бондаренком Борисом Борисовичем (заступник _____ міського голови)

Установчі збори об'єднання співвласників багатоквартирного будинку " _____ "
(багатоквартирний будинок розташовано за адресою: м. _____, вул. _____, _____)
" _____ " _____ 20__ року

ГОЛОСУВАННЯ З ПИТАННЯ

3. Затвердження Статуту об'єднання

(зміст питання, яке розглядалося, у відповідності з порядком денним зборів)

Затвердити Статут Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку " _____ " в запропонованій членом ініціативної групи _____ редакції

(зміст резолюції, яка ставиться на голосування)

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові власника	№ квартири / назва нежилого приміщення, що належить власнику	Результат голосування ("за", "проти", "утримався")	Підпис	Примітка
1	Іваненко Іван Степанович	1			
2	Іваненко Олена Олексіївна	1			
3	Іваненко Василь Іванович	1			Неповнолітній власник, уповнов. особа – Іваненко О.О. (мати)
4	Степаненко Степанида Степанівна	2, 4			
5	Петренко Петро Петрович	3			Власник представлений уповнов. особою – Козачком Зиновієм Сигізмундовичем (за довіреністю)
6	Василенко Василь Васильович	5, 6			
7	Ковальчук Костянтин Костянтинович	6			
8	Партизан Петро Петрович	7			На зборах не присутній
9	ТОВ "Панцерфауст-Україна"	8			Власник представлений уповнов. особою – Шмідтом Отто (директор)
10	Територіальна громада міста _____	9, 10			Власник представлений уповнов. особою – Бондаренком Борисом Борисовичем (заступник міського голови)

Установчі збори об'єднання співвласників багатоквартирного будинку " _____ "
(багатоквартирний будинок розташовано за адресою: м. _____, вул. _____, _____)
" _____ " _____ 20__ року

ГОЛОСУВАННЯ З ПИТАННЯ

4. Вибори правління об'єднання

(зміст питання, яке розглядалося, у відповідності з порядком денним зборів)

Обрати правління у кількості _____ осіб, персонально: _____

(зміст резолюції, яка ставиться на голосування)

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові власника	№ квартири / назва нежилого приміщення, що належить власнику	Результат голосування ("за", "проти", "утримався")	Підпис	Примітка
1	Іваненко Іван Степанович	1			
2	Іваненко Олена Олексіївна	1			
3	Іваненко Василь Іванович	1			Неповнолітній власник, уповнов. особа – Іваненко О.О. (мати)
4	Степаненко Степанида Степанівна	2, 4			
5	Петренко Петро Петрович	3			Власник представлений уповнов. особою – Козачком Зиновієм Сигізмундовичем (за довіреністю)
6	Василенко Василь Васильович	5, 6			
7	Ковальчук Костянтин Костянтинович	6			
8	Партизан Петро Петрович	7			На зборах не присутній
9	ТОВ "Панцерфауст-Україна"	8			Власник представлений уповнов. особою – Шмідтом Отто (директор)
10	Територіальна громада міста _____	9, 10			Власник представлений уповнов. особою – Бондаренком Борисом Борисовичем (заступник міського голови)

Установчі збори об'єднання співвласників багатоквартирного будинку " _____ "
 (багатоквартирний будинок розташовано за адресою: м. _____, вул. _____, _____)
 " _____ " _____ 20__ року

ГОЛОСУВАННЯ З ПИТАННЯ

5. Вибори ревізійної комісії об'єднання

(зміст питання, яке розглядалося, у відповідності з порядком денним зборів)

Обрати ревізійну комісію у кількості _____ осіб, персонально: _____

(зміст резолюції, яка ставиться на голосування)

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові власника	№ квартири / назва нежилого приміщення, що належить власнику	Результат голосування ("за", "проти", "утримався")	Підпис	Примітка
1	Іваненко Іван Степанович	1			
2	Іваненко Олена Олексіївна	1			
3	Іваненко Василь Іванович	1			Неповнолітній власник, уповнов. особа – Іваненко О.О. (мати)
4	Степаненко Степанида Степанівна	2, 4			
5	Петренко Петро Петрович	3			Власник представлений уповнов. особою – Козачком Зиновієм Сигізмундовичем (за довіреністю)
6	Василенко Василь Васильович	5, 6			
7	Ковальчук Костянтин Костянтинович	6			
8	Партизан Петро Петрович	7			На зборах не присутній
9	ТОВ "Панцерфауст-Україна"	8			Власник представлений уповнов. особою – Шмідтом Отто (директор)
10	Територіальна громада міста _____	9, 10			Власник представлений уповнов. особою – Бондаренком Борисом Борисовичем (заступник _____ міського голови)

Установчі збори об'єднання співвласників багатоквартирного будинку " _____ "
(багатоквартирний будинок розташовано за адресою: м. _____, вул. _____, _____)
" _____ " _____ 20__ року

ГОЛОСУВАННЯ З ПИТАННЯ

6. Надання повноважень представнику Установчих зборів щодо державної реєстрації об'єднання
 (зміст питання, яке розглядалося, у відповідності з порядком денним зборів)

Уповноважити _____ підготувати, підписати та подати всі необхідні документи для державної реєстрації об'єднання

(зміст резолюції, яка ставиться на голосування)

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові власника	№ квартири / назва нежилого приміщення, що належить власнику	Результат голосування ("за", "проти", "утримався")	Підпис	Примітка
1	Іваненко Іван Степанович	1			
2	Іваненко Олена Олексіївна	1			
3	Іваненко Василь Іванович	1			Неповнолітній власник, уповнов. особа – Іваненко О.О. (мати)
4	Степаненко Степанида Степанівна	2, 4			
5	Петренко Петро Петрович	3			Власник представлений уповнов. особою – Козачком Зиновієм Сигізмундовичем (за довіреністю)
6	Василенко Василь Васильович	5, 6			
7	Ковальчук Костянтин Костянтинович	6			
8	Партизан Петро Петрович	7			На зборах не присутній
9	ТОВ "Панцерфауст- Україна"	8			Власник представлений уповнов. особою – Шмідтом Отто (директор)
10	Територіальна групада міста _____	9, 10			Власник представлений уповнов. особою – Бондаренком Борисом Борисовичем (заступник _____ міського голови)

(ЗРАЗОК ТА ПРИКЛАД ЗАПОВНЕННЯ)

**Список власників
(їх уповноважених осіб) квартир та нежитлових приміщень, присутніх на
установчих зборах об'єднання співвласників багатоквартирного будинку**

за адресою м. _____, вул. _____, буд. ____

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові власника	№ квартири / назва нежилого приміщення, що належить власнику	Підпис	Примітка
1	Іваненко Іван Степанович	1	(підпис Іваненка І.С.)	
2	Іваненко Олена Олексіївна	1	(підпис Іваненко О.О.)	
3	Іваненко Василь Іванович	1	(підпис Іваненко О.О.)	Неповнолітній власник, уповнов. особа – Іваненко О.О. (мати)
4	Степаненко Степанида Степанівна	2, 4	(підпис Степаненко С.С.)	
5	Петренко Петро Петрович	3	(підпис Козачка З.С.)	Власник представлений уповнов. особою – Козачком Зиновієм Сигізмундовичем (за довіреністю)
6	Василенко Василь Васильович	5, 6	(підпис Василенка В.В.)	
7	Ковальчук Костянтин Костянтинович	6	(підпис Ковальчука К.К.)	
8	Партизан Петро Петрович	7		На зборах не присутній
9	ТОВ "Панцерфауст- Україна"	8	(підпис Шмідта О.)	Власник представлений уповнов. особою – Шмідтом Отто (директор)
10	Територіальна громада міста _____	9, 10	(підпис Бондаренка Б.Б.)	Власник представлений уповнов. особою – Бондаренком Борисом Борисовичем (заступник _____ міського голови)

Всього присутні 9 власників (їх уповноважених осіб) з 10.

Голова

установчих зборів _____

(підпис)

(ініціали та прізвище)

" _____ " _____ 20__ р.

Наведений список необхідний для державної реєстрації ОСББ. Ми рекомендуємо оформлювати його під час установчих зборів — одночасно з підписанням листків голосування з питання "створення ОСББ"

Додаток 2
до Порядку державної реєстрації
об'єднань співвласників
багатоквартирного будинку

**Список членів
об'єднання співвласників багатоквартирного будинку**

_____ (адреса)

№ п/п	Номер квартири чи назва нежитлового приміщення	Прізвище, ім'я, по-батькові власника або уповноваженої ним особи	Інші власники цього приміщення	Розмір загальної площі житлового чи нежитлового приміщення, кв. м	Частка житлового чи нежитлового приміщення у загальній площі житлових чи нежитлових приміщень будинку, відсотків	Підпис власника або уповноваженої ним особи

Голова
установчих зборів

_____ (підпис)

_____ (ініціали та прізвище)

"__" _____ 200_р.

Додаток 1
до Порядку державної реєстрації
об'єднань співвласників
багатоквартирного будинку

**Реєстраційна картка
об'єднання співвласників багатоквартирного будинку**

Реєстрація - перереєстрація - внесення змін до статуту
(необхідне підкреслити)

_____ (найменування об'єднання)

Місцезнаходження _____
(повна адреса)

Поштовий індекс _____ телефон _____ факс _____

Електронна адреса _____

Власник (балансоутримувач) будинку _____

Дата проведення установчих (загальних) зборів _____

Картку заповнив _____
(прізвище, ім'я, по батькові)

_____ (назва і номер документа, що посвідчує особу)

_____ (адреса) _____ (номер телефону)

_____ 200_р. _____
(підпис)

Відомості перевірено _____
(підпис) (ініціали та прізвище посадової
особи органу державної реєстрації)

Дата складення і номер у реєстрі об'єднань співвласників
багатоквартирного будинку

Ідентифікаційний код об'єднання згідно з ЄДРПОУ _____

МП

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 доручать 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 квартири 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, 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.

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 шістьдесят 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 унеможлиблює 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 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.

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.

Схеми підготовки та проведення установчих зборів

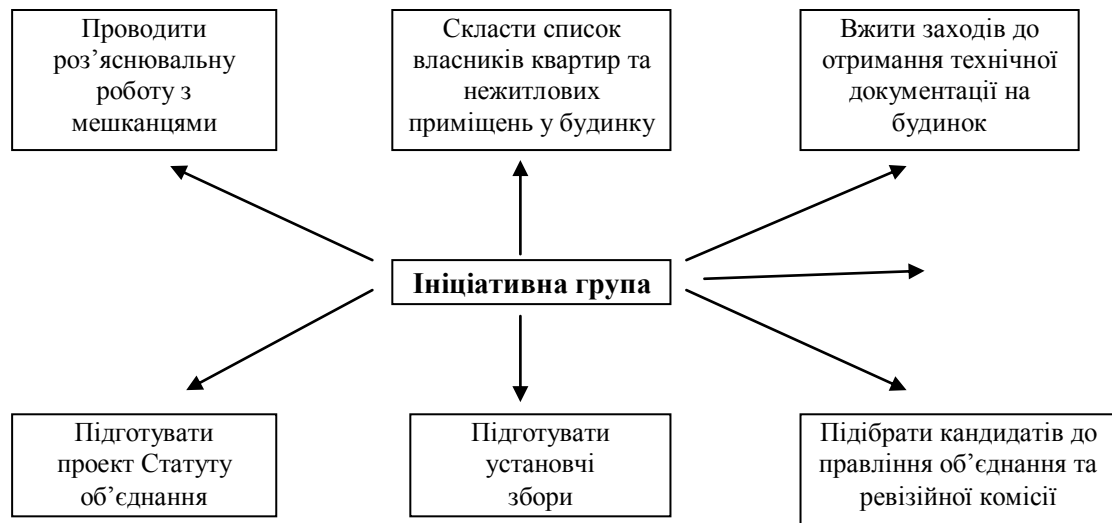


Рисунок 1. Завдання ініціативної групи

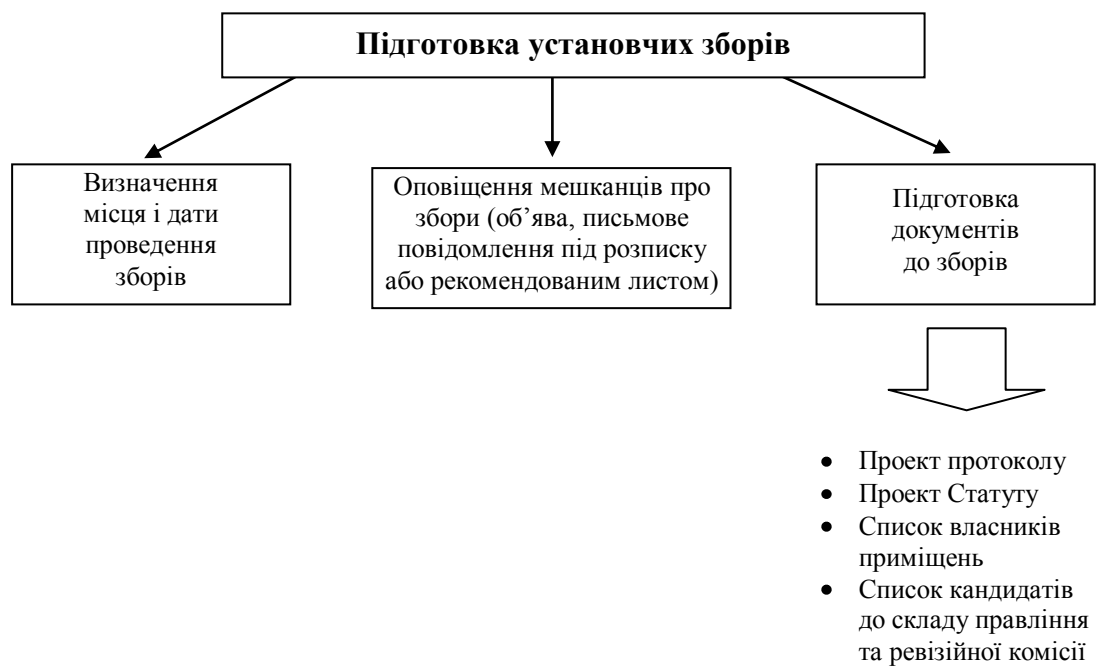


Рисунок 2. Підготовка установчих зборів

УСТАНОВЧІ ЗБОРИ

Ініціатор скликання	<ul style="list-style-type: none"> • власник будинку • ініціативна група, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежитлових приміщень
Термін скликання	не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів.
Форма повідомлення	направляється в письмовій формі: <ul style="list-style-type: none"> • вручається кожному власнику під розписку • шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом).
Зміст повідомлення	<ul style="list-style-type: none"> • з чієї ініціативи скликаються збори, • місце, • час проведення, • проект порядку денного, • порядок ознайомлення з проектом статуту.
Кворум	Більше п'ятдесяти відсотків власників
Право голосу	Кожний власник на установчих зборах має один голос, незалежно від площі та кількості квартир або приміщень, що перебувають у його власності
Хто веде	голова зборів
Голосування	<ul style="list-style-type: none"> • беруть участь власники (їх уповноважені особи), які присутні на установчих зборах • шляхом поіменного голосування з обов'язковою фіксацією в листках голосування
Прийняття рішення	<ul style="list-style-type: none"> • не менше двох третин присутніх осіб, які мають право голосу • оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, у протоколі із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти")
Результат	<ul style="list-style-type: none"> • прийняття рішення про створення об'єднання • затвердження статуту • затвердження назви • обрання правління та ревізійної комісії • обрання повноважного для подання документів на реєстрацію
Новопризначені установчі збори	У разі відсутності кворуму ініціатор призначає нову дату, місце і час проведення установчих зборів, які можуть бути скликані не раніш як через 14 діб з дня зборів, що не відбулися

Розділ 3. Огляд окремих питань, пов'язаних зі створенням ОСББ

3.1 Чи необхідно нотаріально посвідчувати підписи всіх членів ОСББ на статуті?

Установчі збори приймають рішення про створення об'єднання і затверджують його статут. Статут розробляється на основі типового статуту, який затверджено наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 року № 141 «Про затвердження типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і не житлових приміщень та управителя».

Оформлення і реєстрація всіх документів, що засвідчують створення об'єднання, здійснюються безоплатно у порядку, встановленому постановою Кабінету Міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 11 жовтня 2002 року № 1521, зі змінами.

В частині щодо реєстрації об'єднання зазначено вище постановою затверджено Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, яким визначено, що державна реєстрація об'єднання проводиться органом місцевого самоврядування за місцем знаходження багатоквартирного будинку. Відповідно ж до Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" органи місцевого самоврядування повинні сприяти створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Уповноважена загальними зборами особа подає безпосередньо або надсилає рекомендованим листом реєстраційну картку, яка одночасно є заявою про державну реєстрацію об'єднання (зразок наведено у додатку 1 до Порядку); протокол установчих зборів; два примірники оригіналу і п'ять копій статуту об'єднання, оформлені згідно з вимогами законодавства; список членів об'єднання, складений згідно з додатком 2 до Порядку.

Відповідно до закону про ОСББ оформлення і реєстрація всіх документів, що засвідчують створення об'єднання **здійснюється безоплатно**. Статут об'єднання затверджується загальними зборами об'єднання. Статут розробляється на основі Типового статуту. Його використання як основи передбачає внесення до нього певних змін, які не повинні суперечити законодавству. Необхідності підписання статуту всіма членами об'єднання та нотаріального посвідчення підписів учасників установчих зборів, якими підтверджується рішення про затвердження статуту, законом про ОСББ не передбачено.

У зв'язку з набранням чинності з 1 липня 2004 року Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» виникла проблема співвідношення його норм (зокрема, щодо необхідності та нотаріального посвідчення підписів усіх членів ОСББ на статуті) з нормами Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Тому вимога Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» щодо підписання статуту всіма членами об'єднання та нотаріального посвідчення їх підписів не розповсюджується на об'єднання співвласників багатоквартирного будинку через те, що питання їх створення і реєстрації врегульовані окремим спеціальним законом.

Держпідприємництво у своєму листі від 11.04.2006 р. № 2797 «Про державну реєстрацію об'єднань співвласників багатоквартирних будинків» також висловило позицію, що **затверджений установчими зборами статут ОСББ не повинен містити**

відомостей про його членів, та може бути підписаний головою цих зборів, а його підпис, відповідно до вимог законодавства, повинен бути посвідчений нотаріально.

3.2 Хто реєструє ОСББ?

Одночасно з Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та Порядком державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (затв. Постановою КМУ від 11 жовтня 2002 року № 1521), відносини, які виникають у сфері державної реєстрації ОСББ, регулює Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» (далі - закон про реєстрацію), який набрав чинності з 1 липня 2004 року. Дія закону про реєстрацію, відповідно до частини першої статті 3, поширюється на державну реєстрацію всіх юридичних осіб незалежно від організаційно-правової форми, форми власності та підпорядкування, а також фізичних осіб - підприємців.

Частиною другою статті 3 визначено, що законом можуть бути встановлені особливості державної реєстрації. Частиною третьою цієї ж статті встановлено, що юридичні особи для яких законом встановлені особливості державної реєстрації, набувають статусу юридичної особи лише з моменту їх державної реєстрації у порядку, встановленому законом про реєстрацію.

Вимога статті 8 закону про реєстрацію щодо підписання статуту всіма членами об'єднання та нотаріального посвідчення їх підписів не розповсюджується на об'єднання співвласників багатоквартирного будинку тому, що питання створення і реєстрації об'єднання врегульовані окремим спеціальним законом.

Крім того, згідно із статтею 16 цього ж закону про реєстрацію, з метою забезпечення органів державної влади, а також учасників цивільного обороту достовірною інформацією про юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців створено Єдиний державний реєстр юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців (далі - Єдиний державний реєстр). Включення відомостей до Єдиного державного реєстру проводиться без оплати.

З огляду на зазначене вище **Держпідприємництво** своїм листом від 11.04.2006 р. № 2797 «Про державну реєстрацію об'єднань співвласників багатоквартирних будинків» **рекомендує** органу місцевого самоврядування **обрати один з двох наступних варіантів реєстрації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.**

У разі встановлення виконавчими органами порядку державної реєстрації об'єднань у відповідності із вимогами закону про ОСББ, державну реєстрацію новоутвореного об'єднання співвласників багатоквартирного будинку проводити згідно із таким порядком з наступним включенням відомостей про це об'єднання до Єдиного державного реєстру на підставі відомостей з реєстраційної картки - форма N 6 та видачею свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи. Датою реєстрації об'єднання, яка проставляється у свідоцтві про державну реєстрацію юридичної особи єдиного зразка, є дата її реєстрації відповідно до свідоцтва про державну реєстрацію об'єднання, видану виконавчим органом.

У разі, якщо виконавчим органом прийнято рішення проводити державну реєстрацію об'єднання відповідно до вимог закону про реєстрацію, необхідно при оформленні документів для реєстрації об'єднання дотримуватись окремих вимог закону про ОСББ, які не протирічать закону про реєстрацію, а державну реєстрацію юридичної особи - об'єднання проводити шляхом внесення відомостей з реєстраційної картки - форма N 1, але без оплати, відповідно до вимог закону про ОСББ.

Вище зазначеним листом Держкомпідприємство також вважає, що затверджений установчими зборами статут об'єднання не повинен містити відомостей про його членів, та може бути підписаний головою цих зборів, а його підпис, відповідно до вимог законодавства, повинен бути посвідчений нотаріально.

До нотаріального засвідчення установчих документів (аби не витратити зайві кошти) слід зарезервувати найменування ОСББ у державного реєстратора.

3.3 Чи можна створювати ОСББ на декількох будинках?

Чинне законодавство, що регулює питання створення і діяльності ОСББ, завжди вживає термін об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Тобто, оскільки слово «будинки» завжди вживається в однині, робиться формальний висновок про те, що ОСББ може об'єднати лише співвласників одного багатоквартирного будинку.

Втім, насправді законодавство не містить жодної прямої вказівки на неможливість створення ОСББ, яке б об'єднало співвласників двох чи більше багатоквартирних будинків. Визначення ОСББ («юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна»), дане у статті 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», також не дає жодних підстав говорити про неможливість створення одного ОСББ на кількох будинках.

Більш того, частина третя статті 4 зазначеного Закону говорить про те, що «в одному житловому комплексі може бути створене тільки одне об'єднання». Тобто, законодавець стоїть на тій позиції, що в одному *житловому комплексі* не може бути більше одного ОСББ, і в той же час не встановлює жодної заборони на створення одного ОСББ на кількох будинках. Поняття «житловий комплекс» визначено статтею 1 зазначеного Закону. Відповідно до неї, житловий комплекс – це «єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс».

Якщо спиратися на наведене визначення, то до складу *єдиного житлового комплексу* можна віднести і два окремі будинки, якщо вони мають спільні земельну ділянку, споруди та інженерні мережі, що забезпечують функціонування обох будинків. Наприклад, два чи більше будинки мають спільну котельню, дитячий майданчик, мережі, під'їзд для автомобілів тощо. В такій ситуації «відокремити» від одного з будинків котельню, мережі чи проїзд для автомобілів неможливо, оскільки кожен із будинків є «цілісним майновим комплексом» із відповідною ділянкою, спорудами і мережами. Можна сказати, що такі спільні для обох будинків мережі, споруди, майданчик тощо змушують і самі будинки розглядати як складові *єдиного житлового комплексу*.

Відтак, якщо два будинки входять до *єдиного житлового комплексу*, то в силу частини третьої статті 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» можна створити лише одне ОСББ, яке повинне об'єднати власників приміщень в обох будинках.

Непрямым підтвердженням тому, що членами одного ОСББ можуть бути власники квартир у різних будинках, є і положення статті 7 вищезазначеного Закону, яке вимагає в статуті об'єднання визначати, зокрема, підстави та порядок злиття об'єднання. Отже, якщо закон допускає можливість злиття двох ОСББ, вже існуючих у двох будинках, то логічним є визнати, що ОСББ може об'єднувати мешканців більше ніж одного будинку.

Крім того, стаття 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачає можливість реорганізації житлово-будівельних кооперативів в ОСББ. А зазначені кооперативи можуть об'єднувати (і на практиці часто об'єднують) мешканців кількох будинків. Тож якщо дотримуватися тієї думки, що ОСББ може створюватися лише на одному будинку, то слід би було визнати, що при реорганізації кооперативу в ОСББ слід його штучно розділити, створивши замість одного ЖБК два або більше ОСББ. Але такий підхід суперечив би правилам зазначеної статті 5, яка передбачає, що з моменту прийняття загальними зборами ЖБК рішення про реорганізацію в ОСББ такі збори вважаються установчим збором об'єднання. А при згаданому підході вийшло б, що єдині загальні збори ЖБК раптом «перетворилися» на, скажімо, двоє установчих зборів двох ОСББ.

Отже, законодавство України дозволяє створення ОСББ, в якому об'єдналися б співвласники двох і більше багатоквартирних будинків.

3.4 Як будуються відносини між ОСББ та ЖЕКом?

Створення ОСББ не означає "автоматичного" припинення житлово-експлуатаційною організацією надання послуг з утримання будинку.

Загальні збори членів об'єднання можуть прийняти рішення про укладення договору на обслуговування будинку та прибудинкової території з будь-яким підприємством, що готове надавати такі послуги (це може бути і ЖЕК, що обслуговував будинок до створення ОСББ). Також загальними зборами може прийматися рішення про утримання будинку власними силами, і в такому випадку правління прийме на роботу необхідних спеціалістів та керуватиме їх роботою.

Слід підкреслити, що створене ОСББ не відповідає за борги мешканців будинку, що залишились в них перед житловою організацією.

3.5 Чи буде об'єднання контролювати продаж або здачу в оренду квартир?

Власник житлового або нежитлового приміщення в будинку, де створено об'єднання, має виключне право здавати в оренду своє нерухоме майно без будь-якого узгодження як з іншими членами об'єднання, так і з управляючими органами ОСББ. Єдиний обов'язок власника – дотримуватися Статуту і виконувати всі вимоги і правила користування приміщеннями житлових будинків, що визначені законодавством України. Покупець або орендар повинні бути попереджені про те, що це приміщення є складовою частиною будинку, в якому створено ОСББ, та ознайомлені з його Статутом.

3.6 Яким чином у будинку, де створено ОСББ, буде визначатися розмір плати за житлово-комунальні послуги?

Тарифи на житлово-комунальні послуги, встановлені (погоджені) органами місцевого самоврядування, не змінюються зі створенням у будинку ОСББ. Тобто, плату за послуги з централізованого водопостачання і водовідведення, централізованого опалення тощо мешканці будинку, де створено ОСББ, сплачують так само, як і до створення об'єднання.

У той же час, через механізм ОСББ співвласники мають можливість встановити будинкові прилади обліку, провести енергозберігаючі заходи – і таким чином заощадити на платі за житлово-комунальні послуги.

Якщо ОСББ приймає на себе відповідальність за утримання будинку і прибудинкової території, розмір внесків (платежів) співвласників на такі цілі визначається загальними зборами ОСББ.

3.7 Чи впливає створення ОСББ на можливість отримання громадянами пільг та субсидій?

Для всіх громадян, незалежно від того, чи приватизована квартира, чи ні, чи створене в будинку ОСББ, чи ні, зберігається встановлений законодавством порядок надання пільг на житлово-комунальні послуги та житлових субсидій.