

ФОРМУВАННЯ ЕФЕКТИВНОГО ВЛАСНИКА ЖИТЛА У КОНТЕКСТІ ЗБЕРЕЖЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ КРАЇНИ

Г. В.СТАДНИК, канд. екон. наук, професор
*Харківський національний університет
міського господарства імені О.М. Бекетова
61002 Україна, м. Харків, вул. Революції, 12*
DAVID SLAVATA, Ph.D., Ing., Bc.,
*Department of Public Economics, Faculty of Economics
VŠB- Technical University of Ostrava
mire2005@ukr.net*

Для подолання гострої кризової ситуації, в якій перебуває Україна, навряд чи існують однозначні рішення, тому, до різноманітності думок вчених і політиків щодо шляхів економічного розвитку, необхідно ставитися як до закономірної реальності.

Перебуваючи в кризі, весь світ шукає вирішення цього питання, спираючись на історію, науку, досвід, антикризові заходи і моделі. З цих позицій проблема формування ефективного власника житла у контексті збереження житлового фонду країни є актуальною, оскільки саме ЖКГ повинно за будь-яких умов забезпечити життєвий рівень населення. Обраний напрям досліджень має основні зв'язки з тематикою реформ, і з усім комплексом питань забезпечення якості життя населення.

Однією з вирішальних умов успішної реалізації соціально-економічних перетворень житлово-комунального комплексу, є посилення ролі власників у формуванні та реалізації ефективної системи управління житловим фондом. У світі розроблено й апробовано велику кількість різноманітних форм і методів виконання й надання послуг, варіантів устрою й діяльності підприємств ЖКГ та їх зв'язку із споживачами та державними установами. Одним із головних напрямів реформування житлової сфери є підтримка і розвиток ОСББ. На сьогодні, лише у 20 % багатоквартирних будинків в Україні створено та функціонують ОСББ, що на 50,5 % менше, ніж було заплановано.

Для досягнення запланованих результатів, проектом ЗУ «Про загальнодержавну програму реформування і розвитку ЖКГ на 2014 – 2020 рр.» визначено комплекс заходів інституціонального, нормативно-правового, науково-технічного, організаційного та фінансового характеру.

Ціла низка проблемних питань щодо створення і функціонування ОСББ буде врегульовано прикінцевими положеннями законопроекту «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» якими передбачено внесення змін до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Мінрегіоном розроблено закони України та підзаконні акти направлені на удосконалення інституту ефективного власника житла:

- схвалено Концепцію реформування житлової сфери, що надає можливість самостійно обирати форму управління та приймати спільні рішення щодо утримання та управління спільним майном;
 - розроблено проект Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який передбачає:
 - відповідальність співвласників за спільне майно;
 - удосконалення механізмів розпорядження спільною власністю;
 - можливість вільного вибору форм та способів управління спільним майном;
 - прийняття узгоджених рішень щодо управління багатоквартирним будинком.
 - розроблено проект Закону України «Про комерційний облік теплової енергії, води та водовідведення у сфері комунальних послуг» направлений на раціональне споживання ресурсів;
 - розроблено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів з метою вдосконалення відносин у сфері житлово-комунальних послуг».

Таким чином, необхідно орієнтуватися на те, що головним напрямком реформування житла повинно стати не підвищення квартплати, а зміна структури власності.

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ

Н. І. ОЛІЙНИК, д-р.наук з держ.упр., професор
*Національна академія державного
 управління при Президентові України
 nataliyao888@gmail.com*

Нині в Україні функціонує 17387 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ) і це при 95 % рівні приватизації квартир в Україні. ОСББ на сьогодні наявні лише у 20 % багатоквартирних будинках.

Існуючий стан житлового фонду вимагає негайних рішень щодо його ефективного утримання та управління. Оскільки, згідно зі статтею 369 ЦКУ володіння, користування і розпорядження майном, що перебуває у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників. Тобто для прийняття спільних рішень необхідно отримати 100% згоду всіх співвласників.

Проект закону «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачає надання всім співвласникам багатоквартирних будинків, незалежно від того, чи об'єдналися вони в ОСББ, можливості приймати спільні рішення більшістю голосів. Так, згідно з законопроектом, у будь-якому багатоквартирному будинку ініціативна група з трьох співвласників зможе ініціювати розгляд питань про форму управління