**ГОЛОВНІ ЗАВДАННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ**

**БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

Д. А.ГИЛЬ**,** *ст.гр. ММБ 2014 - 1*

*факультет Архітектури, дизайну та*

*образотворчого мистецтва ХНУМГ ім. О.М.Бекетова*

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. (Стаття 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків»).

Головні завдання ОСББ - це поліпшення утримання житлових будинків та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні якісних комунальних послуг, раціональне використання платежів мешканців, управління спільною власністю.

Одним з найважливіших заходів є посилення впливу мешканців будинків на умови проживання та якість обслуговування, шляхом створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Створивши в своєму будинку об'єднання, мешканці можуть отримати цілий ряд переваг, які дозволять підвищити якість надаваних їм житлових послуг.

Господарські переваги:

1. Почуття господаря свого будинку, солідарність у вирішенні нагальних господарських проблем.
2. Вплив підвищення якості обслуговування будівель на ринкову вартість квартир.
3. Створення комфортних, безпечних умов проживання.
4. Припинення внутрішньоквартирних змін, що негативно впливають на інші квартири і будинок в цілому.
5. Пряма взаємодія з комунальними службами міста з питань якісного обслуговування будинку.
6. Можливість самостійно планувати проведення поточних ремонтів.
7. Підвищення якості обслуговування будівлі та прибудинкової території.
8. Своєчасно реагувати на аварійні ситуації, швидке їх усунення.
9. Забезпечення належного утримання та збереження особистої власності громадян.

Фінансові переваги:

1. Звільнення доходів від податків на додану вартість. У зв'язку з цим є можливість або зменшити величину тарифу, діючого в ОСББ, або, маючи такий же тариф, як у ЖКП, більше коштів направляти безпосередньо на утримання будинку та ремонтні роботи.
2. Використання платежів власників на потреби саме того будинку, в якому вони мають квартиру або нежитлове приміщення.
3. Більш раціональне та ефективне використання коштів, призначених для утримання будинку.
4. Контроль за використанням отриманих коштів.
5. Можливість самостійно розпоряджатися коштами від квартирної плати, оренди, експлуатаційних зборів тощо
6. Реально проводити політику економії коштів, виключаючи їх нецільове використання і направляти заощаджені кошти на виконання необх. робіт.

Правові переваги:

1. Захист своїх юридичних прав (прав власників) у судах.
2. Реалізація своїх прав кожним власником квартири або нежитлового приміщення на загальні елементи будинку, місця загального користування та прибудинкову територію.
3. Безпосереднє право участі в управлінні та утримання будинку.
4. Контроль за прийняттям рішень, що стосуються загальної будинкової власності.
5. Наявність структури, здатної вирішувати спільні проблеми мешканців, захищати їх інтереси.

Переваги в управлінні:

1. Об'єднання має обраний демократичним шляхом правління, власний Статут, власний бюджет, яким має право самостійно розпоряджатися.
2. Колегіальне прийняття рішень про раціональне використання отриманих грошових коштів.
3. Колегіальне рішення основних питань, що стосуються обслуговування будинку, використання членських внесків.
4. Члени об'єднання самостійно визначають основні види робіт, необхідні для якісного утримання будинку та прибудинкової території.

В результаті:

- підвищується зацікавленість, відповідальність і, як наслідок, ефективність управління загальною власністю, покращується житлово-комунальне обслуговування.

- колишній власник зобов’язаний взяти участь в першому після приватизації капітальному ремонті будинку — створення ОСББ «притягає» з місцевого і державного бюджетів засобу на капітальний ремонт будинку.

- з ОСББ співвласники будинку набувають повноцінного представника своїх інтересів, як перед державними органами, так і перед комунальними службами і іншими юрособами.  
 - ОСББ гарантоване отримання прибудинкової території у власність, або в оренду. Це позбавить від неприємностей при несанкціонованому будівництві на прибудинковій території передбачених місцевою владою будов в процесі ущільнення забудови.  
 - залучення додаткового доходу на зміст будинку з джерел, які раніше не були задіяні або ж «поглиналися» ЖЕК (оренда підвалів, послуги телефонної, телевізійної і інтернет-зв’язки, парковка у дворі та інше).