

УСТАВ ОБЪЕДИНЕНИЯ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Общие положения

1.1. Объединение совладельцев недвижимости «ГОРНОЕ», именуемое в дальнейшем «объединение», создается в соответствии с положениями действующего законодательства Украины и настоящего устава.

1.2. Полное официальное наименование объединения: Общество совладельцев недвижимости «ГОРНОЕ».

Краткое официальное наименование товарищества: ОСН «ГОРНОЕ».

1.3. Место нахождения объединения: Украина, АР Крым, г. Ялта, поселок «Горное», 21, пгт. Ливадия.

2. Правовой статус объединения

2.1. Объединение является неприбыльной организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Законом Украины "Об объединении совладельцев многоквартирного дома", другими нормативными актами Украины и уставом объединения, и не имеет цели получения прибыли для ее распределения между членами объединения.

2.2. Объединение является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

2.3. Объединение может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

2.4. Объединение не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

2.5. Объединение может осуществлять хозяйственную деятельность для обеспечения собственных потребностей непосредственно либо путем заключения договоров с физическими и/или юридическими лицами.

3. Цель и виды деятельности объединения

3.1. Объединение является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости, входящей в рекреационный комплекс, расположенный по адресу: Украина, АР Крым, г. Ялта, поселок «Горное», 21, пгт. Ливадия, созданным в целях:

реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

сохранения и приращения недвижимости, входящей в рекреационный комплекс;

распределения между членами объединения обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

строительство и/или приобретение, содержание и эксплуатация объектов, необходимых для отдыха и досуга собственников, арендаторов и/или пользователей жилых и нежилых помещений;

заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

исполнения обязательств, принятых по договорам;

проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории и всего земельного участка, на котором располагается рекреационный комплекс;

получения и использования на нужды объединения в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных действующим законодательством Украины и разделом 6 настоящего устава;

представления общих интересов членов объединения в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

защиты прав и интересов членов объединения.

4. Право собственности на жилые и/ или нежилые помещения и общее имущество, имущество объединения

4.1. Объектами собственности членов объединения являются жилые помещения и/или нежилые помещения – апартаменты, входящие в состав рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок «Горное», 21, пгт. Ливадия, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Члены объединения осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства Украины. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Члены объединения владеют, пользуются и в установленных действующим законодательством Украины пределах распоряжаются общим имуществом, находящемся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам объединения, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов объединения на помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов объединения, принятого в соответствии с уставом объединения, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания собственников, отчуждение или

передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

4.7. Собственники жилых и нежилых помещений (апартаментов) осуществляют общеобязательные платежи на содержание и ремонт имущества, находящегося в общей собственности членов объединения, имущества, находящего в собственности объединения, других общих расходах, налоги и сборы, в равных долях.

4.8. Недвижимое имущество, иное имущество, приобретаемое объединением по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, принадлежащим исключительно объединению как юридическому лицу с учетом данного имущества на балансе объединения как его собственности.

4.9. Неиспользование членом объединения принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества и/или имущества, находящего на праве собственности объединения.

5. Образование и использование средств и фондов объединения, участие членов объединения в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества, имущества объединения

5.1. Средства (имущество) объединения состоят из:

вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов объединения; доходов от хозяйственной деятельности объединения, направленных на осуществление целей и задач объединения;

платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества, имущества объединения и за предоставляемые коммунальные услуги;

передаваемых объединению установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, имущества объединения, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;

иных средств, полученных объединением в результате осуществления своей деятельности, не противоречащей уставу и действующему законодательству Украины;

добровольных имущественных, в том числе денежных, взносов физических и/или юридических лиц;

иных средств, переданных объединению в соответствии с действующим законодательством Украины.

Указанные средства являются собственностью самого объединения.

5.2. Средства объединения не подлежат распределению между членами объединения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Украины.

5.3. Использование и распоряжение средствами осуществляется в соответствии с уставом и утвержденной сметой.

5.4. Средства объединения помещаются на счетах в банковских учреждениях и используются исключительно по назначению.

5.5. По решению общего собрания объединение имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами объединения.

5.6. По решению общего собрания объединение может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе объединения задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

5.7. Объединение обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов объединения и самого объединения, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам объединения, иных объектов.

5.8. Члены объединения оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.9. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета объединения определяет обязанности всех членов объединения в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания. В случае неутверждения таких расходов применяются положения, предусмотренные настоящим уставом, а также решениями, принятыми правлением или общим собранием участников объединения.

5.10. Члены объединения обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее первого числа первого месяца квартала, за который осуществляются указанные платежи и взносы.

5.11. Если не предусмотрено иное, специальные сборы, налоги должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов объединения.

6. Хозяйственная деятельность объединения

6.1. Объединение как неприбыльная организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям объединения, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания объединения в соответствии действующим законодательством Украины.

6.2. Для достижения своих целей объединение может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом имущества, находящегося в общей собственности членов объединения, имущества, находящегося в собственности объединения и иного имущества, предназначенного для обслуживания потребностей членов объединения, а также содержание и эксплуатация указанного имущества;

строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества членов объединения и самого объединения;

сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для реализации целей объединения;

иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом объединения.

6.3. Объединение не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности объединения, используется для оплаты общих расходов, расходов на содержание и эксплуатацию имущества, находящегося в общей собственности членов объединения, имущества, находящегося в собственности объединения, на строительство дополнительных помещений и объектов, необходимых для удовлетворения интересов членов объединения, которые будут являться собственностью объединения, или, по решению общего собрания членов объединения, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам объединения в соответствии с настоящим уставом. Доход может быть направлен на иные цели деятельности объединения, предусмотренные Законом Украины "Об объединениях совладельцев многоквартирных домов", по решению общего собрания членов объединения или правления объединения.

7. Членство в объединении

7.1. Членами объединения являются собственники жилых и/или нежилых помещений, входящих в состав рекреационного комплекса. Наниматели и арендаторы не могут быть членами объединения.

7.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в объединении.

7.3. Членство в объединении возникает после утверждения собственником жилого и/или нежилого помещения, входящего в состав рекреационного комплекса, решением общего собрания членов объединения, принятого большинством голосов от общего числа членов объединения.

7.4. Членство в объединении прекращается после представления об этом письменного заявления члена объединения или по иным основаниям, предусмотренным уставом объединения или законодательством Украины.

Членство в объединении прекращается с момента:

- прекращения у члена объединения права собственности на жилое и/или нежилое помещение, входящее в состав рекреационного комплекса, в связи с отчуждением указанного помещения, по другим основаниям, предусмотренным действующим законодательством Украины,

- в случае реорганизации или ликвидации объединения,

- исключения собственника из членов объединения по решению общего собрания членов объединения,

- в связи со смертью члена объединения или в связи с ликвидацией юридического лица-члена объединения,

- по иным основаниям, предусмотренным настоящим уставом и действующим законодательством Украины.

7.5. Объединение может заключить с собственниками жилых и нежилых помещений, входящих в рекреационный комплекс, но не являющихся членами объединения, с арендаторами и нанимателями указанного имущества, договоры об участии в затратах на содержание дома и земельного участка, на котором расположены объекты, входящие в рекреационный комплекс и предоставления услуг, в том числе по пользованию объектам инфраструктуры, находящейся в собственности объединения.

7.6. Член объединения, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей объединения, может быть привлечен к административной или гражданско - правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.7. При реорганизации юридического лица - члена объединения либо смерти гражданина - члена объединения их правопреемники (наследники), входят в состав членов товарищества по их заявлению с момента перехода прав собственности на помещение, входящее в состав рекреационного комплекса.

7.8. В случае перехода прав собственности на помещение, входящее в состав рекреационного комплекса на нового собственника, по всем иным основаниям, не указанным в п. 7.7 настоящего устава, в том числе при продаже, дарении помещения и в иных случаях, последний может стать членом объединения только в случае утверждения нового собственника решением общего собрания членов объединения, принятого большинством голосов от общего числа членов объединения.

7.8. Член объединения вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных Законом Украины "Об объединении совладельцев многоквартирных домов" пределах распоряжения этим имуществом.

7.8. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества - члены объединения обязаны выполнять законные требования объединения.

8. Права объединения

8.1. Объединение имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам объединения, в пределах, установленных действующим законодательством Украины и уставом объединения.

8.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества, являющегося общей собственностью членов объединения, пользующееся правами жилищно - коммунальной организации и расчетным счетом объединения, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

8.1.3. Определять бюджет объединения на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом объединения цели.

8.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета объединения размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника жилого и/или нежилого помещения.

8.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги собственникам жилого и/или нежилого помещения.

8.1.6. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Украины.

8.1.7. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать во временное пользование, передавать по договору найма недвижимое имущество, движимое имущество, принадлежащее объединению, а также оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды объединения, если они изношены или морально устарели, в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты или помещения, находящиеся в собственности в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности объединения.

8.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственников жилья в управление, страховать имущество, принадлежащее товариществу.

8.1.9. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого и движимого имущества, являющегося общей собственностью членов объединения и/или собственностью объединения.

8.1.10. По отдельным договорам выполнять работы для собственников помещений и предоставлять им услуги.

8.1.11. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Украины.

8.1.12. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для объединения работы и предоставляющим объединению услуги.

8.1.13. Обеспечивать выполнение всеми членами объединения их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества членов объединения и имущества объединения.

8.1.14. Совершать иные действия, не противоречащие уставу объединения.

8.1.15. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов объединения, объединение может:

предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества членов объединения;

получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам объединения.

8.3. В случае неисполнения членами объединения их обязанностей по участию в общих расходах объединение вправе предъявить члену объединения в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов объединения.

8.4. Недвижимое имущество, приращения к общему имуществу членов, земельные участки и иное имущество, приобретенное объединением при осуществлении своей деятельности в соответствии с действующим законодательством, уставом, документами объединения, является собственностью самого объединения.

9. Обязанности объединения

9.1. Объединение обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава объединения.

9.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

9.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества членов объединения.

9.1.4. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) общего имущества членов объединения.

9.1.5. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов объединения при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества членов объединения.

9.1.6. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.7. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов объединения

10.1. Член объединения имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами объединения, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

10.1.2. Участвовать в деятельности объединения как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления объединения.

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности объединения, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.4. Возмещать за счет средств объединения расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.5. Получать данные о деятельности объединения, состоянии общего имущества членов объединения и произведенных расходах по содержанию и эксплуатации общего имущества.

10.1.6. Производить через расчетный счет объединения оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов объединения или в случаях, предусмотренных в уставе.

10.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду самостоятельно или при содействии третьих лиц.

10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами Украины, уставом объединения.

11. Обязанности членов объединения

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава объединения, решения общего собрания членов объединения и правления объединения.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых и нежилых помещений, входящих в состав рекреационного комплекса земельного участка, на котором расположен рекреационный комплекс.

11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, имущества объединения, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов объединения.

11.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

11.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

11.1.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием объединения необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения, находящегося в собственности членов объединения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

11.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев, общему имуществу членов объединения и/или имуществу объединения им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом объединения или решением общего собрания членов объединения.

11.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом объединения.

12. Органы управления и контроля объединения

12.1. Органами управления объединения являются:

общее собрание членов объединения;

правление объединения.

12.2. Высшим органом управления объединения является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью объединения осуществляется правлением объединения.

12.3. Органом контроля объединения является ревизионная комиссия (ревизор).

13. Общее собрание членов объединения

13.1. Годовое общее собрание членов объединения созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов объединения может быть созвано по инициативе правления, членов объединения, обладающих 20% и более голосов от общего числа голосов в объединении, а также по требованию ревизионной комиссии.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов объединения направляется в письменной форме и вручается каждому члену объединения под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом объединения. Уведомление направляется не позднее чем за 14 календарных дней до даты проведения общего собрания членов объединения. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

по чьей инициативе созывается общее собрание;

место и время проведения собрания;

повестка дня собрания.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.3. Каждый член объединения участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член объединения на общем собрании обладает одним голосом.

13.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов объединения или их представителей. Решения общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов объединения, которые присутствуют на общем собрании, за исключением случаев, предусмотренных в п. 13.6. настоящего устава.

В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

13.5. Член объединения не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, объектами, принадлежащими ему на праве собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.6. Вопросы, по которым решения принимаются на общем собрании квалифицированным большинством голосов (3/4 голосов присутствующих на общем собрании членов объединения):

- решение о форме управления общим имуществом членов объединения;
- утверждение сметы объединения, баланса и годового отчета;
- определение размера взносов и платежей членов объединения;
- проведение капитального ремонта, реконструкции, восстановления после разрушения общего имущества членов объединения и имущества объединения;
- внесение изменений и дополнений к Уставу объединения;
- отчуждение недвижимого имущества, находящегося в общей собственности членов объединения и/или в собственности самого объединения;
- реорганизация и ликвидация объединения;
- определение ограничений на использование объектов, находящихся в общей собственности членов объединения, и передачу их в пользование физическим и юридическим лицам.

13.7. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

Результаты голосования являются обязательными для всех членов объединения, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.8. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.8.1. Утверждение устава объединения, внесение изменений в устав объединения.

13.8.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации объединения.

13.8.3. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) объединения.

13.8.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

13.8.5. Образование специальных фондов объединения, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования.

13.8.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности объединения.

13.8.7. Утверждение сметы, баланса объединения, годового отчета о финансовой деятельности объединения.

13.8.8. Определение размера вознаграждения и иного материального поощрения членов правления объединения.

13.8.9. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество членов объединения.

13.8.10. Вопрос об использовании объектов, которые находятся в общей собственности членов объединения.

13.8.11. Установление ограничений на пользование объектов, которые находятся в общей собственности членов объединения.

13.8.12. Утверждение соглашений об основании обществ или участии в обществах.

13.8.15. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.9. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.10. Решение членов объединения может быть принято путем их письменного опрашивания. Порядок письменного опрашивания утверждается общим собранием членов объединения.

14. Правление объединения

14.1. Руководство текущей деятельностью объединения осуществляется правлением объединения. Правление объединения вправе принимать решения по всем вопросам деятельности объединения, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов объединения. Правление является исполнительным органом объединения, подотчетным общему собранию членов объединения.

14.2. Правление объединения избирается из числа членов объединения. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок, установленный уставом объединения, но не более чем на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам - членам объединения не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены объединения могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему уставу. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя и его заместителя.

14.5. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.5.1. Соблюдение объединения действующего законодательства и требований устава.

14.5.2. Контроль за своевременным внесением членами объединения установленных обязательных платежей и взносов и принятие мер по взысканию задолженности в соответствии с действующим законодательством Украины.

14.5.3. Составление годового бюджета объединения, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.5.4. Заключение договоров от имени объединения.

14.5.5. Представительство объединения во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.5.6. Наем рабочих и служащих для обслуживания деятельности объединения и увольнение их.

14.5.7. Ведение списка членов объединения, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.5.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.5.11. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, находящегося в общей собственности членов объединения, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью.

14.5.12. Созыв и организация проведения общих собраний членов объединения или собрания представителей.

14.5.13. Распоряжение средствами объединения согласно утвержденной на общем собрании членов объединения смете.

14.5.13. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

14.6. Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

14.7. Заседание правления созывается его председателем.

14.8. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

14.9. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

14.10. Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.

14.11. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание. Решения правления объединения принимаются большинством в 2/3 голосов от общего числа членов правления.

14.12. Правление может заключить договор с управляющим юридическим лицом/индивидуальным предпринимателем, которое частично будет осуществлять функции по управлению общим имуществом членов объединения и/или имуществом объединения по доверенности собственников имущества и/или объединения и обеспечивать его надлежащую эксплуатацию.

14.13. Порядок избрания и отзыв членов собрания правления, их количественный состав и срок избрания устанавливаются общим собранием членов правления, если иное не предусмотрено настоящим уставом.

14.14. Правление объединения составляет ежегодную смету поступлений и затрат на следующий финансовый год и определяет размеры платежей каждого члена объединения.

Смета объединения составляется до 25 декабря текущего года с дальнейшим утверждением на очередном общем собрании членов объединения.

15. Председатель правления

15.1. Председатель правления избирается на устанавливаемый уставом срок. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.

15.2. Председатель, действуя от имени товарищества без доверенности, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.

15.3. Во время отсутствия председателя его обязанности исполняет заместитель.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)

16.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью объединения общее собрание избирает ревизионную комиссию или ревизора из числа членов объединения.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

16.4.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17. Выход члена объединения из состава объединения

17.1. Любой член объединения вправе выйти из состава. При этом он не вправе требовать компенсации или выдела имущества, принадлежащего на праве собственности объединению.

18. Реорганизация и ликвидация объединения

18.1. Реорганизация и ликвидация объединения производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Украины.

18.2. Объединение ликвидируется в установленных гражданским законодательством Украины случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

18.3. При ликвидации объединения недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами объединения в порядке, установленном законодательством и уставом объединения.

19. Заключительные положения

Члены объединения должны прилагать все усилия для того, чтобы решать возникающие споры путем переговоров и консультаций. Если члены объединения не пришли к согласию, то споры между ними решаются в соответствии с нормами действующего законодательства Украины в судебном порядке.

Подписи сторон