



ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ЖИТЛОВО-
КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА
НАКАЗ

27.08.2003 № 141

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
12 грудня 2003 р.
за № 1155/8476

**Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку та
Типового договору відносин власників житлових і нежитлових
приміщень та управителя**

*{Із змінами, внесеними згідно з Наказами Міністерства регіонального розвитку,
будівництва та житлово-комунального господарства*

[№ 180 від 06.09.2011](#)

[№ 238 від 23.09.2015](#)

[№ 67 від 03.04.2017](#)

Відповідно до [пункту 4](#) статті 30 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" від 29 листопада 2001 року № 2866-III НАКАЗУЮ:

1. Затвердити [Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типовий договір відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя](#) (додаються).
2. Підготувати Державному комітету України з питань житлово-комунального господарства разом з Фондом державного майна України спільний наказ про визнання таким, що втратив чинність, спільний наказ Державного комітету України по житлово-комунальному господарству та Фонду державного майна України від 05.04.96 [№ 28/389](#) "Про затвердження Типового статуту об'єднання (товариства) співвласників багатоквартирного будинку та Положення про порядок державної реєстрації об'єднань (товариств) співвласників багатоквартирних будинків, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 05.05.96 за № 214/1239, 215/1240".
3. Управлінню експлуатації житлового фонду (В.М. Кірюшин) подати наказ у встановленому порядку в Міністерство юстиції України для державної реєстрації.

4. Контроль за виконанням наказу покласти на заступника Голови Комітету Лотоцького О.Б.

Голова Комітету

Г.М.Семчук

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Державного комітету

України з питань

житлово-комунального

господарства

27.08.2003 № 141

(у редакції наказу

Міністерства

регіонального розвитку,

будівництва

та житлово-комунального

господарства України

[23.09.2015 № 238](#))

Зареєстровано в Міністерстві

юстиції України

12 грудня 2003 р.

за № 1155/8476

ТИПОВИЙ СТАТУТ

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

{Типовий статут із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства [№ 180 від 06.09.2011](#); в редакції Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства [№ 238 від 23.09.2015](#); із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства [№ 67 від 03.04.2017](#)}

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Держжитлокомунгоспу
України

27.08.2003 № 141

Зареєстровано в Міністерстві

юстиції України

12 грудня 2003 р.

за № 1155/8476

ТИПОВИЙ ДОГОВІР

відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Державного комітету України
з питань житлово-комунального
господарства

27 серпня 2003 року № 141

(у редакції наказу Міністерства
регіонального
розвитку, будівництва та житлово-
комунального господарства України
від 23 вересня 2015 року № 238)

ТИПОВИЙ СТАТУТ

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

I. Загальні положення

1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

« _____
_____»

(найменування об'єднання)

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

_____,

(область, район, населений пункт, вулиця)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Завданням та предметом діяльності об'єднання є:
забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;
забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;
сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;

забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

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

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

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

3. До виключної компетенції загальних зборів належать:
затвердження Статуту об'єднання, внесення змін до нього;
обрання членів правління об'єднання;
питання про використання спільного майна;
затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує _____, а також договорів, предметом _____ є

(сума в гривнях або визначена в інший спосіб)

цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;
визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;

прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;

визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;

визначення обмежень на користування спільним майном;

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

прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

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

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

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

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

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

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

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

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

Правління (ініціативна група) не менше ніж за 14 днів до дати проведення загальних зборів вручає кожному співвласнику під розписку або направляє рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в будинку, письмове повідомлення про проведення загальних зборів. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається, з чиєї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

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

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

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

7. Кожний співвласник (його представник) під час голосування має

кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у будинку.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рішення загальних зборів не пізніше 10 днів після його прийняття надається в письмовій формі кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також розміщується у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду.

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

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

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

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

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

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

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

14. До компетенції правління належать:

- підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;

- здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством;

- розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;

- укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;

- ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;

- скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників;

- призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення.

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

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

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

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

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

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

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

На виконання своїх повноважень голова правління:

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

- забезпечує виконання рішень загальних зборів та рішень правління;

- діє без доручення від імені об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори і вчиняє інші правочини відповідно до рішень

правління;

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Ревізійна комісія (ревізор) має право:

- відповідно до періодичності, встановленої загальними зборами, але не рідше одного разу на рік отримувати від правління та працівників

об'єднання первинні та аналітичні документи бухгалтерського і податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності об'єднання за будь-який період діяльності об'єднання, ознайомлюватися із зазначеними документами, робити із них виписки та копії;

- відповідно до періодичності, встановленої загальними зборами, але не рідше одного разу на рік отримувати від правління та працівників об'єднання письмові пояснення щодо діяльності об'єднання за будь-який період діяльності об'єднання;

- перевіряти та надавати загальним зборам висновки щодо підготовлених правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту об'єднання;

- за рішенням загальних зборів здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання.

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

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

1. Джерелами фінансування є кошти об'єднання, які складаються з:

- залишків коштів на утримання і ремонт багатоквартирного будинку на рахунках особи, що здійснювала управління таким будинком до створення об'єднання;

- внесків і платежів співвласників;

- коштів, отриманих об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;

- коштів, отриманих об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;

- коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності об'єднання;

- добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних та юридичних осіб;

- коштів, залучених на умовах кредиту або позики;

- коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення будинку;

- пасивних доходів;

- доходів від діяльності заснованих об'єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання;
- коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання.

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

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

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

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

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

3. Майно об'єднання утворюється з:

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

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

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

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

Кошторис об'єднання за поданням правління щороку затверджується

загальними зборами не пізніше 01 січня поточного року, якщо інший строк не встановлено загальними зборами співвласників. За рішенням загальних зборів можуть затверджуватися кошториси на два і більше років.

Якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів співвласників, кошторис повинен передбачати такі статті витрат:

- витрати на утримання і ремонт спільного майна;
- витрати на оплату комунальних та інших послуг;
- витрати фондів об'єднання;
- інші витрати.

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

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

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

6. Забороняється розподіл отриманих об'єднанням доходів або їх частини серед співвласників, працівників об'єднання (крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління та інших пов'язаних з ними осіб.

7. Доходи об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на його утримання та реалізації мети створення, цілей, завдань та предмета діяльності об'єднання, визначених цим Статутом.

V. Права і обов'язки співвласників

1. Співвласник має право:

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

- одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації.

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

Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників.

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

2. **Співвласник зобов'язаний:**

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

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

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

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

VII. Порядок внесення змін до Статуту об'єднання

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

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

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

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

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

Ліквідаційна комісія публікує інформацію про ліквідацію об'єднання із зазначенням строку подачі заяв кредиторами своїх претензій, оцінює наявне майно об'єднання, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, складає ліквідаційний баланс та подає його загальним зборам, а також організовує інші заходи, передбачені законодавством України.

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

законодавством України.

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

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

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

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

Головуючий на установчих зборах об'єднання

(підпис)

(П.І.Б.)

Примітка.

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

«1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

«_____»
_____»

(найменування об'єднання)

(далі – об'єднання) створено відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» шляхом реорганізації житлово-будівельного кооперативу «_____» і є його

правонаступником

та

(найменування кооперативу)

об'єднує власників квартир та нежитлових приміщень (далі – співвласники)
багатоквартирного будинку (багатоквартирних будинків) № _____ (далі –
будинки) за _____ адресою:
_____».

(область, район, населений пункт, вулиця)

Місцезнаходження _____ об'єднання: Україна,
_____.
(область, район, населений пункт,
вулиця, номер будинку)

**Заступник директора Департаменту
систем життєзабезпечення
та житлової політики**

**В.В.
Токаренко**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету України
з питань житлово-комунального
господарства
27.08.2003 № 141

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
12 грудня 2003 р.
за № 1155/8476

ТИПОВИЙ ДОГОВІР
відносин власників житлових і нежитлових приміщень та
управителя

_____ (місто, населений пункт)

" ____ " _____ 200_ р.

1. Найменування сторін

_____, (найменування юридичної особи, яка здійснює управління неподільним та загальним майном житлового комплексу)

що діє на підставі

_____ (далі -
управитель), і фізична та/чи юридична особа (далі - власник) _____

_____ (далі - сторони) на підставі

_____ (назва документа про право власності)

уклали цей Договір про таке:

2. Предмет договору

Управитель безпосередньо або з дозволу власників шляхом залучення на конкурсних засадах фізичних та/чи юридичних осіб для надання послуг власникам приміщень з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу забезпечує належну його експлуатацію, якісне та своєчасне надання житлово-комунальних послуг, забезпечує відповідні умови користування неподільним та загальним майном власника(ків)

_____ (прізвище, ім'я та по батькові власника)

Власник приміщення бере участь у витратах на виконання зазначених робіт.

Характеристика приміщення:

_____ (одноквартирний будинок, квартира, частина будинку чи квартири, нежитлове приміщення)

за

адресою:

У квартирі (нежитловому приміщенні) власника мешкає _____ осіб,
право власності на квартиру (нежитлове приміщення) зареєстроване за
гр. _____ як приватна власність на
підставі

(правовстановлювальні документи)

Житлове

приміщення

(ізольована квартира, кімната(и) у квартирі)

загальною площею _____ кв. м, що складається з: _____
кімнат житловою площею _____ кв. м, у тому числі: кімната
_____ кв. м, кімната _____ кв. м,
кімната _____ кв. м, кімната _____ кв.
м;

_____ кухні площею _____ кв. м, обладнаної

(загальної, окремої)

(перелічити обладнання, зазначивши його стан - технічно несправне,
потребує ремонту, заміни)

_____ ванної кімнати площею _____ кв. м, обладнаної

—;

(перелічити обладнання, вказавши його стан - технічно несправне,
потребує ремонту, заміни)

санітарного вузла площею _____ кв. м, обладнаного

—;

(перелічити обладнання, вказавши його стан - технічно несправне,
потребує ремонту, заміни)

коридору площею _____ кв. м, антресолей площею _____ кв. м; вбудованої шафи площею _____ кв. м; балкону площею _____ кв. м.

Житлове приміщення обладнане / Вартість кожної послуги (за нормою чи показаннями лічильника)

_____ (водопроводом, гарячим водопостачанням, опаленням,

_____ каналізацією, сміттєпроводом, газопостачанням, електроенергією)

У _____ житловому _____ приміщенні _____ є:

_____ (телефон, радіотрансляційна мережа, телевізійна мережа тощо)

Вартість щомісячного платежу за житлово-комунальні послуги становить: _____ грн. _____ коп.

Нежитлове приміщення

_____ (характеристика нежитлового приміщення)

за _____ адресою

загальною площею _____ кв. м, що складається з інших приміщень: приміщення _____ кв. м, приміщення _____ кв. м, приміщення _____ кв. м, приміщення _____ кв. м, обладнаних

_____ (перелічити обладнання, вказавши його технічний стан - технічно несправне,

_____ потребує ремонту, заміни)

Нежитлове приміщення обладнане / Вартість кожної послуги:

(водопроводом, гарячим водопостачанням, опаленням,
каналізацією, сміттєпроводом,

газопостачанням,
електроенергією)

Вартість щомісячного платежу за комунальні послуги становить: _____ грн.
_____ коп.

3. Права сторін щодо здійснення управління житловим комплексом

3.1. Управитель має право:

3.1.1. Вимагати від власників приміщень дотримання Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.92 № 572 "Про механізм впровадження Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" (далі - Правила), та своєчасного внесення ними плати за житлово-комунальні послуги.

3.1.2. Ініціювати в судовому порядку відшкодування завданих власником, членами його сім'ї або іншими особами, які проживають разом з ним, збитків, якщо вони систематично псують чи руйнують приміщення, створюють неможливі умови для спільного проживання з ними інших мешканців чи іншим чином порушують вимоги Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями.

3.1.3. Входити, за згодою власника, до займаного ним житлового чи нежитлового приміщення для огляду елементів житлового будинку та його обладнання і перевірки показань приладів обліку холодного і гарячого водопостачання, опалення та газу.

3.2. Власник приміщення має право:

3.2.1. Вимагати від управителя належного виконання покладених на нього обов'язків щодо утримання неподільного та загального майна житлового комплексу.

3.2.2. Стягнути з управителя вартість ремонту або зарахувати її в рахунок наступних платежів у разі завдання шкоди майну внаслідок неякісного виконання управителем своїх обов'язків, або вартість робіт у разі відмови надати необхідні послуги, які були зроблені силами власника згідно з актом, складеним комісією за участю представників об'єднання, управителя та запрошених фахівців, або за рішенням суду.

3.2.3. На здійснення перерахунку плати за вказані послуги при порушенні якісних та кількісних показників житлово-комунальних послуг.

4. Обов'язки сторін щодо надання послуг з експлуатації житлового комплексу та щодо оплати цих послуг

4.1. Управитель зобов'язується:

4.1.1. Здійснювати належну експлуатацію житлового комплексу та забезпечувати відповідні умови користування власним, неподільним та загальним майном власників. Проводити контроль за дотриманням власниками приміщень норм протипожежної безпеки та правил користування газовими і електроприладами.

4.1.2. Надавати послуги з утримання будинку та прибудинкової території згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 1998 року № 939 "Про вдосконалення системи державного регулювання розміру квартирної плати та плати за утримання будинків і прибудинкових територій", якою затверджений повний склад витрат підприємств житлового господарства, пов'язаний з утриманням будинків і прибудинкових територій (при потребі - розшифрувати).

4.1.3. Вчасно проводити підготовку житлового будинку і його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період.

4.1.4. Письмово доводити до відома власника приміщення встановлені тарифи на житлово-комунальні послуги та розміри щомісячних платежів за них.

4.1.5. Своєчасно та якісно надавати послуги з водо-, теплопостачання та водовідведення.

4.1.6. Інформувати власника приміщення про терміни відключення подачі відповідних послуг у разі виконання планових ремонтних робіт.

4.1.7. Вимагати відшкодування збитків, завданих неподільному та загальному майну житлового комплексу власником приміщення (житлового

чи нежитлового) чи іншою особою, що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з відома власника.

4.2. Власник приміщення зобов'язується:

4.2.1. Використовувати житлові та нежитлові приміщення виключно за призначенням.

4.2.2. Дотримуватися Правил, вчасно вживати заходів щодо усунення виявлених несправностей.

4.2.3. Не допускати самовільного перепланування житлових та нежитлових приміщень, руйнування конструкцій будинку, заміни та перестановки технічного обладнання в них.

4.2.4. Забезпечувати цілісність пломб приладів обліку води, тепла та газу, не допускати самовільного втручання в роботу цих приладів.

4.2.5. У встановлені терміни сплачувати належні платежі, економно використовувати воду, газ, електричну та теплову енергію.

4.2.6. Дотримуватись правил пожежної безпеки.

4.2.7. Допускати у квартиру та в інші займані власником приміщення управителя чи працівників підприємств з обслуговування житлового будинку за наявності в них відповідних посвідчень для огляду елементів житлового будинку та його обладнання, перевірки показань засобів обліку в денний час, а в разі аварій і в нічний час.

4.2.8. Відшкодовувати збитки, завдані з власної вини, житловому чи нежитловому приміщенню або майну інших власників ним, членами його сім'ї чи орендарями.

4.2.9. Повідомляти управителя про всіх, хто проживає у квартирі, у тому числі тимчасово (більше місяця).

4.2.10. Повідомляти управителя про своє місцезнаходження або - своєї довіреної особи (адреса, телефон), якщо сам не проживає у квартирі, для можливості технічного огляду або проведення ремонту в разі потреби ліквідації аварії на внутрішньобудинкових мережах.

5. Вичерпний перелік послуг. Вартість кожної послуги та загальна вартість щомісячного платежу

5.1. Вартість кожної послуги встановлюється відповідно до чинного законодавства.

5.2. Розмір плати за надані послуги на момент укладення цього Договору становить за встановленими тарифами та нормами усього _____ гривень, у тому числі:

- 1) холодне водопостачання _____ гривень (за ___ куб. метр/місяць з однієї особи);
- 2) гаряче водопостачання _____ гривень (за ___ куб. метр/місяць з однієї особи);
- 3) водовідведення _____ гривень (за ___ куб. метр/місяць з однієї особи);
- 4) центральне опалення _____ гривень (за ___ кв. метр/місяць);
- 5) плата за утримання будинку згідно з рішенням загальних зборів членів об'єднання становить _____ гривень на місяць.

5.3. У разі наявності засобів обліку власник приміщення сплачує за послуги водо-, теплопостачання та водовідведення за такими тарифами:

- 1) холодне водопостачання _____ гривень за 1 куб. метр;
- 2) гаряче водопостачання _____ гривень за 1 куб. метр, у тому числі:
 - за витрачену воду _____ гривень за 1 куб. метр;
 - за підігрівання води _____ гривень за 1 куб. метр;
- 3) водовідведення _____ гривень за 1 куб. метр;
- 4) центральне опалення _____ гривень за 1 Гкал.

6. Порядок контролю та звіту сторін. Наслідки невиконання умов договору

6.1. У разі порушення однією із сторін умов Договору інша сторона викликає представника цієї сторони для складання та підписання акта-претензії, в якому зазначаються порушені пункти Договору.

Акт-претензія складається сторонами і скріплюється їхніми підписами. У разі неприбуття представника однієї із сторін у термін _____ або відмови його від підписання акт-претензія вважається дійсним, якщо його підписали не менш як три власники приміщень у даному будинку.

Акт-претензія надсилається стороною іншій стороні, яка у п'ятиденний термін приймає рішення про задоволення або про відмову в задоволенні претензій з обґрунтуванням її причин.

6.2. Управитель відшкодовує власнику приміщення матеріальні збитки, завдані невиконанням обов'язків, передбачених у пункті 3.1 цього Договору, в порядку, визначеному законодавством.

6.3. Власник приміщення відшкодовує матеріальні збитки, завдані невиконанням обов'язків, передбачених пунктом 3.2 цього Договору, згідно із законодавством.

6.4. Управитель, власники приміщень та члени їх сімей за порушення умов цього Договору несуть відповідальність в установленому законодавством порядку.

7. Перелік форс-мажорних обставин

7.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов'язків за цим Договором, якщо це невиконання є наслідком обставин непереборної сили, що виникла після укладення цього Договору внаслідок обставин надзвичайного характеру, які сторони не могли передбачити або попередити.

7.2. При виникненні обставин, указаних у пункті 7.1, і неможливості виконання умов договору кожна сторона повинна в семиденний термін з дня виникнення цих обставин повідомити про них у письмовій формі іншу сторону. Повідомлення повинно містити дані про характер обставин, а також офіційні документи, що підтверджують наявність цих обставин і, по можливості, дають оцінку їх впливу на виконання стороною своїх обов'язків за цим Договором.

7.3. Якщо сторона не направила чи несвоєчасно направила повідомлення, передбачене у пункті 7.2, то вона зобов'язана відшкодувати іншій стороні завдані нею збитки.

7.4. У випадках виникнення обставин, передбачених у пункті 7.1, термін виконання стороною обов'язків за цим Договором переноситься відповідно до часу, протягом якого діють ці обставини і їх наслідки.

8. Строк дії Договору, умови продовження та припинення дії Договору, дата укладення Договору

8.1. Укладення Договору між власником окремого приміщення у житловому комплексі та управителем є обов'язковим і не залежить від членства в об'єднанні, за винятком, коли власник і управитель є однією й тією самою особою.

8.2. У разі відмови власника приміщення укласти Договір або сплачувати обов'язкові платежі на утримання та ремонт неподільного майна та відповідної частки загального майна управитель має право звернутись до суду для стягнення нарахованих платежів у судовому порядку.

8.3. Право на звернення до суду виникає через шістдесят днів з дня припинення платежів або відмови в укладенні Договору.

8.4. Цей Договір може бути розірвано за згодою сторін або в судовому порядку.

8.5. Спори щодо змісту конкретного Договору та спори, що виникають між сторонами під час його виконання, вирішуються за згодою сторін або в установленому законодавством порядку.

8.6. Зміни та доповнення до Договору дійсні, якщо вони викладені в письмовій формі і підписані сторонами або уповноваженими представниками сторін.

8.7. Договір діє протягом одного року.

8.8. Якщо за місяць до закінчення терміну дії Договору жодна із сторін не висловила наміру внести до нього зміни або доповнення, він продовжується на наступний рік.

8.9. Цей Договір оформлено в двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається в управителя, а другий - у власника приміщення.

Строк дії Договору з "___" _____ 200_ р. по "___" _____
200_ р.

Реквізити управителя
(підпис)

Реквізити власника приміщення
(підпис)

З Правилами користування приміщеннями житлових будинків і
прибудинковими територіями ознайомлений.

Власник приміщення

Підпис