

прилеглих територій навколо житлових будинків, будуючи там автостоянки для власних потреб, ОСББ необхідно належним чином оформляти приватизацію земельної ділянки, тобто прибудинкової території.

Звернемо увагу на те, що у країнах Європи об'єднання по-іншому використовують право на здійснення господарської діяльності, вони відкривають пральні, лазні, хімчистки та інші об'єкти для потреб мешканців, стіни будинку використовують для розміщення реклами.

Спираючись на міжнародний досвід існування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, такі об'єднання у майбутньому можуть стати основною формою організації, утримання та експлуатації житлових будинків і прибудинкової території, підвищення рівня їх благоустрою та умов проживання.

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ – НОВА ФОРМА ГОСПОДАРЮВАННЯ

*О. В. БАС, студент групи МДАС 2014-1 факультет Архітектури,
дизайну та образотворчого мистецтва*

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

До здобуття Україною незалежності весь житловий фонд країни перебував у власності держави або підприємства, установи, організації. Громадяни мали змогу лише знімати житло. З початком житлової реформи у фізичних осіб (громадян) з'явилася змога приватизувати квартири в багатоквартирних будинках, в яких вони проживали, відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду».

В зв'язку з прийняттям закону багатоквартирний будинок припинив своє існування як самостійний цілісний об'єкт права. Тому для управління останніх були створені ОСББ (Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку).

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ)— це організаційна форма об'єктів господарювання яка створена для сприяння використанню власниками, їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. Неподільне майно — це неподільна частина житлового, яка складається з частини допоміжних приміщень (приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування жилого будинку, а загальне майно — частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що використовуються за своїм призначенням на умовах, визначених у статуті об'єднання (кладові, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо).

З метою законодавчого забезпечення такої нової форми господарювання як ОСББ був прийнятий Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 152 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Таке об'єднання може створюватись в будинках різної форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників житлових або нежитлових приміщень.

За інформацією, яку надає Державна служба статистики України кількість створених ОСББ на початок грудня 2013 року становила – 16847, це 21,1% загальної кількості багатоповерхових будинків країни.

На даний момент управлінням багатоквартирного житлового будинку можуть займатися його співвласники (безпосередньо через статутні органи ОСББ) і професійний управитель, якого відповідно до статті 12 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» співвласники залучають на договірних засадах.

Переваги які виникають при створенні ОСББ :

1. Члени ОСББ отримують можливість:

- створити власну управлінську структуру, яка нести відповідальність за вирішення проблем утримання будинку та примикаючої до нього території;

- самостійно визначати розмір бюджетних коштів для утримання житла та розмір внесків до цього бюджету;

- на конкурсній основі обирати штат осіб виконуючих житлово-комунальні послуги для покращення якості утримання будинку та скорочення загальних витрат;

- самостійно складати штатний розклад та розмір заробітної плати працівників;

- виконувати контроль з використання коштів що витрачаються на послуги з утримання будинку та території, що примикає до будинку;

- після того як будинок буде зареєстрований на балансі ОСББ здавати в оренду допоміжні приміщення і отриманий прибуток використовувати на покращення технічного стану житла;

- отримати у власність прибудинкову територію.

2. ОСББ як юридична особа має можливість отримувати кредитні кошти на проведення капітального ремонту в будинках, термомодернізації, енергозаощадження та благоустрою примикаючої території.

3. Завдяки відкритому використанню коштів з бюджету, що зібраний з внесків співвласників майна, зацікавленість, відповідальність та ефективність управління при використанні спільної власності підвищується.

За результатами опрацьованого матеріалу можна зробити такі висновки:

1. Слід створити спеціальний орган, який регулював би роботу ОСББ, міг консультувати зацікавлені особи в їх створенні, а при не стандартних ситуаціях міг відправити експерта у справах ОСББ.

2. Видається доцільним створити муніципальні електронні ресурси ,при використанні яких будь-який член ОСББ матиме змогу слідкувати за витратами

та надходженням коштів, зможе стати учасником анкетування з приводу питань управління ОСББ та буде ознайомлений з оголошеннями про зміну чи доповнення.

3. З огляду на наведене, доцільним видається внесення обов'язкової вимоги до ДБН В.2.2-2005. Житлові будинки. Про необхідність передбачити лічильники та розподільчі пункти в місцях, доступних для зовнішнього контролю. Квартирний водомірний вузол має проектуватися із запірною арматурою, що допускає перекриття водопостачання квартири в разі несвоєчасного розрахунку за надані комунальні послуги.

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ. РОЗГЛЯД ЗАКОНОДАВСТВА

*А. В. ГЕРАСИМЕНКО, студент групи МДАС 2015-1 факультет
Архітектури, дизайну та образотворчого мистецтва*

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

Закон України про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку розглядає питання сумісного проживання людей в одній будівлі та їх взаємодію. У нас час гостро постає питання обслуговування та експлуатації багатоквартирних будівель. Власники жилих та нежилых приміщень мають свої права та обов'язки. Для їх виконання створюють об'єднання співвласників багатоквартирних.

Завдяки створенню об'єднанню співвласників з'являється юридична особа, яка створюється відповідно до закону, має печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові рахунки в установах банку. Згідно із ч. 8 ст. 4 Закону № 417-VIII (417-19) від 14.05.2015. Об'єднання створюються співвласниками багатоквартирних будинків щоб призначити відповідальних за регулювання всіх процесів і обов'язків щодо утримання та управління багатоквартирним будинком. Іншими словами, щоб були люди, які слідкували за виконанням всіх правил та потреб.

Об'єднання створюються тільки власниками квартир та нежитлових приміщень. У новозбудованих багатоквартирних будинках тільки після державної реєстрації на права власності на більше половини квартир та нежитлових приміщень. Також об'єднання це не прибуткова організація, гроші збираються тільки на обслуговування. У кожного об'єднання повинен бути статут згідно із Типовим статутом об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, який затверджений центральним органом виконавчої влади.

Співвласники мають право:

- брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному вищезазначеним Законом і статутом об'єднання;
- обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;