

Харьковский городской совет утвердил сметы расходов на выполнение «Программы развития и реформирования жилищно-коммунального хозяйства г. Харькова» на текущий год. На реформирование и развитие сферы жилищно-коммунального хозяйства в бюджете города заложено 708,5 млн грн, что больше, чем в 2015 году, на 17,6%.

Современное состояние ЖКХ Харькова оставляет желать лучшего. Чтобы исправить существующее положение, необходимы значительные инвестиции, а также государственная политика, направленная на реальное реформирование отрасли.

Основные направления по совершенствованию системы государственной поддержки развития и реформирования жилищно-коммунального хозяйства включают:

- совершенствование системы налогообложения предприятий отрасли;
- оптимизацию нормативно-правовых основ регулирования функционирования жилищно-коммунального хозяйства на региональном уровне;
- создание конкурентной среды, разделение функций по управлению и содержанию жилищного фонда, разгосударствление ЖЭКов;
- передача в управление, аренду объектов коммунальной собственности, привлечение в сферу обслуживания частных структур и инвестиций;
- совершенствование тарифной политики, внедрение механизма регулирования тарифов через установление их предельного уровня, а также их формирование на основе отраслевых нормативов;
- обеспечение ответственности за повышение уровня и качества услуг, формирование эффективного собственника жилья, а также – объединение собственников многоквартирных домов, домовых комитетов служб заказчика;
- развитие системы финансово-кредитной поддержки жилищно-коммунального хозяйства;
- совершенствование информационной поддержки реформирования отрасли;
- укрепление и развитие системы подготовки кадров для жилищно-коммунального хозяйства.

ПЕРСПЕКТИВИ УТВОРЕННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ В УКРАЇНІ

Н. В. ІВАСІШИНА, ст. викладач кафедри правового забезпечення господарської діяльності

Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, м. Харків

Більшість людей живуть у багатоквартирних будинках, що означає, що вони являються співвласниками багатьох територій спільного користування: прибудинкова ділянка, технічні устаткування, службові приміщення загального користування і т.д. Однак, зазвичай мешканці квартир не піклуються про спільні території, а відповідальним призначається ЖЕК або міський голова, що

досить часто призводить до занедбання спільних територій.

Вирішенням цієї проблеми може бути створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ). Нормативною базою для створення та функціонування ОСББ являється Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», що був прийнятий ще в 2001 р. і зазнавав декілька поправок та доповнень з того часу. Він надає співвласникам, що об'єднались в ОСББ, дієву систему впровадження спільних рішень за допомогою більшості голосів. Однак, динаміка створення ОСББ в Україні достатньо повільна. В 2003 р налічувалося близько 3 тисяч ОСББ, а на сьогоднішній день їх чисельність ледве досягла 17 тисяч будинків.

В серпні 2014 прийнятий новий проект закону №4463а «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Перш за все, це проект, що спрямований на врегулювання питань щодо ефективності керування співвласниками багатоквартирного будинку. Проектом пропонується впровадження юридичного механізму прийняття спільними рішеннями з управління спільним майном. Чітко визначені всі права, обов'язки та зобов'язання власників квартир щодо спільного майна. Окрім цього, вносяться зміни до закону про ОСББ, що мають спростити порядок створення і діяльності об'єднань.

Необхідність впровадження такого закону зумовлена тим, що мешканцям необхідно розуміння того, що ніхто, крім них самих, не відповідає за їх власність (помешкання). Тільки вони мають право і повинні обирати способи управління своїми оселями (самостійно, через ОСББ або керуючого). Співвласник має бути впевненим, що він може відмовитися від обслуговуючої організації (ЖЕКу) або керуючого в будь-який момент, якщо його не буде влаштовувати якість або швидкість наданих послуг. Кожен власник буде знати, куди будуть надходити його кошти і матиме змогу вимагати звітності за них.

Отже, декілька перспективних аспектів відкриваються у впровадженні законопроекту. По-перше, встановлюється демократизація відносин у комунальній сфері: мешканцям надається можливість максимально проявляти свою волю щодо питань керування багатоквартирним будинком. Це також сприятиме прискоренню вирішення багатьох критичних питань, оскільки зацікавлені мешканці будуть активніше впливати на термінові та важливі питання, ніж офіційні інстанції, які особисто не зацікавлені у прискоренні винесення рішень та прийнятті дій.

По-друге, відповідальність за неналежне утримання будівлі буде лежати на самих співвласниках, а не перекладатися на адміністративні органи чи особи. Оскільки, перш за все, саме співвласники будинку відповідають за своє спільне майно (або та організація чи особи, яким співвласники передали право на утримання будинку).

По-третє, впровадження законопроекту повинно зменшити, а у перспективі – і зовсім побороти монополію ЖЕКів на утримання будинків. Замість цього з'явиться конкурентоспроможний ринок для компаній, які будуть надавати послуги на утримання багатоквартирних будинків на контрактній основі. Це, у свою чергу, сприятиме збільшенню кількості робочих місць та

розвитку економіки.

Окрім того, вкрай важливим аспектом буде можливість збільшення енергоефективності. Припускаючи, що буде можливість самостійно приймати спільні рішення з комунальних питань, власники за бажанням зможуть легко впроваджувати заходи енергозбереження в своїх домівках (враховуючи зростаючі тарифи на комунальні послуги, таке бажання безумовно повинно з'явитися). Попит українців на модернізації буде стимулювати інтерес інвесторів і кредиторів, які допоможуть реалізовувати ефективні проекти в багатоквартирних будинках. У перспективі це може допомагати економити енергоресурси приблизно на 40-60% і здобути незалежність від постачання газових ресурсів.

Отже, створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків буде призводити до позитивних змін у якості та швидкості обслуговування спільних територій багатоквартирних будинків і покращенні стану будівлі в цілому, при цьому зменшуючи витрати на обслуговування та подовжуючи строк служби будівлі.

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

Н. В. ІВАСШІНА, ст. викл.

*Ю. В. ВДОВЕНКО, студент групи ММБ 2014 – 1 факультет
Архітектури, дизайну та образотворчого мистецтва*

*Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова, м. Харків*

Основним документом, на підставі якого діє ОСББ, є його Статут. Статут об'єднання визначає для кожного багатоквартирного будинку конкретний механізм розподілу відповідальності та погодження інтересів усіх власників приміщень з цього будинку. Тобто для кожного будинку (групи будинків) самими мешканцями визначаються свої «правила поведінки» і взаємини як між самими мешканцями, так і з органами управління ОСББ.

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

Незмінними залишаються проблеми чи недоліки для ОСББ та жителів цих будинків в цілому.

Ось декілька із них:

1. Оренда квартир, чи «пошук справжнього господаря квартири».