

Український освітній центр реформ

# наш будинок

як створити об'єднання співвласників

Київ–2004

*Наш будинок: як створити об'єднання співвласників.* Київ 2004.

У виданні розкрито такі питання: що таке об'єднання співвласників; як завдяки такій організації можна домогтися кращої якості комунальних послуг, обстоювати інтереси власників квартир, використовувати для власних потреб прилеглу до будинку земельну ділянку; що потрібно зробити, щоб створити таке об'єднання; яку діяльність може провадити така організація і як вона має функціонувати.

Більшість матеріалів брошури підготував Олександр Поліводський, кандидат юридичних наук, науковий працівник Інституту держави і права Національної академії наук України. Питання щодо використання прибудинкової території, а також деякі організаційні аспекти діяльності об'єднання висвітлила Людмила Швецова, експерт Українського освітнього центру реформ. Поради щодо створення такої організації та розв'язання деяких її проблем дала Лариса Іващук, заступник голови правління об'єднання “Архітектор”, до якого входять співвласники одного з багатоквартирних будинків у Києві. Щодо деяких юридичних тонкощів діяльності об'єднання проконсультував Едуард Пікалов, радник з юридичних питань проекту “Розвиток агробізнесу в Україні” (Міжнародна фінансова корпорація).

Для охочих створити об'єднання співвласників у своєму будинку, юристів, приватних підприємців, студентів та інших зацікавлених осіб.

Редактор: *Марта Боянівська*

Ілюстрації: *Олеся Бенюк*

Дизайн: *Олександр Ворошило*

Комп'ютерна верстка: *Анна Алексеєнко*

Видання є добровичним проектом Української освітньої програми реформ. Українську освітню програму реформ здійснює Міжнародна благодійна організація “Український освітній центр реформ” за фінансової підтримки Місії Агентства США з міжнародного розвитку в Україні, Білорусі та Молдові за грантом № 121-A-00-02-00002-00.



Український освітній центр реформ

вул. Шовковична, 42-44; 01601 Київ

тел.: (044) 490-69-88; факс: (044) 490-69-89

[www.cure.org.ua](http://www.cure.org.ua)

Передрук та відтворення будь-якої частини цього видання в будь-якій формі без офіційного дозволу Українського освітнього центру реформ заборонено.

Наклад 6 000 прим. Зам. № 30 від 28.01.2004 р.

Надруковано з готового оригінал-макету в ТОВ “АДЕФ-Україна”

вул. Б. Хмельницького, 32, оф. 40-а; 01030 Київ

тел.: (044) 235-94-31, 235-33-03; факс: (044) 235-41-63

e-mail: [adef@adef.kiev.ua](mailto:adef@adef.kiev.ua)



Що таке об'єднання співвласників.....	5
Що потрібно зробити, щоб створити об'єднання .....	9
Формування ініціативної групи .....	10
Підготовка проекту статуту .....	10
Обрання назви .....	16
Скликання установчих зборів.....	17
Державна реєстрація .....	18
Виготовлення печатки та штампів.....	21
Відкриття банківських рахунків .....	21
Організаційні засади діяльності об'єднання.....	23
Правовий статус.....	23
Структура об'єднання.....	24
Особливості звітності.....	27
Ухвалення рішень.....	27
Асоціації власників житлових будинків .....	27
Господарська діяльність.....	29
Види господарської діяльності .....	29
Прийняття житлового комплексу на баланс.....	32
Управління майном об'єднання.....	33
Страхування майна об'єднання .....	33
Використання прибудинкової території .....	34
Участь співвласників у діяльності об'єднання .....	41
Права й обов'язки .....	41
Сплата за комунальні послуги .....	43
Обов'язкові сплати за обслуговування будинку.....	46
Земельний податок .....	48
Внески на капітальний та поточний ремонт .....	48
Інші збори та внески .....	48

Додатки .....	49
Додаток 1. Закон України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” .....	49
Додаток 2. Типовий статут об’єднання співвласників багатоквартирного будинку.....	67
Додаток 3. Порядок державної реєстрації об’єднань співвласників багатоквартирного будинку .....	80
Додаток 4. Список співвласників — засновників об’єднання .....	84
Додаток 5. Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс.....	85
Додаток 6. Акт приймання-передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс.....	86
Додаток 7. Типовий договір між власником приміщення й управителем будинку .....	90
Додаток 8. Перелік деяких чинних тарифів на житлово-комунальні послуги в Києві .....	97
Додаток 9. Порядок проведення розрахунків з членами об’єднання співвласників багатоквартирного будинку, які мають заборгованість, за виконані роботи з утримання неподільного та загального майна об’єднання .....	101
Додаток 10. Порядок створення спеціальних фондів об’єднання співвласників багатоквартирного будинку .....	102



## ЩО ТАКЕ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ

Об'єднання співвласників житлового будинку — це юридична особа, яку створюють власники квартир для того, щоб покращити умови використання їхнього власного майна, а також забезпечувати утримання і використання неподільного та загального майна. Як зазначено в Господарському кодексі України, об'єднання потрібно зареєструвати у відповідних державних органах за встановленим порядком.

До об'єднання мають право увійти власники приватизованих або придбаних квартир, власник будинку або його уповноважена особа, а також власники нежитлових приміщень будинку. Якщо квартира чи приміщення перебувають у державній чи комунальній власності, то інтереси власника представляє особа, яка має на це відповідні повноваження. Такі повноваження належить оформити у вигляді довіреності. В цьому документі можна визначити повноваження на вчинення лише конкретних дій щодо квартири чи приміщення (наприклад, участь в установчих зборах об'єднання) або повноваження на вчинення будь-яких дій щодо квартири чи приміщення. Довіреність, яку видає фізична особа, потрібно засвідчити нотаріально. Натомість аналогічний документ, що його видав власник — юридична особа, досить скріпити печаткою такої юридичної особи.

Ті мешканці будинку, які живуть у неприватизованих квартирах на підставі виданих їм ордерів, не можуть брати участі у створенні об'єднання, тому що вони не є власниками квартир. Так само не мають права бути членами об'єднання ті особи, котрі орендують приміщення.

Проте у створенні об'єднання можуть брати участь державні органи (районна чи міська державна адміністрація) або інші юридичні особи (наприклад, підприємство, що утримує будинок на своєму балансі), які мають статус власника квартири, нежитлового приміщення, частини будинку тощо.

Треба зазначити, що в одному будинку можна створити тільки одне об'єднання. Проте до одного об'єднання можуть входити співвласники кількох будинків.

Важливо, що учасники такої організації мають чимало суттєвих переваг. Через органи управління такого об'єднання співвласники будинку самі контролюють якість наданих комунальних послуг і можуть домогтися її поліпшення. Об'єднання розпоряджається своїм майном, вибирає, яка саме організація (чи підприємство) надаватиме комунальні послуги, вирішує, коли варто робити поточний чи капітальний ремонт у будинку, визначає виконавця такого ремонту. Тим часом, як відомо, ЖЕКи не завжди надають такі послуги якісно та вчасно.

Об'єднання має право здавати в оренду житлові та нежитлові приміщення, які є його власністю. А кожний член об'єднання може одержувати частку прибутку від орендної плати, оскільки він є співвласником спільного майна об'єднання. Таку частку прибутку дозволено зараховувати як частину сплати за комунальні послуги, за ремонт та утримання будинку тощо.

Власником будинку, де створено об'єднання, є це об'єднання. За рішенням Конституційного Суду України від 2 березня 2004 року, право власності на квартиру автоматично передбачає право спільної власності на допоміжні приміщення в будинку та технічне обладнання, призначене для обслуговування цього будинку. Тому без згоди всіх власників ніхто не має права провадити будівельних робіт більшості видів, зокрема, споруджувати мансардний поверх. Зазначимо, що навіть у той період, коли такого рішення ще не було ухвалено, об'єднання співвласників не допускали несанкціонованого будівництва на їхній території. Наприклад, члени об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в Києві — “Архітектор” — домоглися того, що реконструкцію належного їм горища, започатковану без їхньої згоди, було припинено.

Якщо об'єднання не дає згоди на будівництво, конфлікт можна розв'язати через суд. Тим часом у тих будинках, що перебувають у комунальній власності,

ці питання вирішує власник будинку — місцева державна адміністрація, підприємство тощо, але за згоди мешканців цього будинку.



**Порада.** Якщо виникла потреба захистити інтереси вашого об'єднання в суді, варто заручитися підтримкою депутата місцевої ради. У протистоянні незаконним діям місцевих чиновників також дуже допомагає висвітлення “перипетій” боротьби в місцевій пресі.

Об'єднання співвласників має право користуватися земельною ділянкою (прибудинковою територією), отримати її в оренду, а також приватизувати. На цій території не можна нічого зводити без згоди об'єднання — ані гаражів, ані автостоянок, ані будинків та будь-яких інших споруд. Якщо місцева рада ухвалила рішення про будівництво без такої згоди, об'єднання може обстоювати свої інтереси в суді. За приклад може правити товариство співвласників квартир в одному з будинків у Києві. Міська влада видала дозвіл мешканцям іншого району міста звести на подвір'ї цього будинку металеві гаражі. Оскільки розпорядником прилеглої земельної ділянки є товариство співвласників, дію цього дозволу вдалося скасувати. Натомість якби такого об'єднання не було створено, мешканці мали б набагато менше можливостей обстоювати свої інтереси.

Втім, місцева влада може ухвалити рішення про ущільнення забудови, яка займатиме частину вказаної прибудинкової території. Якщо проектна документація щодо такої споруди є узгоджена з пожежними та іншими нормами, орган місцевої влади має право дати дозвіл на будівництво, але за умови, що вказану частину прибудинкової території буде викуплено в об'єднання за встановленим порядком (звісно, лише в тому разі, якщо ця територія є власністю об'єднання).

Кожний член об'єднання співвласників може мати також такі переваги:

- не сплачувати слюсареві, сантехнікові та електрикові об'єднання за окремі послуги в його квартирі. Тим часом мешканець будин-

ку, який не є учасником об'єднання, мусить платити за таку роботу;

- будучи співвласником горища, комор чи пивниць, мати переважне право — за згоди інших співвласників — користуватися цими приміщеннями, сплачуючи невеликі внески за їх утримання та ремонт, якщо таку можливість передбачено в статуті об'єднання. Натомість той мешканець, який не є учасником об'єднання, може користуватися цими приміщеннями щойно після того, як укладе договір про оренду й сплачуватиме орендну плату, зазвичай — набагато більшу за суму згаданого внеску на утримання приміщень;
- брати участь у господарській діяльності об'єднання через відповідні органи чи своїх представників.



## що потрібно зробити, щоб створити об'єднання

Передусім варто детально ознайомитися з нормативними актами, які регулюють відносини в цій сфері. Зазначимо, що конкретні питання діяльності об'єднання визначено в спеціальному законі та підзаконних актах (див. додатки до брошури):

- Господарський кодекс України (чинний від 1 січня 2004 р.);
- Цивільний кодекс України (чинний від 1 січня 2004 р.);
- Земельний кодекс України (чинний від 1 січня 2002 р.);
- Закон України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” (№ 2866-III від 29 листопада 2001 р.);
- “Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку” (документ затверджено в постанові Кабінету Міністрів України “Про реалізацію Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” № 1521 від 11 жовтня 2002 р.);
- “Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс” (документ затверджено в постанові Кабінету Міністрів України “Про реалізацію Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” № 1521 від 11 жовтня 2002 р.);
- “Порядок проведення розрахунків з членами об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, які мають перед ним заборгованість, за виконані ними роботи з утримання неподільного та загального майна об'єднання” (документ затверджено в постанові Кабінету Міністрів України “Про реалізацію Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” № 1521 від 11 жовтня 2002 р.);
- “Порядок створення спеціальних фондів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” (до-

кумент затверджено в постанові Кабінету Міністрів України “Про реалізацію Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” № 1521 від 11 жовтня 2002 р.);

- Типовий статут об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (документ затверджено в наказі Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 141 від 27 серпня 2003 р.).

Крім того, діяльність об’єднання, певна річ, має відповідати нормам Конституції України, Житлового кодексу Української РСР та інших законодавчих актів.

Процес створення об’єднання складається з кількох етапів. Спершу потрібно сформувати ініціативну групу, підготувати проекти статуту та рішень установчих зборів, скликати й провести установчі збори. Зауважимо, що установчі збори скликає або власник будинку, або ініціативна група.

Після ухвалення на загальних зборах рішення щодо створення об’єднання та затвердження його статуту належить зареєструвати це об’єднання, виготовити печатку та штамп, відкрити рахунок у банку. Припустимо, ви хочете створити об’єднання власників квартир у вашому будинку. Опишемо послідовність ваших кроків.

### **Формування ініціативної групи**

Зазвичай ініціативну групу формують соціально активні особи, які мають організаторські здібності та незаперечний авторитет серед мешканців будинку. Така група, що мусить складатися з не менше ніж трьох власників квартир чи нежитлових приміщень, насамперед готує проект статуту майбутнього об’єднання.

### **Підготовка проекту статуту**

Статут об’єднання потрібно скласти на базі Типового статуту, затвердженого в наказі Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 141 від 27 серпня 2003 р. (див. додаток 2). Зазначимо, що готуючи цей документ, не можна відступати від

змісту Типового статуту, натомість потрібно конкретизувати деякі його статті та умови спільного використання майна, провадження господарської діяльності, роботи найманих працівників та ін. Розглянемо детальніше вимоги до змісту статуту, сформульовані в статті 7 закону “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” (див. додаток 1). Статут кожного об'єднання, що діє в будь-якому місті, містечку чи іншому населеному пункті України, обов'язково має містити насамперед такі дані:

- назва та місце положення об'єднання;
- мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання;
- перелік майна (неподільного майна), що перебуває в спільній сумісній власності, права й обов'язки учасників об'єднання щодо цього майна. Зауважимо, що неподільним майном вважають ту частину житлового комплексу, якої не можна виокремити як автономний елемент. Йдеться про допоміжні приміщення (сходові клітки, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, приміщення для зберігання візків, комірки, сміттекамери, горища, підвали, шахти й машинні відділи ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення), конструктивні елементи будинку (фундамент, стіни-носії, перекриття між поверхами, сходові марші, конструкції даху, вхідні двері в під'їзді) і технічне обладнання, завдяки якому в житловому будинку налагоджено відповідну систему каналізації, електричного оснащення тощо. У статуті досить лише вказати назви цього майна;
- перелік майна (загального майна), що перебуває в спільній частковій власності, права й обов'язки учасників об'єднання щодо цього майна. До загального майна належить та частина допоміжних приміщень житлового комплексу (наприклад, комірки, гаражі, зокрема підземні, майстерні), котру об'єднання може використовувати за їхнім призначенням на умовах, вказаних у статуті.

Крім того, в цьому документі потрібно визначити склад, повноваження, права й обов'язки та порядок формування статутних органів. Йдеться про загальні збори членів, правління і ревізійну комісію об'єднання. У загальних зборах мають право брати участь усі члени об'єднання — безпосередньо або через своїх представників. Щодо кількісного складу правління та ревізійної комісії законодавство не встановлює жодних обмежень: на установчих зборах ви можете самі вирішити це питання. Втім, до правління і ревізійної комісії варто обирати непарну кількість осіб (наприклад, трьох, п'ятьох чи сімох). У такому разі на засіданнях цих органів ніколи не виникатиме така проблема: як ухвалити рішення, якщо голоси розділилися порівну. Треба зазначити, що невеликим об'єднанням, які налічують, скажімо, не більше ніж 15 членів, можна замість ревізійної комісії обрати одного ревізора. Зауважимо, що кількісний склад правління та ревізійної комісії обов'язково потрібно затвердити на установчих або загальних зборах.

У статуті належить описати й порядок скликання та проведення загальних зборів, а також вказати їх періодичність. Такі збори варто проводити не рідше ніж раз на рік, після затвердження річного звіту, тобто після 1 січня. В такому разі ви полегшите роботу своїй ревізійній комісії, яка зможе вивчати фінансовий стан об'єднання за наслідками звітів, підготованих для подання до відповідних державних органів.

Складаючи текст статуту, в окремих пунктах потрібно визначити порядок голосування та ухвалення рішень на зборах, вказати перелік питань, для вирішення яких потрібна проста або кваліфікована більшість голосів. Нагадаємо, що проста більшість — це не менше ніж 50% присутніх на зборах з правом голосу, а кваліфікована більшість може становити 3/4 або 2/3 присутніх. Тому в статуті належить чітко записати, що саме вкладено в це поняття. Кваліфікованою більшістю голосів бажано вирішувати, зокрема, такі питання: створення дочірніх підприємств об'єднання; продаж частини майна об'єднання; реор-

ганізація чи ліквідація об'єднання. Водночас деякі питання, за законом, можуть вирішувати тільки загальні збори. Йдеться про внесення змін до статуту об'єднання, обрання його правління, затвердження кошторису, балансу, річного звіту, визначення внесків та сплат учасників об'єднання тощо. Всі питання, що належать до виключної компетенції загальних зборів, обов'язково потрібно вказати в статуті.

У статуті також належить описати джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання. Оскільки об'єднання, найімовірніше, матиме статус неприбуткової організації, ця частина її головного установчого документу (статуту) мусить узгоджуватися з відповідними нормами податкового законодавства. З огляду на ці норми ви можете вказати такі джерела фінансування вашого об'єднання:

- кошти або майно, що надходять у вигляді незворотної фінансової допомоги чи добровільної пожертви;
- пасивні доходи;
- внески, кошти або майно, які об'єднання одержує для провадження своєї основної діяльності (для сплати за комунальні послуги, утримання будинку);
- доходи, отримані від основної діяльності.



**Порада.** Окремим пунктом у статуті обов'язково потрібно визначити, що об'єднання має право здавати належні йому приміщення в оренду. Кошти, що надходять до рахунку об'єднання як орендна плата, даватимуть вам змогу забезпечувати фінансову стабільність вашої організації, покривати видатки на ремонт та утримання будинку й навіть зменшувати вартість комунальних послуг для учасників об'єднання.

Зауважимо, що порядок використання майна, залежно від його виду, встановлюють норми відповідного законодавства, загальні збори, правління (чи голова) об'єднання, а інколи — його працівники.

За законодавчими вимогами, в статуті належить чітко описати порядок, за яким ваше об'єднання за-

тверджуватиме кошторис, створюватиме спеціальні фонди (див. додаток 10), зокрема резервний, і використовуватиме кошти з цих фондів, а також покриватиме спільні витрати. Нагадаємо, що кошторис — це фінансовий документ, у якому потрібно вказати всі статті витрат на рік. Цей документ, що його мусить щороку складати кожна неприбуткова організація, затверджують на загальних зборах або на засіданні правління. Зазначимо, що резервний фонд варто створити для того, щоб мати змогу покривати непередбачені витрати, наприклад, видатки на ремонт даху, пошкодженого під час бурі. Мінімальної величини цього фонду законодавство не визначає, натомість правління чи загальні збори можуть встановити нормативи відрахувань до такого фонду. Порядок, за яким належить використовувати вказані кошти, ви можете описати у внутрішніх документах об'єднання, скажімо, в “Положенні про резервний фонд”.

У статуті потрібно чітко визначити порядок, за яким ваше об'єднання укладатиме договір з кожним власником квартири чи приміщення, а також вказати умови, що їх буде сформульовано в такій угоді. За цим документом, власник (співвласник) бере на себе обов'язок сплачувати рахунки за комунальні послуги, переказувати об'єднанню внески на утримання будинку та його складових, а об'єднання — забезпечувати надання комунальних і інших послуг, дбати про утримання будинку в належному стані.

Статут може містити перелік питань, що їх мають право вирішувати збори представників, наприклад, питання про вступ до об'єднання нових власників. Втім, пункти щодо зборів представників та їхніх повноважень варто внести до статуту лише в тому разі, якщо до вашого об'єднання входять дуже багато співвласників (скажімо, якщо йдеться про будинок, що налічує понад 600 квартир).

Ще один розділ статуту потрібно присвятити порядку, за яким ви прийматимете нових членів до свого об'єднання і на яких підставах позбавлятимете їх членства. Укладаючи цей розділ, варто спиратися насамперед на статтю 9

закону “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, а також на загальні конституційні норми та норми законодавства про право власності тощо.

Певна річ, у статуті належить детально описати права й обов'язки членів об'єднання. Зокрема, співвласники, що входять до складу такої організації, мають право брати участь в її управлінні, за умови їх обрання до статутних органів, одержувати інформацію про діяльність об'єднання тощо. З іншого боку, на кожного члена об'єднання покладають обов'язок виконувати рішення статутних органів, використовувати житлові й допоміжні приміщення за призначенням, дотримувати правил користування приміщеннями, забезпечувати збереження приміщень, робити внески на їх ремонт тощо.

Водночас у статуті належить визначити відповідальність за порушення його норм та невиконання рішень статутних органів. У такому разі несумлінного члена об'єднання можуть позбавити членства. При цьому в статуті потрібно вказати, за які саме порушення можна застосувати таку санкцію. Зауважимо, що рішення про позбавлення членства мають право ухвалювати тільки загальні збори. Іншу відповідальність (адміністративну, кримінальну, цивільно-правову) визначають норми законодавства, а не статут.

У ще двох обов'язкових розділах статуту ви маєте описати порядок внесення змін до цього документу, визначити підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об'єднання і вирішення відповідних майнових питань.

Зауважимо, що кожне об'єднання може відображати ці питання з більшою чи меншою мірою деталізації. Наприклад, у статуті невеликого об'єднання, що налічує 15–20 учасників, немає потреби докладно описувати порядок скликання та проведення загальних зборів. Натомість у статуті об'єднання, до якого входять власники, наприклад, 650 квартир, ці процедури треба визначити дуже конкретно й чітко.

Крім перелічених, ваш статут може містити й інші норми, що регулюють діяльність вашого об'єднання, але не суперечать нормам законодавства.

Ще раз наголосимо, що складаючи текст цього документу, належить спиратися на Типовий статут об'єднання (товариства) співвласників багатоквартирного будинку.

Відтак потрібно поговорити з усіма власниками квартир та приміщень у вашому будинку: розповісти їм про переваги об'єднання, про характер його діяльності і, звичайно, заохотити до його створення.



**Порада.** Будьте готові до того, що переговори з мешканцями будинку щодо створення об'єднання триватимуть досить довго. Здебільшого люди неохоче ставляться до радикальних змін, крім того, дуже мало знають про переваги такої організації, тому не відразу погодяться на вашу пропозицію. Вам доведеться ретельно готувати переконливі аргументи, що розкривають переваги об'єднання, застосовувати індивідуальний підхід до кожного мешканця тощо.

Одержавши згоду потенційних учасників об'єднання, належить узгодити з ними проект статуту та інших документів. Зауважимо, що деякі співвласники можуть внести доповнення чи уточнення щодо статусу членів об'єднання, кількісного складу його органів тощо. Пропозиції та зауваження варто, наскільки це можливо, відобразити в проекті статуту перед проведенням зборів, щоб усі ті, хто має намір прийти на збори, заздалегідь ознайомилися з цими пропозиціями. У такому разі можна буде заздалегідь обґрунтувати певні пункти цього документу, а також уникнути зайвих дискусій та непорозумінь під час зборів.

Згодом з усіма охочими створити об'єднання належить узгодити час і місце проведення установчих зборів, кандидатури на керівні посади об'єднання.

### **Обрання назви**

У підготовчий період також потрібно визначити власну назву об'єднання, скажімо, “Оселя”, “Дбайливий господар” чи “Спільнота”. Узгоджуючи це питання, не забувайте про те, що за законом, ви не маєте права зареєструвати своє об'єднання з тою назвою, яку вже зареєстровано для іншого підприємства чи організації. На жаль, інформацію про зареєстровані назви одержа-



ти дуже складно: довідатися про це можна щойно під час реєстрації. Тому радимо вам обрати рідко вживане слово чи словосполучення. До цього процесу варто залучити ваших сусідів-філологів, студентів та школярів, які можуть запропонувати оригінальні назви.

### **Скликання установчих зборів**

Коли всі перелічені питання буде з'ясовано, ініціативна група або власник будинку складає текст письмового повідомлення, в якому вказує, хто скликає установчі збори, коли і де вони відбудуться, які питання увійдуть до порядку денного. Цей документ потрібно вручити кожному власникові особисто під розписку або надіслати поштою, бажано — рекомендованим листом, не пізніше ніж за 14 днів перед датою, на яку призначено установчі збори.

Перед тим як починати установчі збори, належить визначити їх правосильність (за термінологією українських законодавчих актів — правомочність). Якщо на повідомлення відгукнулися понад 50% власників квартир (або їхніх представників) у вашому будинку, то можете відкривати збори. Наприклад, у вашому будинку налічують 65 квартир. Збори будуть чинними в тому разі, якщо на них прийшли власники (їхні представники) не менше ніж 33 квартир.

Припустимо, вказаної вимоги не дотримано. За таких обставин вам доведеться ще раз призначити дату, місце та час установчих зборів.

Тепер коротко опишемо процедуру ведення зборів, на яких потрібно розглянути такі питання:

- про обрання голови та секретаря зборів;
- про створення об'єднання;
- про затвердження статуту;
- про обрання керівних органів (правління, голови правління, ревізійної комісії);
- про визначення осіб, уповноважених оформити державну реєстрацію об'єднання.

Крім перелічених, на установчих зборах можна розглянути й інші питання, наприклад, визначити осіб, відповідальних за збереження майна об'єднання.

Голову та секретаря зборів обирають більшістю голосів присутніх власників або їхніх представників. Зазначимо, що кожний потенційний член об'єднання має лише один голос, незалежно від площі та кількості квартир чи приміщень, що перебувають у його власності.

Щодо кожного питання потрібно оформити відповідне рішення, яке збори ухвалюють через поіменне голосування. Кожний, хто проголосував, мусить поставити в протоколі свій підпис і зазначити результат голосування (“за” чи “проти”). Рішення вважають ухваленим, якщо за нього проголосували не менше ніж 2/3 присутніх осіб, які мають право голосу.

### **Державна реєстрація**

Щойно створене об'єднання належить зареєструвати. Таку реєстрацію здійснює виконавчий орган міської, районної чи сільської ради або районної державної адміністрації за місцем положення вашого будинку. До складу цього органу входить спеціальний відділ, у якому реєструють суб'єктів господарювання — юридичних осіб, у тому й об'єднань співвласників житлових будинків. Починаючи від 1 липня 2004 року цю функцію виконуватимуть реєстраційні палати, що працюватимуть при районних державних адміністраціях.

Зауважимо, що тепер за реєстрацію не потрібно сплачувати ніяких коштів. Таку норму закріплено в пункті 5 “Порядку державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку” (документ затверджено в постанові Кабінету Міністрів України № 1521 від 11 жовтня 2002 р., див. додаток 3). Однак починаючи від 1 липня 2004 р., коли набирає чинності закон “Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців”, реєстраційний збір для всіх юридичних осіб становитиме 170 грн. (10 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян).

Особа, яку уповноважили установчі збори, має подати до вказаного органу такі документи:

- заяву про державну реєстрацію. Зазначимо, що нормативні документи не встановлюють спеціального зразка заяви щодо реєстрації об'єд-

нання співвласників. Тому цей документ можна скласти в довільній формі. Проте нерідко в органах державної реєстрації вимагають заповнити заяву за такою формою, яку передбачено для суб'єктів підприємницької діяльності. Бланки таких заяв у цих органах видають безкоштовно;

- протокол установчих зборів, на яких було створено об'єднання і затверджено його статут;
- два примірники оригіналу та одну копію статуту об'єднання;
- список учасників об'єднання, складений за встановленою формою (її затверджено в постанові Кабінету Міністрів України "Про реалізацію Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" № 1521 від 11 жовтня 2002 р. і наведено в додатку 4 до цієї брошури);
- опис земельної ділянки, виконаний за встановленою формою, та технічний паспорт будинку. Ці два документи має передати об'єднанню власник будинку (міська чи районна рада або її виконавчий комітет, підприємство чи відомство, на балансі якого перебував або перебуває житловий будинок);
- нотаріально засвідчені копії документів, що встановлюють право власності на будинок, квартиру, інші житлові чи нежитлові приміщення. Йдеться про свідоцтва про приватизацію квартири, договори про купівлю-продаж квартири тощо. Ці документи подає кожний власник, який брав участь в установчих зборах (особисто чи через свого представника).

Перелічені документи уповноважений представник об'єднання має віднести до органу реєстрації або надіслати поштою (рекомендованим листом).

Одержавши комплект документів, орган реєстрації мусить зареєструвати ваше об'єднання. Якщо ви подали документи до 1 липня 2004 р., то пам'ятайте, що термін реєстрації не може перевищувати місяця. А якщо ви звернулися з такою заявою 1 липня або пізніше, то ваше об'єднання мають зареєструвати про-

тягом трьох днів (таку норму запроваджує стаття 25 закону “Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців”). Зареєструвавши вашу організацію, вашій уповноваженій особі видадуть оригінал і три копії свідоцтва про державну реєстрацію об’єднання, а також оригінал і копію його статуту з відповідною позначкою. Зауважимо, що ці копії статуту та свідоцтва не потребують додаткового засвідчення чи затвердження. Одержавши свідоцтво про реєстрацію, об’єднання набуває статусу юридичної особи.



**Порада.** Нерідко трапляється, що відповідні державні органи надовго затягують процес реєстрації, який за законом має тривати не довше ніж місяць (а після 1 липня 2004 р. — три дні). Якщо з реєстрацією вашого об’єднання зволікають, ви можете подати позов до суду — звісно, за умови, що ви правильно оформили всі документи. На такі дії органи реєстрації зазвичай реагують миттєво: наступного дня після подання позову видають реєстраційні документи.

Протягом п’яти робочих днів після видачі свідоцтва вказаний державний орган подає копії реєстраційної картки з позначкою про реєстрацію до органів статистики, податкової служби, Пенсійного фонду та фондів загальнообов’язкового державного соціального страхування.

Відразу після реєстрації конче потрібно одержати в місцевому органі статистики довідку про присвоєння ідентифікаційного коду. Без цього документу ваше об’єднання не зможе виготовити печатку, відкрити банківський рахунок тощо.

Варто зазначити, що за певних умов державний орган має право відмовити вам у реєстрації. Відмову закон дозволяє лише в тому разі, якщо від об’єднання надійшов неповний комплект потрібних документів або якщо документи не відповідають вимогам законодавства. За таких обставин вказаний орган мусить аргументувати свою відмову.

Якщо ж протягом місяця (або трьох днів, якщо ви подали заяву не раніше ніж 1 липня 2004 р.) після подання документів вам не оформили свідоцтва про реєстрацію і не пояснили причин відмови, то ви маєте пра-

во подати до суду позов на орган державної реєстрації за незаконну бездіяльність.

### **Виготовлення печатки та штампів**

Оскільки ваше об'єднання має статус юридичної особи, вам доведеться користуватися печаткою та штампом. Дозвіл на виготовлення цих атрибутів будь-якого підприємства, організації чи установи видають у районному або міському управлінні внутрішніх справ. Щоб одержати цей дозвіл, до вказаного органу потрібно подати такі документи:

- ескізи печатки та штампу, затверджені підписом голови правління;
- оригінал свідоцтва про державну реєстрацію об'єднання;
- квитанцію про сплату відповідного збору (тепер цей збір становить близько 36 грн.);
- довідку про присвоєння ідентифікаційного коду.

Одержавши дозвіл, ви можете замовити печатку та штамп лише на тому підприємстві, яке має відповідну ліцензію на таку діяльність. Ця робота коштуватиме від 40 до 400 грн., залежно від її складності та матеріалу.

### **Відкриття банківських рахунків**

Більшість розрахунків ваше об'єднання здійснюватиме в безготівковій формі. Оперувати готівкою законодавство дозволяє юридичним особам лише в деяких випадках, зокрема в разі виплати заробітку, закупівлі товарів деяких видів. Тому вам доведеться відкрити рахунок у банку, до якого потрібно подати такі документи:

- заяву щодо відкриття рахунку, оформлену за встановленим зразком. Цей документ мусять підписати голова правління та головний бухгалтер. Якщо ваше об'єднання не має головного бухгалтера чи іншої службової особи, що виконує його обов'язки, то заяву підписує лише голова правління;
- копію свідоцтва про державну реєстрацію, засвідчену нотаріально, або ту копію, яку видав орган державної реєстрації;

- примірник статуту, оформленого й затвердженого в належний спосіб, або його копію, засвідчену нотаріально. Зауважимо, що на цьому примірнику має стояти позначка податкової інспекції про реєстрацію вашого об'єднання в податковому органі;
- картку із зразками підписів та відбитком печатки.

Якщо ви подали всі документи, оформлені в належний спосіб, то банк може відкрити вам рахунок дуже швидко — протягом дня. Відкривши рахунок, ви маєте негайно повідомити про цей факт податковій інспекції. Розпоряджатися коштами на такому рахунку ви зможете щойно після того, як одержите від податківців підтвердження, що вони отримали ваше повідомлення.



## організаційні засади діяльності об'єднання

В цьому розділі розглянемо питання про те, який правовий статус має об'єднання і за якими принципами воно діє.

### **Правовий статус**

Після державної реєстрації ваше об'єднання стає юридичною особою, а отже, має право бути власником майна й мусить виконувати відповідні обов'язки. Ця юридична особа може набути статусу неприбуткової організації, а за таких обставин одержаний прибуток не дозволено розподіляти між її членами. Натомість, як визначено в Законі України "Про оподаткування прибутку підприємств" (№ 334/94-ВР від 28 грудня 1994 р.), така організація не сплачує податку на прибуток підприємства, зокрема, з таких доходів:

- внесків, грошових коштів та майна, що надходять до цієї організації для забезпечення її основної діяльності;
- пасивних доходів.

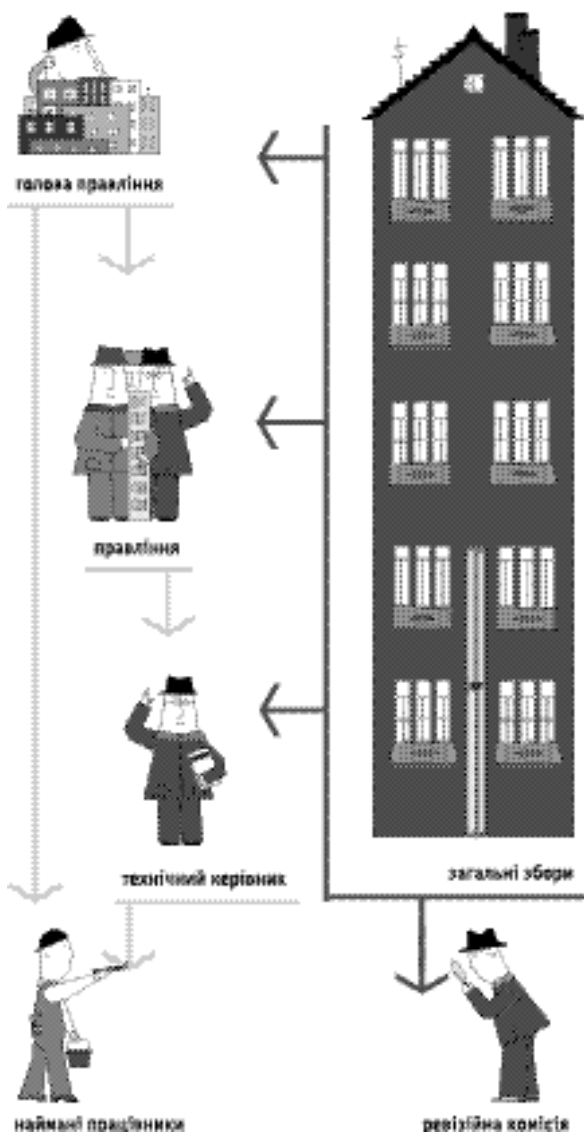
Будь-яка неприбуткова організація не сплачує також податку на додану вартість, але лише за умови, що обсяг її оподатковуваних операцій за останні 12 календарних місяців є меншим за суму 61 200 грн. Таку норму визначено в Законі України "Про податок на додану вартість" (№ 168/97-ВР від 3 квітня 1997 р.).

Треба зауважити, що як неприбуткову організацію ваше об'єднання зареєструють лише в тому разі, якщо його установчі документи відповідають встановленим вимогам. Втім, з практики відомо, що не кожне об'єднання має статус неприбуткової організації.

Об'єднання може виступати засновником або учасником товариства з обмеженою відповідальністю, діяльність якого відповідає інтересам учасників об'єднання. Однак навіть у такому разі кошти об'єднання закон не дозволяє розподіляти між його членами так, як, скажімо, дивіденди, що їх виплачують інші господарські товариства, наприклад, акціонерні.

## Структура об'єднання

Схематично структуру об'єднання можна зобразити так:





Найвищим органом управління є **загальні збори** членів об'єднання. Тільки цей орган може вирішувати такі питання, як затвердження статуту та внесення змін до нього, використання (зокрема передавання в оренду) майна, що перебуває у спільній власності членів об'єднання, затвердження річного кошторису, балансу та звіту об'єднання, а також величини внесків та сплат його учасників тощо. Принагідно зазначимо, що засновники об'єднання, які були присутні на установчих зборах, стають його членами автоматично. А той, хто бажає вступити до вже створеної організації (наприклад, якщо йдеться про нового власника квартири в будинку), має подати загальним зборам або правлінню заяву про вступ. Такий документ розглядають на загальних зборах або на засіданні правління — залежно від того, як цю процедуру визначено в статуті.

Виконавчим органом об'єднання є **правління**, склад якого обирають і затверджують установчі, а надалі — загальні збори. Члени цього органу обирають з-поміж себе голову правління. Цей орган фактично провадить усю поточну фінансову та господарську діяльність об'єднання, зокрема, готує баланс, звіти та кошторис, укладає договори з учасниками об'єднання та комунальними підприємствами, розпоряджається майном об'єднання.

Баланс — це головний фінансовий документ будь-якої юридичної особи, в якому відображають усі активи (майно та майнові права) та всі пасиви (боргові зобов'язання). Цей документ, форму якого визначено в законодавстві, складає бухгалтер об'єднання. Затвердивши баланс підписами бухгалтера та голови правління, його потрібно щороку подавати до органу державної статистики.

Річний звіт — це комплекс документів, які характеризують фінансовий стан об'єднання. Сюди належать звіти щодо сплати певних податків (за видами), документи, що підтверджують наявність активів чи заборгованості та ін. Переліку документів, які входять до річного звіту, законодавство не встановлює. Тож порядок формування річного звіту може визначати правління.

Всі потрібні для річного звіту документи зазвичай складає бухгалтер об'єднання. Деякі документи з цього комплексу потрібно подавати до податкового органу щокварталу або щомісяця (наприклад, відомості про відрахування до Пенсійного фонду).

Кошторис — це документ, у якому відображено доходи й витрати об'єднання протягом року. Відповідальність за виконання кошторису покладено на правління. Скажімо, якщо на рахунок об'єднання надійшло менше коштів, ніж заплановано в кошторисі, загальні збори можуть переобрати склад правління. Втім, таке рішення ухвалюють лише в тому разі, якщо не виявлено об'єктивних обставин, які спричинили таке відхилення. За неправоможні дії правління (наприклад, витрачання коштів усупереч статуту організації чи привласнення грошей) передбачено адміністративну й навіть кримінальну відповідальність.

Детальніше питання про господарську діяльність об'єднання висвітлено в наступному розділі.

За фінансово-господарською діяльністю правління та його голови наглядає **ревізійна комісія**. Цей орган перевіряє, чи в належний спосіб правління витрачає кошти об'єднання. До складу ревізійної комісії зазвичай входять ті учасники об'єднання, котрі мають досвід роботи у фінансовій чи бухгалтерській сфері. Проте до виконання певних завдань цей орган може залучати й кваліфікованого аудитора.

Вивчивши потрібні документи під час перевірки, ревізійна комісія готує свої пропозиції та висновки і оприлюднює їх на загальних зборах. За наслідками перевірки цей орган також затверджує фінансовий звіт за рік. Крім того, ревізійна комісія періодично доповідає загальним зборам про фінансовий стан об'єднання.

Для провадження господарської діяльності об'єднання може залучати **найманих працівників**, наприклад, технічного керівника, бухгалтера, юридичного радника, двірника, сантехніка, слюсаря, електрика та інших. Кількість цих осіб правління визначає за потребою (звісно, рішення з цього питання мають затвердити загальні збори). Зауважимо, що технічний керівник

може готувати проекти всіх договорів, що їх укладатиме об'єднання, добирати комунальні підприємства, що обслуговуватимуть будинок, контролювати діяльність найманих працівників тощо. Такі повноваження потрібно визначити в статуті або рішенні загальних зборів.



**Порада.** Найманих працівників, насамперед — технічного керівника, юридичного радника та бухгалтера, варто обрати з-поміж мешканців будинку, які зазвичай за будь-яких обставин обстоюють інтереси об'єднання, бо вони збігаються з їхніми інтересами.

### **Особливості звітності**

З огляду на статус юридичної особи об'єднання мусить подавати відповідну фінансову та бухгалтерську звітність до державних органів. Для об'єднань, зареєстрованих як неприбуткові організації, визначено “Порядок складання податкового звіту про використання коштів неприбутковими установами й організаціями” (документ затверджено в наказі Державної податкової адміністрації України № 233 від 11 липня 1997 р.). Натомість ті об'єднання, котрі не мають статусу неприбуткової організації, подають звітність на загальних підставах, визначених у законодавстві.

### **Ухвалення рішень**

Всю керівну та організаційну роботу в об'єднанні потрібно провадити відповідно до норм українського законодавства та затвердженого статуту. Статут можна назвати “внутрішньою конституцією” об'єднання, оскільки всі рішення всередині організації належить ухвалювати саме з огляду на цей документ.

### **Асоціації власників житлових будинків**

Кілька об'єднань власників будинків, розміщених в одному кварталі чи на одній вулиці, можуть створити асоціацію. В такому разі власники зможуть разом вирішувати деякі господарські питання, наприклад, щодо спільного використання технічних споруд у межах

їхнього кварталу, надання комунальних та інших послуг членам асоціації через спільне підприємство.



**Порада.** Якщо ваше об'єднання постає перед вибором — увійти до асоціації об'єднань чи ні, варто обрати другий варіант. Маючи підтримку асоціації, ви істотно полегшите собі провадження господарської діяльності, розв'язання складних проблем, що виникатимуть, наприклад, з комунальними підприємствами, а також залягодження конфліктів.



Будь-яке об'єднання співвласників має право провадити господарську діяльність тільки певних видів. Розглянемо це питання детальніше.

### **Види господарської діяльності**

Як неприбуткова організація, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не має права провадити господарську діяльність, що передбачає отримання прибутку. Такій організації законодавство забороняє, зокрема, перепродувати продукцію задля зиску чи надавати послуги особам, які не є учасниками об'єднання. В такому разі ваше об'єднання матиме право провадити лише ту діяльність, котру визначено в статуті. Йдеться про некомерційну діяльність, яка не передбачає одержання прибутку (див. Господарський кодекс України), наприклад, про розрахунки за надані комунальні послуги, сплату коштів на утримання та ремонт житлового комплексу, здавання в оренду власних приміщень і спрямування одержаних коштів на потреби об'єднання (ремонт, часткову сплату за комунальні послуги). Втім, якщо ваше об'єднання не має статусу неприбуткової організації, ви можете створити комерційне підприємство, що одержуватиме прибуток. Таке право визначено в статті 86 Цивільного кодексу України.

Як вже було зазначено, головне завдання об'єднання співвласників — надання послуг своїм учасникам. Таку діяльність об'єднання провадить, зокрема, на підставі відповідних договорів. Якщо комунальні послуги об'єднанню надає ЖЕК (зрозуміло, на підставі угоди з об'єднанням), то мешканці будинку — власники квартир та квартиронаймачі — можуть укласти індивідуальні договори про таке обслуговування або з ЖЕКом, або безпосередньо з об'єднанням. Це питання вирішують загальні збори об'єднання. Натомість якщо така організація сама забезпечує обслуговування будинку загалом та квартир зокрема, то вказані індивідуальні договори потрібно укласти тільки з нею (див. додаток 7).



**орада.** Відмовлятися від послуг ЖЕКів не завжди вивадано. Попри загальний негативний імідж цих організацій, декотрі з них дуже сумлінно виконують свої обов'язки, а їхні керівники виявляють готовність до співпраці з об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків. Тож у тому разі, якщо ЖЕК надає якісні комунальні послуги, варто укласти договір з такою організацією.

Зазначимо, що договір про надання комунальних послуг мусить підписати кожний власник квартири (навіть якщо він не входить до складу об'єднання) та квартиронаймач. На тих осіб, котрі ухиляються від підписання такого документу, можна подати заяву до суду з вимогою примусити їх укласти такий договір.

В угоді, укладеній з учасником об'єднання, визначають умови надання власникові комунальних послуг (постачання холодної і гарячої води та газу, опалення та ін.) та сплати за ці послуги, за утримання і ремонт будинку, підтримання в належному стані прибудинкової території. За таким договором об'єднання бере на себе обов'язок забезпечувати надання перелічених послуг власникові і використовувати за призначенням отримані від нього кошти, наприклад, сплату за комунальні послуги та ремонт будинку, внески до резервного фонду. В цій угоді ви можете передбачити й таку умову: кожний власник переказує кошти за комунальні та інші послуги (ремонт, роботу консьєржки тощо) на банківський рахунок об'єднання, а ця організація сплачує за надані послуги відповідним комунальним підприємствам. Зрозуміло, що об'єднання мусить укласти договори про надання таких послуг та вчасну сплату за них з вказаними комунальними підприємствами.

З іншого боку, за договором, укладеним з об'єднанням, кожний власник бере на себе обов'язок вчасно сплачувати за комунальні послуги й переказувати внески на утримання будинку та прибудинкової території. Якщо власник відмовляється перераховувати ці гроші або оформити такий договір, об'єднання може звернутися до суду, вимагаючи примусового виконання зобов'язань або підписання цієї угоди.

Крім того, осіб, які не виконують своїх зобов'язань за договором, об'єднання має право вилучити зі свого складу — за умови, що такий захід передбачено в статуті. В такому разі колишні члени об'єднання не зможуть брати участь у роботі органів його управління (у правлінні та загальних зборах), користуватися тими перевагами, які їм дає членство, а також впливати на рішення загальних зборів.

Кожний учасник об'єднання має дбайливо ставитися до спільного майна. Той, хто заподіє шкоду такому майну (наприклад, поб'є вікна, поламає двері, вчинить підпал), мусить її компенсувати в грошовій або іншій формі. Якщо винуватець відмовиться відшкодувати збитки, об'єднання може подати на нього відповідний позов до суду.

Господарська діяльність об'єднання виявляється також у розпоряджанні грошима, призначеними на утримання та ремонт житлового комплексу. Такі кошти накопичуються на банківському рахунку об'єднання, куди надходять як відповідні цільові внески його учасників.

Важливо, що об'єднання має право провадити таку господарську діяльність, як здавання в оренду житлових і нежитлових приміщень, що є власністю об'єднання. Кошти, одержані як орендна плата, закон дозволяє спрямовувати лише на потреби об'єднання. В оренду можна здавати, зокрема, такі приміщення:

- горище (наприклад, для використання як художньої майстерні);
- пивницю (скажімо, для обладнання тут крамниці чи складу, який не є вибухонебезпечним);
- комору;
- квартиру, що є власністю об'єднання.

Рішення про здавання приміщень в оренду ухвалюють загальні збори об'єднання або правління (якщо йому надано такі повноваження) — в тому разі, якщо в статуті не передбачено інших умов. На підставі цього документу об'єднання укладає договір про оренду, який мусять підписати голова правління та головний бухгалтер. Зазначимо, що проект такого договору може підготувати технічний керівник.

Кошти, виручені з оренди, можна спрямовувати на покриття поточних витрат об'єднання, часткову компенсацію вартості комунальних послуг, ремонтних робіт тощо.

### Прийняття житлового комплексу на баланс

Установчі або загальні збори можуть ухвалити рішення про те, щоб зарахувати житловий комплекс на баланс об'єднання (див. додаток 5).

Зазначимо, що передавати майно на баланс дозволено лише в тому разі, якщо об'єднання одержує це майно у власність або в користування за відповідним договором (йдеться, наприклад, про акт приймання-передавання майна в разі безкоштовної приватизації, договір про купівлю-продаж, договір про користування). За таких обставин потрібно створити комісію, до складу якої мають увійти представники обох сторін — вашого об'єднання і того власника, на чиєму балансі перебуває житловий комплекс. Доцільно, щоб ваше об'єднання в цьому органі представляли голова правління, особа, яка буде матеріально відповідальною за утримання майна, та бухгалтер, що братиме участь в оформленні документації.

Далі коротко опишемо процедуру передавання майна. Комісія складає відповідний акт (див. додаток 6), що за правилами бухгалтерського обліку є підставою для зарахування житлового комплексу на баланс. А колишній балансоутримувач передає вам технічну документацію на цей комплекс. Йдеться про інвентарну справу, плани зовнішніх та внутрішніх мереж, плани поверхів та ін.



**орада.** Перед тим як взяти житловий комплекс на баланс об'єднання, варто запросити незалежну експертну організацію для повного обстеження житлового будинку й складання акту про його технічний стан. У такому документі можна зафіксувати, які частини будинку, наприклад, сходові клітки, електрощитове обладнання, ліфти, потребують термінового ремонту. Маючи такий акт, ваше об'єднання зможе вимагати від попереднього власника, щоб той довів майно до належного стану, скажімо, відремонтував дах. Якщо члени об'єднання заборгували ЖЕКові за комунальні послуги за попередні роки, можна також домовитися про те, щоб ЖЕК списав ці борги за рахунок невиконаного ремонту.



Треба зауважити, що колишніх власників багато-квартирних будинків (виконкоми місцевих рад народних депутатів, місцеві державні адміністрації в Києві та Севастополі, підприємства, організації, установи) закон зобов'язує брати участь в організації та фінансуванні ремонту житлового комплексу, якщо йдеться про перший ремонт після передавання цього комплексу на баланс. Втім, такий обов'язок виникає лише в тому разі, якщо квартири чи приміщення було приватизовано.

### **Управління майном об'єднання**

Майном, переданим на баланс об'єднання, розпоряджаються голова правління та правління, однак — лише в межах своїх повноважень, визначених у статуті. Ці статутні органи, зокрема, мають право укласти з юридичною чи фізичною особою договори про продаж майна — звісно, за умови, що таке рішення прийнято на загальних зборах. Проте предметом такої угоди може виступати тільки те майно, яке належить об'єднанню на праві власності. Крім того, законодавство дозволяє відчужувати приміщення чи інше майно лише в тому разі, якщо внаслідок такого відчуження не буде ущемлено інтересів мешканців. Зокрема, заборонено продаж сходових кліток, ліфтових холів, приміщень для візків тощо, оскільки ними користуються всі власники квартир та квартиронаймачі. Натомість можна відчужити горище, підвальне приміщення чи комірчу — за умови, що співвласники будинку дали на це згоду.

Визначаючи повноваження виконавчих органів об'єднання в цій сфері, у статуті належить вказати так: голова правління чи правління має право укласти договір про відчуження майна за умови, що сума цієї угоди не перевищує записаної в статуті цифри. В тому разі, якщо сума договору виходить поза вказану межу, питання продажу обов'язково потрібно погоджувати із загальними зборами.

### **Страховання майна об'єднання**

Власне майно об'єднання також можна застрахувати, скажімо, на випадок пожежі, пошкодження при-

міщень внаслідок незаконних дій інших осіб тощо. В такому разі потрібно укласти відповідний договір із страховою компанією, в якому належить чітко вказати страхові випадки, вартість страхування (страхові внески), суму відшкодування (страхову виплату) та інші умови. Раціонально визначивши страхові випадки, ви сплачуватимете порівняно невеликі кошти за страхування. Натомість у разі передбаченого в угоді пошкодження вашого майна ви одержите від страхової компанії відшкодування, яким зможете компенсувати заподіяні вам збитки.

### **Використання прибудинкової території**

Кожне об'єднання співвласників багатоквартирного будинку має право користуватися прибудинковою територією. З'ясуємо, що вкладають у зміст цього поняття. Прибудинкова територія — це земельна ділянка, відведена для обслуговування житлового будинку й пов'язаних з ним господарських та технічних будівель і споруд. Площу та місце положення такої території визначено в містобудівній документації.

Всі питання щодо планування та використання територій на місцевому рівні вирішують відповідні місцеві ради та їхні виконавчі органи, а також місцеві державні адміністрації. Ці органи складають і затверджують генеральні плани населених пунктів, схеми планування територій на місцевому рівні та іншу містобудівну документацію, ухвалюють рішення щодо відведення та використання таких територій тощо.

До складу прибудинкової території входять такі ділянки землі:

- територія під житловим будинком;
- проїзди та тротуари;
- озеленені території;
- ігрові майданчики для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку;
- майданчики для відпочинку мешканців;
- майданчики для спортивних вправ;
- майданчики для тимчасового зберігання автомобілів;

- майданчики для господарських потреб;
- майданчики для виходу собак;
- інші земельні ділянки, що дають змогу утримувати й обслуговувати будинок та інші пов'язані з ним об'єкти.

Величину земельної ділянки, що є прибудинковою територією, визначають у проектній документації на підставі містобудівних норм.

Всю документацію щодо прибудинкової території вашому об'єднанню має передати колишній власник житлового будинку або комплексу, тобто державне або комунальне підприємство чи організація, міська чи районна державна адміністрація. Крім того, з такою документацією ви можете ознайомитися в управлінні (або відділі) містобудування та архітектури, що діє в складі районної чи міської державної адміністрації, або у виконавчому органі місцевої ради.

Для багатьох будинків, споруджених до 1992 року, не оформлено документів про відведення земельних ділянок і відповідних правовстановлювальних (за термінологією українських законодавчих актів — правовстановлюючих) документів на користування такими ділянками. На додаток досі не визначено меж прибудинкових територій цих об'єктів. Тому, створюючи або вже створивши об'єднання, поцікавтеся, чи оформлено документацію щодо відведення земельної ділянки для вашого будинку. Якщо цієї документації немає, вам доведеться подбати про її виготовлення, тобто звернутися з таким проханням до відповідного місцевого органу. За виконання цієї роботи потрібно буде сплатити певні кошти землевпорядній організації.

Якщо ваше об'єднання не забезпечуватиме надання комунальних послуг (а укладе такий договір з ЖЕКом), то правовстановлювальні документи на прибудинкову територію одержувати не обов'язково. За таких обставин земельну ділянку передадуть у постійне користування державним підприємству, організації чи установі (наприклад, ЖЕКові), яке чи яка є управителем будинку. Натомість якщо угоди про надання комунальних послуг об'єднання підпише безпосередньо

з відповідними підприємствами, то обов'язково треба буде документально оформити право користування прибудинковою територією або право власності на неї. Опишемо крок за кроком відповідну процедуру.

**Крок перший.** Ваше об'єднання подає до місцевої ради заяву про оформлення правовстановлювального документу на прибудинкову територію. Нагадаємо, що за статтею 42 Земельного кодексу, таку земельну ділянку передають об'єднанню співвласників безкоштовно. Припустимо, на загальних зборах ви вирішили, що варто одержати земельну ділянку у власність. У такому разі в цьому документі потрібно висловити прохання оформити державний акт на право власності на землю. Натомість якщо йдеться про користування прибудинковою територією, в заяві належить зазначити, що ви бажаєте укласти договір про оренду земельної ділянки. Зауважимо, що раніше закон дозволяв юридичним і фізичним особам також одержувати землю в постійне користування. Однак нині чинний Земельний кодекс передбачає лише дві можливості оформити своє право на використання земельної ділянки — отримати акт на право власності або укласти договір про оренду.

**Крок другий.** Об'єднання замовляє відповідну технічну документацію. З переліком потрібних документів ви можете ознайомитися в місцевій державній адміністрації або у виконавчому комітеті місцевої ради. В цьому органі вам також дадуть інформацію про спеціалізовані землевпорядні організації, які мають ліцензію на виготовлення згаданої документації. Оскільки така робота коштує досить дорого (від кількох сотень до кількох тисяч гривень), і сплачуватиме за неї ваше об'єднання, радимо вибрати з усіх можливих найбільше відповідні для вас умови й обов'язково відобразити їх у договорі з виконавцем. Йдеться насамперед про вартість і обсяг виконання роботи, яка зазвичай полягає не лише у виготовленні документації, а й її погодженні з багатьма державними органами (з питань землевпорядкування, архітектури, санітарної та пожежної служби та ін.). Варто наполягати, щоб згадана землевпорядна організація до-

дала до договору кошторис, де було б чітко визначено характер і вартість кожного виду роботи. Дуже важливо також вказати в договорі термін виконання вашого замовлення. В іншому разі цей процес може тривати дуже довго — місяцями й навіть роками.

**Крок третій.** Землевпорядну документацію ваше об'єднання подає до місцевого управління (або відділу) земельних ресурсів.

**Крок третій.** Ваші документи розглядають у місцевій державній адміністрації або раді й ухвалюють рішення про те, щоб надати вашому об'єднанню земельну ділянку у власність або укласти з вами договір про оренду.

**Крок четвертий.** На підставі технічної документації в місцевому органі влади виготовляють проект відведення земельної ділянки. На підставі цього проекту та іншої технічної документації визначають межі прибудинкової території на місцевості (встановлюють межові знаки). Про вартість цієї роботи можна довідатися в місцевому органі земельних ресурсів. Втім, якщо серед іншої технічної документації колишній власник передав вам проект відведення земельної ділянки, то ваші видатки будуть меншими: ви сплатите лише за встановлення межових знаків.

Відтак у місцевому органі влади складають акт про закріплення меж земельної ділянки в натурі та план зовнішніх меж ділянки, де вказують її розміри.

**Крок п'ятий.** В місцевій раді (чи державній адміністрації) оформляють державний акт на право власності на земельну ділянку або укладають з об'єднанням договір про її оренду. В разі одержання державного акту вам доведеться сплатити по 12 грн. за кожний з двох примірників бланку цього документу (один видадуть вам, а інший залишать в архіві) та 24 грн. — за його заповнення. Якщо ж ви укладаєте договір про оренду, то перед його підписанням узгодьте всі питання, які належить у ньому відобразити. Йдеться насамперед про суму та періодичність орендної плати, а також термін оренди.

Зауважимо, що за законом “Про оренду землі” (№ 161-XIV від 6 жовтня 1998 р.), суму орендної плати визначають за згодою обох сторін і вказують її в договорі,

зважаючи на щорічну індексацію грошової оцінки. Вартість земельної ділянки та коефіцієнти індексації можна довідатися в місцевому органі земельних ресурсів.

Сума орендної плати за рік зазвичай є не менша за величину земельного податку за ділянку, відведену під житло. Як вказано в статті 7 закону “Про плату за землю” (№ 2535-XII від 3 липня 1992 р.), податок за землі житлового фонду визначають за такою схемою:

- обчислюють 1% від суми нормативної грошової оцінки землі (якщо таку оцінку виконано). Одержана цифра — це ставка земельного податку. Якщо грошової оцінки землі не зроблено, то ставку земельного податку визначають за таблицями, наведеними в статті 7 закону “Про плату за землю”;
- від визначеної ставки земельного податку обчислюють 3%. Одержана цифра — це сума земельного податку за землі житлового фонду.

Проілюструємо цю схему на прикладі. Припустимо, нормативна грошова оцінка земельної ділянки при будинку становить 40 грн. за квадратний метр. Площа цієї ділянки — 2 000 квадратних метрів. Нормативна вартість ділянки становить 80 000 грн. (2 000 кв. м х 40 грн.). Сума земельного податку — це 1% від нормативної вартості, тобто 800 грн. (8 000 грн. х 0,01). А сума земельного податку, яку потрібно сплачувати за землі житлового фонду, дорівнює 3% від суми земельного податку, тобто 240 грн. (800 грн. х 0,03).

Як було згадано, сума орендної плати за рік зазвичай є не менша за величину земельного податку за ділянку. Водночас ця сума не може перевищувати 10% від суми нормативної грошової оцінки землі. У нашому прикладі з ділянкою вартістю 80 000 грн. ця цифра не може бути більшою за 8 000 грн. (80 000 грн. х 0,1). Таке обмеження визначає стаття 21 закону “Про оренду землі”. Укладаючи договір про оренду ділянки, скажімо, з місцевою державною адміністрацією, варто пам’ятати про цю норму: може трапитися, що власник земельної ділянки вимагатиме від вас орендну плату, яка виходить поза встановлену межу.

З наведених прикладів видно, що орендна плата може в багато разів перевищувати суму земельного податку. Втім, зауважимо, що органи місцевого самоврядування можуть встановити для об'єднань співвласників житла пільги щодо орендної плати.

Варто також пам'ятати, що за оренду земельних ділянок комунальної та державної власності (нагадаємо, що саме на таких ділянках споруджено житлові будинки) потрібно сплачувати тільки в грошовій формі. Таку плату потрібно вносити щомісяця: від вас не мають права вимагати сплати за кілька місяців чи за рік наперед.

Треба зазначити, що за законом термін оренди землі може сягати 50 років. Тому в договорі варто визначити саме цей максимальний період. Інакше, якщо термін оренди становить, наприклад, три чи п'ять років, по його закінченні ви будете змушені укласти новий договір. У такому разі вам знову доведеться пройти крок за кроком описану в цьому розділі процедуру, яка потребує, як ви вже знаєте, чималих видатків.

З огляду на вказану обставину варто клопотатися про одержання державного акту на право власності на землю. З цією справою радимо не зволікати, оскільки невдовзі буде внесено зміни до Земельного кодексу, і для юридичних осіб буде встановлено граничний термін приватизації земельних ділянок.

Зауважимо, що деяким раніше створеним об'єднанням співвласників земельні ділянки як прибудинкові території було надано в постійне користування. Як вже було згадано, за новим Земельним кодексом, тепер землю можна брати або у власність, або в оренду. Тому до 1 січня 2005 року замість державних актів на право постійного користування ділянкою потрібно або одержати державні акти на право власності на землю, або оформити договір про оренду.

Тепер коротко розглянемо питання про те, що ваше об'єднання може робити на прибудинковій території. Передусім цю землю потрібно використовувати лише за цільовим призначенням, вказаним у державному акті на право власності на ділянку чи в договорі про оренду. Зазвичай у згаданих документах вказано таке

цільове призначення: земельна ділянка для обслуговування багатопверхового житлового будинку. Тож ваше об'єднання може впорядковувати прилеглу територію, споруджувати тут дитячі та спортивні майданчики, металеві гаражі, влаштувати автостоянки тощо. Для таких дій, щодо яких належить ухвалити рішення на загальних зборах, потрібно отримати дозволи відповідних органів місцевого самоврядування, тобто органів містобудування та архітектури, земельних ресурсів, пожежної служби та санітарно-епідеміологічного нагляду, державтоінспекції та ін. (перелік залежить від виду споруди).

Характер і спосіб використання прибудинкової території ваше об'єднання визначає у своєму статуті або в спеціальній угоді. Наприклад, за деякими учасниками об'єднання можна закріпити постійні місця для паркування автомобілів у подвір'ї будинку. Принагідно зауважимо, що закон забороняє розподілити таку земельну ділянку між усіма співвласниками, виокремивши в ній відповідну кількість часток.

Водночас ваша організація має виконувати певні обов'язки щодо виділеної їй землі, зокрема, дбати про охорону довкілля, вчасно сплачувати земельний податок (або розраховуватися за оренду, якщо укладено відповідний договір), не порушувати прав власників та землекористувачів суміжних ділянок, зберігати корисні властивості землі, геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем тощо.





## Участь співвласників у діяльності об'єднання

### Права й обов'язки

Кожний учасник об'єднання має певні **права**, наприклад, право брати участь в управлінні об'єднанням і контролювати його діяльність. Зокрема, ви маєте право бути присутніми на загальних зборах вашої організації і голосувати щодо всіх порушуваних питань, обирати й бути обраним до складу статутних органів об'єднання. Закон дає вам право вимагати, щоб ці органи захищали ваші права, щоб інші учасники об'єднання дотримували вимог статуту й засад добросусідських відносин. Наприклад, один з мешканців зруйнував частину капітальної стіни, що проходить крізь його квартиру. Відтак ви зауважили тріщину в будинку. За таких обставин об'єднання має право подати позов до суду й вимагати, щоб порушник відновив стіну й відшкодував заподіяні вам збитки. Так само чинити можна й у тому разі, якщо, скажімо, хтось із сусідів вигулює свого собаку на майданчику, де бавляться малі діти.

Зазнавши збитків від іншого власника, зокрема, через затоплення квартири, ви маєте право на повне їх відшкодування. Здебільшого винна особа несе в такому разі цивільно-правову відповідальність, тому компенсацію мусить видати в грошовій формі. А якщо йдеться про зумисне пошкодження чи нищення майна (наприклад, підпал), то справу розглядають правоохоронні органи, які можуть притягнути порушника до кримінальної відповідальності.

Членство в об'єднанні дає вам і деякі інші переваги. Наприклад, ви маєте право безкоштовно або за невелику плату користуватися постійним місцем на прибудинковій території для паркування власного автомобіля. Натомість тому мешканцеві, який не входить до складу об'єднання, об'єднання може відмовити в такому постійному місці або ж виділити йому таке місце на умовах оренди за набагато більшу плату, ніж для вас.

Крім того, ви можете знайомитися з усією документацією об'єднання: протоколами загальних зборів, звітами ревізійної комісії, фінансовими звітами об'єднання. Якщо у вас виникли питання щодо господарської, фінансової чи

організаційної діяльності об'єднання, ви маєте право усно або в письмовій формі звернутися до його керівників і попросити, щоб вам надали відповідну інформацію. Одержавши відмову, ви можете подати скаргу до ревізійної комісії чи загальних зборів або позов до суду.

Зауважимо, що вступивши до об'єднання, ви не втрачаєте права на власний розсуд розпоряджатися своєю квартирою чи нежитловим приміщенням — за умови, що ви не порушуєте норм законодавства та законних інтересів інших мешканців.

Зрозуміло, що ви маєте право в будь-який час вийти зі складу об'єднання (таку процедуру потрібно визначити в статуті вашої організації).

Водночас кожний власник, увійшовши до об'єднання, мусить виконувати низку **обов'язків**, визначених у статуті. Передусім ви маєте вчасно та повністю сплачувати за комунальні послуги й переказувати внески на ремонт і утримання будинку та прилеглої території. Якщо ви не виконаєте цього обов'язку, то об'єднання може звернутися до суду, щоб примусово стягнути з вас заборгованість.

Крім того, статут вимагає, щоб належні об'єднанню приміщення та спільне майно (під'їзд, сходи, подвір'я) ви використовували за призначенням, дбали про їх збереження, запобігали їх нищенню (наприклад, пожежі, пошкодженню ліфтів, забрудненню коридорів чи подвір'я тощо).

Крім того, ви маєте дотримувати норм законодавства щодо ремонту та реконструкції приміщень. Наприклад, вдаючись до перепланування власної квартири, ви мусите одержати відповідний дозвіл і дотримувати затверджених будівельних норм. В іншому разі ви можете спричинити обвал всього будинку, а отже, заподіяти шкоду майну чи навіть здоров'ю та життю ваших сусідів.

До обов'язків учасника об'єднання належить також дотримання правил пожежної безпеки та санітарії. Зокрема, ніхто з-поміж власників не має права розкладати у квартирі відкрите багаття, тримати у своєму помешканні велику рога-ту худобу тощо. Натомість кожний мусить дотримувати чистоти в місцях загального користування.

Учасник об'єднання має дбати про те, щоб не допустити псування неподільного та загального майна, інформувати

органи управління свого об'єднання про пошкодження технічного обладнання.

Закон також зобов'язує співвласників дотримувати тиші в нічний час (з 23-ї до 7-ї години). Зауважимо, що такі правила затверджує місцева рада. А відповідальність за вчинення гамору визначено в статті 182 Кодексу України про адміністративні правопорушення. Щодо особи, яка порушила спокій мешканців будинку в період між 23-ю і 7-ю годинами, можуть застосовувати такі санкції, як попередження або вимога сплатити штраф обсягом від одного до трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (тобто від 17 до 51 грн.).

Якщо учасник об'єднання зазнав збитків з вини іншого власника, то винний мусить їх повністю відшкодувати. Така відповідальність лежить на власникові навіть у тому разі, якщо кривду сусідам заподіяв орендар його квартири чи іншого приміщення.

Зрозуміло, що кожний співвласник мусить виконувати рішення статутних органів об'єднання, якщо під час їх ухвалення дотримано статутних вимог та норм законодавства.

Треба додати, що в статуті можна визначити також інші права й обов'язки учасників об'єднання.

### **Сплата за комунальні послуги**

Як зазначено в правилах користування приміщеннями житлових будинків та прибудинковими територіями, що їх затверджено в постанові Кабінету Міністрів України № 572 від 8 жовтня 1992 р., кожний власник квартири чи квартиронаймач мусить сплачувати за обслуговування його квартири (за постачання електроенергії, холодної і гарячої води, газу, за опалення тощо), а також за утримання та прибирання місць загального користування і прибудинкової території. Розрахунки за спожиту у квартирі електроенергію належить здійснювати за показниками лічильника, встановленого в помешканні. Нагадаємо, що тарифи на електроенергію визначає Національна комісія з питань регулювання електроенергетики України. Кожний мешканець переказує кошти за використану електроенергію на рахунок енергопостачальника (уклавши з ним окрему угоду). Якщо ваш будинок міститься в Києві і ваше об'єднання уклало угоду з ЖЕКом про надання комунальних послуг, то за них можна розраховуватися за іншою

системою. Два роки тому створено Головний інформаційно-обчислювальний центр Київської міської державної адміністрації. На рахунок цього центру мешканці переказують кошти не тільки за комунальні послуги, а й за спожиту електроенергію. А звідси сплачені суми надходять відповідним комунальним підприємствам та енергопостачальникам.

За угодою, укладеною з надавачем послуг, мешканці сплачують також за користування телефоном, радіоточкою, кабельним телебаченням. Тарифи на такі послуги встановлюють відповідні компанії (Укртелеком, підприємства кабельних мереж тощо).

Величину сплати за інші комунальні послуги затверджують обласні (або Київська чи Севастопольська міські) державні адміністрації, спираючись на постанову Кабінету Міністрів України “Про вдосконалення системи державного регулювання тарифів на житлово-комунальні послуги” (№ 1168 від 28 жовтня 1997 р.). Деякі чинні тарифи наведено в додатку 8 до цієї брошури. Детальнішу інформацію про тарифи вам мусять надати комунальні підприємства, що обслуговують ваш будинок.

На загальних зборах вашого об'єднання ви визначаєте, хто буде управителем будинку — об'єднання чи інша юридична особа, скажімо, ЖЕК. Якщо ваша організація перебирає на себе функції управителя, то вона сама виконує всі зобов'язання щодо надання комунальних послуг, ремонту та утримання будинку, укладаючи договори з відповідними підприємствами. З іншого боку, як вже було згадано, об'єднання підписує договір з кожним власником квартири, який бере на себе обов'язок вчасно та повністю сплачувати за надані послуги (див. додаток 7). Кожний власник мусить переказувати ці кошти щомісяця у визначений день на банківський рахунок об'єднання, а об'єднання — переказувати їх комунальним підприємствам.

Мешканцям, які відмовилися підписувати згадану угоду, управитель будинку має право взагалі не надавати комунальних послуг. А на тих власників і квартирнаймачів, які не сплачують рахунків, може подати позов до суду.

Натомість якщо об'єднання доручає функції управителя іншому підприємству чи організації (наприклад, ЖЕКові), то гроші за надані послуги “рухаються” за такою схемою: власники квартир сплачують кошти на банківський рахунок

об'єднання, яке переказує їх управителеві (скажімо, ЖЕКу), а той розраховується з комунальними підприємствами, з якими він уклав відповідні договори.

Нагадаємо, що і в першому, й у другому випадку за спожиту електроенергію, користування кабельним телебаченням та радіоточкою власники квартир (крім киян) розраховуються безпосередньо з тими компаніями, котрі надають ці послуги.

Зауважимо, що суму сплат мешканці можуть визначати на підставі показників приладів, які фіксують споживання теплої та холодної води, газу й електроенергії і т. ін. у кожній квартирі. Якщо ж поквартирного обліку запровадити не можливо, управитель встановлює загальнобудинкові прилади обліку. За таких обставин кожний власник сплачує за надані послуги пропорційно до площі приміщення та кількості мешканців у ньому. В деяких об'єднаннях лічильники на воду встановлено лише в деяких квартирах. Ті мешканці, котрі не мають таких приладів обліку, сплачують за водопостачання та водовідведення на підставі показників загальнобудинкового лічильника, від яких відмінусовано показники лічильників, встановлених у квартирах.

А якщо загальнобудинкового приладу обліку не встановлено, то мешканці мають сплачувати за надані послуги з огляду на затверджені тарифи та норми споживання (див. додаток 8). Якщо в будинку перевищено встановлену норму споживання, наприклад, води, то її перевитрати пропорційно розподіляють між тими мешканцями, які не мають лічильників. Зрозуміло, що ті мешканці, котрі встановили такі прилади у своїх квартирах, платитимуть лише за показами цих приладів.

Зазначимо, що мешканці тих будинків, у яких створено об'єднання співвласників, мають можливість сплачувати борг поступово, частинами. В такому разі потрібно укласти відповідний договір з об'єднанням. Крім того, повертати заборгованість можна не грошима, а послугами, виконуючи певну роботу для об'єднання (йдеться, наприклад, про ремонт даху чи сходів, впорядкування прибудинкової території тощо). За таких обставин теж належить укласти цивільно-правову угоду з об'єднанням, де вказати обсяг і вартість цих робіт (див. додаток 9). Зауважимо, що такий спосіб розрахунку передбачено не лише для кожного учасника об'єднання, а й для будь-кого з мешканців будинку, що перебуває у власності цього об'єднання.

### **Обов'язкові сплати за обслуговування бу динку**

Кожний учасник об'єднання мусить сплачувати на банківський рахунок об'єднання кошти за обслуговування будинку та прилеглої території. Перелік сплат, пов'язаних з утриманням будинку та прибудинкової території, затверджено в постанові Кабінету Міністрів України № 939 від 22 червня 1998 р.

Такими грошима покривають видатки на утримання ліфтів, прибирання прибудинкової території та місць загального користування в будинку (коридорів, холів, сходів тощо), вивезення сміття, використання води для поливання зелених насаджень біля будинку, використання електроенергії в загальних коридорах, на сходових клітках тощо.

Зауважимо, що такий обов'язок покладено абсолютно на всіх мешканців будинку — учасників об'єднання, тих власників, які не входять до об'єднання, і квартиронаймачів.

Величина таких сплат залежить від загального обсягу витрат на утримання майна та площі приміщення, яку займає мешканець чи власник (див. додаток 8).

Суму сплати визначають за такою схемою. Спершу підраховують середні щомісячні витрати об'єднання на утримання і ремонт будинку. До цих витрат належать такі:

- видатки на заробітну платню обслуговувального персоналу — двірників, прибиральниць, паспортистки, електрика, слюсаря, сантехніка, працівника мереж теплопостачання, працівника, який обслуговує ліфти, тощо;
- витрати на заробітну платню апарату управління — голови або технічного керівника, бухгалтера об'єднання;
- сплата за воду на поливання зелених насаджень та території;
- сплата за електроенергію в місцях загального користування;
- видатки на капітальний ремонт будинку, споруд та обладнання і на поточний ремонт житлового фонду;
- сплата за вивезення сміття;
- видатки на прибирання та утримання місць загального користування (прибудинкової території, коридорів, сходових кліток і т. ін.);
- витрати на придбання господарських засобів (електричних лампочок, порошку, мила, ганчірок, віників, лопат тощо).

Маючи суму цих витрат, визначають, який відсоток становить площа кожної квартири від загальної житлової площі (тобто суми житлової площі всіх квартир у будинку). З огляду на цей відсоток встановлюють частку кожного мешканця в загальній сумі витрат.

Наприклад, протягом року об'єднання витратило на утримання будинку 6 000 грн. Щомісячні середні витрати становлять 500 грн. (6 000 грн. : 12 місяців). Будинок складається з 10 помешкань — 5 квартир по 50 кв. м та 5 квартир по 20 кв. м. Загальна площа будинку сягає 350 кв. м площі (5 квартир x 50 кв. м + 5 квартир x 20 кв. м). Отже, обслуговування одного кв. м квартири в будинку коштує 1,43 грн. на місяць (500 грн. : 350 кв. м). У такому разі місячна сплата за утримання квартири площею 50 кв. м становить 71,5 грн. (1,43 грн. x 50).

Такий перерахунок роблять лише в тому разі, якщо на покриття цих витрат забракло коштів, що надійшли від мешканців як сплата за встановленими нормами й тарифами чи показниками лічильників. До цього перерахунку бухгалтер вдається раз на квартал або раз на рік — відповідно до рішення загальних зборів об'єднання. Зазначимо, що згадані нормативи й тарифи встановлюють органи місцевої влади. Наприклад, за розпорядженням Київської міської державної адміністрації № 748 від 19 травня 2000 року, квартирна плата за утримання будинку та прибудинкової території становить від 40 коп. до 58 коп. — залежно від кількості поверхів у будинку, розміщення квартири на певному поверху, наявності ліфтів тощо.

Зауважимо, що реальні витрати об'єднання на утримання будинку та прибудинкової території можуть виявитися меншими за нормативні, скажімо, в тому разі, якщо об'єднання одержує плату за здані в оренду нежитлові приміщення або ощадно споживає тепло (зокрема, при потребі зменшуючи температуру нагрівання за допомогою відповідного пристрою) чи електроенергію (наприклад, встановивши в загальних коридорах і на сходових клітках автоматичні пристрої вмикання та відмикання світла, які реагують на рухомі об'єкти).

Якщо ж витрати об'єднання виявилися більшими за нормативні, власники квартир мають доплатити різницю (пропорційно до площі квартири).

Якщо ви вважаєте, що в об'єднанні визначили надто велику суму вашої сплати за утримання будинку та прибудинкової території, то можете подати відповідний позов до суду.

### **Земельний податок**

Крім того, кожний співвласник, що входить до складу об'єднання, має сплачувати свою частку земельного податку. Для всього житлового фонду коефіцієнт такої сплати дорівнює 0,03 ставки земельного податку (див. с. 38). Ставка податку на земельну ділянку, щодо якої виконано грошову оцінку, становить 1% від суми оцінки. Щоб обчислити податок, який має сплатити об'єднання співвласників, спершу визначають 1% від грошової оцінки, відтак множать одержаний показник на 0,03. Якщо грошової оцінки земельної ділянки не виконано, то ставку податку визначають за спеціальною таблицею, наведеною в статті 7 Закону України "Про плату за землю". Одержаний показник теж множать на 0,03.

Треба зауважити, що місцеві органи влади можуть надавати об'єднанням пільги щодо сплати цього податку, наприклад, встановлювати мінімальний рівень сплати або взагалі звільняти об'єднання від цього податку.

### **Внески на капітальний та поточний ремонт**

Кожний співвласник, що входить до об'єднання, мусить перераховувати певні внески на поточний та капітальний ремонт будинку. Величину цих внесків об'єднання визначає в статуті або в рішенні загальних зборів.

### **Інші збори та внески**

На загальних зборах об'єднання може ухвалити рішення про обов'язкову сплату інших внесків та зборів. Такими коштами покривають сплату за банківські послуги (виконання банківської операції зазвичай коштує об'єднанню 2% від її суми), видатки на заробітну платню коменданта будинку, консьєржки та ін. Деякі об'єднання ухвалюють рішення про те, що співвласник, який провадить ремонт у своїй квартирі, має сплачувати певні грошові суми за можливе пошкодження ліфту, сходової клітки, стін у коридорі та іншого майна.





**ЗАКОН УКРАЇНИ**  
**“Про об’єднання співвласників**  
**багатоквартирного будинку”**  
**№ 2866-III від 29 листопада 2001 р.**

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

**Стаття 1. Визначення термінів**

Для цілей цього Закону наведені нижче терміни вживаються у такому значенні:

асоціація власників жилих будинків (далі — асоціація) — юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об’єднань;

допоміжні приміщення багатоквартирного будинку — приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку (сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, кладові, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення);

житловий комплекс — єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс;

загальне майно — частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у статуті об’єднання (кладові, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо);

конструктивні елементи багатоквартирного будинку — частини споруди, які забезпечують її цілісність та необхідні технічні умови функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші, конструкції даху, покрівля, в’їзна група тощо);

нежиле приміщення — приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об’єктом цивільно-правових відносин;

неподільне майно — неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних еле-

ментів будинку, технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування жилого будинку;

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі — об'єднання) — юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна;

прибудинкова територія — територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку;

технічне обладнання багатоквартирного будинку — інженерні комунікації та технічні пристрої, які необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов та безпечної експлуатації квартир (загальні будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання, елеваторних вузлів, а також елементи благоустрою території);

уповноважена особа власника — фізична або юридична особа, яка має оформлене у встановленому порядку доручення власника представляти його інтереси відповідно до доручення та в межах, визначених законом;

управитель — юридична особа, яка здійснює управління неподільним та загальним майном житлового комплексу за дорученням власника (власників) майна і забезпечує його належну експлуатацію.

## **Стаття 2. Відносини, що регулюються цим Законом**

Цей Закон регулює:

порядок створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідації об'єднань, асоціацій;

відносини суб'єктів права власності щодо користування та розпорядження нерухомим майном у об'єднанні, асоціації;

відносини між об'єднаннями та асоціаціями;

відносини між об'єднаннями, асоціаціями і органами державної влади та органами місцевого самоврядування;

відносини між об'єднаннями і господарюючими суб'єктами.

## **Стаття 3. Законодавство про об'єднання і асоціації**

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

## **Стаття 4. Мета створення об'єднання та його статус**

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

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

В одному житловому комплексі може бути створене тільки одне об'єднання.

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

Об'єднання може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладення договорів з фізичними чи юридичними особами.

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

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

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

Майно об'єднання утворюється з:

майна, переданого йому членами об'єднання у власність;

одержаних доходів;

іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

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

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

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

Участь в установчих зборах беруть члени житлово-будівельного кооперативу, які повністю сплатили вартість жилих приміщень і належної частки у вартості нежилих приміщень та іншого майна і виявили таке бажання.

У разі неповної оплати вартості жилих приміщень і належної частки у вартості нежилих приміщень та іншого майна окремими членами житлово-будівельного кооперативу вони можуть брати участь у зборах, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, з метою вступу до об'єднання за згодою власника несплаченої частки майна.

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

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

Об'єднання може бути створене в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також

власника будинку або його уповноваженої особи, власників жилих приміщень, а також власників нежилих приміщень.

Для створення об'єднання скликаються установчі збори.

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

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

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

Установчі збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх власників або їх уповноважених осіб.

У голосуванні беруть участь власники (їх уповноважені особи), які присутні на установчих зборах.

Кожний власник на установчих зборах має один голос, незалежно від площі та кількості квартир або приміщень, що перебувають у його власності.

Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Рішення оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, у протоколі із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти").

Рішення вважається прийнятним, якщо за нього проголосувало не менше двох третин присутніх осіб, які мають право голосу.

Установчі збори правомочні, якщо на них присутні більше п'ятдесяти відсотків власників.

У разі відсутності кворуму ініціатор призначає нову дату, місце і час проведення установчих зборів. Новопризначені установчі збори можуть бути скликані не раніш як через 14 діб з дня зборів, що не відбулися.

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

Оформлення і реєстрація всіх документів, що засвідчують створення об'єднання, здійснюються безоплатно у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Об'єднання вважається створеним з моменту видачі свідоцтва про державну реєстрацію.

### **Стаття 7. Статут об'єднання**

Статут об'єднання складається відповідно до Типового статуту, який затверджує спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань містобудування та житлової політики. У статуті має бути визначено таке:

назва і місцезнаходження об'єднання;

мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання;

перелік майна, що перебуває у спільній сумісній власності (неподільного майна), права та обов'язки членів об'єднання щодо цього майна;

перелік майна, що перебуває у спільній частковій власності (загально-го майна), права та обов'язки членів об'єднання щодо цього майна;  
статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування;  
порядок скликання та проведення загальних зборів;  
періодичність проведення зборів;  
порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них;  
перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів;

джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання;

порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат;

порядок та умови укладення договорів між об'єднанням та кожним власником квартири, приміщення;

перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників;

порядок прийняття у члени об'єднання та виключення з нього;

права і обов'язки членів об'єднання;

відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів;

порядок внесення змін до статуту;

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

Статут може містити також інші положення, що є істотними для діяльності об'єднання.

#### **Стаття 8. Статут асоціації**

До складу асоціації можуть входити об'єднання та власники садиб, що використовують спільно внутрішньоквартальні інженерні мережі (споруди).

Статут асоціації визначає відповідно до законодавства України:

назву, місцезнаходження асоціації;

представництво від об'єднань;

права і обов'язки членів асоціації;

статутні органи асоціації, їх склад та повноваження, порядок утворення, діяльності та фінансування;

порядок внесення змін до статуту;

підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) асоціації і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим.

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

#### **Стаття 9. Членство в об'єднанні**

Членом об'єднання може бути фізична чи юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному будинку.

Членство в об'єднанні є добровільним і може набуватися одночасно з створенням об'єднання при проведенні установчих зборів, а також індивідуально, на основі письмової заяви, в будь-який момент його існування.

Членство в об'єднанні розпочинається на підставі поданої письмової заяви власника за згодою об'єднання. Порядок прийняття до об'єднання визначається статутом.

Членство в об'єднанні припиняється на підставі поданої письмової заяви власника приміщення або з інших підстав відповідно до статуту об'єднання.

Власники приміщень, розташованих у межах одного житлового комплексу, які не є членами об'єднання, можуть укласти з об'єднанням угоди про співпрацю та дії у спільних інтересах.

### **Стаття 10. Статутні органи об'єднання**

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

Вищим органом управління об'єднання є загальні збори.

Загальні збори скликаються і проводяться згідно з вимогами статуту об'єднання.

Загальні збори правомочні, якщо на них присутні більше половини членів об'єднання.

Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх членів об'єднання.

Рішення загальних зборів оприлюднюється. У передбачених статутом або рішенням загальних зборів випадках воно може бути надане членам об'єднання під розписку або направлено поштою (рекомендованим листом).

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

До виключної компетенції загальних зборів членів об'єднання відноситься:

затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;

обрання членів правління об'єднання;

питання про використання об'єктів, що перебувають у спільній власності членів об'єднання;

затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;

затвердження договорів (угод), укладених на суму, що перевищує визначену в статуті об'єднання;

визначення розмірів внесків та платежів членами об'єднання;

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

визначення розміру матеріального та іншого заохочення членів об'єднання і правління;

визначення обмежень на користування об'єктами, які перебувають у спільній власності об'єднання;

прийняття рішень про передачу в оренду об'єктів, які перебувають у спільній власності членів об'єднання, фізичним і юридичним особам;

затвердження угод про заснування товариств або участі у товариствах.

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. Статутом визначаються порядок скликання та голосування, перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників.

Збори представників не можуть вирішувати питання, які стосуються майнових прав членів об'єднання, погіршують умови використання майна або умови проживання.

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

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

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

До компетенції правління відноситься:

підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту; здійснення контролю за своєчасною сплатою членами об'єднання внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством;

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

укладення договорів з суб'єктами підприємництва, які виконують роботи, надають послуги, та здійснення контролю за їх виконанням;

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

скликання та організація проведення загальних зборів членів об'єднання або зборів представників.

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

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

### **Стаття 11. Утримання житлового комплексу на балансі**

Об'єднання після набуття статусу юридичної особи може:

прийняти на власний баланс весь житловий комплекс;

за договором з попереднім власником залишити його балансоутримувачем усього житлового комплексу або його частини;

укласти договір з будь-якою юридичною особою, статут якої передбачає можливість здійснення такої діяльності, про передачу їй на баланс усього житлового комплексу або його частини.

Рішення про прийняття на баланс основних фондів приймається відповідно до цього Закону, інших нормативно-правових актів та статуту об'єднання.

Балансоутримувач забезпечує управління житловим комплексом.

У разі якщо у новозбудованому будинку власники квартир, приміщень протягом двох місяців після підписання акта державної приймальної комісії не створюють об'єднання і не приймають на баланс основні фонди, сільська, селищна, міська рада може своїм рішенням призначити балансоутримувача.

Призначений балансоутримувач здійснює свої повноваження по забезпеченню управління будинком до прийняття будинку на ба-

ланс об'єднанням. Витрати на здійснення цих функцій управління розподіляються між власниками пропорційно площі приміщень, що перебувають у їх власності.

Передача майна з балансу на баланс відбувається у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Передача на баланс майна (в тому числі земельної ділянки), яке входить до складу житлового комплексу, але не належить об'єднанню, не тягне за собою виникнення права власності на нього.

Частина багатоквартирного будинку може бути виділена в окремий житловий комплекс за умови, що надбудова, реконструкція або знесення цієї частини не порушить цілісності чи можливості використання за призначенням інших частин будівлі, що не входять до складу цього комплексу.

Спори щодо прийняття та передачі на баланс майна вирішуються у судовому порядку.

## **Стаття 12. Управління неподільним та загальним майном житлового комплексу**

Управління неподільним та загальним майном житлового комплексу здійснює управитель шляхом:

належної експлуатації житлового комплексу та забезпечення відповідних умов користування власним, неподільним та загальним майном власників;

накопичення необхідних коштів на проведення поточних та капітальних ремонтів відповідно до законодавства;

отримання відшкодування від винної особи за збитки, заподіяні майну, яке перебуває у нього на балансі, або своєчасного звернення до суду щодо відшкодування збитків у примусовому порядку.

У разі якщо балансоутримувачем є об'єднання, рішення про форму управління приймається на загальних зборах кваліфікованою більшістю голосів.

У цьому випадку управління неподільним та загальним майном житлового комплексу об'єднання може здійснювати у формі:

управління неподільним та загальним майном через статутні органи об'єднання;

передачі всіх або частини функцій по управлінню неподільним та загальним майном житлового комплексу юридичній особі за договором;

делегування визначених статутом повноважень по управлінню неподільним та загальним майном житлового комплексу асоціації.

Форма управління неподільним та загальним майном житлового комплексу може бути змінена в будь-який час у встановленому цим Законом порядку.

## **Стаття 13. Відносини власників приміщень і управителя**

Відносини власників приміщень і управителя регулюються договором між ними, який укладається на основі Типового договору, форму якого затверджує спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань містобудування та житлової політики.



У разі передачі частини функцій по управлінню неподільним та загальним майном житлового комплексу юридичній особі між власником приміщення і цією юридичною особою укладається окремий договір.

Істотними умовами договору є:

- найменування сторін;
- предмет договору;
- права сторін щодо здійснення управління житловим комплексом;
- обов'язки сторін щодо надання послуг по експлуатації житлового комплексу та оплати цих послуг;
- вичерпний перелік послуг;
- вартість кожної послуги та загальна вартість щомісячного платежу;
- порядок контролю та звіту сторін;
- наслідки невиконання умов договору;
- перелік форс-мажорних обставин;
- строк дії договору, умови продовження та припинення дії договору, дата укладення договору.

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

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

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

Право на звернення до суду виникає у об'єднання через шістьдесят днів з дня припинення платежів або відмови в укладенні договору.

#### **Стаття 14. Права власника — члена об'єднання**

Власник — член об'єднання має право:

брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному цим Законом і статутом об'єднання;

обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання; знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки; одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;

вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання членами об'єднання правил добросусідства;

вийти в установленому статутом порядку з об'єднання; одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації.

На вимогу члена об'єднання воно зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти.

Порядок здійснення прав власників визначається законом.

Здійснення прав власника не може порушувати права інших власників.

Спори щодо здійснення прав власників вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку.

**Стаття 15. Обов'язки власника — члена об'єднання**

Власник — член об'єднання зобов'язаний:

виконувати вимоги статуту 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 ремонту;

забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо здійснення ремонту чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших власників;

дотримуватися вимог правил утримання жилого будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;

своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні платежі;

відшкодувати за власний рахунок і у повному обсязі збитки, заподіяні майну інших власників особисто або іншою особою, що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з відома власника;

виконувати передбачені статутними документами обов'язки перед об'єднанням;

попереджувати псування неподільного та загального майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;

дотримувати чистоти в місцях загального користування та тиші в нічний час (з 23 до 7 години).

Статутом об'єднання можуть бути встановлені й інші обов'язки власників — членів об'єднання відповідно до законодавства.

**Стаття 16. Загальні права об'єднання**

Об'єднання має право відповідно до законодавства та статуту: шляхом скликання загальних зборів:

створювати органи управління та визначати умови їх діяльності та оплати;

приймати рішення щодо надходження та витрати коштів об'єднання;

визначати порядок утримання, експлуатації та ремонту неподільного і загального майна відповідно до статуту;

давати згоду на укладення договорів на виконання робіт та надання послуг для об'єднання відповідно до вимог статті 10 цього Закону;

встановлювати розміри платежів, зборів і внесків членів об'єднання, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;

виключати з свого складу членів об'єднання, які не виконують своїх обов'язків;

брати на баланс майно об'єднання;

для виконання статутних завдань здійснювати необхідну господарську діяльність в порядку, визначеному законом.

Доручати правлінню в межах повноважень, визначених статутом: визначати підрядника, укласти договори на управління та експлуатацію, обслуговування і ремонт майна з будь-якою фізичною або юридичною особою відповідно до статуту та законодавства;

здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків та платежів; ініціювати скликання загальних зборів;

захищати права, представляти законні інтереси власників в органах державної влади і органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;

за рішенням загальних зборів та згодою власників приміщень, які не є членами об'єднання, використовувати приміщення в житловому комплексі для потреб органів управління об'єднання.

Загальні збори членів об'єднання мають право делегувати асоціації, до якої вони входять, частину повноважень власних органів управління.

Об'єднання може стати засновником асоціації.

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

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

робити членам об'єднання попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;

вимагати відшкодування збитків, заподіяних неподільному та загальному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;

вимагати своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених цим Законом та статутом об'єднання платежів, зборів і внесків від власників приміщень, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;

звертатися до суду з позовом про звернення стягнення на майно власників приміщень, які відмовляються відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені цим Законом та статутом об'єднання платежі, збори і внески, а також відрахування до резервного і ремонтного фондів;

виступати засновником (учасником) товариств з обмеженою відповідальністю.

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

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

### **Стаття 18. Обов'язки об'єднання**

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

забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан неподільного та загального майна, що належить членам об'єднання;

звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;  
забезпечувати виконання вимог статуту об'єднання;  
виконувати свої договірні зобов'язання;

забезпечувати дотримання інтересів усіх членів об'єднання, асоціації при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між членами об'єднання, асоціації витрат на експлуатацію та ремонт неподільного та загального майна;

припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження неподільним та загальним майном членами об'єднання;

у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, асоціації, представляти інтереси членів об'єднання, асоціації відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

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

### **Стаття 19. Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку**

Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та загального майна.

Неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку. Неподільне майно не підлягає відчуженню.

Загальне майно перебуває у спільній частковій власності співвласників багатоквартирного будинку.

Власники приміщень володіють, користуються і у встановлених цим Законом та цивільним законодавством межах розпоряджаються спільним майном.

При відчуженні приміщення в жилomu будинку право на частку неподільного майна підлягає відчуженню разом з приміщенням без виділення частки в натурі.

Об'єкти права спільної власності на майно можуть бути передані в користування фізичній або юридичній особі або групі осіб у разі, якщо це не пов'язано з порушенням прав і інтересів інших співвласників неподільного та загального майна, які охороняються законом.

### **Стаття 20. Визначення часток обов'язкових платежів на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна**

Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт загального майна та в інших спільних витратах у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у користуванні фізичних або юридичних осіб.

Частка участі співвласника квартири, власника кімнати (кімнат) у квартирі, де проживають два і більше власників жилих приміщень,

співвласника нежилого приміщення на утримання і ремонт визначається відповідно до його частки як співвласника приміщення.

Спори щодо визначення частки в обов'язкових платежах на утримання і ремонт неподільного та загального майна, в інших спільних витратах вирішуються в судовому порядку.

### **Стаття 21. Кошти об'єднання**

Кошти об'єднання надходять та зберігаються на рахунках у банківських установах і використовуються виключно за їх призначенням.

Використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно до статуту та затвердженого кошторису.

Кошти об'єднання не підлягають розподілу між членами об'єднання, за винятком випадків, передбачених законом.

Кошти об'єднання складаються з:

залишків коштів на рахунках попереднього власника майна;

статутних внесків, обов'язкових платежів членів об'єднання;

коштів, одержаних об'єднанням у результаті здачі в оренду допоміжних приміщень;

субсидій на оплату житлово-комунальних послуг та компенсацій за громадян, які користуються правом на їх отримання, щодо оплати житлово-комунальних послуг у їх частці в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного та загального майна у разі укладення відповідного договору між власником приміщення та об'єднанням;

доходів, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання, отриманих у результаті діяльності підприємств, засновниками яких є об'єднання;

добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних і юридичних осіб.

Для накопичення коштів на ремонт неподільного та загального майна і термінового усунення збитків, що виникли в результаті аварій чи непередбачених обставин, в обов'язковому порядку створюються ремонтний та резервний фонди об'єднання. Кошти цих фондів акумулюються на рахунку об'єднання у банківських установах і використовуються виключно за цільовим призначенням.

Перелік та розміри обов'язкових платежів на обслуговування і ремонт неподільного та загального майна, а також порядок їх сплати встановлюються відповідно до статуту об'єднання.

За рішенням загальних зборів об'єднання можуть створюватися спеціальні фонди, витрати з яких здійснюються на цілі, що передбачені статутом. Порядок створення спеціальних фондів визначається Кабінетом Міністрів України. Кошти цих фондів акумулюються на банківських рахунках об'єднання.

### **Стаття 22. Оплата комунальних послуг членами об'єднання**

За наявності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, газо-, електропостачання, гарячого водопостачання та інших послуг власники жилих і нежилих приміщень можуть перераховувати кошти безпосередньо на рахунки підприємств,

організацій, які надають ці послуги, за відповідними тарифами для кожного виду послуг у порядку, встановленому законом.

Власники нежилых приміщень сплачують надані послуги за тарифами, що встановлені для відповідних видів діяльності.

Кошти, що сплачуються власниками приміщень за надані їм комунальні послуги, можуть згідно з укладеними договорами надходити на рахунок об'єднання для накопичення і наступного перерахунку підприємствам, організаціям, які надають ці послуги. Перерахування коштів підприємствам, організаціям, які надають послуги, здійснюється щомісячно у визначений день відповідно до договору між об'єднанням і цими підприємствами, організаціями.

За відсутності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, газо-, електропостачання, гарячого водопостачання та інших послуг управитель зобов'язаний за рахунок коштів балансоутримувача встановити загальнобудинкові прилади обліку.

У разі, якщо правління об'єднання самостійно здійснює функції управителя, воно за договором з постачальниками комунальних послуг може бути колективним замовником (абонентом) таких послуг. У цьому випадку об'єднання несе повну відповідальність за своєчасну сплату вартості фактично спожитих членами об'єднання комунальних послуг.

Розподіл загальних рахунків між власниками приміщень в одній квартирі чи нежилому приміщенні здійснюється відповідно до законодавства та статуту з урахуванням розміру частки належного майна та кількості осіб, які проживають у квартирі, включаючи тих, які проживають тимчасово, а також з урахуванням особливостей використання нежилых приміщень.

Власники квартир, приміщень, що не обладнані приладами обліку, зобов'язані укласти договір про обслуговування та оплату комунальних послуг з управителем незалежно від членства в об'єднанні.

Відмова від укладення договору, від оплати рахунків або несплати рахунків не допускається. Такі дії є порушенням прав інших членів об'єднання і підставою для звернення до суду про стягнення заборгованості із плати по відповідних рахунках у примусовому порядку.

Власники несуть відповідальність за своєчасність здійснення платежів на рахунок управителя незалежно від використання приміщень особисто чи надання належних їм приміщень в оренду, якщо інше не передбачено договором.

### **Стаття 23. Видатки на утримання і ремонт приміщень**

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

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

Видатки на утримання і ремонт приміщень або іншого майна, що перебуває у спільній власності, визначаються статутом об'єднання та договором про їх використання.

Кошти за користування неподільним та загальним майном і обслуговування спільної власності сплачуються на банківський рахунок об'єднання. Ця частина комунальних послуг надається об'єднанню як кінцевому споживачеві.

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

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

#### **Стаття 24. Участь колишнього власника багатоквартирного будинку в обслуговуванні і ремонті неподільного та загального майна житлового комплексу**

Колишній власник, на балансі якого перебував багатоквартирний будинок до передачі на баланс об'єднанню, бере участь в організації та фінансуванні першого після передачі на баланс капітального ремонту будинку відповідно до законодавства.

Участь колишнього власника у фінансуванні поточних ремонтів майна, що перебуває у спільній власності об'єднання, здійснюється за договором або за рішенням суду.

У разі, якщо колишніх власників було декілька, їх участь у фінансуванні визначається пропорційно часу утримання будинку на балансі починаючи з часу будівництва або останнього капітального ремонту.

Власники приміщень, які передали їх в оренду фізичним чи юридичним особам, беруть пайову участь у витратах на утримання та ремонт неподільного і загального майна у порядку, встановленому статутом об'єднання та цим Законом.

Невикористання власниками приміщень, що їм належать, або відмова від користування неподільним та загальним майном не є підставою для звільнення власника від участі в спільних витратах на обслуговування і ремонт неподільного та загального майна в житловому комплексі.

У разі відмови колишнього власника багатоквартирного будинку взяти пайову участь в організації та фінансуванні першого після передачі об'єднанню капітального ремонту об'єднання може звернутися до суду з позовом про звернення стягнення на майно такого колишнього власника.

#### **Стаття 25. Порядок виконання об'єднанням делегованих повноважень**

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

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

передачі об'єднанню встановлених державних дотацій на фінансування витрат на експлуатацію, поточний і капітальний ремонт житлового фонду, субсидій на житлово-комунальні послуги, компенсаційних коштів за надані пільги по оплаті житлово-комунальних послуг окремим категоріям громадян;

надання компенсації (субсидії) на оплату житла і комунальних послуг окремим категоріям громадян з числа власників, наймачів і орендарів відповідно до законодавства.

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

### **Стаття 26. Оренда приміщень у житловому комплексі**

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

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

У порядку, передбаченому статутом, правління об'єднання за дорученням загальних зборів може укласти договір оренди з фізичною або юридичною особою щодо приміщень, які перебувають у спільній власності членів об'єднання. За домовленістю сторін може бути укладений договір про передачу в оренду квартири (приміщення) та приміщень або їх частини, що перебувають у спільній частковій власності членів об'єднання. В цьому випадку договором визначається частка кожної сторони в отриманні доходів та сплаті податків, інших обов'язкових платежів, передбачених законом чи статутом.

Предметом договору оренди жилих та нежилых приміщень для ведення господарської, підприємницької або іншої не забороненої законом діяльності може бути квартира чи нежиле приміщення, що розміщені в багатоквартирних будинках, з дотриманням орендарем державних будівельних, протипожежних, санітарно-гігієнічних та інших норм, встановлених законодавством.

У договорі оренди таких приміщень обов'язково зазначаються предмет договору, мета використання приміщень, номер і дата видачі документа, що посвідчує державну реєстрацію орендаря як суб'єкта підприємницької діяльності, термін, на який укладається договір, обов'язки та права орендаря і орендодавця, відповідальність за заподіяні збитки. У договорі можуть бути визначені також інші умови.

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

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



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

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

### **Стаття 27. Страхування майна об'єднання**

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

Члени об'єднання — власники жилих або нежилих приміщень здійснюють страхування належних їм приміщень самостійно.

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

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

### **Стаття 28. Ліквідація об'єднання**

Об'єднання ліквідується у разі:

фізичного знищення або руйнування житлового комплексу, яке унеможливає його відновлення або ремонт;

відчуження житлового комплексу за рішенням суду;

придбання однією особою всіх приміщень у житловому комплексі.

### **Стаття 29. Відповідальність за порушення законодавства про об'єднання**

Особи, винні у:

недотриманні вимог цього Закону;

порушенні прав власників (користувачів), їх об'єднань і асоціацій;

порушенні статуту об'єднання та протидії його виконанню;

створенні, організації діяльності або ліквідації об'єднання з порушенням законодавства, державних стандартів і норм;

незаконному привласненні майна, що перебуває у спільній власності:

недотриманні умов договорів, укладених відповідно до цього Закону,

- несуть цивільну, кримінальну, адміністративну відповідальність відповідно до закону.

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

### **Стаття 30. Прикінцеві положення**

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

Пункт 2 статті 30 цього Закону, яким вносяться зміни до Закону України "Про оподаткування прибутку підприємств", набирає чинності з 1 січня 2002 року.

2. Внести до пункту 7.11 статті 7 Закону України "Про оподаткування прибутку підприємств" (Відомості Верховної Ради України, 1997 р.,

№ 27, ст. 181; 1998 р., № 10, ст. 35; 1999 р., № 2–3, ст. 21; 2000 р., № 39, ст. 333) такі зміни:

1) у підпункті 7.11.1:

в абзаці “д” слова “житлово-будівельними кооперативами” виключити; доповнити підпункт абзацом “е” такого змісту:

“є) житлово-будівельними кооперативами, об’єднаннями співвласників багатоквартирних будинків, створеними у порядку, визначеному законом”;

2) доповнити підпункт 7.11.7 абзацом такого змісту:

“Від оподаткування звільняються доходи неприбуткових організацій, визначених в абзаці “е” підпункту 7.11.1, отримані у вигляді внесків, коштів або майна, які надходять таким неприбутковим організаціям для забезпечення потреб їх основної діяльності, та у вигляді пасивних доходів”.

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

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

подати на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо внесення змін до законів України, що впливають з цього Закону;

привести свої нормативно-правові акти у відповідність з цим Законом;

забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність з цим Законом.

**Додаток 2**

Затверджено  
в наказі Державного комітету України  
з питань житлово-комунального господарства  
№ 141 від 27 серпня 2003 р.

## Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

### 1. Загальні положення, назва та місцезнаходження об'єднання

1.1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі — об'єднання, ОСББ) “\_\_\_\_\_” створено власниками  
(назва об'єднання)

квартир та/або приміщень багатоквартирного будинку № \_\_\_\_\_  
(далі — житловий комплекс) на вулиці \_\_\_\_\_  
(назва вулиці)

в місті \_\_\_\_\_ відповідно до Закону України  
(назва міста)

“Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” або  
шляхом реорганізації житлово-будівельного кооперативу  
“\_\_\_\_\_”,  
(назва кооперативу)

створення якого затверджено рішенням відповідного органу  
місцевого самоврядування \_\_\_\_\_  
(назва органу місцевого самоврядування)

м. \_\_\_\_\_ від “\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року  
(назва міста)

№ \_\_\_\_\_, і є його правонаступником.

Місцезнаходження об'єднання: Україна, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(адреса об'єднання)

Назва об'єднання: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку “\_\_\_\_\_”.

1.2. Діяльність об'єднання регулюється Законом України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, Цивільним, Житловим, Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та цим Статутом.

1.3. Власники квартир, житлових і нежитлових приміщень зобов'язані виконувати вимоги чинного законодавства України та Статуту об'єднання, який розробляється на підставі цього Типового статуту і затверджується рішенням установчих зборів членів об'єднання.

1.4. Об'єднання є юридичною особою з моменту видачі свідоцтва про державну реєстрацію, має самостійний баланс, рахунки в банківських установах, печатку з власним найменуванням та інші необхідні реквізити.

1.5. Об'єднання може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладання договорів з фізичними чи юридичними особами.

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

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

1.8. Майно об'єднання утворюється з:

- майна, переданого йому членами об'єднання у власність;
- одержаних доходів;
- іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

## **2. Мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання**

2.1. Метою створення об'єднання є забезпечення захисту прав його членів, відповідно до пункту 11.1 цього Типового статуту, та дотримання ними обов'язків щодо належного утримання та використання неподільного і загального майна житлового комплексу, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

2.2. Завданням та предметом діяльності об'єднання є:

- належне утримання будинку та прибудинкової території;
- забезпечення реалізації прав власників приміщень будинку на володіння та користування спільним майном членів об'єднання;
- забезпечення сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання;
- здійснення господарської діяльності для забезпечення власних потреб.

2.3. Об'єднання має право, відповідно до законодавства та Статуту, шляхом скликання загальних зборів:

- створювати органи управління та визначати умови їх діяльності та оплати;
- приймати рішення щодо надходження та витрати коштів об'єднання;
- визначати порядок утримання, експлуатації та ремонту неподільного і загального майна відповідно до Статуту;
- встановлювати розміри платежів і внесків членів об'єднання, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;
- виключати зі свого складу членів об'єднання, які не виконують своїх обов'язків;
- брати на баланс майно об'єднання;
- для виконання статутних завдань здійснювати необхідну господарську діяльність у порядку, визначеному законом.

2.4. Доручати правлінню в межах повноважень, визначених Статутом:

- визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування і ремонт майна з будь-якою фізичною або юридичною особою відповідно до Статуту та законодавства;
- здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків та платежів;
- ініціювати скликання загальних зборів;
- захищати права, представляти законні інтереси власників в органах виконавчої влади і органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;
- за рішенням загальних зборів та згодою власників приміщень, які не є членами об'єднання, використовувати приміщення в житловому комплексі для потреб органів управління об'єднання.

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

- робити членам об'єднання попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;
- вимагати відшкодування збитків, завданих неподільному та загальному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;
- вимагати своєчасної та у повному обсязі сплати всіх установлених Законом та Статутом об'єднання платежів, зборів і внесків від власників приміщень, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;
- звертатись до суду з позовом про звернення стягнення на майно власників приміщень, які відмовляються відшкодувати завдані збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені законодавством та Статутом об'єднання платежі і внески, а також відрахування до резервного і ремонтного фондів;
- виступати засновником (учасником) товариств з обмеженою відповідальністю.

2.6. Об'єднання зобов'язане:

- забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан неподільного та загального майна, що належить членам об'єднання;
- звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;
- забезпечувати виконання вимог Статуту об'єднання;
- виконувати свої договірні зобов'язання;
- забезпечувати дотримання інтересів усіх членів об'єднання, асоціації при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між членами об'єднання, асоціації витрат на експлуатацію та ремонт неподільного та загального майна;
- у випадках, передбачених законодавством, Статутом об'єднання, — представляти інтереси членів об'єднання, відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

### **3. Майно об'єднання**

#### **3.1. Майно об'єднання складається з неподільного та загального майна:**

- неподільне майно — неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання, що забезпечують належне функціонування житлового будинку. Неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку. Неподільне майно не підлягає відчуженню;
- загальне майно — частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених цим Статутом (кладові, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо).

#### **3.2. Перелік майна, що перебуває у спільній сумісній власності (неподільне майно), права та обов'язки членів об'єднання щодо цього майна**

##### **3.2.1. До неподільного майна належить:**

- частина допоміжних приміщень, конструктивних елементів, технічного обладнання будинку, які не можуть бути поділені між власниками приміщень будинку та без яких не може бути належного утримання будинку і прибудинкової території;
- конструктивні елементи будинку — частини споруди, які забезпечують її цілісність та необхідні технічні умови функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші, конструкції даху, покрівля, в'їзна група тощо);
- технічне обладнання будинку — інженерні комунікації та технічні пристрої, які забезпечують санітарно-гігієнічні умови та безпечну експлуатацію квартир (загальні будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, ліфти, центральні розподільчі щити електропостачання, а також елементи благоустрою прибудинкової території).

3.2.2. Члени об'єднання приймають рішення щодо управління неподільним майном будинку. Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна будинку встановлюється пропорційно до загальної площі житлових та нежитлових приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

3.2.3. Співвласник, який завдав збитків майну, що перебуває у спільній власності, зобов'язаний відшкодувати їх у повному обсязі.

#### **3.3. Перелік майна, яке перебуває у спільній частковій власності (загальне майно), права та обов'язки членів об'єднання щодо цього майна**

3.3.1. Загальне майно — частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у цьому Статуті (кладові, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо).

3.3.2. Неподільне майно — неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктив-

них елементів та технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування житлового будинку.

3.3.3. Члени об'єднання приймають рішення щодо управління загальним майном та зобов'язані брати участь в його утриманні.

3.3.4. Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт загального майна встановлюється пропорційно до загальної площі житлових та нежитлових приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

#### **4. Статутні органи об'єднання, їх повноваження та порядок формування**

4.1. Органами управління об'єднання є загальні збори його членів, правління та ревізійна комісія об'єднання.

4.2. Вищим органом управління об'єднання є загальні збори.

4.3. Загальні збори скликаються і проводяться згідно з вимогами цього Статуту та чинного законодавства.

4.4. Загальні збори правочинні, якщо на них присутні більше половини членів об'єднання.

#### **4.5. До виключної компетенції загальних зборів членів об'єднання належить:**

- 1) затвердження Статуту об'єднання, внесення змін до нього;
- 2) обрання членів правління об'єднання;
- 3) питання про використання об'єктів, що перебувають у спільній власності членів об'єднання;
- 4) затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- 5) визначення розмірів внесків та платежів членів об'єднання;
- 6) прийняття рішень про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;
- 7) визначення розміру матеріального або іншого заохочення членів об'єднання і правління;
- 8) встановлення обмежень на користування об'єктами, які перебувають у спільній власності членів об'єднання;
- 9) прийняття рішень про передачу в оренду об'єктів, які перебувають у спільній власності членів об'єднання, фізичним і юридичним особам;
- 10) прийняття рішень про взаємодію з громадськими організаціями.

#### **4.6. До компетенції правління об'єднання належить:**

- 1) підготовка кошторису, балансу та річного звіту об'єднання;
- 2) здійснення контролю за своєчасною сплатою членами об'єднання внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з чинним законодавством;
- 3) розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;
- 4) укладання договорів із суб'єктами підприємництва, які виконують роботи, в тому числі будівельні, надають житлово-комунальні та інші послуги, та здійснення контролю за їх виконанням;
- 5) ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;

б) скликання та організація проведення загальних зборів членів об'єднання або зборів представників, у тому числі які можуть бути обрані від об'єднання за рішенням загальних зборів.

4.7. Правління об'єднання зі свого складу обирає голову правління і його заступника. Голова правління забезпечує виконання рішень загальних зборів членів об'єднання та рішень правління, діє без доручення від імені об'єднання, укладає в межах своєї компетенції угоди, розпоряджається коштами об'єднання відповідно до затвердженого кошторису.

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

4.9. Засідання правління проводиться не менше ніж один раз у три місяці і скликається головою. Рішення правління об'єднання приймається 2/3 голосів від загальної чисельності членів правління.

4.10. Правління об'єднання на договірній основі може найняти на роботу управителя — юридичну особу, яка частково здійснюватиме функції з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу за дорученням власника (власників) майна і забезпечує його належну експлуатацію.

4.11. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа його членів ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора. Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами. Рішення загальних зборів членів об'єднання про затвердження річного звіту, кошторису видатків і надходжень розмірів внесків та платежів членів об'єднання приймаються з урахуванням висновків ревізійної комісії (ревізора) або аудитора.

4.12. Ревізійна комісія (ревізор) зобов'язана ініціювати позачергове скликання загальних зборів у разі виникнення загрози інтересам об'єднання або виявлення зловживань, учинених посадовими особами.

4.13. Керівництво поточною діяльністю об'єднання здійснює його правління. Правління має право приймати рішення з усіх питань діяльності об'єднання за винятком тих, які належать до виключної компетенції загальних зборів. Правління є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам.

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

## **5. Порядок скликання та проведення загальних зборів.**

### **Періодичність проведення зборів. Порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них. Перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів**

5.1. Чергові загальні збори членів об'єднання скликаються правлінням не рідше ніж 1 раз на рік, як правило, по закінченні календарного року для розгляду наслідків діяльності об'єднання. Позачергові загальні збори членів об'єднання можуть бути скликані за вимогою членів об'єднання, які мають більше 20 відсотків голосів від їх загальної кількості або за вимогою ревізійної комісії (ревізора) об'єднання.

5.2. Повідомлення про проведення загальних зборів членів об'єднання надсилається в письмовій формі і вручається кожному чле-



ну об'єднання під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом) на вказану адресу. Повідомлення надсилаються не пізніше ніж за 14 днів до дати проведення загальних зборів. У повідомленні про проведення загальних зборів зазначається порядок денний, дата та місце їх проведення.

5.3. Загальні збори правочинні, якщо на них присутні більше 50 (п'ятдесяти) відсотків членів об'єднання. Рішення загальних зборів приймаються 2/3 голосів від загальної кількості голосів членів об'єднання, які присутні на загальних зборах.

5.4. У разі відсутності кворуму для проведення загальних зборів правління визначає нову дату і час їх проведення, про що члени об'єднання повідомляються додатково. Нові збори призначаються не раніше 14 днів і не пізніше 30 днів з моменту зборів, що не відбулися, і є чинними, якщо на них присутні не менше 30 відсотків членів об'єднання. На таких зборах рішення приймаються 3/4 голосів присутніх членів об'єднання.

**5.5. Питання, з яких рішення приймаються загальними зборами кваліфікованою більшістю голосів (3/4 голосів присутніх на зборах членів об'єднання):**

- рішення про форму управління житловим комплексом;
- затвердження кошторису об'єднання, балансу та річного звіту;
- визначення розміру внесків та платежів членів об'єднання;
- проведення капітального ремонту будинку, реконструкції або його відновлення після руйнування, зведення господарських споруд;
- внесення змін і доповнень до Статуту об'єднання;
- реорганізація об'єднання;
- визначення обмежень на використання об'єктів, які перебувають у спільній власності членів об'єднання, та передачу їх у користування фізичним і юридичним особам;
- ліквідація об'єднання у випадку фізичного знищення або руйнування будинку, яке унеможлиблює його відновлення.

5.6. Рішення членів об'єднання може бути прийнято шляхом їх письмового опитування. Порядок проведення письмового опитування затверджується загальними зборами.

5.7. Рішення, прийняті на загальних зборах, підписуються головою правління та секретарем загальних зборів і підлягають постійному зберіганню.

5.8. Рішення, прийняті загальними зборами, є обов'язковими для всіх членів об'єднання.

5.9. Рішення загальних зборів оприлюднюються. За рішенням зборів воно може бути надане членам об'єднання під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом).

5.10. Рішення загальних зборів про проведення реконструкції будинку, в тому числі надбудови чи добудови, вважається прийнятим за умови наявності згоди всіх власників приміщень. Якщо власник житлового приміщення відмовляється відселитися чи власник нежитлового приміщення відмовляється тимчасово залишити його для проведення реконструкції будинку, спір може бути вирішено в судовому порядку. Рішення про проведення ремонту будинку приймається, виходячи з технічного стану елементів будинку.

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

6.1. Кошти об'єднання містяться на рахунках у банківських установах і використовуються виключно за їх призначенням.

6.2. Використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно до Статуту та затвердженого кошторису.

6.3. Кошти об'єднання не підлягають розподілу між членами об'єднання, за винятком випадків, передбачених законом.

6.4. Кошти об'єднання складаються з:

- залишків коштів на рахунках попереднього власника майна;
- статутних внесків і обов'язкових платежів членів об'єднання;
- коштів, одержаних об'єднанням у результаті здачі в оренду допоміжних приміщень;
- субсидій на оплату житлово-комунальних послуг та компенсацій за громадян, які користуються правом на їх отримання щодо оплати житлово-комунальних послуг у їх частці в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного та загального майна у разі укладення відповідного договору між власником приміщення та об'єднанням;
- доходів, що спрямовуються на виконання статутних завдань об'єднання, отриманих у результаті діяльності підприємств, засновниками яких є об'єднання;
- добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних і юридичних осіб.

## **7. Порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат**

7.1. Правління об'єднання складає щорічний кошторис надходжень і витрат на наступний фінансовий рік і визначає розміри платежів кожного члена об'єднання. Кошторис об'єднання складається до 25 грудня поточного року з подальшим затвердженням на чергових загальних зборах членів об'єднання.

7.2. Перший фінансовий рік об'єднання починається з дати його державної реєстрації і закінчується 31 грудня. Наступні фінансові роки відповідають календарним.

7.3. Кошторис повинен передбачати такі статті витрат:

- а) поточні витрати;
- б) витрати на оплату комунальних та інших послуг;
- в) витрати та накопичення на ремонт будинку;
- г) інші витрати.

7.4. Для накопичення коштів на ремонт неподільного та загального майна і термінового усунення збитків, що виникли в результаті аварій чи непередбачених обставин, в обов'язковому порядку створюються ремонтний та резервний фонди об'єднання. Кошти цих фондів акумулюються на рахунку об'єднання у банківських установах і використовуються виключно за цільовим призначенням.

7.5. Перелік та розміри обов'язкових платежів на обслуговування і ремонт неподільного та загального майна, а також порядок їх сплати встановлюються відповідно до Статуту об'єднання.

7.6. За рішенням загальних зборів об'єднання можуть створюватися спеціальні фонди, витрати з яких здійснюються на цілі, що передбачені Статутом. Кошти цих фондів акумулюються на банківських рахунках об'єднання.

## **8. Порядок та умови укладення договорів між об'єднанням та кожним власником квартири, приміщення**

8.1. У разі прийняття на власний баланс об'єднання всього житлового комплексу та вибору форми управління неподільним та загальним майном через статутні органи об'єднання між об'єднанням та кожним власником житлового чи нежитлового приміщення укладається договір на основі Типового договору, затвердженого спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства. Договір повинен містити істотні умови, визначені законодавством.

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

Право на звернення до суду виникає в об'єднання через шістдесят днів з дня припинення платежів або відмови в укладенні договору.

## **9. Перелік питань, які можуть вирішуватись зборами представників**

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

9.2. Збори представників представляють інтереси членів об'єднання в межах компетенції, визначеної цим Статутом, контролюють і регулюють діяльність правління.

9.3. Порядок обрання представників та їх повноваження затверджуються загальними зборами.

9.4. Представники об'єднання не можуть бути членами виконавчого органу та ревізійної комісії.

9.5. Перелік питань, які можуть вирішуватись зборами представників:

- 1) прийняття рішень щодо виконання та дотримання об'єднанням рішень загальних зборів членів об'єднання, дотримання вимог Статуту та чинного законодавства;
- 2) прийняття рішень щодо усунення недоліків у роботі правління об'єднання;
- 3) тимчасове обрання нових членів правління об'єднання чи ревізійної комісії (ревізора), які вибули з членів об'єднання у зв'язку з продажем власності в будинку чи не можуть виконувати свої обов'язки з інших підстав;
- 4) вирішення всіх питань щодо діяльності об'єднання, з приводу яких звернулося до зборів представників правління об'єднання, власники квартир та інших приміщень будинку, крім пи-

тань, віднесених цим Статутом до виключної компетенції загальних зборів членів об'єднання та до компетенції правління і ревізійної комісії.

## **10. Порядок прийняття у члени об'єднання**

### **та виключення з нього**

10.1. Членом об'єднання може бути фізична чи юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або нежитлового приміщення (приміщень) у житловому комплексі. Наймачі та орендарі приміщень не можуть бути членами об'єднання.

10.2. Членство в об'єднанні є добровільним і може набуватися одночасно зі створенням об'єднання при проведенні установчих зборів, а також індивідуально на основі письмової заяви власника житлового чи нежитлового приміщення, за згодою об'єднання, у будь-який момент після його створення.

10.3. Членство в об'єднанні розпочинається на підставі подання письмової заяви власника житлового чи нежитлового приміщення. Порядок прийняття до об'єднання визначається загальними зборами.

10.4. Членство в об'єднанні припиняється після подання про це письмової заяви власником житлового чи нежитлового приміщення або з інших підстав відповідно до Статуту об'єднання.

10.5. Власники житлових чи нежитлових приміщень, розташованих у межах одного житлового комплексу, які не є членами об'єднання, та орендарі можуть укладати з об'єднанням договір про участь у витратах на утримання будинку та прибудинкової території та надання послуг.

10.6. Членство в об'єднанні припиняється з часу втрати членом об'єднання права власності на квартиру, житлове чи нежитлове приміщення у зв'язку з відчуженням квартири, житлового або нежитлового приміщення або з інших підстав, передбачених чинним законодавством, реорганізації або ліквідації об'єднання, виключення з членів за рішенням об'єднання.

10.7. Якщо частина квартир чи нежитлових приміщень будинку перебувають у державній чи комунальній власності або перебувають у власності юридичних осіб, то ці власники визначають уповноважену особу, яка буде представляти їх інтереси в діяльності об'єднання. Письмова копія такого рішення з визначеним терміном повноважень цієї особи зберігається у справах об'єднання.

## **11. Права і обов'язки членів об'єднання**

### **11.1. Член об'єднання має право:**

- брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному Законом "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" і Статутом об'єднання;
- обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;
- 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 членами об'єднання правил добросусідства;

- вийти в установленому Статутом порядку з об'єднання;
- вимагати від правління об'єднання ознайомлення з усіма фінансовими звітами.

11.2. Порядок здійснення прав власників визначається законодавством. Здійснення прав власника не може порушувати права інших власників. Спори щодо здійснення прав власників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.

### **11.3. Член об'єднання зобов'язаний:**

- виконувати вимоги Статуту об'єднання;
- виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їх повноважень;
- використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування ними;
- забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх ремонту;
- забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства при ремонті чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших власників;
- додержуватися Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.92 № 572 "Про механізм впровадження Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду";
- своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні платежі;
- відшкодувати за власний рахунок і в повному обсязі збитки, завдані майну інших власників особисто або іншою особою, що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з відома власника;
- виконувати згідно з укладеним з об'єднанням договором власні договірні зобов'язання перед об'єднанням;
- запобігати псуванню неподільного та загального майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;
- додержуватись чистоти в місцях загального користування та тиші в нічний час (з 23 до 7 години).

## **12. Відповідальність за порушення Статуту та рішень статутних органів**

12.1. Члени об'єднання за порушення Статуту та законних рішень статутних органів несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

12.2. Рішенням загальних зборів членів об'єднання може ініціюватися звернення до суду щодо встановлення матеріального відшкодування збитків, завданих об'єднанню його членами, спричинених порушеннями Статуту та рішень статутних органів.

12.3. У разі систематичного невиконання положень Статуту та рішень статутних органів член об'єднання може бути виключений з об'єднання за рішенням загальних зборів.

### **13. Порядок внесення змін до Статуту**

13.1. Зміни до Статуту об'єднання вносяться за рішенням загальних зборів та приймаються 2/3 голосів членів об'єднання за умови, що на них присутні більше 50% власників, які беруть участь у зборах.

13.2. Зміни до Статуту об'єднання реєструються у встановленому законодавством порядку та набирають чинності з моменту реєстрації уповноваженими органами державної реєстрації.

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

14.1. Об'єднання ліквідується у разі:

- фізичного знищення або руйнування житлового комплексу, яке унеможливило його відновлення або ремонт;
- відчуження житлового комплексу за рішенням суду;
- придбання однією особою всіх приміщень у житловому комплексі.

14.2. Ліквідація об'єднання здійснюється призначеною загальними зборами членів об'єднання ліквідаційною комісією, а у випадках припинення діяльності об'єднання за рішенням господарського суду — ліквідатором, що призначається цим судом.

З дня призначення ліквідаційної комісії (ліквідатора) до неї переходять повноваження з управління справами об'єднання. Ліквідаційна комісія (ліквідатор) публікує інформацію про ліквідацію об'єднання з зазначенням строку подачі заяв кредиторами своїх претензій, оцінює наявне майно об'єднання, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, складає ліквідаційний баланс та подає його загальним зборам членів об'єднання або суду, що призначив ліквідатора.

14.3. Після завершення ліквідації об'єднання, майно та кошти розподіляються між його членами після закінчення ліквідаційної процедури, порядок проведення якої встановлюється законодавством України. Майно, передане об'єднанню у користування, повертається власникам у натуральній формі без винагороди.

У разі виникнення спорів щодо виплати заборгованості об'єднання його грошові кошти та майно не підлягають розподілу між членами об'єднання до розв'язання цього спору або оскарження кредиторами відповідних гарантій.

14.4. Ліквідація об'єднання вважається завершеною, а об'єднання таким, що припинило свою діяльність, з моменту внесення запису про це до державного реєстру.

14.5. Реорганізація об'єднання проводиться лише за рішенням загальних зборів. При реорганізації (злитті, поділі) об'єднання вся сукупність прав та обов'язків об'єднання переходить до його правонаступників.

### **15. Прикінцеві положення**

Члени об'єднання повинні докладати всіх зусиль для того, щоб розв'язувати між собою спори шляхом переговорів та консультацій. Якщо члени об'єднання не прийшли до згоди, то спори між ними розв'язуються згідно з нормами чинного законодавства у судовому порядку.

Головуючий на установчих зборах об'єднання (П. І. Б.) \_\_\_\_\_ (Підпис)

Прізвище, ім'я, по батькові присутніх на установчих зборах власників житлових чи нежитлових приміщень

1. \_\_\_\_\_ (Підпис)

2. \_\_\_\_\_ (Підпис)

3. \_\_\_\_\_ (Підпис)

4. \_\_\_\_\_ (Підпис)

5. \_\_\_\_\_ (Підпис)

і так далі

**Додаток 3**

Затверджено  
в постанові Кабінету Міністрів  
України № 1521 від 11 жовтня 2002 р.

**ПОРЯДОК**  
**державної реєстрації об'єднань співвласників**  
**багатоквартирного будинку**  
**(витяг)**

**Загальна частина**

1. Державна реєстрація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі — об'єднання) проводиться виконавчим органом міської, районної у місті ради, районною, районною у м. Києві і Севастополі державною адміністрацією (далі — органи державної реєстрації) за місцем знаходження багатоквартирного будинку.

Органи державної реєстрації ведуть реєстри об'єднань співвласників багатоквартирного будинку в установленому ними порядку.

Реєстрація об'єднань, найменування яких тотожні найменуванням інших об'єднань, внесених до відповідного реєстру об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі — реєстр), не допускається.

Орган державної реєстрації дає змогу провести перевірку заявленого найменування об'єднання на тотожність найменуванням об'єднань, внесених до реєстру.

2. Об'єднання розташовується за місцем знаходження багатоквартирного будинку.

**Реєстрація об'єднань**

3. Для державної реєстрації об'єднання уповноважена установчими зборами особа (далі — заявник) подає безпосередньо або надсилає поштою (рекомендованим листом) до органу державної реєстрації:

- 1) реєстраційну картку, яка одночасно є заявою про державну реєстрацію об'єднання, оформлену за зразком згідно з додатком 1 до цього Порядку;
- 2) протокол установчих зборів, на яких було прийнято рішення про створення об'єднання та затвердження його статуту;
- 3) два примірники оригіналу і одну копію статуту об'єднання, що відповідає вимогам законодавства;
- 4) список членів об'єднання, складений згідно з додатком 2 до цього Порядку;
- 5) опис земельної ділянки встановленої форми та технічний паспорт будинку;
- 6) завірені копії документів, що встановлюють право на володіння будинком, квартирою (квартирами), іншими житловими



(нежитловими) приміщеннями кожного власника, який безпосередньо або через уповноважених осіб брав участь в установчих зборах і голосуванні за створення об'єднання.

Відповідальність за достовірність відомостей, наведених у поданих документах, несуть власники житлових (нежитлових) приміщень та заявник.

4. Документи, що подаються до органів державної реєстрації, складаються державною чи іншою мовою відповідно до статті 11 Закону УРСР "Про мови в Українській РСР", прошиваються та пронумеровуються.

5. Державна реєстрація об'єднань проводиться безоплатно.

6. Реєстраційна картка об'єднання заповнюється заявником та зберігається в органі державної реєстрації.

Орган державної реєстрації перевіряє наведені у реєстраційній картці відомості, комплектність поданих документів та відповідність їх законодавству.

У разі позитивного результату перевірки орган державної реєстрації формує реєстраційну справу об'єднання і зазначає дату надходження документів у журналі обліку реєстраційних справ, який ведеться за формою, встановленою цим органом.

У разі коли в результаті перевірки виявлено, що заявником подано не всі необхідні документи або вони не відповідають вимогам законодавства, орган державної реєстрації повідомляє про це заявника і повертає йому документи. Після врахування зауважень заявник може подати документи повторно.

Орган державної реєстрації не має права вимагати від заявників подання документів, не передбачених цим Порядком, і несе відповідальність за зберігання реєстраційної справи.

Орган державної реєстрації у місячний термін після надходження необхідних документів вносить дані реєстраційної картки до реєстру та видає свідоцтво про державну реєстрацію об'єднання із зазначенням ідентифікаційного коду згідно з ЄДРПОУ за зразком згідно з додатком 3 до цього Порядку, а у разі відмови у реєстрації — дає вмотивовану письмову відповідь.

Відмова у державній реєстрації може бути оскаржена заявником або іншими заінтересованими особами в установленому порядку.

7. Заявнику видається оригінал і три копії свідоцтва про державну реєстрацію об'єднання, а також оригінал і копія його статуту з відміткою органу державної реєстрації.

Копії статуту і свідоцтва про державну реєстрацію об'єднання, засвідчені органом державної реєстрації, не потребують додаткового засвідчення чи затвердження.

Бланк свідоцтва про державну реєстрацію об'єднання є документом суворої звітності.

8. Орган державної реєстрації подає протягом п'яти робочих днів після державної реєстрації об'єднання копії реєстраційної картки з відміткою про реєстрацію до органів державної статистики, державної податкової служби, Пенсійного фонду та фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування.

9. Свідоцтво про державну реєстрацію об'єднання та копія документа, що підтверджує взяття його на облік у відповідному органі дер-

жавної податкової служби, є підставою для відкриття в установленому порядку рахунків у банківських установах.

10. Дозвіл на виготовлення печаток і штампів одержується об'єднанням у встановленому порядку.

Ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ одержується органами державної реєстрації в органах державної статистики і проставляється в реєстраційній картці під час реєстрації об'єднання.

11. Об'єднання вважається юридичною особою з моменту видачі свідоцтва про державну реєстрацію.

### **Перереєстрація об'єднання та внесення змін до його статуту**

12. Об'єднання у разі зміни назви зобов'язане протягом місяця після прийняття рішення про це подати документи для перереєстрації.

Перереєстрація об'єднання проводиться в порядку, встановленому для його державної реєстрації (за винятком підпунктів 4–6 пункту 3 цього Порядку).

13. Орган державної реєстрації протягом п'яти робочих днів після перереєстрації об'єднання подає копії реєстраційної картки з внесеними змінами до органів державної статистики, державної податкової служби, Пенсійного фонду та фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування.

У разі перереєстрації об'єднання оригінали раніше виданого свідоцтва про державну реєстрацію об'єднання та його статуту повертаються до органу державної реєстрації.

14. Зміни до статуту об'єднання підлягають державній реєстрації протягом п'яти робочих днів після надходження відповідної інформації до органу державної реєстрації.

Зміни до статуту оформляються у вигляді окремих додатків або шляхом викладення його у новій редакції з додержанням вимог, визначених цим Порядком. На титульному аркуші оригіналу статуту робиться відмітка про внесення змін, а на титульних аркушах додатків до статуту — про те, що зазначені документи є невід'ємною частиною оригіналу. У разі викладення статуту у новій реакції на титульному аркуші робиться відповідна відмітка.

15. Орган державної реєстрації протягом п'яти робочих днів після державної реєстрації змін до статуту подає копії реєстраційної картки з відміткою про державну реєстрацію внесених змін до органів державної статистики та у разі потреби — до органів державної податкової служби, Пенсійного фонду та фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування.

### **Видача дублікату свідоцтва про державну реєстрацію об'єднання**

16. У разі втрати (знищення) свідоцтва про державну реєстрацію об'єднанню видається його дублікат.

17. Для одержання дублікату свідоцтва про державну реєстрацію об'єднання до органу державної реєстрації подаються:

заява про видачу дублікату;

підтвердження про опублікування в друкованих засобах масової інформації оголошення про визнання втраченого свідоцтва недійсним.

Орган державної реєстрації протягом п'яти робочих днів після надходження заяви видає дублікат свідоцтва про державну реєстрацію об'єднання.

18. У разі втрати (знищення) оригіналу статуту об'єднання заявник може звернутися до органу державної реєстрації з проханням про видачу копії статуту, що зберігається у цьому органі.

### **Скасування реєстрації об'єднання**

19. Реєстрація об'єднання скасовується органом державної реєстрації у разі його ліквідації на підставах, передбачених статтею 28 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

20. Реєстрація об'єднання скасовується шляхом виключення його з реєстру, який ведеться органом державної реєстрації, після проведення заходів щодо його ліквідації і подання до органу державної реєстрації таких документів:

заяви правління об'єднання чи рішення суду у випадках, передбачених законодавством;

акта ліквідаційної комісії з ліквідаційним балансом;

довідок банківських установ про закриття рахунків;

довідки відповідного органу державної податкової служби про зняття з обліку;

підтвердження про опублікування в друкованих засобах масової інформації оголошення про ліквідацію об'єднання;

довідки місцевої державної архівної установи за місцем знаходження об'єднання про прийняття документів на архівне зберігання;

довідки органу внутрішніх справ про прийняття печаток і штампів;

оригіналів статуту об'єднання і свідоцтва про державну реєстрацію.

21. Реєстраційна справа об'єднання, реєстрацію якого скасовано, передається органом державної реєстрації до місцевої державної архівної установи.

22. Органи державної реєстрації протягом десяти робочих днів після скасування державної реєстрації об'єднання надсилають відповідним органам державної статистики, державної податкової служби, Пенсійного фонду та фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування повідомлення за зразком згідно з додатком 4 до цього Порядку.

## Додаток 4

## СПИСОК членів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

\_\_\_\_\_ (адреса)

№ п/п	Номер квартири чи назва нежитлового приміщення	Прізвище, ім'я, по батькові власника або уповноваженої ним особи	Інші власники цього приміщення	Розмір загальної площі житлового чи нежитлового приміщення, кв. метрів	Частка житлового чи нежитлового приміщення у загальній площі житлових чи нежитлових приміщень будинку, відсотків	Підпис власника або уповноваженої ним особи
...						
45	42	Іваненко Богдан Петрович	Іваненко Марія Степанівна	64,5	0,025	
46	43	Слюсарчук Наталія Андріївна	Немає	21,3	0,015	
...						

Голова установчих зборів \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (ініціали та прізвище)

" \_\_\_\_\_ 200\_ р.

Наведену форму затверджено в постанові Кабінету Міністрів України № 1521 від 11 жовтня 2002 р. За цим зразком рекомендуємо заповнювати потрібний документ, якщо ви створюєте об'єднання. Втім, відхилення від форми не матиме негативних правових наслідків для вашої організації. Тому в разі потреби ви можете доповнити цю таблицю додатковими стовпчиками, наприклад, стовпчиком з назвою "примітки".

**Додаток 5**

Затверджено  
в постанові Кабінету Міністрів  
України № 1521 від 11 жовтня 2002 р.

**ПОРЯДОК**  
**передачі житлового комплексу або його частини**  
**з балансу на баланс**

1. Цей Порядок регулює процедуру передачі житлового комплексу на баланс об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі — об'єднання), а також житлового комплексу або його частини на баланс іншої юридичної особи, статут якої передбачає можливість провадження такої діяльності, з балансу колишнього балансоутримувача.

2. Загальні збори об'єднання вирішують питання про: прийняття житлового комплексу на баланс об'єднання; залишення житлового комплексу або його частини на балансі попереднього балансоутримувача (за умови укладення з ним відповідного договору); передачу житлового комплексу або його частини на баланс іншої юридичної особи, статут якої передбачає можливість провадження такої діяльності, та укладення з цією юридичною особою відповідного договору.

3. Для приймання-передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс утворюється відповідна комісія.

У разі прийняття рішення про передачу житлового комплексу на баланс об'єднання утворюється комісія у складі представників попереднього балансоутримувача та об'єднання, а у разі прийняття рішення про передачу житлового комплексу або його частини на баланс іншої юридичної особи, статут якої передбачає можливість провадження такої діяльності, — у складі представників попереднього балансоутримувача, юридичної особи, на баланс якої передається майно, та об'єднання.

Комісію очолює представник приймаючої сторони.

4. Комісія визначає технічний стан житлового комплексу або його частини відповідно до вимог законодавства та складає акт приймання-передачі згідно з додатком до цього Порядку.

5. Передача житлового комплексу або його частини з балансу на баланс проводиться разом з відповідною технічною документацією (інвентарна справа, акт прийняття в експлуатацію, плани зовнішніх мереж тощо).

У разі втрати технічної документації вона відновлюється за рахунок підприємства, установи чи організації, з балансу яких передається житловий комплекс або його частина.

6. Кожній із сторін, що бере участь у прийманні-передачі, надається примірник акта приймання-передачі, підписаний членами комісії та затверджений керівництвом кожної сторони (підписи скріплюються печаткою).

7. Датою передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс є дата підписання акта приймання-передачі.

**Додаток 6**

Затверджено  
в постанові Кабінету Міністрів  
України № 1521 від 11 жовтня 2002 р.

**Акт приймання-передачі  
житлового комплексу або його частини  
з балансу на баланс**

Комісія у складі \_\_\_\_\_  
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

“\_\_\_” \_\_\_\_\_ 200\_ р. провела обстеження активів  
житлового комплексу (його частини)

за адресою \_\_\_\_\_,  
що передається з балансу \_\_\_\_\_  
(назва підприємства, установи, організації, що передає житловий комплекс)  
на баланс \_\_\_\_\_,  
(назва підприємства, установи, організації, що приймає житловий комплекс)

і встановила:

активи житлового будинку мають такі показники:

**1. Загальні відомості**

Рік введення в експлуатацію \_\_\_\_\_  
Матеріали стін \_\_\_\_\_  
Матеріали покрівлі \_\_\_\_\_ площа \_\_\_\_\_ кв. метрів  
Група капітальності \_\_\_\_\_  
Кількість поверхів \_\_\_\_\_  
Об'єм будівлі \_\_\_\_\_ куб. метрів  
Кількість сходових кліток \_\_\_\_\_

**2. Відомості про площу житлового комплексу (його частини), кв. метрів**

Площа забудови \_\_\_\_\_

Загальна площа будинку (частини будинку) \_\_\_\_\_

Житлова площа квартир \_\_\_\_\_

Загальна площа квартир \_\_\_\_\_

Загальна площа допоміжних приміщень \_\_\_\_\_  
у тому числі, кв. метрів:

сходові клітки \_\_\_\_\_

вестибюлі \_\_\_\_\_  
 позаквартирні коридори \_\_\_\_\_  
 колясочні \_\_\_\_\_  
 комори \_\_\_\_\_  
 сміттекамери \_\_\_\_\_  
 горища \_\_\_\_\_  
 підвали \_\_\_\_\_  
 шахти і машинні відділення ліфтів \_\_\_\_\_  
 інші технічні приміщення \_\_\_\_\_

Кількість квартир у будинку (частині будинку) \_\_\_\_\_  
 у тому числі, кв. метрів:

однокімнатних \_\_\_\_\_ загальною площею \_\_\_\_\_  
 двокімнатних \_\_\_\_\_ загальною площею \_\_\_\_\_  
 трикімнатних \_\_\_\_\_ загальною площею \_\_\_\_\_  
 чотирікімнатних \_\_\_\_\_ загальною площею \_\_\_\_\_  
 п'ятикімнатних і більше \_\_\_\_\_ загальною площею \_\_\_\_\_  
 Кількість мешканців \_\_\_\_\_

### 3. Облаштування житлового комплексу (його частини)

Водопроводом \_\_\_\_\_ квартир  
 з довжиною внутрішньобудинкових мереж \_\_\_\_\_ метрів  
 Каналізацією \_\_\_\_\_ квартир  
 з довжиною внутрішньобудинкових мереж \_\_\_\_\_ метрів  
 Центральним опаленням \_\_\_\_\_ квартир  
 з довжиною внутрішньобудинкових мереж \_\_\_\_\_ метрів  
 у тому числі:  
 від власної котельні \_\_\_\_\_ квартир  
 з довжиною мереж \_\_\_\_\_ метрів  
 від групової котельні \_\_\_\_\_ квартир  
 з довжиною внутрішньобудинкових мереж \_\_\_\_\_ метрів  
 від ТЕЦ \_\_\_\_\_ квартир  
 з довжиною внутрішньобудинкових мереж \_\_\_\_\_ метрів  
 Опаленням від поквартирних котлів, печей тощо \_\_\_\_\_ квартир  
 Гарячим водопостачанням \_\_\_\_\_ квартир  
 з довжиною внутрішньобудинкових мереж \_\_\_\_\_ метрів  
 у тому числі:  
 від колонок \_\_\_\_\_ квартир  
 від місцевої котельні \_\_\_\_\_ квартир  
 з довжиною внутрішньобудинкових мереж \_\_\_\_\_ метрів  
 від ТЕЦ \_\_\_\_\_ квартир  
 з довжиною внутрішньобудинкових мереж \_\_\_\_\_ метрів  
 Електроосвітленням \_\_\_\_\_ квартир  
 з довжиною внутрішньобудинкових мереж \_\_\_\_\_ метрів  
 Газопостачанням \_\_\_\_\_ квартир  
 з довжиною внутрішньобудинкових мереж \_\_\_\_\_ метрів  
 Стаціонарними електроплитами \_\_\_\_\_ квартир  
 Газовими плитами \_\_\_\_\_ квартир  
 Ліфтами \_\_\_\_\_ одиниць, у тому числі підключеними

до об'єднаних диспетчерських систем \_\_\_\_\_ одиниць  
 Сміттєпроводами \_\_\_\_\_ одиниць  
 з довжиною стовпів \_\_\_\_\_ пог. м  
 Замково-переговорними пристроями \_\_\_\_\_ під'їздів  
 Найбільше теплове навантаження:  
 на опалення \_\_\_\_\_ Г/кал  
 на гаряче водопостачання \_\_\_\_\_ Г/кал  
 на вентиляцію \_\_\_\_\_ Г/кал

#### 4. Вартість активів

Первісна (переоцінена) вартість житлового комплексу  
 (його частини) \_\_\_\_\_ гривень.

Знос (амортизація) будинку (на перше число місяця, в якому  
 здійснюється передача житлового комплексу або його частини)  
 станом на "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_ року \_\_\_\_\_ гривень.

#### 5. Благоустрій прибудинкової території

Кількість дерев та чагарників \_\_\_\_\_ одиниць  
 Площа газонів та квітників \_\_\_\_\_ кв. метрів  
 Площа асфальтових покриттів \_\_\_\_\_ кв. метрів  
 Площа прибудинкової території \_\_\_\_\_ кв. метрів  
 Інші відомості про домоволодіння \_\_\_\_\_

#### 6. Наслідки огляду та випробувань елементів житлового комплексу (його частини)

Разом із житловим комплексом (його частиною) передається  
 така технічна документація:

технічний паспорт на будинок

плани поверхів

схеми інженерного обладнання,

у тому числі:

- холодного та гарячого водопостачання

- каналізації

- тепlopостачання

- електропостачання

- газопостачання

домові книги

інше \_\_\_\_\_

(перелік документів)

Голова комісії

(посада)

(підпис)

(ініціали та прізвище)



Члени комісії:

_____	_____	_____
(посада)	(підпис)	(ініціали та прізвище)
_____	_____	_____
(посада)	(підпис)	(ініціали та прізвище)

“ \_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 200\_ р.

Від підприємства, установи, організації, з балансу якої передається житловий комплекс або його частина

Керівник

_____	_____	_____
(посада)	(підпис)	(ініціали та прізвище)

М. П.

Від підприємства, установи, організації, на баланс якої передається житловий комплекс або його частина

Керівник

_____	_____	_____
(посада)	(підпис)	(ініціали та прізвище)

М. П.

Від об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Представник (представники) правління

_____	_____
(підпис)	(ініціали та прізвище)

М. П.

*Акт про передавання житлового комплексу на баланс має відповідати наведеному затвердженому зразку. Випустивши деякі пункти цього документу, ви можете спричинити непорозуміння в майбутньому, зокрема з таких питань: яке саме майно передано вашому об'єднанню та в якому стані, хто має технічну документацію на приміщення тощо. Однак до акту дозволено долучати додаткові пункти. Наприклад, якщо до вашого будинку прилягають будівлі чи споруди, їх опис обов'язково потрібно вмістити в цьому документі.*

**Додаток 7**

Затверджено  
в наказі Державного комітету України  
з питань житлово-комунального господарства  
№ 141 від 27 серпня 2003 р.

**Типовий договір  
відносин власників житлових і нежитлових приміщень  
та управителя**

\_\_\_\_\_ “\_\_\_” \_\_\_\_\_ 200\_ р.  
(місто, населений пункт)

**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, неподіль-

ним 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-, тепlopостачання 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 plomb 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. Відшкодувати 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 аварій 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 шістьдесят 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



## Перелік деяких чинних тарифів на житлово-комунальні послуги в Києві

№ п/п	Назва послуг	Одиниця виміру	Тариф, грн. за одиницю виміру за місяць (з ПДВ)
1.	Центральне опалення	1 кв. м опалювальної житлової площі	0,80
2.	Холодне водопостачання і водовідведення в будинках з центральним гарячим водопостачанням, в тому числі: водопостачання водовідведення	1 особа - " - - " -	4,51 2,86 1,65
3.	Холодне водопостачання та водовідведення в будинках:	1 особа	

### Перелік деяких чинних тарифів на житлово-комунальні послуги в Києві

№ п/п	Назва послуг		Одиниця виміру	Тариф, грн. за одиницю виміру за місяць (з ПДВ)
	- без гарячого водопостачання, в тому числі: водопостачання		- " -	2,90
	водовідведення		- " -	1,84
	- з ваннами і газовими колонками, в тому числі: водопостачання		- " -	4,67
	водовідведення		- " -	2,96
	- з дров'яними колонками (з місцевим підігрівом), в тому числі: водопостачання		- " -	1,71
	водовідведення		- " -	3,69
	- з водопроводом і каналізацією (без ванн), в тому числі:		- " -	2,34
			- " -	1,35
			- " -	2,34

№ п/п	Назва послуг	Одиниця виміру	Тариф, грн. за одиницю виміру за місяць (з ПДВ)
	водопостачання	- " -	1,48
	водовідведення	- " -	0,86
	- у всіх інших випадках	- " -	1,20
4.	Холодне водопостачання та водовідведення в гуртожитках громадян, в тому числі: водопостачання	1 особа	1,48
	водовідведення	- " -	0,94
		- " -	0,54
5.	Холодне водопостачання при наявності квартирного або побудинкового (на групу будинків) приладу обліку холодної води	1 куб. м	0,52
6.	Водовідведення холодної води при наявності квартирного або побудинкового (на групу будинків) приладу обліку холодної води	1 куб. м	0,30

### Перелік деяких чинних тарифів на житлово-комунальні послуги в Києві

№ п/п	Назва послуг	Одиниця виміру	Тариф, грн. за одиницю виміру за місяць (з ПДВ)
7.	Гаряче водопостачання	1 особа	12,00
8.	Водовідведення гарячої води в будинках з центральним гарячим водопостачанням	1 особа	1,05
9.	Гаряче водопостачання при наявності квартирного або побудинкового (на групу будинків) приладу обліку гарячої води	1 куб. м	3,42
10.	Водовідведення гарячої води при наявності квартирного або побудинкового (на групу будинків) приладу обліку гарячої води	1 куб. м	0,30
11.	Гаряче водопостачання в гуртожитках громадян	1 особа	4,10
12.	Водовідведення гарячої води в гуртожитках громадян	1 особа	0,36

Тарифи затверджено в розпорядженні Київської міської державної адміністрації № 1245 від 20 червня 2002 р.

**Додаток 9**

Затверджено  
в постанові Кабінету Міністрів  
України № 1521 від 11 жовтня 2002 р.

**ПОРЯДОК**  
**проведення розрахунків з членами об'єднання**  
**співвласників багатоквартирного будинку ,**  
**які мають перед ним заборгованість,**  
**за виконані ними роботи з утримання неподільного**  
**та загального майна об'єднання**

1. Цей Порядок застосовується у разі, коли статутом або рішенням загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі — об'єднання) не визначено іншого порядку розрахунків з членами об'єднання, які мають перед ним заборгованість, за виконані ними роботи з утримання неподільного та загального майна об'єднання (далі — роботи).

2. Рішення про виконання членом об'єднання робіт приймається правлінням об'єднання за заявою його члена або власною ініціативою правління у разі згоди члена об'єднання.

3. Вартість і терміни виконання робіт, а також порядок придбання необхідних обладнання та матеріалів зазначаються в договорі між правлінням об'єднання і його членом, який виконуватиме роботи.

4. Після виконання робіт складається відповідний акт, який підписується представником правління та членом об'єднання, що виконав роботи.

5. Вартість виконаних робіт зараховується правлінням об'єднання у рахунок боргу члена об'єднання. Якщо вартість виконаних робіт перевищує суму заборгованості, то правління за домовленістю з членом об'єднання зараховує різницю у рахунок майбутніх платежів або видає кошти готівкою.

У разі зарахування вартості робіт у рахунок заборгованості або майбутніх платежів правління видає члену об'єднання відповідний документ за визначеною правлінням формою.

6. Доходи, отримані членом об'єднання в результаті виконання робіт, передбачених цим Порядком, оподатковуються відповідно до законодавства.

**Додаток 10**

Затверджено  
в постанові Кабінету Міністрів  
України № 1521 від 11 жовтня 2002 р.

**ПОРЯДОК**  
**створення спеціальних фондів об'єднання**  
**співвласників багатоквартирного будинку**

1. Рішення про створення спеціальних фондів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі — об'єднання) приймається загальними зборами об'єднання з визначенням очікуваних джерел фінансування цих фондів.

2. Спеціальні фонди об'єднання створюються для виконання заходів, пов'язаних із значним витрачанням коштів, зокрема для: обладнання будинку засобами обліку та регулювання теплової енергії, холодної та гарячої води, впровадження енергозберігаючих заходів; обладнання під'їздів місцями для охорони; проведення робіт з удосконалення експлуатації внутрішньобудинкових інженерних систем;

інших заходів, визначених загальними зборами.

3. Джерелами формування спеціальних фондів об'єднання можуть бути: щомісячні внески членів об'єднання; одноразові цільові внески членів об'єднання; цільове фінансування за рахунок місцевих бюджетів на обладнання під'їздів місцями для охорони;

цільові внески юридичних осіб, які надають житлово-комунальні послуги, для здійснення заходів з удосконалення експлуатації внутрішньобудинкових інженерних систем;

добровільні внески юридичних та фізичних осіб;

кошти, одержані об'єднанням у результаті здачі в оренду допоміжних приміщень;

інші не заборонені законодавством джерела фінансування.

4. Кошти спеціальних фондів об'єднання зберігаються на рахунках об'єднання у банківських установах.



