

- припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;
- у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, представляти інтереси співвласників відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

Таким чином, об'єднання слугують на користь співвласників та щоб слідкувати за своєчасним виконанням співвласниками усіх необхідних правил та обов'язків. Але відповідальність за порушення можуть нести як і об'єднання так і співвласники. Вони можуть нести цивільну, кримінальну чи адміністративну відповідальність.

ПЕРЕВАГИ СТВОРЕННЯ ОСББ

Д. О. БАЙБАК, студент групи МАБіС 2015-1 факультет Архітектури, дизайну та образотворчого мистецтва

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

14 травня 2015р. Верховна Рада України ухвалила закон "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" (реєстраційний номер 1565). За це рішення проголосували 256 із 346 народних депутатів, зареєстрованих у сесійній залі. Згідно цього закону, ОСББ – це юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. ОСББ є неприбутковою організацією і немає на меті одержання прибутку, має печатку зі своїм найменуванням, а також рахунки в установах банку. ОСББ може бути створено в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власників нежитлових приміщень. Членом ОСББ може бути фізична або юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному житловому будинку (гуртожитку). Членство в об'єднанні є добровільним і може набуватися одночасно зі створенням ОСББ, а також індивідуально на основі написаної заяви в будь-який момент діяльності об'єднання.

Переваги створення ОСББ:

1. Члени ОСББ набувають можливість:

- створити власну управлінську структуру для вирішення проблем утримання будинку та прибудинкової території;
- самостійно визначати кошторис утримання свого житла, розмір внесків на утримання будинку;
- обирати на конкурсній основі виконавців житлово-комунальних послуг для покращення якості утримання будинку та скорочення загальних витрат;
- формувати штатний розклад, персональний склад працівників та їх заробітну плату;

- контролювати якість робіт у будинку;
- покращити фізичний стан будинку та умови проживання у ньому, самостійно визначати черговість проведення поточного чи капітального ремонту;
- контролювати використання коштів за послуги з утримання будинку та прибудинкової території;
- після прийому будинку на свій баланс здавати в оренду допоміжні приміщення і скеровувати ці кошти на покращення технічного стану житла;
- отримати у власність прибудинкову територію.

2. ОСББ, як юридична особа, набуває можливість отримувати кредитні кошти на проведення в будинках заходів з капітального ремонту, встановлення засобів обліку та регулювання, з термомодернізації та енергозаощадження, благоустрою прибудинкової території та ін.

3. Завдяки прозорості використання коштів, які сплачують співвласники на утримання свого майна, підвищується зацікавленість, відповідальність і, як наслідок, ефективність управління спільною власністю. В будинку з'являється справжній господар, здатний підтримувати порядок і берегти майно, а у доглянутому та привабливому будинку і жити приємно і квартири матимуть вищу вартість.

Відносини, що регулюються цим Законом

1. Предметом регулювання цього Закону є відносини, що виникають у процесі реалізації прав та виконання обов'язків власників квартир та нежитлових приміщень як співвласників багатоквартирного будинку.

2. Положення цього Закону застосовуються до відносин, що виникають у процесі реалізації прав та виконання обов'язків власників житлових та нежитлових приміщень у гуртожитках, на які поширюється дія Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків».

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.

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.