Довідник ОСББ

У партнерстві з:

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

WORLD BANK GROUP
IFC International Finance Corporation

УДК 332.87.021.8:340. 132](477)(07)
ББК 65.9(4Укр)441я7
Д58

Довідник підготовлено й видано Міжнародною фінансовою корпорацією (IFC, Група Світового банку) у рамках проекту «Енергоефективність у житловому секторі України» за фінансової підтримки Швейцарської Конфедерації.

Укладачі:
Андрій Бурий, консультант проекту з правових питань,
Зоя Гопцій, радник проекту з правових та політичних питань

Форми документів, коментарі та роз'яснення, викладені в цьому довіднику, жодним чином не відтворюють поглядів IFC, Групи Світового банку чи Швейцарської Конфедерації.

Це видання є довідковим і не замінює офіційно опублікованих текстів нормативно-правових актів. На IFC, Групу Світового банку чи Швейцарську Конфедерацію не може бути покладена жодна відповідальність за будь-які збитки, втрати, заподіяну шкоду, боргові зобов'язання та/або будь-які інші можливі наслідки, що виникли через опублікування або використання інформації, уміщеної в цьому довіднику. Лише користувач несе відповідальність і ризики, пов'язані з його використанням.

Викладена в довіднику інформація призначена для загального користування. Довідник розповсюджується за умови, що він не продаватиметься, передаватиметься в платне користування або використовуватиметься будь-яким іншим чином із метою отримання прибутку, без попередньої письмової згоди IFC.

Відтворення, копіювання й поширення довідника та/або його частин у будь-якій формі дозволене з обов'язковим посиланням на цей довідник.

Із питаннями щодо змісту довідника, а також задля отримання дозволу на відтворення його частин або замовлення додаткових копій, будь ласка, звертайтеся за адресою:

Представництво IFC в Україні,
Дніпровський узвіз, 1, 3-й поверх,
м. Київ, 01010, Україна,
тел. +38(044)4906400,
факс +38(044)4906420,
www.ifc.org/ukraine

ISBN 978-617-7402-01-4 2016 © Міжнародна фінансова корпорація

Алгоритм створення ОСББ
сторінка
Накопичування знань
3
Створити ініціативну групу
21
Список співвласників
23
Розробити статут
26
Повідомити про установчі збори
41
Провести установчі збори
43
Ні
Прийняти рішення
46
Так
Державна реєстрація
52
Робота ОСББ
53

Від укладачів

Шановні співвласники багатоквартирних будинків!

Цей довідник підготовлений у рамках проекту Групи Світового банку «Енергоефективність у житловому секторі України» за підтримки Швейцарської Конфедерації. Він орієнтований на широкий загал: як на тих, хто вже створив об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) та потребує мати під рукою форми деяких документів, так і на тих, хто щойно замислився про створення ОСББ і планує проведення установчих зборів, затвердження статуту об'єднання тощо.

У довіднику зібрані документи й практичні поради, що стануть у пригоді співвласникам багатоквартирного будинку для ухвалення рішення про створення ОСББ, а також для організації успішної роботи об'єднання надалі. Завважимо, для наочності зміст довідника викладено у вигляді простого алгоритму зі створення ОСББ.

Чому саме алгоритм? Створення ОСББ у багатоквартирному будинку вимагає чіткого поставленого завдання. Для успішного його вирішення необхідно знати правильну послідовність дій. У повсякденному житті ми часто-густо шукаємо правильний шлях для досягнення бажаного результату, тому поняття алгоритму не є для нас чимось новим і незвичайним.

На початку роботи будь-якого алгоритму вводяться певні вхідні дані. У нашому випадку — це накопичення знань про ОСББ, переваги його створення й особливості функціонування. Головним документом до вивчення є Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», саме він і визначає правові й організаційні засади цього процесу. Однак не варто обмежуватися лише опрацюванням норм закону. У довідник також включені приклади складання необхідних для ОСББ документів та коментарі для практичного застосування норм законодавства.

Зверніть увагу, що результатом виконання алгоритму має бути не лише створення, а й успішна подальша робота ОСББ. Саме тому в останньому розділі міститься інформація, що буде доречною під час щоденної роботи об'єднання.

Загалом викладений у довіднику матеріал має довідковий та рекомендаційний характер. Його не можна розглядати як вичерпний огляд означеного питання. Але сподіваємося, що кожен знайде для себе корисну інформацію.

Бажаємо успіхів!

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

З усіма змінами та доповненнями

Цей Закон визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку.

Стаття 1. Визначення термінів

У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

- асоціація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі – асоціація) – юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;
- об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – об'єднання) – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна;
- представник співвласника – фізична або юридична особа, яка на підставі договору або закону має право представляти інтереси співвласника;
- співвласники багатоквартирного будинку (далі – співвласники) – власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, законах України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" та "Про житлово-комунальні послуги".

Стаття 2. Відносини, що регулюються цим Законом

Цей Закон регулює:

- порядок створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідації об'єднань, асоціацій;
- відносини суб'єктів права власності щодо користування та розпорядження спільним майном співвласників у об'єднанні;
- відносини між об'єднаннями та асоціаціями;
- відносини між об'єднаннями, асоціаціями і органами державної влади та органами місцевого самоврядування;
- відносини між об'єднаннями і господарюючими суб'єктами.

Стаття 3. Законодавство про об'єднання і асоціації

Діяльність об'єднань і асоціацій регулюється цим Законом, Цивільним, Житловим та Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та статутом об'єднання, асоціації.

Стаття 4. Мета створення об'єднання та його статус

Об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Об'єднання створюється як не підприємницьке товариство для здійснення функцій, визначених законом. Порядок надходження і використання коштів об'єднання визначається цим Законом та іншими законами України.

В одному багатоквартирному будинку може бути створено тільки одне об'єднання. Власники квартир та нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках, об'єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, можуть створити одне об'єднання.

Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

Об'єднання є юридичною особою, яка створюється відповідно до закону, має печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові рахунки в установах банку.

Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками.

Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном об'єднання, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. Об'єднання не несе відповідальності за зобов'язаннями співвласників.

Майно об'єднання утворюється з:

- майна, переданого йому співвласниками у власність;
- одержаних доходів;
- іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

Майно, придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю.

Стаття 5. Реорганізація житлово-будівельних кооперативів у об'єднання

Житлово-будівельні кооперативи можуть бути реорганізовані в об'єднання.

Реорганізація відбувається за рішенням загальних зборів. Відповідно до статуту (положення) кооперативу збори можуть прийняти рішення про реорганізацію кооперативу в об'єднання. З моменту прийняття цього рішення зазначені збори вважаються установчими зборами об'єднання і далі проводяться відповідно до вимог цього Закону.

Участь в установчих зборах беруть члени житлово-будівельного кооперативу, які повністю сплатили вартість квартир і належну частку у вартості нежитлових приміщень та іншого майна і виявили таке бажання.

У разі сплати вартості квартир і належної частки у вартості нежитлових приміщень та іншого майна не в повному обсязі окремими членами житлово-будівельного кооперативу вони можуть брати участь у зборах, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, за згодою інших членів житлово-будівельного кооперативу.

Створені відповідно до цієї статті об'єднання звільняються від сплати реєстраційного збору.

Стаття 6. Створення об'єднання. Скликання і проведення установчих зборів об'єднання

Об'єднання може бути створено лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках). Установчі збори об'єднання у новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.

Для створення об'єднання скликаються установчі збори.

Скликання установчих зборів здійснюється ініціативною групою, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежилих приміщень.

Повідомлення про проведення установчих зборів направляється ініціативною групою не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів. Повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). У повідомленні про проведення установчих зборів зазначається, з чиєї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

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

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

Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник на установчих зборах має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників.

Якщо в результаті проведення установчих зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", встановленої частиною дев'ятою цієї статті, проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на установчих зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення установчих зборів. Якщо протягом зазначеного строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважається не прийнятим.

Письмове опитування під час установчих зборів об'єднання проводиться в порядку, передбаченому Законом України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку".

Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення установчих зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти").

Установчі збори приймають рішення про створення об'єднання і затверджують його статут.

Державна реєстрація об'єднання (асоціації) проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. Об'єднання (асоціація) вважається утвореним з дня його державної реєстрації.

Державна реєстрація змін до статуту об'єднання проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб.

Установчі документи об'єднання підписує голова установчих зборів або інша уповноважена зборами особа.

У разі створення об'єднання власниками квартир та/або нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках голосування співвласників щодо створення такого об'єднання проводиться у порядку, передбаченому

цією статтею, за кожним багатоквартирним будинком окремо. Результати голосування визначаються окремо для кожного багатоквартирного будинку.

Колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, у тримісячний строк з дня державної реєстрації об'єднання забезпечує передачу йому примірника технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок, а також документа, на підставі якого багатоквартирний будинок прийнято в експлуатацію, технічного паспорта і планів інженерних мереж.

У разі відсутності документації на багатоквартирний будинок колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, протягом півроку з дня державної реєстрації об'єднання відновлює її за власний рахунок.

Стаття 7. Статут об'єднання

Статут об'єднання складається відповідно до типового статуту, який затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства. У статуті має бути визначено таке:

- назва і місцезнаходження об'єднання;
- мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання; статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування;
- 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;
- джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання;
- порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат;
- перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників; права і обов'язки співвласників;
- відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів;
- порядок внесення змін до статуту;
- підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим.

Статут може містити також інші положення, що є істотними для діяльності об'єднання та не суперечать вимогам законодавства. Включення до статуту відомостей про склад співвласників не є обов'язковим.

Стаття 8. Статут асоціації

До складу асоціації входять об'єднання.

Статут асоціації визначає відповідно до законодавства України:

- найменування, місцезнаходження асоціації;
- представництво від об'єднань;
- права і обов'язки членів асоціації;
- статутні органи асоціації, їх склад та повноваження, порядок утворення, діяльності та фінансування;
- порядок внесення змін до статуту;
- підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) асоціації і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим.

Статут може містити інші положення, що є істотними для діяльності асоціації.

[Статтю 9 виключено на підставі Закону № 417-VIII від 14.05.2015]

Стаття 10. Статутні органи об'єднання

Органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія об'єднання.

Вищим органом управління об'єднання є загальні збори.

Загальні збори скликаються і проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів, правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників.

Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік.

Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників.

Рішення загальних зборів оприлюднюється. У передбаченихстатутом або рішенням загальних зборів випадках воно може бути надане співвласникам під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом).

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та робити з них копії.

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься:

- затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;
- обрання членів правління об'єднання;
- питання про використання спільного майна;
- затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;

- попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує зазначену в статуті об'єднання, договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;
- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
- прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд;
- визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;
- визначення обмежень на користування спільним майном;
- обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації;
- прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

За рішенням загальних зборів можуть бути обрані представникивід об'єднання, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників. Статутом визначаються порядок скликання та голосування, перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників.

Збори представників не можуть вирішувати питання, які стосуються майнових прав співвласників, погіршують умови використання майна або умови проживання.

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

Статутом об'єднання може бути встановлено інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.

Рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не

менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, – більшістю голосів. З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників.

Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", встановленої частиною чотирнадцятою цієї статті, проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти").

Для керівництва поточною діяльністю об'єднання обирається правління. Правління має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених статутом.

Правління є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам.

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

До компетенції правління відноситься:

- підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством;
- розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;
- укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;
- ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;
- скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників;
- призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення.

Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

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

[Статтю 11 виключено на підставі Закону № 417-VIII від 14.05.2015]

Стаття 12. Управління багатоквартирним будинком

Управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління.

За рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (всі або частково) управителю або асоціації.

Об'єднання самостійно визначає порядок управління багатоквартирним будинком та може змінити його у порядку, встановленому цим Законом та статутом об'єднання.

Стаття 13. Відносини співвласників і управителя

Якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів об'єднання передано управителю, відносини з управління регулюються договором, укладеним між об'єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

Спори щодо змісту конкретного договору вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку.

У разі відмови співвласника сплачувати внески і платежі на утримання та проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна об'єднання або за його дорученням управитель має право звернутися до суду.

Стаття 14. Права співвласника

Співвласник має право:

- брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному цим Законом і статутом об'єднання;
- обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;
- знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;
- одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;

- вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;
- одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації.

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

Порядок здійснення прав співвласників визначається законом.

Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших власників.

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

Стаття 15. Обов'язки співвласника

Співвласник зобов'язаний:

- виконувати обов'язки, передбачені статутом об'єднання;
- виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;
- використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;
- забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;
- забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;
- не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;
- дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;
- відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;
- виконувати передбачені статутними документами обов'язки перед об'єднанням;
- запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;
- дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.

Статутом об'єднання можуть бути встановлені інші обов'язки співвласників.

Стаття 16. Права об'єднання

Об'єднання має право відповідно до законодавства та статуту об'єднання:

- утворювати органи управління, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність;
- приймати рішення про надходження та витрати коштів об'єднання;
- визначати порядок користування спільним майном відповідно до статуту об'єднання;
- укладати договори;
- виступати замовником робіт з капітального ремонту, реконструкції багатоквартирного будинку;
- встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;
- здійснювати для виконання статутних завдань господарче забезпечення діяльності об'єднання в порядку, визначеному законом;
- визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна з будь-якою фізичною або юридичною особою;
- здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків і платежів;
- захищати права, представляти інтереси співвласників у судах, органах державної влади і органах влади Автономної Республіки Крим, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;
- використовувати допоміжні приміщення у багатоквартирному будинку для потреб органів управління об'єднання;
- встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно багатоквартирного будинку.

Загальні збори об'єднання мають право делегувати асоціації, до якої входить об'єднання, частину повноважень своїх органів управління.

Об'єднання може стати засновником (членом) асоціації.

Стаття 17. Права об'єднання щодо забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків

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

- робити співвласникам попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;

- вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;
- вимагати від співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених цим Законом та статутом об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;
- звертатися до суду в разі відмови співвласника відшкодовувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені цим Законом та статутом об'єднання внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного та ремонтного фондів;
- виступати засновником (учасником) інших юридичних осіб.

Реалізація прав об'єднання, визначених цією статтею, здійснюється його правлінням за дорученням загальних зборів та відповідно до статуту об'єднання.

Загальні збори об'єднання можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна об'єднання, на суму боргу. Порядок розрахунків за ці операції визначається Кабінетом Міністрів України.

Стаття 18. Обов'язки об'єднання

Об'єднання відповідно до цього Закону та статуту зобов'язане:

- забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам;
- 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 співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна;
- припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;
- у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, представляти інтереси співвласників відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

Виконання зобов'язань об'єднанням належить до повноважень його правління відповідно до статуту об'єднання.

[Статтю 19 виключено на підставі Закону № 417-VIII від 14.05.2015]

Стаття 20. Визначення часток внесків і платежів на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна

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

Частка участі співвласника квартири та/або нежитлового приміщення визначається відповідно до його частки як співвласника квартири та/або нежитлового приміщення.

Спори щодо визначення частки співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, експлуатацію, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку вирішуються в судовому порядку.

Стаття 21. Кошти об'єднання

Кошти об'єднання складаються з:

- залишків коштів на утримання і ремонт багатоквартирного будинку на рахунках особи, що здійснювала управління таким будинком до створення об'єднання;
- внесків і платежів співвласників;
- коштів, отриманих об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;
- коштів, отриманих об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;
- коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності об'єднання;
- добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних та юридичних осіб;
- коштів, залучених на умовах кредиту або позики;
- коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення багатоквартирного будинку;
- пасивних доходів;
- доходів від діяльності заснованих об'єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання;
- коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання.

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

Стаття 22. Забезпечення об'єднанням утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку

Для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення, вивезення побутових відходів, об'єднання за рішенням загальних зборів має право:

- задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення;
- визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими усі співвласники укладають відповідні договори;
- виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг.

Питання самостійного забезпечення об'єднанням експлуатації та утримання багатоквартирного будинку та користування спільним майном у такому будинку регулюються Господарським кодексом України в частині господарчого забезпечення діяльності негосподарюючих суб'єктів.

Самостійне забезпечення об'єднанням утримання і експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у багатоквартирному будинку може здійснюватися безпосередньо співвласниками, а також шляхом залучення об'єднанням фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів.

Газо – та електропостачання квартир та нежитлових приміщень здійснюється на підставі договорів між їх власниками і газо – та електропостачальними організаціями відповідно до вимог законодавства.

Договори з управителем укладаються об'єднанням відповідно до закону.

Для фінансування самозабезпечення об'єднання співвласники сплачують відповідні внески і платежі в розмірах, установлених загальними зборами об'єднання. За згодою правління окремі співвласники можуть у рахунок сплати таких внесків і платежів виконувати окремі роботи.

Об'єднання оплачує холодну та гарячу воду, теплову та електричну енергію, природний газ, комунальні послуги за цінами (тарифами), встановленими для населення, крім частини таких послуг, що оплачуються власниками нежитлових приміщень.

З метою надання населенню, що проживає в багатоквартирних будинках, в яких створено об'єднання, пільг та субсидій для відшкодування витрат на

управління багатоквартирним будинком внески і платежі визначаються у розмірах, затверджених загальними зборами об'єднання, але не більше встановленого згідно із законодавством граничного розміру відповідних витрат.

З метою надання населенню, що проживає в багатоквартирних будинках, у яких створено об'єднання, пільг та субсидій для відшкодування витрат на оплату комунальних послуг визначається розмір внесків (платежів) на відповідні потреби, затверджений загальними зборами об'єднання, але не більше найвищого у відповідному населеному пункті тарифу на відповідні комунальні послуги, встановленого відповідним державним органом або органом місцевого самоврядування для суб'єктів господарювання.

Стаття 23. Внески на утримання і ремонт приміщень

Утримання і ремонт приміщень, які перебувають у власності, здійснюються відповідно до законодавства України.

Власник квартири та/або нежитлового приміщення зобов'язаний відповідно до законодавства забезпечити використання, утримання, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт приміщень або їх частин без завдання шкоди майну і порушення прав та інтересів інших співвласників.

Внески на утримання і ремонт приміщень або іншого майна, що перебуває у спільній власності, визначаються статутом об'єднання та/або рішенням загальних зборів.

Власник, який заподіяв збитки майну, що перебуває у спільній власності або власності інших співвласників, зобов'язаний відшкодувати заподіяні збитки в повному обсязі. Власник несе відповідальність за збитки, заподіяні особою, яка проживає спільно з ним, а також будь-якою іншою особою, яка проживає у квартирі згідно з договором оренди або з відома власника, якщо інше не передбачено договором оренди або іншим договором між власником і цією особою.

Відшкодування збитків може здійснюватися у грошовій чи в іншій формі за згодою сторін або за рішенням суду.

[Статтю 24 виключено на підставі Закону № 417-VIII від 14.05.2015]

Стаття 25. Порядок виконання об'єднанням делегованих повноважень

Органи місцевого самоврядування в порядку, визначеному законом, можуть делегувати об'єднанню, яке управляє багатоквартирним будинком, повноваження по здійсненню розрахунків щодо передбачених законом пільг та субсидій окремим категоріям громадян по оплаті житлово-комунальних послуг, спожитої електроенергії.

Делеговані повноваження здійснюються в обсязі, необхідному для повного і своєчасного відшкодування витрат співвласників жилих приміщень, наймачів і орендарів жилих приміщень, шляхом:

- передачі об'єднанню встановлених державних дотацій на фінансування витрат на експлуатацію, поточний і капітальний ремонти житлового фонду, субсидій на житлово-комунальні послуги, компенсаційних коштів за надані пільги по оплаті житлово-комунальних послуг окремим категоріям громадян;
- надання компенсації (субсидії) на оплату житла і комунальних послуг окремим категоріям громадян з числа власників квартир та/або нежитлових приміщень, наймачів і орендарів відповідно до законодавства.

У разі несвоєчасного перерахування на відповідні рахунки коштів за встановлені законодавством дотації, компенсації (субсидії) на оплату житла і комунальних послуг підприємства, організації, що надають житлово-комунальні послуги, можуть звертатися з позовом до суду про безспірне стягнення коштів з платників, які мають сплачувати зазначені дотації, компенсації (субсидії).

Стаття 26. Оренда приміщень у багатоквартирному будинку

Власник приміщення у багатоквартирному будинку, в якому створене об'єднання, може здати його в оренду для проживання фізичній особі або для здійснення господарської, підприємницької та іншої не забороненої законом діяльності фізичній або юридичній особі, якщо така діяльність не суперечить встановленим нормам використання приміщень у жилих будинках та не завдає шкоди інтересам власників (користувачів) і навколишньому середовищу.

За необхідності може бути здійснене переведення приміщення у нежиле на термін дії договору оренди або постійно у порядку, встановленому законодавством.

Об'єкти, що належать до спільного майна багатоквартирного будинку, можуть за рішенням загальних зборів об'єднання передаватися в користування, у тому числі на умовах оренди, фізичним та юридичним особам за умови, що не будуть погіршені умови експлуатації багатоквартирного будинку.

Орендар має бути ознайомлений із статутом об'єднання, правами та обов'язками співвласників.

У разі необхідності проведення будівельних робіт заінтересована сторона отримує відповідні дозволи згідно з законодавством.

Не допускається передача в оренду квартири або нежитлового приміщення для ведення господарської, підприємницької та іншої діяльності, якщо це буде суперечити інтересам або обмежувати права інших власників (користувачів) приміщень.

Спори щодо укладення, виконання або припинення договору оренди приміщення для зазначеної діяльності вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку.

Стаття 27. Страхування спільного майна

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

Співвласники – власники квартир та/або нежитлових приміщень здійснюють страхування належних їм приміщень самостійно.

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

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

Стаття 28. Ліквідація об'єднання

Об'єднання (асоціація) вважається припиненим з дня внесення про це відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців.

Об'єднання ліквідується у разі:

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

У разі ліквідації об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма співвласниками пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, що перебувають у їхній власності.

При цьому здійснюється залік заборгованості кожного співвласника перед об'єднанням відповідно до статуту цього об'єднання. Якщо співвласник має борг перед цим об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.

Стаття 29. Відповідальність за порушення законодавства про об'єднання

Особи, винні у:

- недотриманні вимог цього Закону;
- порушенні прав власників (користувачів), їх об'єднань і асоціацій;
- порушенні статуту об'єднання та протидії його виконанню;
- створенні, організації діяльності або ліквідації об'єднання з порушенням законодавства, державних стандартів і норм;
- незаконному привласненні майна, що перебуває у спільній власності;

- недотриманні умов договорів, укладених відповідно до цього Закону, – несуть цивільну, кримінальну, адміністративну відповідальність відповідно до закону.

Законами України може бути встановлена відповідальність і за інші види правопорушень.

Стаття 30. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

[Пункт 2 статті 30 втратив чинність на підставі Кодексу № 2755-VI від 02.12.2010]

3. До проведення реформи системи оплати праці запровадити державну дотацію на комунальні послуги, обслуговування та капітальний ремонт будинків об'єднань відповідно до порядку, передбаченого законодавством для державного житлового фонду.

4. Кабінету Міністрів України протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом:

- подати на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо внесення змін до законів України, що випливають з цього Закону;
- привести свої нормативно-правові акти у відповідність з цим Законом;
- забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність з цим Законом.

Президент України **Л.КУЧМА**

м. Київ, 29 листопада 2001 року
№ 2866-III

Ініціативна група

Ініціативна група – це співвласники багатоквартирного будинку, які добровільно на громадських засадах беруть на себе обов'язки із:

- вивчення законодавчих підстав й економічних особливостей діяльності ОСББ;
- проведення інформаційно-роз'яснювальної роботи серед інших співвласників;
- скликання та проведення установчих зборів;
- підготовки проектів необхідних документів (статуту ОСББ, протоколу установчих зборів тощо).

Ініціативна група складається не менш як із 3 (трьох) власників квартир або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку.

Наймачі/орендарі квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть брати участь у роботі ініціативної групи лише за дорученням власника.

Закон спеціально не вимагає, але доцільно мати документальне підтвердження повноважень членів ініціативної групи та затверджений план її роботи (зразок протоколу додається).

ПРОТОКОЛ

зі створення ініціативної групи для реєстрації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за адресою:

м. *Хмельницький*, вул. *Гарматна, 7*

м. *Хмельницький* "*15*" *березня* 201*6* року

Присутні співвласники багатоквартирного будинку за адресою:
м. *Хмельницький*, вул. *Гарматна, 7*:

1. *Горобець Олег Анатолійович*, власник квартири № *12*;
2. *Маркіна Юлія Сергіївна*, власник квартири № *145*;
3. *Кавун Олександр Петрович*, власник нежитлового приміщення № *2*.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Утворення ініціативної групи зі скликання і проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за адресою: м. *Хмельницький*, вул. *Гарматна, 7* (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. *Хмельницький* , вул. *Гарматна , 7*

Виступив: *Горобець Олег Анатолійович* – запропонував утворити Ініціативну групу, до складу якої включити присутніх на цьому засіданні.

Вирішили:
Утворити Ініціативну групу у складі:
1) *Горобець Олег Анатолійович* , власник квартири № *12* ;
2) *Маркіна Юлія Сергіївна* , власник квартири № *145* ;
3) *Кавун Олександр Петрович* , власник нежитлового приміщення № *2* .

Голосували:
"За" – одноголосно.

2. Слухали: Затвердження плану роботи Ініціативної групи.

Виступив: *Кавун Олександр Петрович* – запропонував такий план роботи Ініціативної групи:

1) Скласти список власників квартир танежитлових приміщень у багатоквартирному будинку за адресою: м. *Хмельницький* , вул. *Гарматна , 7* ;

2) Провести роз'яснювальну роботу серед співвласників щодо необхідності вибору способу управління спільним майном у багатоквартирному будинку, переваг створення ОСББ, порядку й особливостей його роботи;

3) Підготувати такі документи для проведення установчих зборів ОСББ:

- проект протоколу установчих зборів;
- список власників квартир та нежитлових приміщень;
- форму для визначення результатів поіменного голосування під час проведення установчих зборів;
- листки для проведення письмового опитування співвласників;
- пропозиції щодо складу правління ОСББ;
- проект статуту ОСББ;
- повідомлення співвласників про проведення установчих зборів;

4) Провести установчі збори ОСББ.

Вирішили:
Затвердити запропонований план роботи Ініціативної групи:

Голосували:
"За" – одноголосно.

3. Слухали: Затвердження порядку проведення засідань Ініціативної групи.

Виступив: *Маркіна Юлія Сергіївна* – запропонував установити, 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:
Підтримати пропозицію *Маркіної Юлії Сергіївни* та запланувати проведення наступного засідання Ініціативної групи на "*17*" *березня* 201*6* року.

Голосували:
"За" – одноголосно.

Підписи членів Ініціативної групи:

_____ /*Горобець О.А.*/
(підпис) *(прізвище, ініціали)*

_____ /*Маркіна Ю.С.*/
(підпис) *(прізвище, ініціали)*

_____ /*Кавун О.П.*/
(підпис) *(прізвище, ініціали)*

Реєстр співвласників

Для створення та подальшої ефективної роботи ОСББ дуже важливо мати список усіх співвласників багатоквартирного будинку – власників квартир та нежитлових приміщень.

Отримати такі дані можна з різних джерел, наприклад, таких як:

- Державний реєстр речових прав на нерухоме майно;
- місцеве БТІ (бюро технічної інвентаризації);
- інформація від співвласників.

До Державного реєстру речових прав на нерухоме майно має право звернутися співвласник багатоквартирного будинку й отримати інформацію щодо свого будинку, крім персональних даних суб'єктів речових прав (реквізитів документа, що посвідчує особу, реєстраційного номера облікової картки платника податку).

Інформація з реєстру надається в паперовій формі органом державної реєстрації прав Міністерства юстиції України чи нотаріусом у вигляді інформаційної довідки.

Для цього реєстратору чи нотаріусу слід подати відповідну заяву. Бланк заяви та вимоги щодо його заповнення можна знайти на офіційному сайті Міністерства юстиції України http://ddr.minjust.gov.ua.

Також інформаційну довідку з реєстру можна отримати в Кабінеті електронних сервісів за цим посиланням: https://kap.minjust.gov.ua. Для входу використовується обліковий запис mail.gov.ua, тож необхідно попередньо зареєструватися на сайті Державної електронної пошти, яка надалі використовуватиметься для отримання документів, замовлених онлайн.

УВАГА! *Державний реєстр речових прав на нерухоме майно містить відомості, які були внесені до нього з 1 січня 2013 року. У ньому може бути відсутня інформація про співвласників, які набули майнових прав до цієї дати.*

У такому випадку інформацію можна отримати з реєстрів місцевого БТІ (бюро технічної інвентаризації), де зберігаються дані про власників об'єктів нерухомого майна, які не занесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

За роз'ясненнями Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства (лист від 24.12.2015 р. № 8/9-3770-15) БТІ мають усі правові підстави для надання співвласникам багатоквартирних будинків інформації про суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення в багатоквартирному будинку та площу таких квартир і приміщень, що наявна в БТІ.

При зверненні до БТІ необхідно підтвердити свій статус співвласника відповідного багатоквартирного будинку (пред'явити відповідний документ – свідоцтво про право власності, договір купівлі-продажу тощо). Звернення має бути розглянуте в порядку та строки, визначені Законом України «Про звернення громадян».

Допомогу в отриманні інформації від БТІ також можуть надати департаменти житлово-комунального господарства при органах місцевого самоврядування та створені при місцевих радах Ресурсні центри для ОСББ.

Варто пам'ятати: відомості, отримані від БТІ, є дійсними станом на дату фактичного припинення БТІ функцій із реєстрації речових прав на нерухоме майно в конкретному населеному пункті.

Не слід забувати й про найпростіший спосіб отримання необхідної інформації – запитати самих співвласників. Попросити їх надати відомості про правовстановлюючі документи на квартиру чи нежитлове приміщення та дані про їх загальну площу.

На підставі отриманих даних варто скласти повний список (реєстр) співвласників багатоквартирного будинку, який знадобиться й для подальшої роботи ОСББ (зразок додається).

РЕЄСТР

співвласників багатоквартирного будинку, розташованого за адресою:
м. *Харків* ,вул. *Степова* , № будинку *21* .

Загальна площа житлових та нежитлових приміщень *6108* кв.м, у тому числі площа квартир *5128* кв.м, площа нежитлових приміщень *980* кв.м. Кількість квартир *112* . Кількість нежитлових приміщень *6* .

№ з/п	Тип приміщення (квартира чи нежитлове приміщення)	Номер/назва приміщення	Прізвище, ім'я, по батькові власника	Площа приміщення, що перебуває у власності, кв.м	Документ, що підтверджує право власності1
1	*квартира*	*1*	*Наливайко Зінаїда Іванівна*	*62,4*	*свідоцтво про право власності*
2	*квартира*	*2*	*Лапко Олег Максимович*	*20,8*	*свідоцтво про приватизацію*
3	*квартира*	*2*	*Лапко Дарина Петрівна*	*20,8*	*свідоцтво про приватизацію*
4	*квартира*	*2*	*Лапко Денис Олегович*	*20,8*	*свідоцтво про приватизацію*
5	*квартира*	*3*	*Піщик Орест Петрович*	*40,3*	*свідоцтво про право власності*
6	*квартира*	*3*	*Суворова Марія Олексіївна*	*40,3*	*спільне майно, придбане під час шлюбу*
7	*квартира*	*4*	*Бойко Петро Матвійович*	*38,6*	*свідоцтво про приватизацію*
8	*квартира*	*5*	*Губін Павло Олександрович*	*31,2*	*договір дарування*
9	*квартира*	*5*	*Губін Роман Олександрович*	*31,2*	*договір дарування*
10	*квартира*	*6*	*Самойлова Олена Борисівна*	*80,6*	*свідоцтво про право власності*
140	*нежитлове приміщення*	*перукарня*	*Онуфрів Олеся Георгіївна*	*42,5*	*свідоцтво про право власності*
141	*нежитлове приміщення*	*офіс № 2*	*Попов Микола Андрійович*	*120,6*	*свідоцтво про право власності*
142	*нежитлове приміщення*	*офіс № 3*	*Карпенко Віктор Михайлович*	*246,0*	*договір купівлі-продажу*

" *01* " *лютого* 2016 р.

[1] Під час заповнення варто вказати номер і дату видачі відповідного документа.

Статут ОСББ

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначає, що статут об'єднання складається відповідно до типового статуту, затвердженого Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства.

Закон містить основні вимоги до того, що обов'язково має бути визначено в статуті ОСББ, а також дозволяє включати до статуту інші положення, що є істотними для діяльності об'єднання та не суперечать вимогам законодавства.

Що ж можна змінювати чи додавати до типового статуту ОСББ? Наприклад, у типовому статуті можна:

- установити інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах;
- доповнити перелік прав та обов'язків співвласників;
- установити строк, на який обираються члени правління та ревізійної комісії (ревізор);
- передбачити можливість залучення працівників (на платній основі) тощо.

ВАЖЛИВО! *Включення до статуту відомостей про склад співвласників законом не вимагається.*

6 листопада 2015 року типовий статут ОСББ було викладено в новій редакції відповідно до вимог Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який набрав чинності 1 липня 2015 року.

Таким чином, діючим ОСББ необхідно привести свої статути у відповідність із вимогами законодавства.

УВАГА! *Кінцевого строку для внесення змін до статуту законодавством не встановлено, але радимо не баритися.*

Процедура внесення змін до статуту нескладна, а ігнорування вимог законодавства може призвести до непередбачуваних наслідків.

Ознайомтеся, будь ласка, з інформацію, що саме змінилося в законодавстві, яке регулює діяльність ОСББ, і чому необхідно вносити зміни до статутів:

Було	Стало
Поняття «членство» в ОСББ. Статут регулював порядок прийняття в члени об'єднання та виключення з нього	Поняття «членство» відсутнє. Усі співвласники будинку є учасниками ОСББ з моменту його створення
Поділ майна на неподільне в спільній сумісній власності і загальне (у спільній частковій власності)	Спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників
Загальні збори ОСББ були правочинними за умови присутності більш ніж половини членів об'єднання	Вимоги щодо кворуму відсутні
Загальні збори скликалися: ▪ правлінням; ▪ членами ОСББ, які мають понад 20% голосів від їх загальної кількості; ▪ ревізійною комісією (ревізором)	Загальні збори можуть скликатися: ▪ правлінням; ▪ ініціативною групою з не менш як трьох співвласників
За загальним правилом рішення загальних зборів приймалися 2/3 голосів від загальної кількості голосів членів ОСББ, які присутні на загальних зборах. Для низки рішень передбачена потреба 3/4 голосів присутніх на зборах членів ОСББ	За загальним правилом рішення загальних зборів приймаються більшістю голосів. Для окремих рішень статутом може бути передбачена необхідність не менш як 2/3 голосів загальної кількості співвласників. Допускається встановлення на загальних зборах іншого порядку прийняття рішень
Рішення, прийняті на загальних зборах, підписувалися головою правління та секретарем загальних зборів	Рішення загальних зборів засвідчується особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату його голосування («за» чи «проти»)

Було	Стало
Рішення загальних зборів за рішенням самих зборів могло бути надане члену ОСББ під розписку чи направлене поштою	Визначено перелік питань, рішення загальних зборів із яких обов'язково мають бути надані співвласникам під розписку чи направлені поштою. Рішення з решти питань — за ініціативою зборів
Засідання правління скликалися головою	Засідання правління може бути скликано: ▪ головою; ▪ не менш як третиною членів правління
Рішення правління приймалося 2/3 голосів від загального числа членів правління	Рішення правління приймається більшістю голосів від загальної кількості членів правління, якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів ОСББ. Рішення правління викладаються в протоколі засідання правління із зазначенням кожним із членів правління результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом
Обов'язкове створення ремонтного й резервного фондів ОСББ	Створення ремонтного та резервного фондів відбувається за рішенням загальних зборів
Передбачалося, що кошторис ОСББ на наступний рік мав бути складений до 25 грудня поточного року із затвердженням надалі на чергових загальних зборах	Чітко встановлена крайня дата затвердження кошторису — 1 січня поточного року (інше може бути встановлено загальними зборами). Допускається затвердження кошторисів на два й більше років

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету України
з питань житлово-комунального господарства
27 серпня 2003 року № 141
(у редакції наказу Міністерства регіонального
розвитку, будівництва та житлово-
комунального господарства України
від 23 вересня 2015 року № 238)

ТИПОВИЙ СТАТУТ
об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

I. Загальні положення

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

«_____»
(найменування об'єднання)

(далі – об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку (багатоквартирних будинків) № ___ (далі – будинок), що розташований за місцезнаходженням:

_____,
(область, район, населений пункт, вулиця)

відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

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

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

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

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

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

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

1. Метою створення об'єднання є забезпечення і захист прав співвласників, дотримання ними своїх обов'язків, належне утримання та використання спільного майна будинку, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та цим Статутом.

2. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками. Господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

3. Завданням та предметом діяльності об'єднання є:

- забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;
- забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;
- сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;
- забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

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

1. Органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія (ревізор) об'єднання.

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

3. До виключної компетенції загальних зборів належать:

- затвердження Статуту об'єднання, внесення змін до нього;
- обрання членів правління об'єднання;
- питання про використання спільного майна;
- затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує _____,
  (сума в гривнях або визначена в інший спосіб)
- а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;
- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;

- прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;
- визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;
- визначення обмежень на користування спільним майном;
- обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном будинку повністю або частково асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;
- прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

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

Збори представників мають право приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання, окрім питань, які стосуються майнових прав співвласників, погіршують умови використання майна або умови проживання, а також питань, що віднесені до виключної компетенції загальних зборів.

Збори представників у разі потреби скликає правління об'єднання або не менш як три представники від об'єднання.

Збори представників веде голова зборів, який обирається більшістю присутніх представників від об'єднання.

Кожен представник від об'єднання на зборах представників має один голос, а рішення на зборах представників приймаються більшістю від загальної кількості голосів усіх представників від об'єднання шляхом відкритого особистого поіменного голосування.

Рішення зборів представників оформляється у формі протоколу таких зборів із зазначенням кожним з представників від об'єднання результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.

Рішення зборів представників мають вищу юридичну силу щодо рішень правління об'єднання. Збори представників у межах своєї компетенції можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення правління об'єднання.

5. Загальні збори скликаються і проводяться правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників.

Правління (ініціативна група) не менше ніж за 14 днів до дати проведення загальних зборів вручає кожному співвласнику під розписку або направляє рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в будинку, письмове повідомлення про проведення за-

гальних зборів. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається, з чиєї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

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

6. У загальних зборах мають право брати участь усі співвласники. Інтереси співвласника, який особисто не бере участі в зборах, може представляти його представник, який у такому разі має право голосувати від імені такого співвласника.

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

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

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

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

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

Рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень – більшістю голосів.

З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників.

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

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

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

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

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

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

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

Рішення загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення його тексту в місцях загального користування будинку.

Рішення з питань, передбачених абзацами другим, шостим, сьомим, восьмим, дев'ятим, дванадцятим та чотирнадцятим пункту 3 цього розділу, а за рішенням загальних зборів – і з інших питань, надаються співвласникам під розписку або направляються поштою (рекомендованим листом) ініціатором загальних зборів (правлінням або ініціативною групою).

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

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

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

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

13. Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами.

Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження правління чи окремих його членів.

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

14. До компетенції правління належать:

- підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством;
- розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;
- укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;
- ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;
- скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників;
- призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення.

15. Засідання правління проводяться не менше ніж один раз на три місяці, якщо інше не визначено рішенням загальних зборів.

Кожен член правління має на засіданні правління один голос та не має права передоручати своє право брати участь у засіданнях та голосувати іншим особам.

Рішення правління приймається більшістю голосів від загальної кількості членів правління, якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів об'єднання.

Засідання правління скликається його головою або не менш як третиною членів правління.

Веде засідання правління голова правління, а в разі відсутності голови – його заступник. У разі відсутності голови правління та його заступника засідання правління веде один із членів правління, обраний головуючим простою більшістю голосів від кількості присутніх на засіданні членів правління.

Рішення правління викладаються у протоколі засідання правління із зазначенням кожним з членів правління результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.

16. Правління зі свого складу обирає голову правління та його заступника.

На виконання своїх повноважень голова правління:

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

- забезпечує виконання рішень загальних зборів та рішень правління;
- діє без доручення від імені об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори і вчиняє інші правочини відповідно до рішень правління;
- розпоряджається коштами об'єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень правління, має право першого підпису фінансових документів об'єднання;
- наймає на роботу в об'єднання працівників та звільняє їх, застосовує до них заходи заохочення та накладає стягнення, видає обов'язкові для працівників об'єднання накази у сфері трудових правовідносин;
- за рішенням правління видає довіреності на представництво інтересів об'єднання іншим особам;
- відкриває і закриває рахунки об'єднання в банківських установах та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи;
- відповідно до рішень правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань об'єднання.

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

17. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

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

Якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів, рішення ревізійної комісії приймаються більшістю голосів від загальної кількості її членів.

Кожен член ревізійної комісії при прийнятті нею рішень має один голос та не має права передоручати своє право голосу іншим особам.

Ревізійна комісія (ревізор) обирається строком на _____ років, якщо інший строк не визначено загальними зборами. Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження ревізійної комісії (ревізора) чи окремих членів ревізійної комісії.

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

18. Ревізійна комісія (ревізор) має право:

- відповідно до періодичності, встановленої загальними зборами, але не рідше одного разу на рік отримувати від правління та працівників об'єднання первинні та аналітичні документи бухгалтерського і податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності об'єднання за

будь-який період діяльності об'єднання, ознайомлюватися із зазначеними документами, робити із них виписки та копії;
- відповідно до періодичності, встановленої загальними зборами, але не рідше одного разу на рік отримувати від правління та працівників об'єднання письмові пояснення щодо діяльності об'єднання за будь-який період діяльності об'єднання;
- перевіряти та надавати загальним зборам висновки щодо підготовлених правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту об'єднання;
- за рішенням загальних зборів здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання.

Загальні збори можуть визначити інший перелік прав ревізійної комісії (ревізора).

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

1. Джерелами фінансування є кошти об'єднання, які складаються з:
- залишків коштів на утримання і ремонт багатоквартирного будинку на рахунках особи, що здійснювала управління таким будинком до створення об'єднання;
- внесків і платежів співвласників;
- коштів, отриманих об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;
- коштів, отриманих об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;
- коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності об'єднання;
- добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних та юридичних осіб;
- коштів, залучених на умовах кредиту або позики;
- коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення будинку;
- пасивних доходів;
- доходів від діяльності заснованих об'єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання;
- коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання.

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

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

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

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

Загальні збори об'єднання можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна, на суму боргу.

3. Майно об'єднання утворюється з:
- майна, переданого йому співвласниками у власність;
- одержаних доходів;
- іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

Майно, придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю.

4. Порядок володіння, користування та розпорядження майном об'єднання визначається загальними зборами.

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

Кошторис об'єднання за поданням правління щороку затверджується загальними зборами не пізніше 01 січня поточного року, якщо інший строк не встановлено загальними зборами співвласників. За рішенням загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на два і більше років.

Якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів співвласників, кошторис повинен передбачати такі статті витрат:
- витрати на утримання і ремонт спільного майна;
- витрати на оплату комунальних та інших послуг;
- витрати фондів об'єднання;
- інші витрати.

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

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

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

6. Забороняється розподіл отриманих об'єднанням доходів або їх частини серед співвласників, працівників об'єднання, членів органів управління та інших осіб.

V. Права і обов'язки співвласників

1. Співвласник має право:
- брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і Статутом об'єднання;
- обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;
- знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;
- одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;
- вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;
- одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації.

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

Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників.

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

2. Співвласник зобов'язаний:
- виконувати обов'язки, передбачені Статутом об'єднання;
- виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;
- використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;
- забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;
- забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;

- не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;
- дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;
- відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;
- виконувати передбачені Статутом об'єднання обов'язки перед об'єднанням;
- запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;
- дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.

Статутом об'єднання можуть бути встановлені інші обов'язки співвласників.

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

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

VII. Порядок внесення змін до Статуту об'єднання

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

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

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

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

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

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

Ліквідаційна комісія публікує інформацію про ліквідацію об'єднання із зазначенням строку подачі заяв кредиторами своїх претензій, оцінює наявне майно об'єднання, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними,

складає ліквідаційний баланс та подає його загальним зборам, а також організовує інші заходи, передбачені законодавством України.

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

4. У разі ліквідації об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма співвласниками пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень у будинку, що перебувають у їхній власності.

При цьому здійснюється залік заборгованості кожного співвласника перед об'єднанням відповідно до статуту цього об'єднання. Якщо співвласник має борг перед цим об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.

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

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

Головуючий на установчих зборах об'єднання _____ _____
(підпис) *(П.І.Б.)*

Примітка.

Для об'єднання, створеного шляхом реорганізації житлово-будівельного кооперативу, пункт 1 розділу I Статуту об'єднання викладається в такій редакції:

«1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

«_____»
(найменування об'єднання)

(далі – об'єднання) створено відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» шляхом реорганізації житлово-

будівельного кооперативу «_____»
(найменування кооперативу)

і є його правонаступником та об'єднує власників квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку (багатоквартирних будинків) № _____ (далі – будинок) за адресою:

«_____».
(область, район, населений пункт, вулиця)

Місце знаходження об'єднання: Україна,_____

_____.
(область, район, населений пункт, вулиця, номер будинку)

Повідомлення про проведення установчих зборів

Визначившись із датою проведення установчих зборів, ініціативна група зобов'язана проінформувати кожного співвласника про це не менш ніж за 14 днів. Повідомлення має бути оформлено в письмовій формі та мати всі визначені законом реквізити (зразок додається).

Законом передбачено 2 способи передання повідомлення співвласнику про установчі збори:

1) вручити «особисто в руки» під розписку;
2) поштовим відправленням (рекомендованим листом).

На практиці часто ці способи комбінуються: особам, що мають інше місце проживання чи відмовляються ставити підпис про отримання повідомлення, — повідомлення надсилають поштою. Тому ініціативній групі варто мати список співвласників із зазначенням способу, яким їх було повідомлено (зразок додається).

Також повідомлення про проведення установчих зборів доцільно вивісити на дошці для оголошень у місцях загального користування в багатоквартирному будинку.

ПОВІДОМЛЕННЯ

про проведення установчих зборів зі створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинкуза адресою:
м. *Полтава*, вул. *Осіння*, *102*

Шановний (а) *Біленький Іван Федорович*!

Повідомляємо Вас про те, що «*20*» *квітня* 201*6* року, о *19:00* годині за адресою: м. *Полтава*, вул. *Осіння*, *108* (*СШ №34*), відбудуться установчі збори об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, що розташований за адресою: м. *Полтава*, вул. *Осіння*, *102*.

Збори проводяться за ініціативи ініціативної групи в складі:
Василенко Олександр Олександрович (кв. *16*),
Кучеренко Борис Петрович (кв. *41*),
Підгрушна Олена Василівна (кв. *53*).

Прядок денний (перелік питань, що виносяться на голосування):

1. Обрання голови та секретаря установчих зборів.
2. Створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ), визначення його назви.
3. Розгляд і затвердження Статуту ОСББ.
4. Обрання статутних органів ОСББ (членів правління, та ревізора (ревізійної комісії)).
5. Обрання вповноваженого представника для здійснення державної реєстрації ОСББ.

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

Із повагою, ініціативна група

СПИСОК СПІВВЛАСНИКІВ

квартир та нежитлових приміщень, повідомлених
про проведення «*20*» *квітня* 201*6* року

установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, що розташований за адресою: м.*Полтава*, вул.*Осіння*, *102*

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові співвласника	№ квартири / нежитлового приміщення, що належить співвласнику	Особистий підпис про одержання повідомлення	Примітки
1	*Біленький Іван Федорович*	*15*	*(підпис Біленького І.Ф.)*	
2	*Сіренький Микола Андрійович*	*25*	*(підпис Сіренької М.І.)*	*Сіренька Марія Іванівна – представник за законом (мати) неповнолітнього Сіренького М.А.*
3	*Зелена Ріна Михайлівна*	*35*		*повідомлення надіслано рекомендованим листом*
4	*Кравець Маргарита Семенівна*	*магазин «Тканини», 1-й поверх*	*(підпис Кравець М.С.)*	
5				
6				
7				

Члени ініціативної групи:

_____ /*Василенко О.О.*/
(підпис) *(прізвище, ініціали)*

_____ /*Кучеренко Б.П.*/
(підпис) *(прізвище, ініціали)*

_____ /*Підгрушна О.В.*/
(підпис) *(прізвище, ініціали)*

«*4 квітня*» 201*6* р.

Проведення установчих зборів ОСББ

Рішення про створення ОСББ приймається на установчих зборах.

Голосувати на установчих зборах має право власник квартири/нежитлового приміщення або його представник (згідно із законом чи за довіреністю).

УВАГА! *Якщо квартира належить більш як одному співвласникові, то реалізація прав та обов'язків співвласників квартири відбувається в порядку, передбаченому законодавством для реалізації права спільної власності*[1].

Під час голосування на установчих зборах використовують такі прості правила:

1. Рішення приймається шляхом поіменного голосування.
2. Кожен співвласник (його представник) має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника в загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

   Загальна площа квартир і нежитлових приміщень у будинку становить 5000 кв. м
   Вам належить квартира площею 100 кв. м
   100 кв. м/5000 кв. м • 100% = 2%.
   Отже, ви маєте 2% голосів на установчих зборах.

3. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, то кожен співвласник на установчих зборах має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

   Загальна площа квартир і нежитлових приміщень у будинку становить 5000 кв.м
   Одному зі співвласників належать декілька квартир та великий магазин на першому поверсі, загальною площею 2527 кв. м
   Отже, кожен зі співвласників має 1 голос на установчих зборах.

4. Якщо під час установчих зборів не набрано необхідної кількості голосів «за» або «проти», то протягом 15 календарних днів із дати проведення

[1] Таке правило також застосовується під час проведення загальних зборів ОСББ.

установчих зборів проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на зборах.

5. Під час підрахунку голосів ураховуються як голоси, подані співвласниками під час проведення установчих зборів, так і голоси, подані під час письмового опитування.

> *Загальна площа квартир і нежитлових приміщень у будинку становить 5000 кв. м*
>
> *Загальна кількість співвласників – 50*
>
> *Голосували «ЗА»:*
>
> - *під час зборів – 18 співвласників, яким належить 1750 кв. м квартир/нежитлових приміщень (35% голосів);*
> - *письмове опитування – 12 співвласників, яким належить 1380 кв. м квартир/нежитлових приміщень(27,6% голосів).*
>
> *1750 кв. м + 1380 кв. м = 3130 кв. м (35% + 27,6% = 62,6%)*
>
> *РІШЕННЯ ПРИЙНЯТО!*

6. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти").
7. Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості всіх співвласників.
8. Якщо після проведення установчих зборів та письмового опитування необхідну кількість голосів "за" не набрано, то рішення вважається не прийнятим.

Письмове опитування проводиться ініціативною групою. За бажанням у ньому також можуть узяти участь й інші співвласники.

На практиці письмове опитування має такий вигляд:

1. Ініціативна група готує листки опитування[2], у яких формуються питання для опитування (одне чи декілька одночасно).

Питання – це текст, у якому викладається пропозиція у вигляді резолюції, щодо якої учаснику опитування пропонується відповісти «за», «проти» або «утримався». Питання повинно мати чітке й зрозуміле формулювання, що не допускає різних тлумачень.

2. Співвласнику пропонують ознайомитись із текстом питання та власноруч заповнити листок опитування, тобто вказати:
   - дату опитування;
   - прізвище, ім'я, по батькові співвласника (представника);

[2] Зразок дивись у додатках до протоколу установчих зборів.

- документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення;
- номер та загальну площу квартири або нежитлового приміщення;
- відповідь на питання «так», «ні» або «утримався»;
- особисті підписи співвласника й особи, яка проводила опитування.

УВАГА! *Примушувати під час проведення письмового опитування співвласників проголосувати «за» або «проти» прийняття відповідного рішення, а також винагороджувати їх за це в будь-якій формі категорично заборонено.*

Рішення співвласників про створення ОСББ оформлюється відповідним Протоколом установчих зборів (зразок додається), до якого додаються:

- список співвласників, присутніх на установчих зборах;
- відомості про результати голосування по кожному питанню на установчих зборах;
- пронумеровані та прошнуровані листки опитування співвласників.

Рекомендуємо оформлювати Протокол установчих зборів одразу у двох оригінальних примірниках, оскільки про проведення державної реєстрації об'єднання один оригінал протоколу лишається в реєстратора та не повертається.

ВАЖЛИВО! *В одному багатоквартирному будинку може бути створено лише одне ОСББ.*

Проте власники квартир та нежитлових приміщень у двох (і більше) багатоквартирних будинках, об'єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням або інженерною інфраструктурою, можуть створити одне ОСББ.

У такому разі слід пам'ятати:

1. Голосування про створення одного ОСББ на декілька багатоквартирних будинків слід проводити за кожним будинком окремо.
2. У протоколі установчих зборів треба зазначати адреси всіх будинків, що створюють одне ОСББ та окремо інформацію про кожен будинок (кількість співвласників, площа приміщень).

ПРОТОКОЛ № 1

Установчих зборів Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку,
проведених *04 січня 2016 р.,*
за адресою місцезнаходження багатоквартирного будинку:
м. Львів, вул. Наливайка, будинок № 5,

м. *Львів* « *04* » *січня* 2016 р.

На установчих зборах зареєстровано *5* співвласників квартир (та нежитлових приміщень), площа приміщень, які є у власності зареєстрованих на зборах співвласників, становить *377,4* метрів квадратних, що становить *84%* від загальної площі всіх житлових та нежитлових приміщень будинку (список зареєстрованих на установчих зборах співвласників додається).

Усього в будинку *7* житлових та нежитлових приміщень, загальна площа приміщень, що перебувають у власності, – *454,2.*

Група, за ініціативою якої скликані установчі збори (ініціативна група):

1. *Демків Оксана Степанівна* (квартира № *1*).
2. *Осика Анжеліка Володимирівна* (квартира № *2*).
3. *Лехів Олександра Степанівна* (квартира № *3*).
4. *Яцук Ольга Ярославівна* (квартира № *4*).
5. *Кривий Сергій Євгенович* (квартира № *6*).

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Обрання голови та секретаря установчих зборів.
2. Створення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затвердження його назви й місцезнаходження.
3. Розгляд і затвердження Статуту Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.
4. Обрання правління та ревізора (ревізійної комісії).
5. Обрання уповноваженого представника для здійснення державної реєстрації Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

РОЗГЛЯД ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО ЗБОРІВ:

1. Із першого питання порядку денного слухали представника ініціативної групи *Кривого Сергія Євгеновича*, який запропонував обрати головою установчих зборів *Демків Оксану Степанівну*, а секретарем – *Лехів Олександру Степанівну*.

   Підсумки голосування:

   «ЗА» – *5* співвласників, загальна площа квартир та нежитлових приміщень яких становить *377,4* метрів квадратних

   «ПРОТИ» – *0* співвласників.

   Відомості про результати голосування з першого питання порядку денного викладені в додатку № *1* до Протоколу.

   Із першого питання порядку денного рішення прийнято – установчі збори вирішили:

   Обрати головою установчих зборів *Демків Оксану Степанівну*, а секретарем – *Лехів Олександру Степанівну*.

2. Із другого питання порядку денного слухали представника ініціативної групи *Демків Оксану Степанівну*, яка запропонувала створити об'єднання співвласників багатоквартирного будинку *«НА ПАГОРБІ»* із місцезнаходженням за адресою: *м. Львів, вул. Наливайка , будинок № 5.*

   Підсумки голосування:

   «ЗА» – *5* співвласників, загальна площа квартир та нежитлових приміщень яких становить *377,4* метрів квадратних

   «ПРОТИ» – *0* співвласників.

   Відомості про результати голосування по другому питанню порядку денного викладені в додатку № *2* до Протоколу.

   Із другого питання порядку денного рішення прийнято – установчі збори вирішили:

   Створити об'єднання співвласників багатоквартирного будинку *«НА ПАГОРБІ»* із місцезнаходженням за адресою: *м. Львів, вул. Наливайка, будинок № 5*.

3. Із третього питання порядку денного слухали представника ініціативної групи *Кривого Сергія Євгеновича*, який надав на розгляд установчих зборів проект тексту Статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку *«НА ПАГОРБІ»* та висунув пропозицію затвердити його в запропонованій редакції.

Підсумки голосування:

«ЗА» – *5* співвласників, загальна площа квартир та нежитлових приміщень яких становить *377,4* метрів квадратних

«ПРОТИ» – *0* співвласників.

Відомості про результати голосування з третього питання порядку денного викладені в додатку № *3* до Протоколу.

Із третього питання порядку денного рішення прийнято – установчі збори вирішили:

Затвердити Статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку *«НА ПАГОРБІ»* у запропонованій редакції.

4. Із четвертого питання порядку денного слухали представника ініціативної групи *Осику Анжеліку Володимирівну*, яка запропонувала обрати правління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку *«НА ПАГОРБІ»* у складі *3-х* осіб: *Кривого Сергія Євгеновича, Лехів Олександри Степанівни, Демків Оксани Степанівни* та ревізором: *Яцук Ольгу Ярославівну.*

Підсумки голосування:

«ЗА» – *5* співвласників, загальна площа квартир та нежитлових приміщень яких становить *377,4* метрів квадратних

«ПРОТИ» – *0* співвласників.

Відомості про результати голосування з четвертого питання порядку денного викладені в додатку № *4* до Протоколу.

Із четвертого питання порядку денного рішення прийнято – установчі збори вирішили:

Обрати правління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку *«НА ПАГОРБІ»* у складі *3-х* осіб: *Кривого Сергія Євгеновича, Лехів Олександри Степанівни, Демків Оксани Степанівни* та ревізором: *Яцук Ольгу Ярославівну.*

5. Із п'ятого питання порядку денного слухали *Демків Оксану Степанівну*, яка запропонувала установчим зборам обрати *Лехів Олександру Степанівну* вповноваженим представником для здійснення державної реєстрації Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку *«НА ПАГОРБІ»*.

Підсумки голосування:

«ЗА» – *5* співвласників, загальна площа квартир та нежитлових приміщень яких становить *377,4* метрів квадратних

«ПРОТИ» – *0* співвласників.

Відомості про результати голосування по п'ятому питанню порядку денного викладені в додатку № *5* до Протоколу.

Із п'ятого питання порядку денного рішення прийнято – установчі збори вирішили:

Уповноважити *Лехів Олександру Степанівну*, провести державну реєстрацію об'єднання співвласників багатоквартирного будинку *«НА ПАГОРБІ»* відповідно до норм чинного законодавства України.

ДОДАТКИ:

- Список співвласників багатоквартирного будинку, розташованого за адресою: *м. Львів, вул. Наливайка , будинок № 5*, присутніх на установчих зборах ОСББ *«НА ПАГОРБІ»*.
- Відомості про результати поіменного голосування в багатоквартирному будинку *«НА ПАГОРБІ» (указати нумерацію додатків)*.
- Листки письмового опитування, заповнені відповідно до вимог абзацу четвертого частини восьмої статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», пронумеровані та прошнуровані на аркушах *(у разі проведення письмового опитування).*

Голова установчих зборів:

_____ *Демків О.С.*

(підпис) *(ініціали та прізвище)*

Секретар зборів:

_____ *Лехів О.С.*

(підпис) *(ініціали та прізвище)*

Додаток № 1

ВІДОМОСТІ ПРО РЕЗУЛЬТАТИ ГОЛОСУВАННЯ

на установчих зборах Об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку *«НА ПАГОРБІ»*,
проведених *04 січня 2016 р.*
за адресою місцезнаходження багатоквартирного будинку:
м. Львів, вул. Наливайка, будинок № 5.

ІЗ ПИТАННЯ № 1 ПОРЯДКУ ДЕННОГО УСТАНОВЧИХ ЗБОРІВ

Обрати головою установчих зборів *Демків Оксану Степанівну,*
а секретарем – *Лехів Олександру Степанівну.*
(пропозиція, з якої проводиться голосування)

№ з/п	№ квартири/ нежитлового приміщення	Загальна площа квартири/ нежитлового приміщення	Прізвище, ім'я по батькові співвласника	Документ, що підтверджує право власності на квартиру/ нежитлове приміщення	Результат голосування («за», «проти»)	Підпис співвласника (представника)	Примітки
1	*1*	*77,2*	*Демків Оксана Степанівна*	*Свідоцтво про право власності № 854 від 19.03.2005 р.*	*ЗА*	*Підпис*	
2	*2*	*75,0*	*Осика Анжеліка Володимирівна*	*Свідоцтво про право власності № 876 від 03.06.1998 р.*	*ЗА*	*Підпис*	
3	*3*	*74,7*	*Лехів Олександра Степанівна*	*Свідоцтво про право власності № 456 від 13.06.1998 р.*	*ЗА*	*Підпис*	
4	*4*	*75,2*	*Ящук Ольга Ярославівна*	*Договір дарування № 567 від 31.01.2015 р.*	*ЗА*	*Підпис*	
5	*6*	*75,3*	*Кривий Сергій Євгенович*	*Свідоцтво про право власності № 456 від 23.07.2001 р.*	*ЗА*	*Підпис*	

Підсумки голосування:

Усього «ЗА» – 5 співвласників, загальна площа квартир та нежитлових приміщень яких становить 377,4 метрів квадратних

Усього «ПРОТИ» – 0 співвласників.

Голова зборів _____ / *Демків О.С.* /
(Підпис) *(Ініціали, прізвище)*

Секретар зборів _____ / *Лехів О.С.* /
(Підпис) *(Ініціали, прізвище)*

Додаток №_____

(додається до протоколу установчих зборів у разі проведення письмового опитування співвласників)

до протоколу установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку *«НА ПАГОРБІ»*, проведених *04 січня 2016р.*, за адресою місцезнаходження багатоквартирного будинку: *м. Львів, вул. Наливайка, будинок № 5.*

ЛИСТОК ПИСЬМОВОГО ОПИТУВАННЯ СПІВВЛАСНИКА

Дата опитування: *«05» січня 2016 року*.
Номер квартири або нежитлового приміщення: *5*
Загальна площа квартири або нежитлового приміщення: *43* м кв.
Прізвище, ім'я, по батькові співвласника: *Сапрун Ірина Андріївна*
Документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення: *Свідоцтво про право власності № 670 від 14.09.1999 р.*
Прізвище, ім'я, по батькові представника та документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника: _____
(заповнюється в разі наявності представника)

Питання порядку денного, пропозиція	Результат голосування («за»/ «проти»)	Підпис співвласника (представника)
2. Створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ), визначення його назви й місцезнаходження. Пропозиція: Створити Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку *«НА ПАГОРБІ»*, із місцезнаходженням: *м. Львів, вул. Наливайка, будинок № 5*	*ЗА*	*підпис*
3. Розгляд і затвердження статуту Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку *«НА ПАГОРБІ»*. Пропозиція: Затвердити статут Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку *«НА ПАГОРБІ»* у редакції, запропонованій ініціативною групою зі скликання установчих зборів.	*ЗА*	*підпис*
4. Обрання правління та ревізора (ревізійної комісії). Пропозиція: обрати правління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку *«НА ПАГОРБІ»* у складі 3-х осіб: *Кривого Сергія Євгеновича, Лехів Олександри Степанівни, Демків Оксани Степанівни* та ревізором: *Ящук Ольгу Ярославівну.*	*ЗА*	*підпис*
5. Обрання уповноваженого представника для здійснення державної реєстрації Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Пропозиція: обрати *Лехів Олександру Степанівну* уповноваженим представником для здійснення державної реєстрації Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку *«НА ПАГОРБІ».*	*ЗА*	*підпис*

Підпис, прізвище, ініціали особи, що проводила опитування: _____ / *Кривий С.Є.* /

Державна реєстрація ОСББ

Моментом, із якого ОСББ вважається створеним, є момент державної реєстрації об'єднання.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань», для проведення державної реєстрації ОСББ як юридичної особи вповноваженій установчими зборами особі необхідно подати державному реєстратору такі документи:

1) Заяву про державну реєстрацію створення юридичної особи (заповнюється машинодруком або від руки друкованими літерами)[1].
2) Один примірник Статуту.
3) Примірник оригіналу Протоколу установчих зборів.

Довідково: *Реєстраційний збір не справляється.*

Державному реєстратору для проведення державної реєстрації заборонено вимагати будь-які додаткові документи.

Відповідальність за достовірність відомостей, наведених у поданих документах, покладається на власників житлових (нежитлових) приміщень і заявника.

Увага! *Із квітня 2016 року функції з проведення реєстрації юридичних осіб перейдуть до місцевих органів влади та нотаріусів (інших акредитованих суб'єктів), тому можуть бути внесені деякі зміни до переліку документів, необхідних для проведення реєстрації, та реєстраційних форм.*

---

[1] Форму цієї заяви можна знайти на веб-сторінці департаменту державної реєстрації Міністерства юстиції України http://ddr.minjust.gov.ua.

Загальні збори ОСББ

Загальні збори є вищим органом управління ОСББ.

Усі важливі рішення щодо «життя» будинку та діяльності ОСББ приймаються на загальних зборах.

Загальні збори повинні скликатися не рідше ніж раз на рік.

Стаття 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» містить перелік питань, що належать до виключної компетенції загальних зборів. Це означає, що рішення з таких питань може буте прийнятне лише на загальних зборах відповідною більшістю голосів співвласників.

УВАГА! *Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників.*

Рішення загальних зборів мають вищу юридичну силу щодо рішень інших органів управління ОСББ[1].

Кожне рішення загальних зборів повинно бути оприлюднено. Зазвичай, текст рішення розміщується в місцях загального користування будинку. Але в деяких випадках (визначених статутом або за рішенням самих загальних зборів) текст рішення може бути наданий співвласникам під розписку або направлений поштою (рекомендованим листом).

Співвласники мають право в будь-який час ознайомитися з рішеннями (протоколами) загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та власним коштом зробити з них копії чи виписки.

Порядок скликання, проведення та підрахунку голосів під час проведення загальних зборів ОСББ регулюється Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і Статутом об'єднання.

Стисло вся ця процедура має такий вигляд:

1. Правління або ініціативна група з не менш як 3 співвласників за 14 днів до дати зборів повідомляє про них кожного співвласника: під розписку або рекомендованим листом.
2. Час та місце проведення зборів обираються зручними для більшості можливих учасників.
3. Інтереси співвласника, який особисто не бере участі в зборах, може представляти його представник (за наявності підтверджуючих документів), який у такому разі має право голосувати від імені такого співвласника.
4. Загальні збори проводить голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх.

---

[1] Загальні збори своїм рішенням можуть скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення правління чи ревізійної комісії об'єднання.

5. Рішення приймаються шляхом відкритого поіменного голосування.
6. Кожен співвласник під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника в загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у будинку. Окрім випадку, коли одна особа володіє більш як 50% загальної площі. У такому разі кожен співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що йому належать.

   УВАГА! *Статутом ОСББ може бути встановлено інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.*

7. Рішення загальних зборів викладається письмово та засвідчується особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату його голосування («за» чи «проти»).
8. Якщо на загальних зборах для прийняття рішення не набрано необхідної кількості голосів «за» або «проти», то ініціатором зборів протягом 15 календарних днів проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах.
9. Під час підрахунку голосів ураховуються як голоси, подані під час проведення загальних зборів, так і голоси, подані під час письмового опитування.

Відповідно до законодавства, рішення загальних зборів вважається прийнятим, якщо за нього віддано більше половини (понад 50%) голосів.

2/3 голосів необхідно для прийняття рішення про:

- перелік та розмір внесків і платежів співвласників;
- порядок управління та користування спільним майном;
- передачу в користування фізичним та юридичним особам спільного майна;
- реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку;
- зведення господарських споруд.

Законом не вимагається складати протокол загальних зборів ОСББ за спеціальною формою. Проте ми радимо для зручності й уникнення помилок використовувати форму протоколу, що затверджена наказом Мінрегіону від 25.08.2015 р. № 203 (додається). Така форма найповніше відображає вимоги законодавства щодо вмісту протоколу.

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 № 203
Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 08 вересня 2015 р. за № 1083/27528

ПРОТОКОЛ
зборів співвласників багатоквартирного будинку

за місцезнаходженням_____
(місцезнаходження багатоквартирного будинку, співвласниками якого проводяться збори)

_____ ____ _____20 ____ р.
(найменування населеного пункту)

I. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Загальна кількість співвласників багатоквартирного будинку: _____ осіб.

Загальна площа всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку: _____м^2.

У зборах узяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості _____ осіб, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення багатоквартирного будинку загальною площею _____ м^2.

У письмовому опитуванні взяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості _____ осіб, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку загальною площею _____ м^2 (заповнюється в разі проведення письмового опитування).

Підпис(и), прізвище(а), ініціали особи (осіб), що склала(и) протокол *(повторюється на кожній сторінці)*

_____ /_____/
_____ /_____/
_____ /_____/

II. ПОРЯДОК ДЕННИЙ ЗБОРІВ

1. _____
2. _____

(перелік і нумерація продовжується за кількістю питань порядку денного)

III. РОЗГЛЯД ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО ЗБОРІВ

Питання порядку денного: _____
_____
(порядковий № та зміст питання порядку денного)

Пропозиція, яка ставиться на голосування щодо питання порядку денного:
_____

Голосування на зборах щодо питання порядку денного:

№ з/п	№ квартири/ нежитлового приміщення	Загальна площа квартири/ нежитлового приміщення	Прізвище, ім'я, по батькові співвласника або його представника та документ, що надає представнику повноваження на голосування	Документ, що підтверджує право власності на квартиру/ нежитлове приміщення	Результат голосування («за», «проти», «утримався»)	Підпис співвласника (представника)	Примітки
1							
2							
3							

(нумерація продовжується за кількістю квартир/нежитлових приміщень та їх співвласників, які беруть участь у голосуванні. У разі продовження нумерації на наступній сторінці (сторінках) протоколу позиції «Питання порядку денного» та «Пропозиція, яка ставиться на голосування щодо питання порядку денного», а також заголовок таблиці повторюються на початку кожної сторінки).

Підсумки голосування (з урахуванням голосів, поданих на зборах співвласників, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування, якщо таке проводилося):

«за» – _____ співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить _____ м^2;

«проти» – _____ співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить _____ м^2;

«утримався» – _____ співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить _____ м^2.

Рішення _____ (прийнято або не прийнято).

Підпис(и), прізвище(а), ініціали особи (осіб), що склала(и) протокол (повторюється на кожній сторінці)

_____ /_____/
_____ /_____/
_____ /_____/

Дані розділу ІІІ заповнюються за наведеною формою окремо для кожного питання порядку денного.

IV. ДОДАТОК

Листки письмового опитування, заповнені відповідно до вимог абзацу четвертого частини восьмої статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», пронумеровані та прошнуровані на_____ аркушах (у разі проведення письмового опитування).

Підпис(и), прізвище(а), ініціали особи (осіб), що склала(и) протокол (повторюється на кожній сторінці)

_____ /_____/
_____ /_____/
_____ /_____/

Директор Департаменту систем
життєзабезпечення та житлової політики С.І. Кушнір

Правління ОСББ та Голова правління

Правління ОСББ – виконавчий орган, який обирається загальними зборами для керівництва діяльністю об'єднання.

До компетенції правління ОСББ відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і Типового статуту ОСББ належать:

- підготовка кошторису, балансу об'єднання й річного звіту;
- здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством;
- розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;
- укладення договорів про виконання робіт, надання послуг і здійснення контролю за їх виконанням;
- ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;
- скликання й організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників;
- призначення письмового опитування співвласників й утворення відповідної комісії для його проведення.

За рішенням загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку перелік повноважень правління може бути розширений.

Загальні збори також можуть приймати рішення щодо:

- кількості членів правління;
- наявності та розміру матеріального заохочення;
- строку виконання повноважень.

ВАЖЛИВО! Для забезпечення ефективного процесу прийняття рішень рекомендовано обирати непарну кількість членів правління.

Зі складу членів правління ОСББ обирається Голова правління, повноваження якого визначаються в статуті ОСББ. Зазвичай він:

- організовує та координує роботу правління ОСББ;
- видає накази й розпорядження, обов'язкові для виконання всіма працівниками об'єднання;
- діє без доручення від імені об'єднання відповідно до рішень загальних зборів і правління об'єднання;
- розпоряджається коштами об'єднання згідно із затвердженим кошторисом;
- підписує від імені об'єднання договори, укладені в межах компетенції об'єднання чи правління;
- підписує статистичну, фінансову й податкову звітності;
- підписує платіжні та розрахункові документи;
- підписує від імені об'єднання інші документи (позовні заяви, претензії, повідомлення тощо).

За рішенням загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку перелік повноважень Голови правління може бути розширений. Загальні збори також вирішують, чи Голова правління виконує свої функції на платній основі, чи на громадських засадах (безоплатно).

УВАГА! Головою правління ОСББ може бути лише співвласник квартири чи нежитлового приміщення в будинку.

ПРОТОКОЛ № *1*

засідання правління об'єднання співвласників багатоквартирного

будинку *«НОВА ОСЕЛЯ»*, за місцезнаходженням: *м. Тернопіль, вул. Квіткова, буд. 6*

м. *Тернопіль* *03 лютого* 201 *6* року

Присутні - члени правління, обрані установчими зборами ОСББ *«НОВА ОСЕЛЯ»*:

1. *Степанюк Олексій Романович* , власник квартири № *1* ;
2. *Василенко Петро Гаврилович* , власник квартири № *3* ;
3. *Микитишин Анатолій Васильович* , власник нежитлового приміщення № *8* ;
4. *Росоловський Іван Йосипович* , власник квартири № *34* ;
5. *Вітвіцький Дмитро Анатолійович* , власник квартири № *52* ;

Порядок денний засідання:

1. Обрання головуючого засідання правління ОСББ *«НОВА ОСЕЛЯ»*.
2. Обрання голови правління ОСББ *«НОВА ОСЕЛЯ»* та заступника голови правління ОСББ *«НОВА ОСЕЛЯ»*.
3. Обрання секретаря правління ОСББ *«НОВА ОСЕЛЯ»*.

Розгляд питань порядку денного:

1. Із першого питання порядку денного виступив: *Василенко Петро Гавриловича,* який запропонував обрати головуючим засідання правління ОСББ *«НОВА ОСЕЛЯ» Степанюка Олексія Романовича.*

Результати голосування:

№ з/п	Член правління	Результат голосування («за» чи «проти»)	Підпис
1	*Степанюк Олексій Романович*	*ЗА*	
2	*Василенко Петро Гаврилович*	*ЗА*	
3	*Микитишин Анатолій Васильович*	*ЗА*	
4	*Росоловський Іван Йосипович*	*ЗА*	
5	*Вітвіцький Дмитро Анатолійович*	*ЗА*	

Голосували: *«ЗА»* – одноголосно.
Рішення прийнято.

Вирішили:
Обрати головуючим засідання правління ОСББ *«НОВА ОСЕЛЯ» – Степанюка Олексія Романовича.*

2. Із другого питання порядку денного виступив: *Степанюк Олексій Романович,* який запропонував обрати головою правління ОСББ *«НОВА ОСЕЛЯ» Росоловського Івана Йосиповича*, заступником голови правління ОСББ *«НОВА ОСЕЛЯ» – Вітвіцького Дмитра Анатолійовича.*

Результати голосування:

№ з/п	Член правління	Результат голосування («за» чи «проти»)	Підпис
1	*Степанюк Олексій Романович*	*ЗА*	
2	*Василенко Петро Гаврилович*	*ЗА*	
3	*Микитишин Анатолій Васильович*	*ЗА*	
4	*Росоловський Іван Йосипович*	*ЗА*	
5	*Вітвіцький Дмитро Анатолійович*	*ЗА*	

Голосували: *«ЗА»* – одноголосно.
Рішення прийнято.

Вирішили:
Обрати головою правління ОСББ *«НОВА ОСЕЛЯ» – Росоловського Івана Йосиповича,* заступником голови правління ОСББ *«НОВА ОСЕЛЯ» Вітвіцького Дмитра Анатолійовича.*
3. Із третього питання порядку денного виступив: *Росоловський Іван Йосипович,* який запропонував обрати секретарем правління ОСББ *«НОВА ОСЕЛЯ» – Микитишина Анатолія Васильовича.*

Результати голосування:

№ з/п	Член правління	Результат голосування («за» чи «проти»)	Підпис
1	*Степанюк Олексій Романович*	*ЗА*	
2	*Василенко Петро Гаврилович*	*ЗА*	
3	*Микитишин Анатолій Васильович*	*ЗА*	
4	*Росоловський Іван Йосипович*	*ЗА*	
5	*Вітвіцький Дмитро Анатолійович*	*ЗА*	

Голосували: *«ЗА»* – одноголосно.
Рішення прийнято.

Вирішили:
Обрати секретарем правління ОСББ *«НОВА ОСЕЛЯ» – Микитишина Анатолія Васильовича.*
Підписи членів правління ОСББ *«НОВА ОСЕЛЯ»:*

_____ / *Степанюк О.Р.* /
(підпис) *(прізвище, ініціали)*
_____ / *Василенко П.Г.* /
(підпис) *(прізвище, ініціали)*
_____ / *Микитишин А.В.* /
(підпис) *(прізвище, ініціали)*
_____ / *Росоловський І.Й.* /
(підпис) *(прізвище, ініціали)*
_____ / *Вітвіцький Д.А.* /
(підпис) *(прізвище, ініціали)*

Ревізійна комісія ОСББ

Для контролю за фінансово-господарською діяльністю правління ОСББ співвласники на загальних зборах можуть:

1) обрати із числа співвласників ревізійну комісію (ревізора)
або
2) прийняти рішення про залучення аудитора.

Кількість членів ревізійної комісії, порядок її діяльності затверджуються загальними зборами ОСББ.

Строк діяльності ревізійної комісії визначається в статуті ОСББ і може бути змінений за рішенням загальних зборів. Загальні збори вправі в будь-який час припинити повноваження ревізійної комісії чи окремих її членів.

Рішення ревізійної комісії приймаються більшістю голосів від загальної кількості її членів. Тому для забезпечення ефективного процесу прийняття рішень рекомендовано обирати непарну кількість членів ревізійної комісії.

УВАГА! *Кожен член ревізійної комісії під час прийняття нею рішень має один голос та не має права передоручати своє право голосу іншим особам.*

Зазвичай ревізійна комісія (ревізор):

1) не рідше ніж раз на рік отримує від правління ОСББ та аналізує первинні й аналітичні документи бухгалтерського та податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності;

2) має право отримувати від правління та працівників ОСББ письмові пояснення щодо діяльності об'єднання за будь-який період його діяльності;

3) перевіряє та надає загальним зборам висновки щодо підготовлених правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту об'єднання.

За рішенням загальних зборів ревізійна комісія може провадити й інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання.

Законом спеціально не вимагається, але доцільно мати документальне підтвердження проведення ревізійною комісією перевірки діяльності ОСББ, яке можна представити на розгляд загальних зборів ОСББ. Рекомендуємо за результатами проведеної перевірки складати Акт ревізії фінансово-господарської діяльності ОСББ (зразок акта додається), у якому відображатиметься реальний стан справ в ОСББ.

АКТ

ревізії фінансово-господарської діяльності ОСББ *«ЗАХІД СОНЦЯ»*,
за період із *01.01.2015* року по *31.12.2015* року.

м. *Кіровоград* *03 січня* 201*6* року

Ревізійною комісією ОСББ *«ЗАХІД СОНЦЯ»* (далі - ОСББ), у складі: Голови комісії – *Козаченка О.С.*, членів комісії – *Урбан І.Р. та Лавренчук Н.С.*, із відома та в присутності Голови правління ОСББ – *Семенченка К.М.* і бугалтера ОСББ – *Нагірної Н.В.*, проведена ревізія фінансово-господарської діяльності ОСББ за період із *01.01.2015* року по *31.01.2015* року.

Для проведення ревізії були представлені:

1. Протоколи загальних зборів ОСББ за період із *01.01.2015* року по *31.12.2015* року.
2. Протоколи засідання правління ОСББ за період із *01.01.2015* року по *31.12.2015* року.
3. Накази по особистому складу ОСББ за період із *01.01.2015* року по *31.12.2015* року.
4. Укладені ОСББ договори за період із *01.01.2015* року по *31.12.2015* року.
5. Фінансова звітність, подана до органів: *Державної фіскальної служби, фондів соціального страхування від нещасних випадків на виробництві, соціального захисту населення, управління статистики.*
6. Бухгалтерські документи: *головна книга, оборотний баланс, касова книга, звіти за підзвітними сумами, банківські виписки, облік поквартирних нарахувань, відомості про нарахування заробітної плати, відпускних.*

Під час проведення ревізії встановлено таке:

Господарська діяльність:

Проведені загальні збори ОСББ і засідання правління, оформлені у вигляді протоколів, які пронумеровані й у належному вигляді підшиті у відповідні папки.

Головою правління та правлінням ОСББ виконані прийняті на загальних зборах ОСББ та на засіданнях правління рішення.

Фінансова діяльність:

В ОСББ наявний *один* розрахунковий банківський рахунок у ПАТ *«Тернобанк»* за № *26004567897*, який використовується для оплати внесків та платежів співвласниками, розрахунків із постачальниками послуг, фондами соціального страхування, фіскальної служби, нарахування заробітньої плати, відпусткних, підзвітних сум, тощо. Станом на *31.12.2015* р. залишок коштів на рахунку становить – ___ грн ___ коп.

За період проведення ревізії надійшло на банківський рахунок коштів:

– від співвласників квартир та нежитлових приміщень за оплату внесків і платежів – ____ грн _____ коп.
– із держбюджету відшкодування пільг та субсидій – ____ грн _____ коп.

Перераховано коштів із банківського рахунка:

– постачальникам послуг, усього – _____ грн _____ коп., у тому числі: *МКП «Теплоенерго»* за теплопостачання – _____ грн _____ коп., *КП "Водоканал"* за водопостачання і водовідведення – _____ грн _____ коп., *ТОВ "Ліфтгосп"* за послуги з обслуговування ліфтового господарства та поточний ремонт ліфтів – ____ грн _____ коп., *ПАТ «Світенерго»* за послуги з електропостачання – ____ грн _____ коп., *ТОВ «Сміттєвивіз»* за вивіз сміття – ____ грн _____ коп..

– на виплату заробітної плати ____ грн _____ коп.

Перераховано: фіскальна служба – _____ грн _____ коп., фонд соціального страхування від нещасних випадків на виробництві – _____ грн _____ коп., податок на землю _____ грн _____ коп., списано з рахунка банківскі витрати – ____ грн _____ коп.;

Банківські операції

Банківські операції по рахунку підтверджені відповідними документами: *банківськими виписками, платіжними дорученнями, рахунками на оплату, чеками. Ведеться реєстрація платіжних доручень.*

Розрахунки з постачальниками послуг:

Станом на *31.12.2015* року з усіма постачальниками послуг проведено звірку розрахунків. З усіма постачальниками послуг підписані акти звірок. Заборгованість ОСББ перед постачальниками послуг відсутня.

Розрахунки зі співвласниками квартир та нежитлових приміщень:

Заборгованість *співвласників квартир та нежитлових приміщень* зі сплати внесків та платежів станом на *31.12.2015* р. становила _____ грн _____ коп.- Заборогованість виникла в таких співвласників:

П.І.Б.	Квартира	Період заборгованості	Сума заборгованості
Осипов М.П.	*5*	з ____ по ____ 2015 р.	____ грн ____ коп.
Веселий П.З.	*6*	з ____ по ____ 2015 р.	____ грн ____ коп.
Макаренко В.С.	*4*	з ____ по ____ 2015 р.	____ грн ____ коп.
Овсієнко П.М.	*3*	з ____ по ____ 2015 р.	____ грн ____ коп.

Голові правління ОСББ слід до *01.02.2016* р. ужити заходів з оформлення та надання боржникам попереджень із вимогою зі сплати заборгованості.

Субсидії та пільги

За період проведення ревізії *10 співвласниками* квартир оформлено субсидію, 3 співвласники використовували пільгу *учасника бойових дій.* Усього отримано відшкодування по субсидії та пільгах – _____ грн _____ коп. Заборгованість із відшкодування відсутня.

Податки та відрахування

За період проведення ревізії заборгованість зі сплати податків та відрахувань відсутня. Звітність подається у строки, передбачені чинним законодавством України.

Облік товарно-матеріальних цінностей

В ОСББ облік товарно-матеріальних цінностей *не проводився*, незважаючи на те що наявні *прилади обліку теплової та електричної енергії,* а також снігоприбиральна машина й електрокосарка.

Бухгалтеру слід *до 01.02.2016 р.* відновити здійснення обліку товарно-матеріальних цінностей.

Цей Акт складений у 2-х примірниках. Один примірник надано Голові правління ОСББ, другий примірник зберігатиметься в документації ревізійної комісії ОСББ.

Голова ревізійної комісії: *Козаченко О.С.* / _____/
підпис

Члени ревізійної комісії: *Урбан І.Р.* / _____/
підпис

Лавренчук Н.С. / _____/
підпис

З Актом ознайомлені:

Голова правління ОСББ – *Семенченко К.М.* / _____/
підпис

Бухгалтер ОСББ – *Нагірна Н.В.* / _____/
підпис

Перелік документів, наведених у довіднику

1. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» 3
2. Протокол зі створення ініціативної групи для реєстрації ОСББ 21
3. Реєстр співвласників багатоквартирного будинку 25
4. Типовий статут ОСББ 29
5. Повідомлення про проведення установчих зборів зі створення ОСББ 41
6. Список співвласників, повідомлених про проведення установчих зборів ОСББ 42
7. Протокол установчих зборів ОСББ 46
8. Протокол зборів співвласників багатоквартирного будинку 55
9. Протокол засідання правління ОСББ 58
10. Акт ревізії фінансово-господарської діяльності ОСББ 61

Про проект «Енергоефективність у житловому секторі України»

Основним завданням проекту «Енергоефективність у житловому секторі України» є створення ефективних законодавчих та інституційних умов для фінансування співвласниками багатоквартирних будинків проектів, пов'язаних із підвищенням енергоефективності їх будинків. Упроваджуючи цей проект, IFC має на меті сприяти надходженню інвестицій у проекти з модернізації житлового сектора України. Проект розпочато у 2010 році за фінансової підтримки Швейцарської Конфедерації.

Про IFC

IFC, член Групи Світового банку, є найбільшим глобальним інститутом розвитку, що створює можливості для подолання бідності та поліпшення життя людей. Ми сприяємо сталому економічному зростанню країн, що розвиваються, підтримуючи розвиток приватного сектора, мобілізуючи приватний капітал, а також надаючи компаніям й урядам консультативні послуги та послуги з управління ризиками. У часи глибокої економічної невизначеності в усьому світі, у 2015 фінансовому році ми допомагали клієнтам створювати нові робочі місця, покращувати екологічні показники діяльності та підтримувати місцеві громади. Сума інвестиційних проектів IFC у 2015 фінансовому році сягнула 18 млрд доларів США, що під час фінансової кризи сприяло надходженню капіталу до країн, що розвиваються. Додаткова інформація: www.ifc.org.

Про Швейцарську Конфедерацію в Україні

У 1997 році Швейцарія та Україна уклали двосторонню угоду щодо технічної співпраці, у рамках якої в Києві було відкрито Швейцарське бюро співробітництва для координації та підтримки програм в Україні. Швейцарська програма співробітництва в Україні спрямована на підтримку чотирьох основних напрямів: фінансова й економічна стійкість, стале використання енергоресурсів, місцеве самоврядування та публічні послуги, а також репродуктивне здоров'я. Річний бюджет Швейцарської програми співробітництва в Україні сягає 14 млн швейцарських франків. Для детальнішої інформації відвідайте, будь ласка, веб-сторінку: http://www.swiss-cooperation.admin.ch/ukraine/.

У партнерстві зі Швейцарською Конфедерацією

Представництво Міжнародної
фінансової корпорації в Україні

Дніпровський узвіз, 1, 3-й поверх,
м. Київ, 01010, Україна
Т: (380 44) 490-64-00
Ф: (380 44) 490-64-20
ifc.org/ukraine

2016

WORLD BANK GROUP

IFC International Finance Corporation