

## ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СПІВВЛАСНИКІВ ОСББ

А. О. МАРТИНЕНКО, студент групи МДАС 2015 – 1 факультет  
Архітектури, дизайну та образотворчого мистецтва

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

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, або ОСББ — це неприбуткова юридична особа, створена власниками житлових та нежитлових приміщень для спільного користування, утримання та управління своїм будинком та прибудинковою територією, а також для юридичного оформлення їхніх майнових прав на будинок та прибудинкову територію.

ОСББ створюється на основі права сумісної власності і представляє лише співвласників нерухомості, щоб самостійно вирішувати — хто обслуговуватиме будинок, які будуть внески на його утримання (квартплата), кому здавати в оренду нежитлові приміщення тощо, куди витратити гроші. Ефективне використання коштів і контроль приводять до якіснішого та раціональнішого утримання будинку.

ОСББ несе лише управлінські повноваження і не стає власником будинку в цілому – співвласниками будинку залишаються власники квартир та нежитлових приміщень. ОСББ, як юридичній особі, належать допоміжні приміщення та земельна ділянка (якщо вона була приватизована).

Для створення об'єднання скликаються установчі збори. Рішення установчих зборів оформлюється протоколом. За однією адресою може бути зареєстроване лише одне ОСББ.

Основним фінансовим документом в ОСББ є кошторис, який складається на рік і приймається на щорічних загальних зборах більшістю членів ОСББ. Так як ОСББ є неприбутковою організацією, прибуткова і видаткова частини в кошторисі повинні збігатися.

Права та обов'язки співвласників зазначені у ст.ст. 14,15 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Так, серед переліку прав передбачено:

брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному цим Законом і статутом об'єднання;

обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;

знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;

одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;

вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;

одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації.

Об'єднання на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти.

Порядок здійснення прав співвласників визначається законом.

Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших власників.

Спори щодо здійснення прав співвласників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.

Обов'язками співвласників є :

виконувати обов'язки, передбачені статутом об'єднання;

виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;

використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;

забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;

забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;

не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;

дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;

своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;

відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;

виконувати передбачені статутними документами обов'язки перед об'єднанням;

запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;

дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.

Статутом об'єднання можуть бути встановлені інші обов'язки співвласників.

## **ПРАКТИЧНІ ПРОБЛЕМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО СЕКТОРУ УКРАЇНИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ**

*А. В. ПИСАРЕНКО, студент 4 курсу, Групи ЛОГІС 2012-1*

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

На сьогоднішній день житлово-комунальне господарство – це одна з найважливіших галузей господарського комплексу міста, що забезпечує його життєдіяльність.

Метою даної роботи є дослідження стану ЖКГ, проблеми його функціонування, та шляхи вирішення даних проблем.