

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.

Сьогодні житлово-комунальне господарство міста переживає значні труднощі. Збільшується кількість старого та аварійного житлового фонду, матеріально-технічна база житлово-комунального господарства вкрай зношена, обладнання застаріле та енергомістке. Фізичне та моральне старіння конструкцій і внутрішніх систем житлових будівель стало головною причиною зниження якості комунальних послуг, погіршення комфортності, надійності та безпечності умов проживання мешканців міста. З іншої сторони, поганий фізичний стан внутрішньобудинкових систем, низькі теплозахисні властивості огорожувальних конструкцій та відсутність у споживачів технічної можливості для керування споживанням теплової енергії призводять до невиправдано високого рівня обсягів споживання тепла і питної води. Відповідно неухильно збільшуються обсяги нарахувань з оплати послуг з теплозабезпечення для мешканців, що особливо гостро проявилось в умовах стрімкого зростання вартості енергоносіїв в Україні.

Основні проблеми, що існують у житлово-комунальній галузі:

- 1) згубність загальної системи оподаткування для обслуговуючих організацій;
- 2) застарілий житловий фонд;
- 3) недостатнє бюджетне фінансування ремонту житлового фонду;
- 4) пасивне ставлення мешканців до утримання приміщень загального користування і прибудинкових територій;
- 5) низька ефективність роботи комунальних підприємств;
- 6) недоступність ринку комунальних послуг для приватних структур;
- 7) недосконалість тарифної політики держави.

Активному розробленню та запровадженню нової системи державного регулювання у житлово-комунальному господарстві перешкоджали:

- незавершеність реформи місцевого самоврядування та міжбюджетних відносин. Остаточо не визначено правил розподілу повноважень та обов'язків щодо управління і фінансування між центральними й місцевими органами влади, що призводить до невідповідності ресурсів отриманим повноваженням і неспроможності виконувати свої обов'язки;

- політичні спекуляції навколо галузі, що надає суспільно важливі послуги. У більшості регіонів влада продовжує уникати перетворень, що можуть призвести до шоків дій – підвищення тарифів або припинення надання послуг.

Держава має гарантувати доступ усіх громадян до послуг водо-, теплопостачання і водовідведення, оскільки вони є життєво необхідними для існування людини. Ці послуги супроводжуватимуться подальшим зростанням тарифів, що може негативно позначитися на здатності малозабезпечених верств населення платити за послуги. Основною ознакою цих послуг є їхня універсальність: вони мають бути повсюдно поширеними та загальнодоступними, а їх якість має бути рівномірно високою. Загальнодоступність послуг означає можливість усіх, у тому числі найбільш вразливих, громадян користуватися послугами. Оскільки тарифи мають якомога повніше враховувати витрати на надання послуг, забезпечення доступу

найбідніших громадян може відбуватися лише за підтримки держави. В Україні така підтримка має форму пільг і субсидій, а також соціальної допомоги малозабезпеченим сім'ям. Попри те, що всі перелічені способи підтримки мають свої хиби, найприйнятнішим є надання субсидій.

Отже, потрібні такі дії для розв'язання сучасних проблем житлово-комунального господарства:

1) перехід до економічно обґрунтованих цін і тарифів за користування житлом та комунальними послугами;

2) удосконалення системи надання адресних субсидій окремим категоріям громадян для компенсації витрат на оплату житлово-комунальних послуг;

3) створення конкурентного середовища у галузі та зміна підходу до управління підприємствами ЖКГ (зокрема розвиток публічно-приватного партнерства як одного з інструментів);

4) формування та дотримання державних соціальних стандартів (норм і нормативів) у сфері житлово-комунального обслуговування;

5) стимулювання інвестиційної діяльності у галузі.

Планування розвитку житлово-комунального господарства міста або іншого населеного пункту необхідно пов'язувати з розвитком підприємств і організацій будь-яких форм власності, що повинні в пайовому порядку брати участь у фінансуванні будівництва, розширенні і реконструкції комунальних об'єктів та інженерних мереж. Впровадження заходів щодо удосконалення організаційно-економічного механізму управління житлово-комунальним господарством приводить до зміни показників, що характеризують діяльність підприємств, організацій і галузі в цілому. Тому необхідно враховувати вплив цих заходів на зниження собівартості продукції, послуг, зростання продуктивності праці, приріст обсягу виробництва і т.п.

Житлово-комунальне господарство України – одна з найбільших галузей економіки країни, яка має великий вплив на щоденне життя кожної людини та на ситуацію в країні загалом. За весь період незалежності України у галузі накопичуються невирішені проблеми, що дає підстави говорити про стан системної кризи, яка щодалі поглиблюється. Це загрожує безпеці життєдіяльності людей та національній безпеці країни.

В наступний час рівень розвитку житлово-комунального господарства не задовольняє потреб населення, а матеріально-технічна база підприємств і організацій цієї галузі потребує розширення та удосконалення. Галузь потребує створення автоматизованих систем управління житлово-комунальним господарством із використанням нових електронно-обчислювальних машин на всіх рівнях, що забезпечить підвищення ефективності цієї галузі народного господарства, приведе до поліпшення наданих населенню комунальних послуг.

Для розвитку потужностей житлово-комунального господарства, а також створення підприємств і організацій недержавної форми власності по утриманню і ремонту об'єктів цієї галузі, що є передумовою створення ринку житлово-комунальних послуг населенню, необхідно залучити інвестиції.