

Разом до об'єднання співвласників будинків

Дехто з мешканців багатоповерхівок в нашому місті вже на власному досвіді змогли переконатися в тому, що якщо хочеш мати затишне житло то треба облаштовувати його самим, не перекладаючи цю турботу на житлово-комунальне господарство. Відокремившись від комунальників вони утворили ОСББ і самостійно господарюють у будинках. За кошти від квартирної плати, яка раніше йшла у ЖЕК, частково замінили усі мережі, відремонтували ліфт, сходові клітки, дах. Їм не байдуже, у якому будинку жити і куди витрачають їхні ж кошти. Тепер вони самі вирішують, куди направити квартплату і в якому розмірі. А ще мешканці з такого будинку отримали додаткову оплачувану роботу – двірника, сантехніка, бухгалтера. І хоча створення ОСББ – справа не проста, зате вигідна. Практика показує, що об'єднання співвласників – чи не єдиний варіант наведення порядку у будинку. Об'єднання мешканців багатоквартирних будинків – це юридична особа, створена власниками для управління, утримання та використання неподільного та загального майна. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання.

Вищим керівним органом ОСББ є загальні збори, де члени об'єднання здійснюють своє право вирішувати пов'язані з діяльністю ОСББ питання, такі як: затвердження річного звіту та плану господарської діяльності наступного року, внесення змін до статуту, вибори правління і ревізійної комісії, використання (наприклад, здача в оренду) допоміжних приміщень будинку.

Основним документом, який закладає правову базу для побудови взаємин між окремими власниками житлових та нежитлових приміщень у будинку, де створено об'єднання, є статут об'єднання.

Об'єднання мають на меті залучення громадян не тільки до участі у вирішенні питань впорядкування будинків та прибудинкової території, встановлення добросусідських відносин, а й повне самообслуговування та самофінансування житла. Вони самостійно розраховують розміри внесків членами ОСББ на утримання будинку та прибудинкової території, здійснюють контроль за надходженням платежів мешканців за надані житлово-комунальні послуги.

Поточний контроль за надходженням та витрачанням коштів в об'єднанні здійснює правління об'єднання. Правління періодично звітує на загальних зборах про виконання фінансового плану. Правління укладає угоди та наймає на роботу працівників для виконання робіт по утриманню будинку.

Утримання будинку та прибудинкової території здійснюється або власними силами об'єднання, або на основі укладання договору з попереднім балансоутримувачем будинку.

Одночасно ОСББ можуть сприяти надходженню додаткових коштів на утримання будинку та прибудинкової території за рахунок надання в оренду об'єктів, що перебувають у спільній власності (господарських та нежитлових приміщень, прибудинкових територій, тощо), спрямовувати їх на впорядкування житла та поліпшення умов для проживання.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – єдиний спосіб для власників житлових і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку спільно володіти, користуватися, здійснювати управління будинком, а також утримувати свою власність у доброму стані.

Які переваги створення ОСББ?

1. Самостійно розраховувати та встановлювати розміри експлуатаційних внесків на утримання та експлуатацію житлового фонду;
2. Можливість вибору найкращого варіанту у сервісному обслуговуванні;
3. Контроль за якістю житлово-комунальних послуг;
4. Зростання кількості сумлінних платників;
5. Рациональне використання загальних площ користування, нежитлових приміщень;
6. Право отримати у власність прибудинкову територію;
7. Можливість створення власної управлінської структури для вирішення проблеми утримання, поліпшення фізичного стану будинків та умов проживання у них;
8. Залучити кошти міського та державного бюджетів для проведення ремонту Вашого будинку;
9. Бути господарями свого будинку;
10. ОСББ може використовувати свій юридичний статус для захисту житлових прав мешканців будинку.

Нажаль на сьогодні об'єднання співвласників створюється надто повільно. Більшість мешканців багатоповерхівок не усвідомлюють не тільки свої права щодо власності, але й обов'язки з її утримання. Людям бракує доступної переконливої та простої інформації щодо процедури та переваг колективного управління своїм житлом, структури та організації роботи ОСББ, позитивних прикладів діяльності успішних ОСББ, а невідомість – лякає. Незадовільний технічний стан більшості житлового фонду, який щороку погіршується, теж стає перешкодою на шляху до об'єднання.

Для ефективного функціонування ОСББ в Україні, є повна законодавча та методична база, а саме:

1. Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" від 29.11.01р;
2. ЗУ "Про приватизацію державного житлового фонду";
3. ЗУ "Про Загальнодержавну програму реформування житлово- комунального господарства на 2004-2010 роки";
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 "Про реалізацію Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку";
5. Наказ Державного комітету України з питань житлового господарства "Про затвердження Типового статуту ОСББ та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя" від 27.08.03р.
6. Рішення конституційного суду від 2 березня 2004 року № 4-рп/2004;
7. «Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»: Практичний посібник/ Інститут місцевого розвитку. - Київ, 2007 - 288 ст.;
8. Управління житловим будинком: Практичний посібник/ Інститут місцевого розвитку. - Київ, 2007 - 160 ст.;

Куди звертатись за консультацією?

Якщо мешканці вирішили створити ОСББ, за попередньою консультацією можна звернутися до управління житлово-комунального господарства .

Працівниками управління щоденно надаються консультації ініціативним групам з питань створення ОСББ, а також юридичні та організаційні поради керівникам діючих ОСББ. З метою підвищення своєї кваліфікації в галузі управління житловим фондом в подальшому будуть проводитися навчальні семінари для голів ОСББ та ініціативних груп.

Прийом: щодня з 8:00 до 17:00, обідня перерва з 12.00 до 13.00 год.