

ВСТУП

Цю монографію можна розглядати як одну із перших, в якій представлена важлива проблема управління прибудинковими територіями багатоквартирних будинків, і ми сподіваємося, що вона буде значною допомогою фахівцям у сфері реформування та розвитку житлово-комунального господарства. В основу монографії покладено теоретичні та експериментальні дослідження, які одержали автори, під час виконання науково-дослідних робіт за замовленням міської ради м. Рівне. Автори щиро вдячні д-ру техн. наук, проф. А.А. Лященку за плідні обговорення проблем управління прибудинковими територіями та за цінні поради.

Дискусія між прибічниками та супротивниками створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків точиться вже 10 років – з моменту прийняття закону про ОСББ. Для врегулювання правових колізій недосконалого закону на державному рівні прийнято Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 рр. Результатом реалізації програми буде перехід від ЖЕКів до ОСББ.

Основним завданням державної політики з врегулювання майнових відносин між власниками квартир та місцевої влади ми бачимо у гармонізації національних стандартів з директивами Європейського Союзу через розроблення нових нормативно-правових актів та інших нормативних документів у сфері ЖКГ, з врахуванням прав реальних власників майна і не тільки на квартири та інше нерухоме майно, але й на земельні ділянки, на яких це майно розташоване. З цією метою необхідно виконувати науково-технічні дослідження формування житлових майнових комплексів як з наявного житлового фонду, так і нового житлового будівництва з погляду формування складових майнових часток власників нерухомого майна (квартир, об'єктів громадського харчування, офісних приміщень, а також інших переобладнаних і вбудовано-прибудованих приміщень) та земельних ділянок. Для визначення прав власників майна потрібно врахувати і права третіх осіб – власників інфраструктури житлово-комунального господарства,

досліджувати благоустрій населених пунктів, а також встановити межі зон з особливими умовами використання території.

Більшість громадян не готові нині до нової ролі – власників та співвласників – через недостатню інформаційну політику, недосконалість нормативно-правових актів та через недовіру до місцевої влади.

З цією метою необхідно покращувати рівень освіти основних власників житлового майна – власників квартир, залучати їх до громадських слухань щодо реалізації нових якісних нормативно-правових актів не тільки у сфері майнових відносин, але й за європейським досвідом – у сфері земельних відносин, а саме надавати важливість рішенням ОСББ, які прийматимуться. Тобто необхідно виконувати завдання комплексно та сформувати такі умови, щоб створити ОСББ, яке буде прозорим для всіх його членів. Такі об'єднання справді виконуватимуть свою головну функцію – забезпечувати захист прав його учасників.

Сподіваємося, що ця монографія буде корисною не тільки працівникам у сфері управління житлово-комунальним господарством, а і для всіх, хто проживає в багатоквартирних будинках і прагне знайти свій статус на території, де він проживає. Вона також стане в нагоді студентам, аспірантам та викладачам, які навчаються та проводять наукові дослідження в напрямі «Геодезія, картографія та землеустрій», а також фахівцям економічних спеціальностей, для їх творчих задумів

Петро Черняга