

ФУНКЦІЇ ТА ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ У СПРИЯННІ СТВОРЕННЮ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

У статті досліджено сутність функцій та повноважень органів місцевого самоврядування у процесі запровадження ефективних форм управління житловими будинками – об'єднань співвласників багатоквартирних будинків як пріоритетного напрямку реформування житлово-комунального господарства та нової формації в громадянському суспільстві.

В статье исследована сущность функций и полномочий органов местного самоуправления в процессе внедрения эффективных форм управления жилыми домами - объединений совладельцев многоквартирных домов как приоритетного направления реформирования жилищно-коммунального хозяйства и новой формации в гражданском обществе.

This article explores the nature of the functions and powers of local governments in the implementation of effective forms of residential buildings - condominiums as a priority direction of reforming the housing and new formations in civil society.

Постановка проблеми. Визначення ролі та участі органів місцевого самоврядування у процесі створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків є однією з найбільш актуальних проблем, оскільки стосується інтересів населення та впливає на процес соціально-економічного розвитку. Особливість сьогоденного етапу реформування полягає в тому, що одночасно відбуваються кілька процесів, які пов'язані з перерозподілом повноважень щодо житлово-комунального господарства між рівнями влади, відходом органів місцевого самоврядування від керівництва господарською діяльністю підприємств, переходом на нові форми договірних відносин (оренда, концесії).

Актуальними залишаються питання реформування житлово-комунального господарства, які необхідно розв'язати у першу чергу для вирівнювання тарифів і удосконалення процесу їх формування.

Одним із пріоритетних завдань Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки є запровадження ефективних форм управління житловими будинками. Вирішення зазначеного завдання забезпечується, насамперед, створенням об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), а також запровадження конкурентних умов на ринку житлово-комунальних послуг. Серед проблемних питань, які перешкоджають впровадженню цих заходів у будинках є відсутність ефективного власника.

Аналіз останніх досліджень та публікацій та виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.

На актуальність питання сутності функцій та повноважень органів місцевого самоврядування у процесі запровадження ефективних форм управління житловими будинками, проблем житлової політики України вказують дослідження науковців-сучасників: О.Адамова, Б.Данилишина, В.Дорофійенка, Н. Олійник, І.Осипенка, Ю. Хіврича.

Метою даної статті є спроба виявлення умов найбільшої оптимізації взаємодії органів місцевого самоврядування з населенням по створенню ефективної системи сучасного управління будинками як запоруки забезпечення належного функціонування території, прийняття управлінських рішень, що стосуються кожного члена територіальної громади. А також реформування відносин у житлово-комунальній сфері, підвищення рівня утримання житлових будинків, поліпшення якості послуг, а відтак, і якості життя.

Виклад основного матеріалу

Більшість багатоквартирних будинків, що є зараз в Україні, були споруджені ще до здобуття нею незалежності, і право власності на більшість із них належало державі (у т.ч. відомчий житловий фонд). Менша частина багатоквартирних будинків в УРСР належала житлово-будівельним кооперативам, а також колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям. Громадянам на праві індивідуальної власності могли належати лише індивідуальні жилі будинки [11, ст.4].

В ситуації, коли єдиний власник (державна чи територіальна громада, ератив, колгосп тощо) змінюється багатьма співвласниками, бажано мати структуру, яка би формувала і виражала єдину волю співвласників щодо належного їм спільного майна. Саме тому Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» надав право власникам квартир створювати «об'єднання індивідуальних власників квартир» [11, ст.6].

Відповідно було прийнято у 2002 році Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Разом з тим, закон не пов'язує виникнення права спільної власності на спільне майно будинку зі створенням «об'єднання індивідуальних власників квартир» чи ОСББ. Особа стає співвласником цього майна просто в силу набуття права власності на квартиру в будинку.

За даними Міністерства з питань житлово-комунального господарства України, станом на 1 березня 2011 року в державі функціонує 12 386 ОСББ, у тому числі 349 об'єднань створено протягом поточного року. За 2010 рік було створено 1704 об'єднання. Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки передбачено створення ОСББ, як одного з наріжних каменів реформування [8].

Для визначення ролі та участі органів місцевого самоврядування у процесі створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, слід проаналізувати їх функції та повноваження, які визначені

Конституцією України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» завданнями Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки та рядом інших.

Серед принципів державної політики реформування житлово-комунального господарства є спільна відповідальність держави та органів місцевого самоврядування за якісне виконання Програми, забезпечення населення житлово-комунальними послугами відповідно до державних соціальних стандартів та ефективність сфери житлово-комунального господарства в цілому; відповідальність держави (щодо управління, регулювання, стимулювання і технічної підтримки) та органів місцевого самоврядування (щодо планування розвитку житлового фонду та комунальної інфраструктури, ефективного використання майна територіальних громад) за ефективність функціонування житлово-комунального господарства; гласність, громадський контроль, прозорість та участь громадян у прийнятті рішень з питань реформування та розвитку житлово-комунального господарства, інформування населення органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень щодо основних принципів та завдань державної політики у сфері житлово-комунального господарства; залучення громадськості до процесів формування житлової політики та реформування житлово-комунального господарства; проведення соціологічних досліджень серед населення щодо реформування житлово-комунального господарства, вивчення громадської думки стосовно пріоритетів такого реформування [4,5].

Роль органів місцевого самоврядування у створенні та діяльності ОСББ можна визначити за двома пріоритетними функціями. Перша полягає у забезпеченні радами та виконавчими комітетами нормального функціонування територій і створення сприятливих умов для проживання всіх членів територіальної громади. Другою функцією є виконання зобов'язань власника комунального майна, яке може залишатися неприватизованим [5].

Як визначено Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» та Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки, органи місцевого самоврядування повинні забезпечити надання населенню житлово-комунальних послуг належної якості, відповідно до вимог національних стандартів, гармонізованих з міжнародними або регіональними; забезпечити прозорість у формуванні тарифної та цінової політики на житлово-комунальні послуги; забезпечити захист прав споживачів, їх своєчасне інформування з питань своїх прав та обов'язків [4, 5].

Для забезпечення та ефективної реалізації цих функцій, органи місцевого самоврядування повинні проводити системну роз'яснювальну роботу, яка сприятиме посиленню впливу мешканців будинків на умови проживання та якість обслуговування житла, шляхом стимулювання

створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, створення системи управителів на ринку житлових послуг.

Слід наголосити на термінах та визначеннях, які необхідні для проведення відповідних дотичних ліній між діяльністю органів місцевого самоврядування та функціонуванням ОСББ. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна [6].

Об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами. Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та загального майна. Загальне майно - частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у статуті об'єднання (кладові, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо). Загальне майно перебуває у спільній частковій власності співвласників багатоквартирного будинку.

Неподільне майно - неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування жилого будинку. Неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку. Неподільне майно не підлягає відчуженню[6].

Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання. Об'єднання після набуття статусу юридичної особи може: прийняти на власний баланс весь житловий комплекс; за договором з попереднім власником залишити його балансоутримувачем усього житлового комплексу або його частини; укласти договір з будь-якою юридичною особою, статут якої передбачає можливість здійснення такої діяльності, про передачу їй на баланс усього житлового комплексу або його частини.

До основних проблем ОСББ можна віднести:

- Сьогодні в стандартному ЖЕКу, який обслуговує 200 будинків, задіяно в середньому 20-25 осіб адміністративно-управлінського персоналу. У разі створення в кожному будинку ОСББ, кількість спеціалістів, яким жителі змушені будуть платити зарплату, зросте бо більше ніж в 10 разів і складе 200-400 осіб.
- ОСББ є неприбутковою організацією і не може матеріально відповідати

за своїми зобов'язаннями. Виходячи з цього, перспектива залучення у житловий фонд необхідних інвестицій для скорочення енерговтрат всередині будинку, як і перспектива зниження витрат на утримання будинку та платежів населення за житлово-комунальні послуги, залишається під великим питанням і вимагає додаткового дозволу на законодавчому рівні.

- ОСББ створюється для того, щоб власники змогли організувати обслуговування й утримання свого будинку самі. Але фактично така можливість існує не для кожного будинку.

- Існує досить велика кількість законодавчо неврегульованих питань, пов'язаних з діяльністю об'єднань.[12, ст.27]

Звідси впливає друга функція органів місцевого самоврядування у створенні та забезпеченні діяльності ОСББ. Саме органи місцевого самоврядування є власниками комунального (неприватизованого) житлового фонду чи нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках [5].

Тому вони повинні виконувати функцію власника і брати участь в утриманні багатоквартирних будинків, в яких є комунальні чи нежитлові приміщення. Саме комунальна власність є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування разом з доходами місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у комунальній власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах [5].

Виконуючи першу функцію, органи місцевого самоврядування мають сприяти розвитку житлово-комунальної сфери шляхом:

– Здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, що є в комунальній власності відповідних територіальних громад, забезпечення їх належного утримування та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг населенню;

– Організації постачання населенню якісних житлово-комунальних послуг в повному об'ємі. З цією метою органи місцевого самоврядування створюють житлово-комунальні підприємства і здійснюють контроль за їх діяльністю, затверджують норми споживання послуг, встановлюють тарифи на житлово-комунальні послуги, визначають критерії якості послуг.

– Надання допомоги власникам квартир чи будинків в обслуговуванні та ремонті житла. Органи місцевого самоврядування можуть матеріально підтримувати мешканців квартир, шляхом надання їм соціальної допомоги.

– Органи місцевого самоврядування можуть сприяти створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, приймають рішення про створення ОСББ, наділення їх окремими власними повноваженнями органів місцевого самоврядування, а також про передачу коштів, матеріально-технічних та інших ресурсів, необхідних для їх здійснення.

Тому необхідно не просто надати право вибору, а створити всі умови, щоб таке право було реалізоване - люди повинні мати можливість вибрати на ринку професійного управителя ЖФ, відповідно всім вимогам законодавства, який зможе запропонувати послуги відповідної ціни та

якості.

Відсутність конкурентного ринку позбавляє людей права вибору. Основним завданням політики держави в питаннях ЖКГ є не лише створення попиту, але і стимулювання пропозиції на даному ринку. На українському ринку ще не склалося конкурентне середовище між професійними управителями. Самостійно управляти житловим фондом новостворені ОСББ не можуть з багатьох причин:

а) відсутність кадрів (навіть такого поняття, як домоуправитель у нашій країні немає);

б) відсутність інженерної групи, яка повинна слідкувати за конструктивом будинку, технікою безпеки, визначати графіки проведення поточних і капітальних ремонтів, проводити планові та позапланові обстеження ЖФ, стежити і відповідати за дотриманням стандартів і нормативів при обслуговуванні ЖФ;

в) відсутність необхідної інфраструктури, машин, механізмів, відсутність паспортного столу, бухгалтерії, аварійно-диспетчерської служби, утримувати які в рамках одного будинку дуже дорого;

г) відсутність, зрештою, адміністративних і виробничих приміщень, необхідних для розміщення комунальних служб [12, ст. 36].

Так як організаційне забезпечення та проведення моніторингу виконання завдань Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки на місцевому рівні здійснюють структурні підрозділи або посадові особи виконавчих органів міських, селищних, сільських рад, то органи місцевого самоврядування можуть створювати спеціальні підрозділи в управліннях чи відділах житлово-комунального господарства виконкому, для забезпечення сприяння створенню ОСББ та їх подальшого розвитку. Функції та призначення цих підрозділів мають визначатися рядом повноважень органів місцевого самоврядування щодо підтримки ОСББ. Виконавчі комітети готують програми соціально-економічного розвитку територій, інші цільові програми та подають їх на затвердження радою. В рамках програм розвитку житлово-комунального господарства та благоустрою населеного пункту, програми регулювання земельних відносин, програми управління комунальним майном чи інших, можна, виділити кошти з міського бюджету на здійснення важливих заходів, спрямованих на створення, розвиток та стає функціонування житлової сфери населеного пункту.

Збільшення частки коштів на утримання багатоквартирного будинку, в якому створено ОСББ, можливе за рахунок зниження ставки земельного податку [2]. Затвердження ставок земельного податку відноситься до повноважень місцевої ради [3, 5]. Ухвалення такого рішення на місцевому рівні – важливий стимул до створення та повноцінного функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Повноваження органів місцевого самоврядування також дають можливість за кошти місцевого бюджету, через відповідні цільові програми, фінансувати оформлення документів для реєстрації об'єднання, а саме,

виготовлення технічних паспортів будинків, встановлення меж прибудинкових територій. Також до компетенції рад належить можливість затвердження спрощених процедур при реєстрації суб'єктів права власності на землю, права користування землею й договорів оренди землі.

Щодо другої функції органів місцевого самоврядування, що безпосередньо стосується діяльності ОСББ, то нею є виконання зобов'язань власника комунального майна, яке може залишатися неприватизованим. Між органом місцевого самоврядування та мешканцями мають бути укладені договори житлового найму. У разі створення ОСББ, орган місцевого самоврядування або орендар чи користувач, нестиме відповідальність перед іншими співвласниками при умові неналежного утримання своєї частини будинку (житлових чи нежитлових приміщень). Якщо орган місцевого самоврядування не делегував свої повноваження власника нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку орендареві, то представник органу місцевого самоврядування в об'єднанні сам реалізує свої права і виконує обов'язки [7].

Одним з обов'язків є внесення частки коштів до загального обсягу обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна в багатоквартирному будинку, яка визначена пропорційно до загальної площі приміщень, що є у власності. Орган місцевого самоврядування може здійснювати це сам чи через зобов'язання наймачів чи орендарів, які прописуються у договорі.

Згідно з чинним законодавством, колишній власник, на балансі якого був багатоквартирний будинок, бере участь в організації та фінансуванні першого після створення ОСББ капітального ремонту житлового комплексу. Статтею 24 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» визначено, що у разі відмови колишнього власника багатоквартирного будинку долучитися через пайові внески до організації та фінансування капітального ремонту, об'єднання може звернутися до суду, який матиме законні підстави винести рішення, згідно з яким вартість капітального ремонту орган місцевого самоврядування буде змушений відшкодувати належними йому коштами чи майном.

Органи місцевого самоврядування, відповідно до статті 25 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» можуть делегувати об'єднанню повноваження по здійсненню розрахунків щодо передбачених законом пільг та субсидій на житлово-комунальні послуги, спожиті енергоносії.

При створенні ОСББ важливу роль відіграє інформаційно-довідкова та організаційна підтримка, яку можуть надати органи місцевого самоврядування. Як колишній власник будинку, орган місцевого самоврядування може виступити з ініціативою про скликання установчих зборів, або увійти до ініціативної групи, яку створили інші власники житлових та нежитлових приміщень будинку; надати місце для проведення установчих зборів; забезпечити участь повноважного представника влади в роботі установчих зборів; надати консультації чи допомогу при

оформленні та реєстрації документів про створення ОСББ; допомогти визначити оптимальну форму утримання та управління будинком; надати об'єднанню технічний паспорт будинку, інформацію про власників житлових та нежитлових приміщень; забезпечити правомочне представництво орендарів нежитлових приміщень чи наймачів житла на установчих зборах, відрегулювати, через укладені договори, порядок відшкодування витрат на утримання будинку.

Взагалі, взаємодія об'єднань мешканців з місцевою владою є найважливішою передумовою для соціального партнерства на місцевому рівні. Принцип соціального партнерства передбачає налагодження конструктивної взаємодії між органами місцевого самоврядування та інститутами громадянського суспільства при вирішенні соціально значущих проблем та наданні конкретних послуг органами влади.

Місцеве самоврядування має сприяти перетворенню пасивних споживачів на активних громадян. Визначальною рисою активного громадянина є прагнення брати участь у суспільному житті. Як правило, громадяни створюють організації для вирішення проблем, які стосуються їх безпосередньо. Метою цих організацій є артикуляція інтересів, зміна ситуації на краще. Кожний громадянин має бути зацікавлений брати участь у процесі прийняття рішень на місцевому рівні, бо наслідки прийняття рішень впливатимуть на якість життя його та його родини. Органи місцевого самоврядування мають залучати мешканців до розв'язання міських проблем, зокрема найактуальніших на сьогодні проблем житлово-комунального господарства та управління житловим фондом. Ефективним способом задоволення житлово-комунальних потреб, реалізацію права громадянина на власність як основу добробуту, зміцнення місцевого самоврядування та формування громадянського суспільства є створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Про ефективність такої форми управління в житловій сфері свідчить досвід успішної діяльності товариств власників житла, розвинена закордонна практика, а також позитивні результати функціонування українських ОСББ.

Органи місцевого самоврядування повинні підвищити активність та ефективність інформаційно-роз'яснювальної роботи щодо створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, наголошуючи при цьому на таких перевагах як реальний вплив на прийняття управлінських рішень, що стосуються кожного члена територіальної громади, реформування відносин у житлово-комунальній сфері, підвищення рівня утримання житлових будинків, поліпшення якості послуг, а відтак, і якості життя.

Ефективність будь-якої інформаційно-роз'яснювальної роботи полягає у чітко визначеній стратегії дій, що включає в себе комплекс мотивацій та переваг для категорії людей, на яких спрямована конкретна інформаційна кампанія. Одним з найважливіших завдань органів місцевого самоврядування є пошук та розробка такої стратегії.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку створюється для того, щоб співвласники мали інструмент для прийняття спільних рішень. Шляхом вироблення навиків прийняття спільних рішень, у громадян формується громадський дух, відчуття громадськості, визначення своєї ролі і місця в самоврядному управлінні.

Цей процес взаємодії громадян та органів місцевого самоврядування, який забезпечує можливість громадян реально впливати на ухвалення рішень, які впливають на життя громади та кожного її мешканця, повинен бути системним, відбуватися за безпосередньої участі та підтримки місцевої влади.

На відміну від європейських країн українська приватизація житла здійснювалася без належної уваги до створення необхідної системи правових та організаційних передумов за доглядом й експлуатацією будинків. Звідси і проблеми, які істотно гальмують нинішню житлово-комунальну реформу. Дедалі більше громадян розуміють, що переважаюча нині модель адміністрування (через ЖЕКи) створює непрозору і неконтрольовану систему використання коштів.

В Україні рівень приватизації житлового фонду високий - приблизно 85 відсотків, а загальна кількість ОСББ низька: 6-8 відсотків. Що робити? Як доводить східноєвропейський досвід, коли кількість об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у житловому фонді довести до 25-30 відсотків, ринок послуг отримує відчутний стимул, їхня якість поліпшується. А це, відповідно, позитивно впливає на загальний рівень життя наших співвітчизників.

Мешканці багатоквартирних будинків в Україні не можуть роками бездіяльно чекати, коли комунальні служби відремонтують дах, під'їзди, двері, коли вартість комунальних послуг буде відповідати їх якості, коли тарифи буду справедливі та обґрунтовані, коли будуть втілені в життя заходи з енергозбереження.

Співвласники будинку самостійно формують бюджет, штатний розклад, визначають внески на утримання будинку, самостійно обирають постачальників послуг з вивезення сміття, прибирання подвір'я. Мешканці можуть наперед запланувати заходи з поліпшення стану свого будинку. Наприклад, установлення систем енергозбереження або запровадження інших заходів, спрямованих на зменшення видатків без втрати якості послуг. У межах розумного господарювання квартирна плата в ОСББ може бути меншою від встановленої в ЖЕКах, а послуги — якіснішими. Кошти від оренди підвалів, службових квартир, прибудинкової території, магазинів у будинку мають надходити на рахунки ОСББ і витрачатися на обслуговування. Адже всі ці приміщення повинні перейти на баланс ОСББ.

Відповідальність мешканців значно зростає, адже тепер немає на кого скаржитися, окрім себе. А зацікавлені співвласники ефективніше управляють будинком, бо витрачають власні кошти на власний же комфорт.

Разом з тим існують проблеми у функціонуванні ОСББ:

- Сьогодні в стандартному ЖЕКу, який обслуговує 200 будинків, за діяло в середньому 20-25 осіб адміністративно-управлінського персоналу. У разі створення в кожному будинку ОСББ, кількість спеціалістів, яким жителі змушені будуть платити зарплату, зросте бо більше ніж в 10 разів і складе 200-400 осіб, тому потрібні відповідні фахівці.

- ОСББ є неприбутковою організацією і не може матеріально відповідати за своїми зобов'язаннями. Виходячи з цього, перспектива залучення у житловий фонд необхідних інвестицій для скорочення енерговтрат всередині будинку, як і перспектива зниження витрат на утримання будинку та платежів населення за житлово-комунальні послуги, залишається під великим питанням і вимагає додаткового дозволу на законодавчому рівні.

- ОСББ створюється для того, щоб власники змогли організувати обслуговування й утримання свого будинку самі. Але фактично така можливість існує не в кожному будинку, особливо з урахуванням нових вимог до виконавців послуг по управлінню житлом.

- Існує досить велика кількість законодавчо неврегульованих питань, пов'язаних з діяльністю об'єднань[12,ст.28].

Необхідно усвідомити: ОСББ – це населення, задля якого і робляться всі реформи. Тобто громадяни, які об'єднались для збереження та відновлення свого багатоквартирного будинку. Об'єднання співвласників є механізмом прийняття рішень в умовах спільної власності. А отже, вони створені для легітимного ухвалення спільних рішень щодо спільного майна.

Тому органи державної влади та органи місцевого самоврядування мають сприяти створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

Висновки. Таким чином роль органів місцевого самоврядування у процесі створення ОСББ не обмежується забезпеченням населення нормальним функціонуванням території, наданням житлово-комунальних послуг чи спільним будинковолодінням. Місцева влада повинна створити схему якісно нових взаємовідносин з населенням задля формування нового свідомого ефективного власника. З одного боку, такий власник стратегічно важливий для держави з точки зору стабілізації критичної ситуації в сфері житлово-комунального господарства, збереження та оновлення житлового фонду, заохочення населення до запровадження енергоощадних технологій. З іншого боку, цей же ефективний власник і буде тим громадянином, який стане усвідомлювати себе як першоджерело самоврядних повноважень, який підвищить ступінь активності громадян у житті громади та вирішенні нагальних питань, сприятиме встановленню соціального партнерства на місцевому рівні та підвищенню довіри до влади.

Використані джерела інформації:

1. Конституція України.
2. Земельний кодекс України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, N 3-4, ст.27).

3. Податковий кодекс України" (2755-17); {Пункт 35 частини першої статті 26 в редакції Закону N 2756-VI (2756-17) від 02.12.2010 }.
4. Закон України « Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 46, ст.512) { Закон в редакції Закону N 1511-VI (1511-17) від 11.06.2009, ВВР, 2009, N 47-48, ст.720}.
5. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1997, N 24, ст.170) { Із змінами, внесеними згідно із Законом N 163-XIV (163-14) від 06.10.98, ВВР, 1998, N 48, ст.292 } .
6. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, N 10, ст.78) { Із змінами, внесеними згідно із Законами N 3053-IV (3053-15) від 03.11.2005, ВВР, 2006, N 4, ст.60 N 2555-VI (2555-17) від 23.09.2010, ВВР, 2011, N 6, ст.41 Кодексом N 2755-VI (2755-17) від 02.12.2010, ВВР, 2011, N 13-14, N 15-16, N 17, ст.112 }.
7. Закон України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» (147/98ВР від 3 березня 1998 року, зі змінами).
8. Офіційний сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. – Режим доступу : <http://www.minregionbud.gov.ua/uk/index>.
9. Про ОСББ. – Режим доступу : <http://proosbb.info/2011/06-16/15:58/zakon-pro-osbb-chekayut1100-zmini-yaki-polegshat1100-zhittya.html>.
10. Нагребецька І.Я / "Управління багатоквартирним будинком: чи є альтернатива „нічиєму"? – Режим доступу: <http://www.ukurier.gov.ua/uk/articles/upravlinnya-bagatokvartirnim-budinkom-chi-ye-alter/>
11. Практичний посібник. "Енергоефективний будинок крок за кроком" Книга 1. "Крок перший: створення ОСББ". - Київ, 2010. - 64 С.
12. Хиврич Ю.Е., Адамов О.И. Реформа ЖКХ от А до Я / Юрий Хиврич, Олег Адамов.- ПОО УСИ „Инрес”, 2010.- 100 С.

Рецензент: Канавець М.В., к.держ.упр.