

користування послугою виконавця/виробника споживач має право розірвати договір у порядку, встановленому законом.

Договір на надання послуг з централізованого опалення, послуг з централізованого постачання холодної води, послуг з централізованого постачання гарячої води, послуг з водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем), що укладається виконавцем із споживачем - фізичною особою, яка не є суб'єктом господарювання, є договором приєднання.

Таким чином, договір про надання житлово-комунальних послуг за своєю правовою сутністю є двостороннім, консенсуальним та оплатним.

ОСОБЛИВОСТІ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ЩОДО НАДАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

Н. В. ІВАСІШИНА, ст. викладач кафедри правового забезпечення господарської діяльності Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова, м. Харків

Сьогодні, найбільш актуальним в процесі становлення та розвитку системи житлово-комунальної сфери є вільний вибір і створення організаційно-правових форм і структур управління ЖКГ. Населення в рамках житлової реформи має можливість об'єднатися будинками на основі кондомініуму – створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), некомерційних організацій і т.д. Для даних об'єднань характерна самостійність у прийнятті рішень про питання організації обслуговування житла, а також його експлуатацію, управління ОСББ та формування його бюджету, визначення порядку витрат на поставлені завдання і цілі ОСББ.

У системі ЖКГ найбільш перспективною формою управління багатоквартирними будинками є об'єднання власників житлових будинків. Згідно Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» зі змінами від 03.11.2005р., затверджено типовий статут об'єднання (товариства) співвласників багатоквартирного будинку, згідно з яким ОСББ – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, яке створене виключно для обслуговування, ремонту та реконструкції житлового будинку та утримання прибудинкової території за рахунок членів об'єднання і за рахунок доходів від господарської діяльності, отриманих і використаних об'єднанням відповідно до цілей його діяльності. Іншими словами, ОСББ - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Статутна діяльність ОСББ здійснюється на підставі закону та статуту, за якими спільне майно належить власникам приміщень. До законодавчих актів, які регулюють діяльність об'єднань і асоціацій, відносяться: Цивільний кодекс України, Житловий кодекс України, Земельний кодекс України та інші нормативно-правові акти.

В основі будь-якого фінансового планування закладений бюджет. Для того, щоб цілеспрямовано йти до поставленої задачі, правильно оцінювати свої фінансові можливості, а так само правильно і раціонально приймати рішення – необхідний певний процес, пошук фінансових коштів. Так, для ефективного функціонування ОСББ необхідно вести бюджет, який буде представляти собою фінансовий план або бізнес-план, що передбачає вартість експлуатації будівлі в наступному році.

Розглянемо основні положення облікової політики ОСББ. Згідно ст. 21 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» кошти об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – це кошти об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, які надходять і 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 співвласників багатоквартирного будинку не підлягають розподілу між членами об'єднання, за винятком випадків, передбачених законом.

Для формування бюджету, фінансового плану, необхідно чітко сформулювати структуру доходної та видаткової частини, тобто визначитися з характером надходжень ОСББ.

Етапи із затвердження кошторису складаються із:

- складення на початку звітнього року або в кінці попереднього року проекту кошторису на звітний рік;
- затвердження загальними зборами кошторису, оскільки протягом року затверджений кошторис є підставою для отримання доходів та здійснення видатків;
- внесення та затвердження загальними зборами змін, якщо протягом року фактичні надходження і витрати грошових коштів не відповідають тим, що затверджені кошторисом;
- затвердження загальними зборами після закінчення звітнього року фактичного кошторису.

За формою кошторис складається з двох частин – це доходи і витрати. Розглянемо джерела формування коштів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Існують витрати на утримання будинку та прибудинкової території, за умовою, якщо ОСББ є балансоутримувачем житлового комплексу, до них відносять: прибирання прибудинкової території, сходових кліток, вивезення побутових відходів, технічне обслуговування ліфтів тощо. До статті витрат відносяться: витрати на ремонт неподільного та загального майна, і витрати, спрямовані на термінове усунення збитків, що виникли в результаті аварій чи непередбачених обставин, інші витрати.

Доходи і витрати з оплати комунальних послуг визначають тільки ті ОСББ, у яких ці послуги оплачуються мешканцями за однією квитанцією з оплатою утримання будинку (квартирної плати).

Кошторис ОСББ є елементом системного бухгалтерського обліку, в якій

бухгалтер керується відповідними статтями витрат, що виступають в якості аналітичних рахунків.

ОБСЛУГОВУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОПОВЕРХОВИХ БУДИНКІВ ЯК РІЗНОВИД ПОСЛУГ У СФЕРІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Н. В. ІВАСІШИНА, ст. викладач кафедри правового забезпечення господарської діяльності Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова, м. Харків

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що знаходиться у спільній сумісній власності, здійснюються за договором або відповідно до закону.

На сьогоднішній час пріоритетом реформування житлово-комунального господарства на державному рівні визначено розвиток ефективного житлового фонду, для чого потрібно створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі ОСББ). Але, як виявляється на практиці, багато питань пов'язаних зі створенням та функціонуванням ОСББ неврегульовані на державному рівні. Одним з таких питань є процедура передачі у власність або користування прибудинкової території та правовий режим її використання.

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується Конституцією України.

Земля має складний правовий статус: вона є нерухомим майном особливого роду, в якому поєднуються риси природного об'єкта і товарно-матеріальної цінності.

Складна природа такого об'єкта речових прав, як земельна ділянка, і є причиною складнощів, які виникають при визначенні правового режиму прибудинкової території багатоквартирного будинку в разі приватизації частини або всіх квартир у ньому. Необхідність дослідження правового режиму зазначених земель обумовлюється суперечливістю нормативно-правових актів, встановленням та здійсненням прав власників чи користувачів на прибудинкові території.

Прибудинкова територія є особливим об'єктом права власності на землю через те, що вона має задовольняти інтереси великої кількості осіб та призначена для розміщення й обслуговування житлового будинку. Згідно з будівельними нормами, вона повинна мати певний мінімальний розмір і не може бути відчуженою окремо від багатоквартирного будинку. Правовий режим земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок та прибудинкової території частково визначається земельним законодавством України, зокрема Земельним кодексом України. Через особливі властивості