

Отже, приватизувавши квартири в багатоквартирному будинку, громадяни України стали співвласниками приміщень та систем будинку, які є у їхньому спільному користуванні. Одночасно громадяни набули статусу і власників житлових приміщень, і співвласників спільного майна.

Особливість спільного майна у багатоквартирних будинках полягає в тому, що це спільна сумісна власність. Її об'єкти не можна подрібнити на частки, а ці частки — виділити в натурі. Тому всі власники житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку «приречені» бути співвласниками так довго, як довго вони матимуть статус власника житлового чи нежитлового приміщення в цьому будинку.

Всі співвласники мусять визначити і домовитися, чи вони володітимуть і користуватимуться спільним сумісним майном, чи доручать управління майном стороннім особам. А домовитися можна тільки так: або укласти багатосторонній договір, сторонами якого будуть усі співвласники; або створити об'єднання співвласників, у якому через статут буде визначений порядок володіння і користування спільним майном.

Співвласники мають обов'язок спільно здійснювати заходи щодо збереження та утримання спільного майна, тобто нести тягар його утримання. Без відповідних коштів така діяльність не можлива, тому співвласники мають домовитися не лише про те, в який спосіб вони це робитимуть, а й про те, за які кошти.

Зі співвласника, який не виявив бажання стати членом ОСББ (а чинне українське законодавство зберігає за ним таке право), закон не знімає обов'язку спільного володіння і користування об'єктами. Не може бути звільнена така особа і від обов'язку брати участь у фінансуванні заходів для збереження та утримання спільного майна. Якщо співвласник відмовиться виконувати свій обов'язок, об'єднання або будь-який його член може примусити його це зробити через суд.

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

А. М. БРОВДИЙ, ст. преподаватель
А. И. КОНОНЕНКО, студентка факультета ЭиП
*Харьковский национальный университет
городского хозяйства имени А.Н. Бекетова
61002 Украина, г. Харьков, ул. Революции, 12
muhajlivna@mail.ru*

Современный этап экономического развития общества требует приведения в соответствие к сегодняшним потребностям концепции эффективного управления ЖКХ, поскольку хозяйственный потенциал этой отрасли используется до сих пор в очень малой степени. Сегодня возникла острая потребность найти такую модель управления, которая позволила бы не только вывести ЖКХ из кризиса, но и обеспечила интенсивный тип роста.

Одним из условий развития данной сферы является партнерство государства и частного сектора, то есть совокупность форм, средне- и долгосрочного взаимодействия государства и бизнеса для решения общественно значимых задач на взаимовыгодных условиях.

Механизм применения государственно-частного партнерства способен обеспечить, прежде всего, возможность осуществления общественно-значимых проектов в наиболее короткие сроки, малопривлекательных для традиционных форм частного финансирования, а во-вторых, повысить эффективность проектов за счет участия в них частного бизнеса, как правило, более эффективного на рынке, чем государственные институты. При этом обеспечивается снижение нагрузки на бюджет за счет привлечения частных средств и переложения части затрат на пользователей, возможность привлечения лучших управленческих кадров, техники и технологий, повышение качества обслуживания конечных пользователей. Наконец, появляется возможность сконцентрировать внимание государственных органов на наиболее присущие им административные функции и сократить государственные риски за счет распределения их между частным партнером и властью. Со своей стороны государство обеспечивает правомочия собственника, возможность предоставления налоговых и других льгот, гарантий, а также материальных и финансовых ресурсов. Другими словами, партнерство государства и бизнеса направлено на достижение социальных и экономических целей по созданию необходимых условий для функционирования сферы ЖКХ и обслуживания потребностей населения.

В Украине достаточно большой потенциал для использования такого вида партнерства и сегодня активно развивается нормативно-правовое обеспечение государственно-частного партнерства. В течение длительного времени формируются правовые основы для развития его отдельных форм. Сейчас законодательную базу развития государственно-частного партнерства составляют: Конституция Украины, Гражданский кодекс Украины, Хозяйственный кодекс Украины, Законы Украины «Об объединении собственников многоквартирного дома», «О концессиях», «Об управлении объектами государственной собственности», «Об особенностях передачи в аренду или концессию объектов централизованного водоснабжения и водоотведения, которые находятся в коммунальной собственности» и др.

В октябре 2010 года вступил в силу Закон Украины «О государственно-частном партнёрстве», отразивший точку зрения украинского государства по поводу принципов, форм и условий взаимодействия бизнеса и государства. Новый закон фактически воспроизводит картину государственно-частного партнёрства, существующую на практике. Термин «государственно-частное партнёрство», с точки зрения науки введён как политико-управленческая, а не юридическая категория. Он определён как сотрудничество между государством в лице его органов и субъектами хозяйствования, основанное на договоре. Важно отметить, что правовая основа государственно-частных правоотношений в сфере ЖКХ пребывает в состоянии формирования, и требует особого подхода

со стороны государства для создания действенной системы управления в этой сфере.

Реформирование системы управления жилищно-коммунальным хозяйством сегодня является одним из приоритетных направлений деятельности государства, что определено в программах развития экономики на ближайшее время, а эффективное правовое регулирование является первым шагом к преодолению существующих проблем.

ПРОБЛЕМА КОНЦЕСІЙНИХ ВІДНОСИН У РІШЕННЯХ ХАРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ: ПРАВОВА РЕТРОСПЕКТИВА

Т. А. КОЛЯДА, канд. юрид. наук, доцент
Харківський національний університет міського господарства імені О.М.Бекетова
61002 Україна, м. Харків, вул. Революції, 12
І. В. КОЛЯДА, студент 5 курсу факультету
Підготовки кадрів для Державної пенітенціарної служби України
Національний університет імені Ярослава Мудрого
61024, Україна, м. Харків, вул. Пушкінська, 77
takolyada@mail.ru

Концесія як апробована ефективна форма партнерства держави і бізнесу в багатьох країнах світу досить часто застосовується у контексті пошуку шляхів модернізації і розвитку об'єктів комунальної власності. Особливого значення концесія набуває для територіальних громад, які через нестачу бюджетних коштів неспроможні вирішувати основоположні проблеми забезпечення життєдіяльності.

Упродовж останнього часу в Україні було створено розгалужену нормативно-правову базу, що регулює концесійні відносини. Загальні правові засади здійснення концесійної діяльності визначено Цивільним і Господарськими кодексами України., Законом України «Про концесії» від 16 липня 1999 року. Натомість будівництво та експлуатація автомобільних доріг загального користування на умовах концесії регулюється нормами Закону України «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг» від 14 грудня 1999 року. Законом України «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності від 21 жовтня 2010 року врегульовано передачу вищезгаданих об'єктів в концесію.

Суттєве значення мають також підзаконні нормативно-правові акти. Так, облік концесійних договорів здійснюється відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 18.01.2000 № 72 «Про реєстр концесійних договорів», а розрахунок концесійних платежів ґрунтується на Методиці розрахунку концесійних платежів, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 12.04.2000 № 639. Порядок підготовки та проведення концесійного конкурсу, визначення переможця концесійного конкурсу та укладення концесійних договорів на об'єкти права державної та комунальної власності,