**Зміни та доповнення, запропоновані представником співвласників квартири №208 та №209 будинку 22 корпус 3 по Французькому бульвару м. Одеси Кравцовим О.Г. та співвласником двох паркінгу Кравцовою Т.А., до проекту Статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку “Французький”, оголошені правлінням об'єднання для затвердження на Загальних зборах співвласників ОСББ - 20.10.2016**

**1. Загальні положення**

1.1. ОБЄ'ДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ “ФРАНЦУЗСЬКИЙ” (далі-об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень багатоквартирних будинків (далі-будинки) і власниками машиномісць вбудовано-прибудованних підземно-надземних автостоянок (далі-паркінги), які разом іменуються співвласники, що розташовані за адресою : Україна, Одеська область, м. Одеса, вул. Французький бульвар 22, корпуси 1,2,3,4,5 відповідно до Закону України “ Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”.

Скорочене найменування об'єднання українською мовою: ОСББ “Французький”.

Місцезнаходження об'єднання: 65058, Україна, м. Одеса, вул. Французський бульвар № 22, корпус № 2, офіс №7.

1.2. Об'єднання діє відповідно до Закону України “ Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, чинного законодавства України та Статуту.

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

1.4. Об'єднання набуває статусу юридичної особи з моменту його державної реєстрації у порядку, встановленому Законом України “Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань”. Об'єднання зареєстроване Виконавчим комітетом Одеської міської ради Одеської області за номером запису 1 556 102 00000 42294 від 02.08.2011 р.

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

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

**2. Мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання. Права та обов'язки об'єднання**

2.1. Метою створення об'єднання є забезпечення і захист прав співвласників, дотримання ними своїх обов'язків згідно із Законом України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, належне утримання, використання та управління спільним майном будинків та паркінгів, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та цим Статутом, забезпечення благоустрою прибудинкової території, збереження та, у разі виникнення такої необхідності, ремонту ( капітального, поточного) будинків, паркінгів їх конструктивів та інженерних мереж.

2.2. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками, працівниками об'єднання**(окрім оплати їх праці, виплат за договорами цивільно-правового характеру, нарахування єдиного соціального внеску та інших обов'язкових відрахувань),** членіворгану управління (правління об'єднання) та інших пов'язаних з ними осіб***.*** Господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

***Зміни, виключити :*** “***(окрім оплати їх праці, виплат за договорами цивільно-правового характеру, нарахування єдиного соціального внеску та інших обов'язкових відрахувань)”.*** *Зазначений текст є некоректним так як допускає, що все ж таки прибуток може бути, але він буде поділений на працівників. Крім того, платежі працівникам за роботу не є формою розподілу прибутку, а є витрати згідно з кошторисом. Також, наявність фрази - “за договорами цивільно-правового характеру” може скривити любий розподіл прибутку. Його не має у ТС.*

2.3.Завдання та предметом діяльності об'єднання є:

забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;

забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку, паркингів та прибудинкової території, її благоустрій;

у разі виникнення необхідності, ремонт, реконструкція та технічного переоснащення багатоквартирного будинку, паркінгів і прибудинкової території, зведення господарських споруд;

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

забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань пов'язаних з діяльності об'єднання;

забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх видатків об'єднання.

**Зміни, доповнити абзацом :** ***“ забезпечення принципу рівності в захисті інтересів, витраченні коштів та представництві в органах управління об'єднання, між власниками квартир та/або нежитлових приміщень окремих багатоквартирних будинків, паркінгів об'єднання”***

**3. Статутні органи об'єднання, їх повноваження та порядок формувань**

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

3.2. 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.

3.3. До виключної компетенції загальних зборів належать:

(1) затвердження Статуту об'єднання, внесення змін до нього;

(2) обрання членів правління об'єднання **із числа співвласників**;

**Зміни, доповнити :** ***“ із числа співвласників та представників співвласників за законом”*** *У ТС такого доповнення, як “із числа співвласників” — не має. Якщо так треба його виділити, то тоді треба врахувати, що в сучасному суспільстві власниками можуть бути неповнолітні діти або недієздатні дорослі (батьки, діди, бабки), майном яких управляють використовують довгий строк представники за законом (батьки, опікуни).*

(3) питання про розпорядження, використання та управління спільним майном;

(4) затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту, а також спеціальних та додаткових кошторисів на відповідні цілі;

(5) **попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує 300 000,00 грн. ( триста тисяч гривень) у розрахунку на один місяць дії договору незалежно від строку його дії та/або таку суму, що перевищує розраховану на підставі та у відповідності до встановлених згідно з діючим законодавством тарифів на житлово-комунальні послуги;**

**Змінити:**

**- абзац 5 викласти в такій редакції:*“******попереднє (до їх укладення) погодження умов правочинів (договорів), укладених на суму, що перевищує, розраховану на підставі встановлених чинним законодавством тарифів, суму платежів за житлово-комунальні послуги”.***

**- абзац 6 викласти в такій редакції: *“ попереднє (до їх укладення) погодження умов правочинів (договорів), укладених на суму, що перевищує 300 000,00 грн. ( триста тисяч гривень) у розрахунку на один місяць дії правочину (договору) незалежно від строку його дії.”*** *Дуже складна і десь логічне невиважена форма, незрозуміла сума “300 тисяч у місяць”, якщо все рівно щодо ЖКП прив'язка до розрахунку тарифу, а він може бути і більше, то навіщо на всі інші витрати такі значні суми? Тому пропонується розділити погодження на 2 види, в залежності від суми і в залежності від виду платежів, таким чином :*

***Відповідно інші абзаци становляться за номером 7,8,9,10,11,12.13,14,15,16.***

(7) попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, предметом яких є позики, кредити, цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;

(8) визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;

(9) прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку, або про зведення господарських споруд;

(10) визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови, членів правління та ревізійної комісії (ревізора);

**Змінити, доповнити:**  “, ***оплати праці працівників об'єднання, без включення нарахування єдиного соціального внеску та інших обов'язкових відрахувань”.***

(11) визначення обмежень на користування спільним майном;

(12) обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном будинку повністю або часткового асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;

(13) прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах;

(14) прийняття рішень про залучення у якості джерел фінансування об'єднання кредитів та позик;

(15) вирішувати питання про взяття на баланс об'єднання (в управління) будинків, їх конструктивів, інженерних мереж, технічних та допоміжних приміщень (у тому числі котелень, бакових, обладнання, ліфтів тощо), паркингів, прибудинкової території, об'єктів благоустрою;

(16) прийняття рішень про необхідність обрання представників для можливості скликання зборів представників.

3.4. 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.

**Зміни, доповнити абзацом:** ***“Від кожного багатоквартирного будинку, паркінгу обирається рівна кількість представників об'єднання.”***

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

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 власним підписом.

Рішення зборів представників мають вищу юридичну силу щодо рішення 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.

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

**Зміни, доповнити:** ***“ співвласників (іх представників).”***

Правління (ініціативна група) не менш ніж 14 днів до дати проведення загальних зборів вручає кожному співвласнику під розписку або направляє рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в будинку, письмове повідомлення про проведення загальних зборів. Належним повідомленням про проведення загальних зборів співвласників також вважається розміщення оголошення у місцях загального користування будинку і повідомлення через електронні засоби зв'язку (електронну пошту) за даними, які зазначив співвласник. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається, з чиєї ініціативи скликаються збори. Місце і час проведення. Проект порядку денного.

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

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

Представництво здійснюється у порядку передбаченому чинним законодавством України.

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

3.7. 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 встановити інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.

**Голосування проводиться для кожного будинку (корпусу), паркінгу окремо.**

**Змінити абзац, викласти у редакції:** “***Окрім голосування за затвердження Статуту об'єднання, внесення змін до нього та обрання членів правління об'єднання, за іншими питанням, що відносяться до компетенції Загальних зборів, голосування власників квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирних будинків, паркінгів проводиться за кожним багатоквартирним будинком, паркінгом окремо у порядку, передбаченому цим розділом. Результати голосування визначаються окремо для кожного багатоквартирного будинку."*** *Більше відповідає вимогам ст. 6 Закону Про ОСББ, має більш читку, без суперечностей конструкцію, зазначає порядок проведення таких окремих голосувань, відповідає специфікі саме нашого ОСББ.*

3.8. 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 користуванні особам спільного майна, обрання та відкликання управителя, підтвердження 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, заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах, залучення у якості джерел фінансування об'єднання кредитів та позик, прийняття рішень про необхідність обрання представників для можливості скликання зборів представників, 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.

**З питань, що стосуються співвласників окремого будинку (корпусу), паркінгу, рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувала відповідна кількість співвласників згідно з правилами, вказаними у цьому розділі.**

**Зміни, виключити абзац :*”З питань, що стосуються співвласників окремого будинку (корпусу), паркінгу, рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувала відповідна кількість співвласників згідно з правилами, вказаними у цьому розділі.”*** *Цей абзац не потрібний, і ст.6 Закону про ОСББ і п.3.7 Статуту вже встановили, що всі голосування у нашому ОСББ проводяться окремо за будинком незалежно від питання. Тем більше, що ні Закон, ні Статут не дають поняття “питання, що стосується співвласників окремого будинку”.*

*Якщо ми вважаємо, що є питання, які можуть розглядатися окремо кожним будинком і їх рішення будуть обов'язкові лише для них, то тоді повинні були внесені зміни до п.3.3, п. 3.7., детально розписано, що це за питання, як вони виконуються, хто їх буди виконувати (Правління, ініціативна група), з яких коштів.*

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.

3.9. Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів “за” або “проти”, встановленої пунктом 3.8 цього розділу, ініціатором зборів (правлінням або ініціативною групою) проводиться письмове опитування серед співвласників, які не проголосували на загальних зборах. **Форма письмового опитування встановлюється Правлінням або головою зборів.**

**Заміна, виключити: *“Форма письмового опитування встановлюється Правлінням або головою зборів.”*** *Форма встановлена Законом про особливості здійснення права власності......*

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.

3.10. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Підрахунок здійснюється для кожного будинку (корпусу), паркінгу окремо.

3.11. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до Статуту, є обов'язковим для всіх співвласників, **а у разі голосування по кожному будинку (корпусу), паркінгу окремо — для співвласників такого будинку (корпусу), паркінгу.**

**Зміни, виключити: *“а у разі голосування по кожному будинку (корпусу), паркінгу окремо — для співвласників такого будинку (корпусу), паркінгу.”*** *Мотивування викладене до п.3.8., всі рішення повинні прийматися, шляхом голосування по кожному будинку.*

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 та за допомогою мережі інтернет на сайті об'єднання.

**Зміни доповнити абзацом:  *“Загальні збори при прийнятті рішення можуть встановлювати питання, рішення за якими надаються співвласникам під розписку або рекомендованим листом”.*** *ТС передбачає рішення, які в обов'язковому порядку повинні надаватися співвласникам під розписку або рекомендованим листом. розуміючи, що це значна трата коштів пропонується зазначений варіант.*

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.

3.12. Виконавчим органом об'єднання є правління, яке обирається **з співвласників** загальними зборами і підзвітне їм.

**Зміни, доповнити :** ***“ з співвласників та представників співвласників за законом”*** *У ТУ такого доповнення, як “з співвласників” — не має. Якщо так треба його виділити, то тоді треба врахувати, що в сучасному суспільстві власниками можуть бути неповнолітні діти або недієздатні дорослі (батьки, діди, бабки), майном яких управляють використовують довгий строк представники за законом (батьки, опікуни).*

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

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

**Зміни, доповнити: *“ , з дотриманням принципу рівного представництва кількості членів правління від власників квартир та/або нежитлових приміщень окремих багатоквартирних будинків, паркінгів об'єднання.”*** *Не можуть не порушуватися інтереси співвласників інших будинків, якщо Правління буде складатися лише із представників одного будинку.*

Члени правління обираються шляхом голосування за кожною кандидатурою окремо.

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, а також у разі припинення права власності, повноваження такого члена правління припиняються без відповідного рішення загальних зборів.

**Зміни, доповнити абзацем: “*Не пізніше 34 днів після дня державної реєстрації зазначеного Статуту ОСББ, а також державної реєстрації змін, доповнень до Статуту ОСББ з питань, що стосуються порядку формування та обрання членів правління об'єднання в подальшому, склад правління підлягає переобранню (обирається новий склад правління) згідно до нових вимог Статуту. На цей час раніше обране правління об'єднання не може виконувати свої повноважень. До обрання нового складу, свої повноваження виконує Голова Правління. Наразі відсутності оголошення (повідомлення) співвласників про проведення загальних зборів із зазначеного питання від чинного голови та членів правління об'єднання на 20 день після державної реєстрації відповідних змін до Статуту ОСББ, такі загальні збори скликаються і проводяться ініціативною групою з не менш як трьох співвласників”.***

3.14. До компетенції правління належать всі питання, які не віднесені до виключної компетенції загальних зборів, у тому числі:

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 та забезпечує збереження документації об'єднання;

**використовувати допоміжні (технічні) приміщення у багатоквартирному будинках та паркінгах для потреб органів управління об'єднання;**

**Змінити, виключити абзац: *“використовувати допоміжні (технічні) приміщення у багатоквартирному будинках та паркінгах для потреб органів управління об'єднання”.*** *Допоміжні (технічні) приміщення треба і можливо використовувати працівниками об'єднання за їх прямими призначенням для цього дозволи не потрібні. А якщо не за цільовим призначенням або третім особам - треба рішення Загальних зборів, і в цьому обмежувати його права не потрібно. .*

скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників;

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

припиняти дії всіх осіб, що утруднюють або перешкоджають співвласникам у реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками у відповідності з Законом і цим статутом;

складання актів про порушення співвласниками законодавчих норм та правил у сфері утримання та користування житловими квартирами, будинками та прибудинковими територіями і видання приписів, обов'язкових для виконання всіма мешканцями будинку;

страхувати діяльність об'єднання від можливих збитків, які завдані неналежним виконанням посадовими особами і працівниками об'єднання своїх обов'язків, неправомірних дій третіх осіб;

вживає заходів по недопущенню самовільного будівництва та реконструкції квартир, нежитлових приміщень, зміни їх функціонального призначення;

звертається до Державного архітектурно-будівельної інспекції України у разі самовільного будівництва і/чи реконструкції приміщень, зміни їх функціонального призначення власником.

**Перелік повноважень правління не є вичерпним.**

**Зміни, в новий редакції: *“ інші повноваження об'єднання, передбачені чинним законодавством та Статутом об'єднання, що не є виключеними повноваженнями загальних зборів співвласників об'єднання.”***

**При наявності заборгованості співвласника по внескам та платежам протягом більш ніж 3-х місяців правління має право своїм рішенням прийняти заходи із обмеження обслуговування співвласника об'єднання (відмовити від виконання своїх обов'язків перед співвласником) до погашення ним заборгованості.**

**Зміни, викласти в нової редакції: *“ При наявності заборгованості співвласника щодо внесків та платежів на оплату газу, електроенергії, водопостачання та водовідведення протягом більш ніж 3-х місяців правління, після спливу 10-днів з дня направлення рекомендованого листа поштою або вручення під розпис — відповідного попередження, несплатою боргу, має право прийняти рішення про вжиття заходів щодо обмеження обслуговування співвласника об'єднання (відмовити від виконання своїх обов'язків перед співвласником) до погашення ним заборгованості, шляхом відключення ............, не здійснення...................... На час відсутності обслуговування плата за нього не нараховується. Наразі сплати заборгованості, правління вживає негайних заходів щодо термінового поновлення обслуговування.”*** *Зазначений абзац, ТС не передбачений, і якщо його залишити в старої редакції це буде некоректно та і дасть підстави визнати Статут незаконним.*

3.15. 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.

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

На виконання своїх повноважень, рішень загальних зборів та рішень правління 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, **видає від імені об'єднання довіреності на представництво інтересів об'єднання працівниками та членами правління, з іншими особами — лише за згоди правління;**

**Зміни, виключити: *“ видає від імені об'єднання довіреності на представництво інтересів об'єднання працівниками та членами правління, з іншими особами — лише за згоди правління”.*** *Не відповідає ТС, а нижче є абзац з цього ж самого питання.*

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;

здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань об'єднання.

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

**Голова правління без погодження правлінням об'єднання укладає договори на суму, що не перевищує 300 000,00 грн. (триста тисяч гривень), у розрахунках за один місяць дії договору незалежно від строку його дії та/або таку суму, що не перевищує розраховану на підставі та у відповідності до встановлених згідно з чинним законодавством тарифів на житлово-комунальні послуги.**

**Зміни:** *Така форма повноважень є некоректною, тому що таким чином Голові правління надається право укладати договори на всяку можливу суму, крім суми для якої необхідні повноваження Загальних зборів, а треба щоб у Правління був механізм контролю за такими рішеннями, тобто треба вводити суму, яку може Голова самостійно, і суму на яку необхідно рішення Правління.*

*Крім того, вище (у повноваженнях Загальних зборів) пропонується розділити погодження на 2 види, в залежності від суми і в залежності від виду платежів, таким чином: “****Голова правління без погодження з правлінням об'єднання укладає правочини (договори) на суму, що не перевищує 100 000,00 грн. (сто тисяч гривень) у розрахунку на один місяць дії правочину (договору) незалежно від строку його дії, та/ або правочини (договори) на суму що не перевищує 300 000,00 грн. (триста тисяч гривень), як що це є платежі за житлово-комунальні послуги, розраховані на підставі встановлених чинним законодавством тарифів. Голова правління за погодженням з правлінням об'єднання укладає правочини (договори) на суму від 100 000,00 грн. ( сто тисяч гривень) до 300 000,00 грн. (триста тисяч гривень) у розрахунку на один місяць дії правочину (договору) незалежно від строку його дії та/ або правочини (договори) на суму що перевищує 300 000,00 грн. (триста тисяч гривень), як що це є платежі за житлово-комунальні послуги, розраховані на підставі встановлених чинним законодавством тарифів.***

**При наявності заборгованості співвласника по внескам та платежам протягом більш ніж 3-х місяців голова правління має право своїм рішенням прийняти заходи їз обмеження обслуговування співвласника об'єднанням (відмовити від виконання своїх обов'язків перед співвласником) до погашення ним заборгованості. Відповідне рішення голови правління має бути відмінено або погоджено правлінням протягом 5 робочих днів.**

**Зміни, викласти в нової редакції: *“ При наявності заборгованості співвласника щодо внесків та платежів на оплату газу, електроенергії, водопостачання та водовідведення протягом більш ніж 3-х місяців Голова правління має право направити рекомендованого листа поштою або організувати вручення під розпис — відповідного попередження, а наразі, якщо через 10-днів після цього борг буде несплачений, на підставі рішення Правління вжитти заходів щодо обмеження обслуговування співвласника об'єднання (відмовити від виконання своїх обов'язків перед співвласником) до погашення ним заборгованості, шляхом відключення ............, не здійснення...................... На час відсутності обслуговування плата за нього не нараховується. Наразі сплати заборгованості, Голова правління вживає негайних заходів щодо термінового поновлення обслуговування.”*** *В такій редакції з одного боку такими обмеження будуть мати більш легальний характер (всетаки буде колегіальне рішення) з іншого боку буде виключена можливість Голови особисто зловживати цими “5 днями” і вона відповідає повноваженням правління викладеним вище.*

3.17. **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.**

**Зміни, доповнити: *“ Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах з дотриманням принципу рівного представництва кількості членів правління від власників квартир та/або нежитлових приміщень окремих багатоквартирних будинків, паркінгів об'єднання, обирається з числа співвласників або їх представників за законом, що не входять до складу правління об'єднання ревізійна комісія 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.

**Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження ревізійної комісії (ревізора) чи окремих членів ревізійної комісії.**

**Зміни:** У ТС цей абзац має речення про строк дії ревізійної комісії, тому його треба ввести, додавши : ***“ Ревізійна комісія обирається строком на 2 роки, якщо інший строк не визначено загальними зборами”****.*

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.

3.18. 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, фінансові, статистичні та податкові 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 фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання.

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

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

4.1. 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 багатоповерхового 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 доході;

одноразові внески;

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;

Доходи (прибутки) об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на утримання об'єднання, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності, визначених Статутом та рішеннями загальних зборів співвласників.

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

***Застереження: “Якщо є фонди окремо у будинках, які витрачаються на потреби виключно цих будинків, то було би бажано це оформити у Статуті.”***

4.2. Сплата встановлених загальними зборами 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, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна, та на інші цілі 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.

4.3. Майно об'єднання утворюється з:

майна, переданого йому співвласниками у власність у порядку передбаченому чинним законодавством;

одержаних доходів;

іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

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

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

4.5. Кошти об'єднання, включаючи кошти ремонтного, резервного та інших 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 1 січня поточного року, якщо інший строк не встановлено загальними зборами співвласників. За рішенням загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на два і більше років.

**У разі не прийняття кошторису загальними зборами до 1 січня поточного року діє попередній кошторис до прийняття нового.**

**Зміни : “У разі не прийняття кошторису загальними зборами до 1 січня поточного року, попередній кошторис діє до прийняття нового, але не пізніше 1 березня поточного року”.** *Старе формулювання дає можливість фактично не затверджувати новий кошторис і навіть не проводити загальних зборів.*

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.

4.6. Забороняється розподіл отриманих об'єднанням доходів (прибутків) або їх частини серед співвласників, працівників об'єднання, (окрім оплати їх праці, виплат за договорами цивільно-правового характеру, нарахування єдиного соціального внеску та інших обов'язкових відрахувань) членів органів управління (правління об'єднання) та інших пов'язаних з ними осіб.

***Зміни, виключити :*** “***(окрім оплати їх праці, виплат за договорами цивільно-правового характеру, нарахування єдиного соціального внеску та інших обов'язкових відрахувань)”.*** *Зазначений пункт не передбачений ТС, він взагалі не потрібний. Текст допускає, що є прибуток, а об'єднання безприбуткова організація. Платежі працівникам за роботу, які і інші платежі за будь-яким договором не є формою розподілу доходу (прибутку), а є витратами згідно з кошторисом. А запропонована форма тексту дає можливість після проведення всіх необхідних платежів і наявності доходів не звертати його на потреби об'єднання, а виводити кошти під виглядом плати працівникам окремо, якісь премії чи виногороди.*

**5. Права і обов'язки співвласників**

1. Співвласник має право:

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 власниками правил добросусідства;

одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації;

Об'єднання на вимогу співвласників зобов'язане надати йому для ознайомлення 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.

5.2. 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;

**не зловживати своїми правами.**

**Зміни, виключити:** “***не зловживати своїми правами”. Не передбачено ТС, не зрозуміло, які дії відносяться до “зловживання правами”.*** *Є відповідна норма в ЦК, нехай вона і працює.*

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

**6. Відповідальність за порушення Статуту об'єднання**

**та рішень статутних органів.**

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

**7. Порядок внесення змін до Статуту об'єднання.**

7.1. Внесення змін до Статуту об'єднання здійснюється виключно за рішенням загальних зборів, **шляхом затвердження Статуту об'єднання у новій редакції та нотаріальному посвідченню.**

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.

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

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

8.1. 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.

8.2. 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 з зазначенням строку подачі заяв кредиторами своїх претензій, оцінює наявне майно об'єднання, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, складає ліквідаційний баланс та подає його загальним зборам, а також організовує інші заході передбачені законодавством України.

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

8.4. 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 в 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.

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

8.6. 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.

Кравцов О.Г. (кв. 209)

Кравцов О.Г. (кв.208)

Кравцова Т.А.