

УДК 338.12

*Сергій Співак*

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

## СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ СТВОРЕННЯ ОСББ В КОНТЕКСТІ РЕФОРМУВАННЯ ЖКГ

*Sergii Spivak*

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

## SOCIO-ECONOMIC PROBLEMS AND PROSPECTS OF CONDOMINIUMS CREATION IN CONTEX REFORMS HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

Однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем України на сьогоднішній день є житлова. Відсутність системних перетворень у житлово-комунальній сфері, постійне недофінансування запланованих заходів щодо належного утримання та ремонту житлового фонду, його реконструкції і модернізації призвело до незадовільного стану житла.

Реформування ЖКГ - одна з найважливіших проблем, що постала перед місцевою владою. Реформа в даній галузі можлива лише за умови найактивнішої участі ОСББ як організаційної форми утримання житла, що значно краще відповідає реаліям сьогодення.

Єдину можливість реалізувати своє право власності не тільки на окрему квартиру, а й на будинок загалом, дає об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, або, як його називають у Європі, кондомініум.

Основними факторами, що стримують розвиток та діяльність ОСББ є:

- зношеність та застарілість конструктивних елементів та технічного обладнання багатоквартирних житлових будинків;
- складність процедури передачі у власність ОСББ прибудинкової території;
- відсутність повного комплексу технічної документації багатоквартирного житлового будинку;
- відсутність необхідних знань щодо особливостей функціонування ОСББ;
- наявність заборгованості за житлово-комунальні послуги;
- складність переукладення угод про надання житлово-комунальних послуг з постачальниками комунальних послуг;
- відсутність коштів на проведення поточного та капітального ремонту.

Проте, як свідчить практика створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, ОСББ отримує значні переваги власникам житлових та нежитлових приміщень, зокрема:

- участь в управлінні багатоквартирним житловим будинком;
- самостійно визначати кошторис на експлуатацію та утримання житлового будинку і реально контролювати використання внесків та інших платежів;
- право визначати тривалість, черговість і обсяги робіт з ремонту багатоквартирного житлового будинку;
- набуття права власності або права користування прибудинковою територією;
- зменшення витрат на житлово-комунальні послуги та підвищення їх якості;
- забезпечення контролю за використанням допоміжних приміщень будинку, прибудинкової території та територій загального користування.

Отже, створення та підтримка ОСББ, навіть без бюджетних витрат, сприяє покращенню вкрай складного становища житлово-комунальної сфери країни.

### Література:

1. Настольная книга председателя ОСМД и ЖСК. Практическое пособие. Книга 1. – Днепропетровск, 2008. – 300 с.
2. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник / Інститут місцевого розвитку. – Київ, 2007. – 288 с.
3. Управління житловим будинком: Практичний посібник/ Інститут місцевого розвитку. — Київ, 2007. — 160 с.