

ОСББ набуває статусу неприбуткової організації з моменту внесення її до реєстру неприбуткових організацій. Цю дію вчиняє податкова, за поданням голови ОСББ. Це досить важливе зауваження, оскільки відсутність організації в базі призводить до оподаткування організації за загальним принципом.

Основними перевагами є:

- Створення самостійної юридичної особи з чітко визначеними правами та обов'язками;
- Самостійне управління будинком, в тому числі і фінансами будинку, прозорі витрати і постійний контроль за якістю житлово-комунальних послуг;
- Кожен член об'єднання може вносити пропозиції щодо подальшого функціонування;
- ОСББ може передавати в оренду майно орендарям, а кошти розподіляти на потреби будинку;
- Спрощується система отримання довідок, оформлення документів на отримання субсидій, прийняття документів на видачу паспортів та на реєстрацію (прописку). Голова ОСББ має право завіряти довіреності на отримання пенсій, представлення інтересів тощо.

Основними недоліками є:

- ОСББ вигідне для жителів порівняно нових будівель. Або необхідні гарантії виконання капітального ремонту будинку перед передачею на баланс ОСББ;
- Монополізм у сфері ЖКГ, ОСББ не має можливості отримувати якісні послуги, що є вагомою проблемою невеликих міст;
- Спільна оплата комуналки, тепер немає поняття особистого боргу — ОСББ розраховується з комунальниками за все спожиті ресурси, такі як газ, вода і електрика спільно;
- Витрати на екстрений та поточний ремонт за рахунок його мешканців, що особливо актуально для старих будинків, та розрахунок з підрядниками за ринковою ціною;
- Відповідальність не тільки за свою квартиру, а й за всю територію будинку.

ГОЛОВНІ ЗАВДАННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Д. А. ГИЛЬ, студент групи ММБ 2014 – 1 факультет Архітектури, дизайну та образотворчого мистецтва

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

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та

загального майна. (Стаття 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків»).

Головні завдання ОСББ – це поліпшення утримання житлових будинків та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні якісних комунальних послуг, раціональне використання платежів мешканців, управління спільною власністю.

Одним з найважливіших заходів є посилення впливу мешканців будинків на умови проживання та якість обслуговування, шляхом створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Створивши в своєму будинку об'єднання, мешканці можуть отримати цілий ряд переваг, які дозволять підвищити якість надаваних їм житлових послуг.

Господарські переваги:

1. Почуття господаря свого будинку, солідарність у вирішенні нагальних господарських проблем.
2. Вплив підвищення якості обслуговування будівель на ринкову вартість квартир.
3. Створення комфортних, безпечних умов проживання.
4. Припинення внутрішньоквартирних змін, що негативно впливають на інші квартири і будинок в цілому.
5. Пряма взаємодія з комунальними службами міста з питань якісного обслуговування будинку.
6. Можливість самостійно планувати проведення поточних ремонтів.
7. Підвищення якості обслуговування будівлі та прибудинкової території.
8. Своєчасно реагувати на аварійні ситуації, швидко їх усунення.
9. Забезпечення належного утримання та збереження особистої власності громадян.

Фінансові переваги:

1. Звільнення доходів від податків на додану вартість. У зв'язку з цим є можливість або зменшити величину тарифу, діючого в ОСББ, або, маючи такий же тариф, як у ЖКП, більше коштів направляти безпосередньо на утримання будинку та ремонтні роботи.
2. Використання платежів власників на потреби саме того будинку, в якому вони мають квартиру або нежитлове приміщення.
3. Більш раціональне та ефективне використання коштів, призначених для утримання будинку.
4. Контроль за використанням отриманих коштів.
5. Можливість самостійно розпоряджатися коштами від квартирної плати, оренди, експлуатаційних зборів тощо
6. Реально проводити політику економії коштів, виключаючи їх нецільове використання і направляти заощаджені кошти на виконання необхідних робіт.

Правові переваги:

1. Захист своїх юридичних прав (прав власників) у судах.
2. Реалізація своїх прав кожним власником квартири або нежитлового приміщення на загальні елементи будинку, місця загального користування та прибудинкову територію.
3. Безпосереднє право участі в управлінні та утримання будинку.
4. Контроль за прийняттям рішень, що стосуються загальної будинкової власності.
5. Наявність структури, здатної вирішувати спільні проблеми мешканців, захищати їх інтереси.

Переваги в управлінні:

1. Об'єднання має обраний демократичним шляхом правління, власний Статут, власний бюджет, яким має право самостійно розпоряджатися.
2. Колегіальне прийняття рішень про раціональне використання отриманих грошових коштів.
3. Колегіальне рішення основних питань, що стосуються обслуговування будинку, використання членських внесків.
4. Члени об'єднання самостійно визначають основні види робіт, необхідні для якісного утримання будинку та прибудинкової території.

В результаті:

- підвищується зацікавленість, відповідальність і, як наслідок, ефективність управління загальною власністю, покращується житлово-комунальне обслуговування;
- колишній власник зобов'язаний взяти участь в першому після приватизації капітальному ремонті будинку — створення ОСББ «притягає» з місцевого і державного бюджетів засобу на капітальний ремонт будинку;
- з ОСББ співвласники будинку набувають повноцінного представника своїх інтересів, як перед державними органами, так і перед комунальними службами і іншими юридичними особами;
- ОСББ гарантоване отримання прибудинкової території у власність, або в оренду. Це позбавить від неприємностей при несанкціонованому будівництві на прибудинковій території передбачених місцевою владою будов в процесі ущільнення забудови;
- залучення додаткового доходу на зміст будинку з джерел, які раніше не були задіяні або ж «поглиналися» ЖЕК (оренда підвалів, послуги телефонної, телевізійної і інтернет-зв'язки, парковка у дворі та інше).