



ТИПОВИЙ СТАТУТ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

Редакція наказу Мінрегіону від 23 вересня 2015 року № 238	Приклад складання з можливими уточненнями, доповненнями, альтернативними формулюваннями*	Пояснення, коментарі
<p style="text-align: center;">I. Загальні положення</p> <p>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».</p> <p>2. Об'єднання діє відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»,</p>	<p style="text-align: center;">I. Загальні положення</p> <p>1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «<i>Щаслива оселя</i>» (далі – Об'єднання) створено власниками квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку № <i>1</i> (далі – будинок), що розташований за місцезнаходженням: <i>Київська область, Києво-Святошинський район, м. Всегарзів, вул. Щаслива</i>, відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».</p> <p>2. Об'єднання діє відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»,</p>	<p><i>Альтернативна редакція</i> п. 1 – для ОСББ, створених шляхом реорганізації (перетворення) житлово-будівельного кооперативу, відповідно до ст. 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».</p>



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

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.

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, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань**».

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, **як і співвласники не несуть відповідальності за зобов'язаннями Об'єднання.**

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

**7. Найменування Об'єднання:
повне – Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Щаслива оселя»,
скорочене – ОСББ «Щаслива оселя».**

Уточнення. Назву закону приведено у відповідність до чинної його редакції.

Доповнення. Вважаємо за доцільне доповнити п. 5 розділу I статуту застереженням про відповідальність співвласників – відповідно до ч. 3 ст. 96 Цивільного кодексу України.

Доповнення. Вважаємо за доцільне окремо визначити в Статуті повне та скорочене найменування ОСББ, не обмежуючися вказівкою на найменування, даною в п. 1 розділу I статуту.



Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238

Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями*

Пояснення, коментарі

**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.

8. Місцезнаходження Об'єднання: *Україна, Київська область, Києво-Святошинський район, м. Всегарздів, вул. Щаслива, буд.1.*

**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.

Доповнення. Зазначати в статуті місцезнаходження ОСББ прямо вимагає ст. 7 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». У разі, якщо ОСББ об'єднує співвласників кількох будинків – як його місцезнаходження слід зазначити один із будинків, у якому відведено приміщення під роботу правління. Відповідно до ст. 93 Цивільного кодексу України, «місцезнаходженням юридичної особи є фактичне місце ведення діяльності чи розташування офісу, з якого проводиться щоденне керування діяльністю юридичної особи (переважно знаходиться керівництво) та здійснення управління і обліку».



Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238

Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями*

Пояснення, коментарі

<p>3. Завданням та предметом діяльності об'єднання є:</p> <p>забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;</p> <p>забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;</p> <p>сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;</p> <p>забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.</p>	<p>3. Завданням та предметом діяльності Об'єднання є:</p> <p>забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;</p> <p>забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;</p> <p>сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;</p> <p>забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю Об'єднання.</p>	
	<p>4. Об'єднання має право відповідно до законодавства та цього Статуту:</p> <p>утворювати органи управління, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність,</p> <p>приймати рішення про надходження та витрати коштів Об'єднання, <u>отримання позик та кредитів</u>,</p> <p>визначати порядок користування спільним майном відповідно до цього Статуту,</p> <p>укладати договори,</p> <p>виступати замовником робіт з капітального ремонту, реконструкції Будинку,</p> <p>встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів,</p> <p>здійснювати для виконання статутних завдань господарче забезпечення діяльності Об'єднання в порядку, визначеному законом,</p> <p>визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна</p>	<p>Доповнення. Вважаємо за недостатнє обмежитися простим відсиланням до закону в п.3 розділу I статуту в частині прав ОСББ. У практичній діяльності ОСББ часто необхідно мати ті чи інші права прямо визначеними в статуті.</p> <p>Також деякі права, визначені в законі в загальному вигляді, для практичної роботи ОСББ необхідно в статуті деталізувати.</p> <p>Тому в запропонованому нами додатковому п.4 розділу II наведено зміст ст. ст. 16, 17 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»; доповнення тексту (порівняно з текстом закону) виділено курсивом з підкресленням.</p>



USAID

ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238

Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями*

Пояснення, коментарі

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 Будинку
для потреб органів управління Об'єднання,
встановлювати сервітути, здавати в оренду
допоміжні приміщення та інше спільне майно Будинку,
робити співвласникам попередження про
порушення ними статутних або інших законних вимог і
вимагати їх дотримання,
вимагати відшкодування збитків, заподіяних
спільному майну з вини власника або інших осіб, які
користуються його власністю,
вимагати від співвласників своєчасної та у
повному обсязі сплати всіх встановлених законом та цим
Статутом внесків і платежів, у тому числі відрахувань до
резервного та ремонтного фондів,
звертатися до суду в разі відмови співвласника
відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному
обсязі сплачувати всі встановлені законом та цим
Статутом внески і платежі, у тому числі відрахування до
резервного та ремонтного фондів,
виступати засновником (учасником) інших
юридичних осіб.

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

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



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

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 _____, а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;

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 **сто тисяч гривень**, а також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх

попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує 100-кратний розмір мінімальної заробітної плати, а також договорів, предметом яких є цінні папери,

попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує річний кошторис Об'єднання на утримання будинку та прибудинкової території, а

Альтернативні редакції. Пропонуємо на вибір альтернативні способи визначення суми договору, який вимагає погодження загальними зборами.



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

<p>визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;</p> <p>прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;</p> <p>визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;</p> <p>визначення обмежень на користування спільним майном;</p> <p>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;</p> <p>прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.</p> <p>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.</p>	<table border="1"><tr><td data-bbox="862 343 1097 1417">частина;</td><td data-bbox="1097 343 1332 1417">майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;</td><td data-bbox="1332 343 1579 1417">також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;</td></tr></table> <p>визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;</p> <p>прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;</p> <p>визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;</p> <p>визначення обмежень на користування спільним майном;</p> <p>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;</p> <p>прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах;</p> <p>прийняття рішень про припинення Об'єднання, приєднання до нього або виділ із нього інших юридичних осіб.</p> <p>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.</p>	частина;	майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;	також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;	<p><i>Доповнення.</i> Пропонуємо доповнити абзацом відповідно до ст. ст. 104, 109 Цивільного кодексу України.</p>
частина;	майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;	також договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;			



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

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

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



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

співвласнику під розписку або направляє рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в будинку, письмове повідомлення про проведення загальних зборів. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається, з чієї 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

співвласнику під розписку або направляє рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в будинку, письмове повідомлення про проведення загальних зборів. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається, з чієї 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

7. Кожний співвласник (його представник) під час голосування має один голос, незалежно від площі та кількості квартир

7. Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, яка відповідає кількості

Коментар:

Відповідно до ст. 1003 ЦКУ: «У договорі доручення або у виданій на підставі договору довіреності мають бути чітко визначені юридичні дії, які належить вчинити повіреному. Дії, які належить вчинити повіреному, мають бути правомірними, конкретними та здійсненними». На практиці це означає, що в довіреності представника повинно бути конкретно зазначене повноваження представляти власника на загальних зборах ОСББ з правом голосувати з питань порядку денного.

Альтернативні редакції.

Частина 13 ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачено, що «статутом об'єднання може бути встановлено інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах». Тому, якщо співвласники бажають визначити інший принцип визначення кількості голосів, слід його відразу прямо визначити в статуті. Тож пропонуємо альтернативні редакції п. 7.



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

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.

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

**та нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.
Загальні збори можуть встановити інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.**

належних йому квартир та/або нежитлових приміщень, розташованих у будинку. Якщо квартира або нежитлове приміщення перебуває у спільній власності двох і більше осіб, кожна така особа має частку голосу, яка відповідає її частці в праві власності на таку квартиру або нежитлове приміщення.
Загальні збори можуть встановити інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.



Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238

Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями*

Пояснення, коментарі

<p>порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.</p> <p>8. Рішення на загальних зборах приймаються шляхом відкритого поіменного голосування.</p> <p>Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники (їхні представники), які разом мають більше половини від загальної кількості голосів співвласників.</p> <p>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.</p> <p>З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників.</p> <p>Рішення загальних зборів викладається письмово та засвідчується особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату його голосування («за» чи «проти»).</p>	<p>порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.</p> <p>8. Рішення на загальних зборах приймаються шляхом відкритого поіменного голосування.</p> <p>Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники (їхні представники), які разом мають більше половини від загальної кількості голосів співвласників.</p> <p>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 голосів усіх співвласників, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, - більшістю голосів.</p> <p>З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників.</p> <p>Рішення загальних зборів викладається письмово та засвідчується особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату його голосування («за» чи «проти»).</p>	<p>Уточнення. Пропонуємо уточнити формулювання, щоби абзац не суперечив п. 7 в разі, якщо ним визначено інший принцип розподілу голосів.</p> <p>Виключення. Також пропонуємо виключити частину речення як таку, що не має сенсу в статуті (адже вище в статуті вже передбачено прийняття цих рішень).</p> <p>Виключення. Пропонуємо вилучити абзац як такий, що дублює абз. 2 п. 8 (та суперечить п. 7 у разі, якщо ним визначено інший принцип розподілу голосів).</p>
---	--	--



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

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

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

Виключення. Пропонуємо вилучити цей абзац, оскільки в дійсності іншого порядку загальні збори встановити не можуть: принципи поіменного голосування та засвідчення рішення особистим підписом кожного, хто голосував, закріплені безпосередньо в Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

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.

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.

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.

Порядок проведення письмового опитування співвласників встановлюється загальними зборами.

Доповнення. Пропонуємо доповнити пункт 9 абзацом – з метою уточнення порядку проведення письмового опитування.

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

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.

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

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



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

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.

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.

Рішення **про припинення Об'єднання**, 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).

12. Виконавчим органом Об'єднання є **числа** правління, яке обирається з **співвласників**

Уточнення: п. 3 не містить чотирнадцяти абзаців (лише дванадцять).

Альтернативна редакція. Частина шоста ст.10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачає, що перелік випадків, коли рішення направляються співвласникам у такий спосіб, визначається статутом та рішеннями загальних зборів. Це дозволяє співвласникам визначити цей перелік на власний розсуд (відмінно від Типового статуту).

Альтернативна редакція. Тим ОСББ, які бажать обмежити коло потенційних членів правління лише співвласниками багатоквартирного будинку, рекомендуємо прямо це зазначити в статуті.



Редакція наказу Мінрегіону від 23 вересня 2015 року № 238	Приклад складання з можливими уточненнями, доповненнями, альтернативними формулюваннями*	Пояснення, коментарі
<p>Правління здійснює керівництво поточною діяльністю об'єднання та має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених цим Статутом.</p> <p>13. Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами.</p> <p>Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження правління чи окремих його членів.</p> <p>У разі смерті члена правління, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним повноваження такого члена правління припиняються.</p> <p>14. До компетенції правління належать:</p> <p>підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;</p> <p>здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством;</p> <p>розпорядження коштами об'єднання відповідно до</p>	<p>загальними зборами та підзвітне загальним зборам.</p> <p>Правління здійснює керівництво поточною діяльністю Об'єднання та має право приймати рішення з питань діяльності Об'єднання, визначених цим Статутом.</p> <p>13. Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами.</p> <p>Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження правління чи окремих його членів.</p> <p>У разі смерті члена правління, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним, повноваження такого члена правління припиняються.</p> <p>У разі відчуження членом правління всіх належних йому в будинку квартир і нежитлових приміщень, а також в разі смерті члена правління, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним, повноваження такого члена правління припиняються.</p> <p>14. До компетенції правління належать:</p> <p>підготовка кошторису, балансу Об'єднання та річного звіту;</p> <p>здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством;</p> <p>розпорядження коштами Об'єднання відповідно до</p>	<p>Альтернативна редакція для тих ОСББ, які вирішили обмежити коло потенційних членів правління лише співвласниками багатоквартирного будинку.</p>



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

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.

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;

реалізація прав Об'єднання, визначених абзацами 14 - 18 пункту 4 розділу II цього Статуту;

припинення дій третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;

затвердження штатного розкладу Об'єднання, прийняття рішень про прийом на роботу та звільнення працівників Об'єднання.

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.

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.

Доповнення. Пропонуємо доповнити пункт абзацом – з метою належно визначити компетенцію правління відповідно до ст. 17 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Доповнення. Пропонуємо доповнити пункт абзацом – з метою належно визначити компетенцію правління відповідно до ст. 18 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Доповнення. Пропонуємо прямо визначити, кому належить повноваження з формування штату працівників ОСББ.



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

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 головою 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;

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 головою 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~~.

Засідання правління веде голова правління, а в разі його відсутності - один із членів правління, обраний головою простою більшістю голосів від кількості присутніх на засіданні членів правління.

16. Загальні збори обирають з числа членів правління голову правління.

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;

Альтернативна редакція абзацу - в разі, якщо співвласники не бажають передбачати в статуті посаду заступника голови правління (Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» така посада не передбачена).

Виключення. Пропонуємо виключити згадку про заступника голови правління (Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» така посада не передбачена).
Альтернативна редакція абзацу першого пункту 16 – для співвласників, які бажають обирати голову правління на загальних зборах (закон не регламентує питання обрання голови правління, тому співвласники вправі вирішити його на власний розсуд).



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

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.

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;

за рішенням правління 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;

за рішенням правління відкриває і закриває рахунки Об'єднання в банківських установах та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи;

засвідчує справжність підпису осіб, що проживають у Будинку, у випадках, передбачених законодавством,

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.~~

Правління своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження голови правління та звільнити його з цієї посади.

Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження голови правління та звільнити його з цієї посади.

Уточнення. Пропонуємо додати застереження про необхідність рішення правління для найму працівників на роботу в ОСББ. Обумовлена наша пропозиція тим, що найм працівників впливає на виконання кошторису ОСББ, за виконання якого відповідальним є правління.

Уточнення. Пропонуємо додати застереження про необхідність рішення правління.

Доповнення. Пропонуємо доповнити компетенцію голови правління відповідно до ч. 4 ст. 207, ч. 4 ст. 245 ЦКУ.

Виключення. Пропонуємо виключити згадку про заступника голови правління (Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» така посада не передбачена).

Доповнення. Пропонуємо доповнення з метою врегулювати порядок припинення повноважень голови правління (у двох варіантах – залежно від того, який орган, згідно зі статутом конкретного ОСББ, обиратиме голову правління).



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

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.

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 *п'ять* 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.

Ревізійна комісія (ревізор) обирається *безстроково*, 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.

Альтернативна редакція абзацу.



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

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

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



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

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.

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 та інші фонди, кошти яких спрямовуються на цілі, визначені загальними зборами Об'єднання.

Доповнення.



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

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.

2. Сплата встановлених загальними зборами Об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного та інших 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.

Доповнення.



Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238

Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями*

Пояснення, коментарі

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.

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

За рішенням загальних зборів допоміжні приміщення та інше спільне майно Будинку можуть передаватися в користування окремим співвласникам, а також в оренду іншим особам.

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 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 та інших фондів можуть затверджуватися окремі (спеціальні) кошториси.

Доповнення відповідно до ст. 26 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»

Доповнення.

Виправлення. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» використовує термін «загальні збори», без слова «співвласників».

Доповнення.



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

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.

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 (**крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску**), членів органів управління та інших пов'язаних з ними осіб.

Доходи Об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на його утримання та реалізації мети, цілей, завдань та напрямів діяльності, визначених цим Статутом.

7. У разі включення відповідної статті витрат до кошторису Об'єднання, правління може здійснювати страхування спільного майна Будинку від будь-яких видів ризику та прямих збитків.

Перелік майна, яке підлягає страхуванню, і види ризику, від яких воно страхується, визначають загальні збори.

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

Доповнення відповідно до п. 133.4.1 статті 133 Податкового кодексу України.

Доповнення відповідно до п. 133.4.2 статті 133 Податкового кодексу України.

Доповнення. Стаття 27 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачає можливість страхування спільного майна будинку, однак відсилає до порядку, встановленого статутом. Тому пропонуємо визначити такий порядок.



Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238

Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями*

Пояснення, коментарі

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:

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 від правління Об'єднання інформацію про діяльність асоціації **об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, членом якої є Об'єднання.**

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:

Уточнення. Відсилання до порядку, «установленого статутом», яке запропоноване в Типовому статуті, не має сенсу, оскільки такий порядок Типовим статутом не визначено. Тому пропонуємо визначити його тут.



Редакція наказу Мінрегіону від 23 вересня 2015 року № 238	Приклад складання з можливими уточненнями, доповненнями, альтернативними формулюваннями*	Пояснення, коментарі
<p>виконувати обов'язки, передбачені Статутом об'єднання;</p> <p>виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;</p> <p>використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;</p> <p>забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;</p> <p>забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;</p> <p>не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;</p> <p>дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;</p> <p>своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;</p> <p>відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;</p> <p>виконувати передбачені Статутом об'єднання обов'язки перед об'єднанням;</p> <p>запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;</p> <p>дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими</p>	<p>виконувати обов'язки, передбачені Статутом Об'єднання;</p> <p>виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;</p> <p>використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;</p> <p>забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;</p> <p>забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;</p> <p>не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;</p> <p>дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;</p> <p>своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;</p> <p>відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;</p> <p>виконувати передбачені Статутом Об'єднання обов'язки перед Об'єднанням;</p> <p>запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління Об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;</p> <p>дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими</p>	



Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238

Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями*

Пояснення, коментарі

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.

законодавством.

~~Статутом Об'єднання можуть бути встановлені інші обов'язки співвласників.~~

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

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

2. За рішенням загальних зборів може запроваджуватися пеня за несвоєчасну сплату співвласниками встановлених загальними зборами внесків та платежів, у тому числі відрхувань до ремонтного, резервного та інших фондів.

3. У разі систематичної несплати співвласником встановлених загальними зборами внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна, а також в разі умисного знищення або пошкодження співвласником спільного майна Будинку, загальні збори можуть прийняти рішення про обмеження користування таким співвласником спільним майном Будинку.

4. У разі порушення членом правління або членом ревізійної комісії вимог цього Статуту та обов'язкових до виконання рішень органів управління Об'єднання, такий член правління або ревізійної комісії за рішенням відповідно правління або ревізійної комісії може бути тимчасово відсторонений від обов'язків члена такого

Виключення. Замість цього абзацу слід прямо вказувати інші обов'язки співвласників, якщо такі передбачаються. У свою чергу, ми вважаємо наведений вище перелік обов'язків достатнім, і потреби в його розширенні не бачимо.

Доповнення. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» вимагає визначати в статуті ОСББ відповідальність за його порушення. Вважаємо, що загальної фрази, запропонованої Типовим статутом, недостатньо, і пропонуємо наповнити цей розділ конкретним змістом.

Доповнення. Запропоноване доповнення дозволяє, зокрема, обмежувати користування ліфтами (при наявності технічної можливості, як-от систем контролю доступу), допоміжними приміщеннями (коморами) тощо.

Доповнення. Запропоноване доповнення передбачає відповідальність членів правління та ревізійної комісії за порушення вимог статуту ОСББ, і дозволяє відсторонити від виконання посадових обов'язків осіб, які зловживають наданими їм повноваженнями. Водночас таке відсторонення не вплине на результати



Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238

Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями*

Пояснення, коментарі

колегіального органу. Правління, ревізійна комісія у разі прийняття рішення про відсторонення свого члена від обов'язків одночасно вносить загальним зборам подання про позбавлення такого члена правління, ревізійної комісії його повноважень.

Відсторонений член правління або ревізійної комісії позбавляється права брати участь у роботі відповідного органу, членом якого він є, та голосувати при прийнятті таким органом рішень. При цьому його голос враховується у загальній кількості голосів членів відповідно правління або ревізійної комісії при визначенні результатів голосування як такий, що не голосував.

Відсторонення від обов'язків члена правління або ревізійної комісії триває до розгляду загальними зборами подання правління, ревізійної комісії про позбавлення такого члена правління, ревізійної комісії його повноважень. У разі відхилення такого подання загальними зборами, відсторонення від обов'язків вважається припиненим, а правління, ревізійна комісія не має права повторно відсторонювати такого свого члена від його обов'язків.

голосувань, оскільки для прийняття будь-якого рішення все одно вимагатиметься більшість голосів від загального складу правління чи ревізійної комісії (враховуючи відстороненого члена).

ВІІ. 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 пропонуваніх змін до Статуту об'єднання не пізніше ніж за 14 днів до проведення загальних зборів.

ВІІ. 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 пропонуваніх змін до Статуту Об'єднання не пізніше ніж за 14 днів до проведення загальних зборів.



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

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

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

3. У разі визнання судом одного чи кількох положень цього Статуту нечинним, це не впливає на чинність решти положень цього Статуту.

Доповнення. Пропонуємо врегулювати питання чинності статуту на випадок визнання окремих його положень нечинними.

4. У разі, якщо внаслідок внесення змін до законодавчих актів України одне чи кілька положень цього Статуту перестануть їм відповідати, такі положення зберігають чинність до внесення відповідних змін до цього Статуту, якщо інше не передбачено законом.

Доповнення. Пропонуємо врегулювати питання чинності статуту на випадок змін у законодавстві.

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

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

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

2. Ліквідація | 2. Ліквідація

Альтернативна редакція абзацу.



**Редакція наказу Мінрегіону
від 23 вересня 2015 року № 238**

**Приклад складання
з можливими уточненнями, доповненнями,
альтернативними формулюваннями***

Пояснення, коментарі

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 кредиторам 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'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 кредиторам 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 **цього Статуту цього Об'єднання**. Якщо співвласник має борг

Об'єднання за рішенням загальних зборів здійснюється призначеною загальними зборами ліквідаційною комісією. Голову ліквідаційної комісії з числа її членів призначають загальні збори. Право підпису документів від імені ліквідаційної комісії має голова ліквідаційної комісії.

Редакційні правки.



Редакція наказу Мінрегіону від 23 вересня 2015 року № 238	Приклад складання з можливими уточненнями, доповненнями, альтернативними формулюваннями*	Пояснення, коментарі
<p>об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.</p> <p>5. Об'єднання вважається припиненим з дня внесення про це відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.</p> <p>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.</p>	<p>перед ним Об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.</p> <p>5. Об'єднання вважається припиненим з дня внесення про це відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.</p> <p>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.</p>	

* Синім курсивом позначено текст, поданий як зразок, і який слід замінити на власні дані конкретного ОСББ (назва, місцезнаходження тощо). Жирним шрифтом виділено доповнення та альтернативні редакції положень Типового статуту, які пропонуються авторами цих коментарів.