Інститут Політичної Освіти
Фонд Конрада Аденауера

ЩО МАЄ ЗНАТИ ДЕПУТАТ МІСЦЕВОЇ РАДИ

Книга IV

Київ-2008

УДК 352/354
ББК 67.401
С 83

Редакція – авторська
Над виданням працювали:
Олександр Круківський
Андрій Странніков
Любомир Грицак
Олександр Солонтай

Відповідальний за випуск:
Віктор Галич

Що має знати депутат місцевої ради. Книга 4. Комунальна власність. Житлово-комунальне господарство.- К.: ІПО, 2008. - 102 с.

Книга призначена для депутатів місцевих рад. Це видання є четвертим з серії "Що має знати депутат місцевої ради" і присвячене питанням комунальної власності та житлово-комунального господарства.

Серія книг "Що має знати депутат місцевої ради" видається в рамках проекту "Місцеве самоврядування. Крок до ефективності", який передбачає навчання молодих депутатів місцевих рад усіх областей України та Автономної Республіки Крим і реалізується Інститутом Політичної Освіти впродовж 2006-2008 років.

ISBN 966–7863–62–x © Інститут Політичної Освіти, 2008

ВСТУПНЕ СЛОВО

Питання житлово-комунального господарства та ефективного використання комунального майна є особливо актуальними в сучасному соціально-економічному розвитку України.

Головною проблемою в зазначених сферах є відсутність достатньої кількості фахівців, здатних мислити по-новому та швидко реагувати на виклики сьогодення.

Крім цього, ситуацію ускладнює і сучасний стан української економіки, яка перебуває в перехідному періоді.

Разом з тим, покращити ситуацію можуть тільки два інститути - держава та органи місцевого самоврядування. На плечах останніх ж лежить чи не найважче завдання. Особливу роль у вирішенні проблем житлово-комунального господарства та комунальної власності зобов'язані відіграти депутати місцевих рад.

Без сумніву, для того, щоб здійснити позитивні перетворення необхідно мати політичну волю місцевої ради та розуміння того, що саме потрібно зробити.

Короткий огляд системи житлово-комунального господарства та використання комунального майна, який наведений в цій книзі, дає можливість для депутатів місцевих рад ознайомитись з роботою цих галузей.

Бажаю Вам, щоб робота у даних сферах приносила Вам не лише клопіт, але й вдячність мешканців.

Депутат Житомирської міської ради,
голова постійної комісії з питань
житлово-комунального господарства,
благоустрою та екології

Олександр Круківський

РОЗДІЛ 1

КОМУНАЛЬНА ВЛАСНІСТЬ.

1.1. Історія становлення та розвитку комунальної власності в Україні

Комунальна власність - це публічна форма власності, яка належить територіальним громадам та їхнім об'єднанням.

Для того, щоб розглядати питання комунальної власності необхідно торкнутись історії.

Комунальна форма власності з'являється на українських землях наприкінці XIX ст. у період їх входження до складу двох імперій - Австро-Угорської та Російської. Існування особливої комунальної власності територіальних громад підтверджували й акти Української Центральної Ради та інших вищих органів державної влади періоду національно-визвольної боротьби 1917-1921 рр.

З утвердженням радянської влади на більшій території України (1920-1921) комунальна власність, як і місцеве самоврядування, були скасовані, а сама власність передана у володіння радянської держави. На західноукраїнських землях комунальна власність зберігалась до 1939-1940 рр., поки ці землі не були приєднані до Радянського Союзу.

У пострадянський період термін "комунальна власність" вперше з'явився в нині діючому **Законі України "Про власність", прийнятому Верховною Радою України 26 березня 1991 р.** Відповідно до ст. 31 цього закону, в Україні поряд із загальнодержавною власністю з'явилась і державна комунальна власність як власність окремих адміністративно-територіальних одиниць. Фактично назва "державна комунальна власність" відображала нерозмежованість об'єктів державної і, власне, комунальної власності, яка існує, певною мірою й понині.

Конституція України 1996 р. уточнила форми власності в державі, зокрема, вона визнала комунальну власність як самостійну і незалежну від держави форму публічної власності.

В Основному Законі інститут комунальної власності набув не тільки юридичного визнання, але й певних гарантій реалізації. Статтею 142 Конституції України фактично визначено

приблизний перелік об'єктів права комунальної власності. До цих об'єктів відносяться рухоме та нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних та обласних рад .

Конституція України закріпила статус комунальної власності як складного конституційно-правового інституту, функціонування якого залежить від багатьох суб'єктів конституційного права: громадян, територіальних громад, органів місцевого самоврядування, місцевих органів виконавчої влади тощо. По суті, Конституція заклала такі основи реалізації комунальної власності, які дають змогу з допомогою конституційно-правових важелів гарантувати її належне та конституційне використання.

Попри всю важливість конституційно-правового регулювання комунальної власності, життя потребує також її законодавчого регулювання. Серед нормативно-правових актів, які регулюють дане питання особливе місце займає **Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" від 21 травня 1997р.** Цей закон, з одного боку, відтворює положення Конституції, а з іншого - їх конкретизує та деталізує.

Зокрема, згаданий Закон України визначає, що **майно, передане до комунальної власності областей і районів, а також набуте на інших законних підставах, є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст, управління яким, відповідно до Конституції України, здійснюють районні і обласні ради або уповноважені ними органи.**

Отже, відповідно до закону 1997 р., сьогодні на рівні областей та районів немає об'єктів комунальної власності області чи району, а є тільки об'єкти спільної комунальної власності територіальних громад - відповідної області чи району. Такий висновок підтверджується також п.1 ст.60, відповідно до якого **територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах належить право комунальної власності на рухоме та нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, землю, природні ресурси, підприємства, установи та організації, в тому числі банки, страхові товариства, а також пенсійні фонди, частку в майні підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, заклади культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, науки,**

соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об'єкти, визначені відповідно до закону як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, одержані від їх відчуження.

Проблеми управління комунальною власністю є найскладнішими для системи місцевого самоврядування. Далеко не у всіх територіальних громадах наведено належний облік об'єктів комунальної власності, проведена їх фінансово-економічна оцінка тощо.

1.2. Комунальна власність, як економічна основа місцевого самоврядування. Об'єкти комунальної власності

Відповідно до ст. 142 Конституції України матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад.

На своїх засіданнях сільська, селищна рада з питань майна комунальної власності приймає рішення щодо його відчуження (продажу), затверджує перелік об'єктів, які підлягають і не підлягають приватизації, про придбання приватизованого майна, про створення, ліквідацію, реорганізацію та перепрофілювання підприємств, установ та організацій.

Доходи від відчуження об'єктів права комунальної власності зараховуються до сільського, селищного бюджету і спрямовуються на фінансування заходів, передбачених у ньому.

Рада також приймає рішення про надання згоди на передачу об'єктів з державної у комунальну власність і навпаки. Питання передачі регламентується **Законом України "Про передачу**

об'єктів права державної та комунальної власності", Положенням про порядок передачі об'єктів права державної власності і Порядком подання та розгляду пропозицій щодо передачі об'єктів з комунальної у державну власність та утворення і роботи комісії з питань передачі об'єктів у державну власність, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 21 вересня 1998 р., № 1482.

Даючи згоду на передачу об'єктів, рада повинна керуватися не лише доцільністю, але і тим, щоб майнові міркування, операції з об'єктами права комунальної власності не ослаблювали економічних основ місцевого самоврядування, не зменшували обсягів та не погіршували умов надання послуг населенню цієї території. Частина 9 ст.60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" надає сільським, селищним радам право не лише вносити пропозиції про передачу або продаж та переважне придбання в комунальну власність відповідних територіальних громад об'єктів, що належать до державної та інших форм власності, якщо вони мають важливе значення для забезпечення комунально-побутових та соціально-культурних потреб мешканців територіальних громад, а також мати певні об'єкти комунальної власності за межами села, селища.

Від імені та в інтересах територіальних громад дії щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності можуть здійснювати відповідні органи місцевого самоврядування.

До складу комунальної власності входить: рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, підприємства, установи та організа-ції, в тому числі банки, страхові товариства, а також пенсійні фонди, частка в майні підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, місцеві енергетичні системи, громадський транспорт, системи зв'язку та інформації, заклади культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування, майно,

передане у комунальну власність іншими суб'єктами власності та будь-яке інше майно, рухомі та нерухомі об'єкти, які за правом власності належать територіальним громадам, а також кошти, отримані від відчуження об'єктів права комунальної власності.

Перелік об'єктів права комунальної власності територіальної громади визначає відповідна сільська, селищна, міська рада.

Рухоме і нерухоме майно, інші об'єкти права комунальної власності громадського користування, які мають важливе значення для життєзабезпечення села, селища, міста, задоволення потреб територіальної громади та для збереження історико-культурних об'єктів визначаються територіальною громадою як об'єкти виключного права комунальної власності.

До об'єктів виключного права комунальної власності, зокрема, можуть бути віднесені:

- землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, пасовища, сінокоси, набережні, парки, міські ліси, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів), а також землі, надані для розміщення будинків органів державної влади та органів місцевого самоврядування;
- землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- річки, водойми та їх береги;
- кладовища;
- пам'ятки історії та архітектури;
- природні ландшафти та заповідники;
- інші об'єкти, перелік яких встановлює територіальна громада або відповідна рада.

Об'єкти виключного права комунальної власності не можуть бути відчужені у будь-який спосіб, а їх перелік встановлюється статутом територіальної громади.

Територіальна громада безпосередньо або через органи місцевого самоврядування володіє, користується і розпоряджається належним їй на основі права комунальної власності рухомим і нерухомим майном, коштами та іншими об'єктами з метою забезпечення надання необхідних громадських послуг. Так, відповідно до закону, територіальна громада-власник комунального майна, може здійснювати з об'єктами комунальної власності будь-які господарські операції, передавати їх у постійне або тимчасове користування фізичним та юридичним особам, здавати в оренду, вносити як частку до статутного фонду підприємств та акціонерних товариств, продавати, купувати, використовувати як заставу, приватизувати, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів комунальної власності, що приватизуються або передаються у користування та оренду тощо.

Органи місцевого самоврядування з метою забезпечення умов для надання громадських послуг на належному рівні можуть продавати, купувати, резервувати земельні ділянки, здавати їх в оренду, використовувати як заставу, передавати їх як внески до статутних фондів (капіталів) акціонерних товариств, товариств з обмеженою відповідальністю, кооперативів, фінансово-кредитних установ та інших підприємств і організацій.

Управління об'єктами права комунальної власності здійснюють виконавчі органи місцевого самоврядування або інші уповноважені ними юридичні та фізичні особи.

Право комунальної власності територіальної громади відповідно до ст. 13 Конституції України захищається законом на рівних умовах з правами власності інших суб'єктів.

Об'єкти права комунальної власності не можуть бути вилучені у територіальних громад і передані іншим суб'єктам права власності без згоди безпосередньо територіальної громади або відповідного рішення ради чи уповноваженого нею органу, за винятком випадків, передбачених законом.

Доходи від операцій із комунальною (муніципальною) власністю у розвинених країнах створюють фінансову базу місцевих органів, зокрема, податкову базу місцевих бюджетів.

Комунальне майно виступає заставою для отримання кредитів і випуску місцевих позик, є об'єктом продажу.

В Україні податок на прибуток підприємств комунальної форми власності зараховується до місцевих бюджетів і не враховується при визначенні обсягу міжбюджетних трансфертів. Однак надходження від нього не перевищують 1-2% у доходах місцевих бюджетів.

1.3. Комунальні підприємства в структурі комунального господарства територіальної громади

Територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через органи місцевого самоврядування:

- управляють майном, що є в комунальній власності;
- затверджують програми соціально-економічного та культурного розвитку і контролюють їх виконання;
- утворюють, реорганізовують та ліквідовують комунальні підприємства, організації та установи, а також здійснюють контроль за їх діяльністю;
- вирішують інші питання місцевого значення, віднесені законом до їхньої компетенції (ст. 143 Конституції України).

Право комунальної власності в Законі України "Про місцеве самоврядування в Україні" (ст. 60) визначається як право територіальної громади володіти, доцільно, економно, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд у своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування.

Від імені та в інтересах територіальних громад права суб'єкта комунальної власності здійснюють відповідні ради (ч. 5 ст. 16 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні").

Ст. 35 Закону України "Про власність" встановлює, що об'єктами права комунальної власності є:

- майно, яке забезпечує діяльність відповідних рад і утворених ними органів;
- кошти місцевих бюджетів, державний житловий фонд, об'єкти житлово-комунального господарства;
- майно закладів народної освіти, культури, охорони здоров'я, торгівлі, побутового обслуговування;
- майно підприємств;
- місцеві енергетичні системи, транспорт, системи зв'язку та інформації, включаючи націоналізоване майно, передане відповідним підприємствам, установам, організаціям;
- інше майно, необхідне для забезпечення економічного і соціального розвитку відповідної території.

Комунальна установа (підприємство, організація) відповідає за свої зобов'язання майном і коштами, що є в її розпорядженні. За їх недостатності відповідальність за її зобов'язання несе відповідна місцева влада.

Виконавчі органи місцевого самоврядування у встановленому законом порядку:

- створюють, реорганізовують та ліквідовують комунальні підприємства, установи та заклади, визначають цілі їх діяльності та організаційні форми;
- затверджують статути створюваних ними підприємств, організацій та установ.

Відповідно до закону вони:

- регулюють ціни та тарифи на продукцію і послуги створених підприємств, взаємовідносини цих підприємств із відповідним бюджетом;
- встановлюють порядок використання прибутку, контролю за ефективністю використання належного підприємствам майна, веденням фінансово-господарської діяльності, призначають та звільняють керівників таких підприємств, заслуховують звіти про їх діяльність;
- делегують своїх представників до спостережних рад господарських товариств, частка капіталу яких належить органам місцевого самоврядування.

Відносини органів місцевого самоврядування з підприємствами, установами, організаціями, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, а

також з їх керівниками, **будуються на засадах підпорядкованості, підзвітності та підконтрольності цим органам.**

Виконавчі органи сільських, селищних рад **мають право заслуховувати звіти про роботу керівників підприємств, установ та організацій комунальної власності територіальних громад.**

Сільський, селищний голова призначає на посади та звільняє з посад у встановленому порядку керівників цих підприємств, установ і організацій.

Відносини органів місцевого самоврядування з підприємствами, установами та організаціями, що не перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, відповідно до ст. 18 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" будуються на договірній і податковій основі та на засадах підконтрольності в межах повноважень, наданих органам самоврядування Законом.

На вимогу органів місцевого самоврядування з питань, віднесених до їх компетенції, підприємства, установи та організації, що не перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, є підзвітними.

Комунальні підприємства діють на підставі Статуту який затверджується відповідною радою, яка його утворила. Зразок Статуту коммунального підприємства наведено в **додатку 1**.

1.4.Передача комунального майна в оренду.

Комунальна власність - найважливіша складова матеріальної та фінансової основи місцевого самоврядування. З усіх джерел зростання добробуту територіальних громад їй належить особлива роль, оскільки можливість примноження прибутків від об'єктів комунальної власності і, передусім, від нерухомого майна, залежать лише від рівня ефективності управління цим майном і майновими правами.

Одним з напрямів підвищення ефективності використання коммунального майна у сучасних умовах є передача його в оренду фізичним і юридичним особам.

За допомогою оренди реалізуються як інтереси власника щодо отримання доходу з наявних у нього виробничих фондів, так і інтереси орендаря, який, не обтяжуючи себе щоразу придбанням у власність необхідного обладнання, устаткування тощо, має змогу ефективно використовувати найняте ним майно для здійснення своєї статутної діяльності.

Загальне поняття оренди сформульовано в ст. 2 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" від 14 березня 1995 р.. Відповідно до цієї статті орендою визнається засноване на договорі строкове платне користування майном, що необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

З наведеного визначення випливає, що:

- по-перше, орендні відносини мають виключно договірний характер і не можуть виникати на підставі планових завдань або інших адміністративно-управлінських актів;
- по-друге, оренда передбачає передачу майна у користування (без надання права орендареві розпоряджатися орендованим майном);
- по-третє, таке користування є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати у визначених розмірах;
- по-четверте, оренда передбачає передачу майна у строкове (тимчасове) користування. У разі закінчення строку, на який було укладено договір оренди, цей договір припиняється.

Майно, що передається в оренду, може використовуватися орендарем для здійснення як підприємницької (виробництво продукції, виконання робіт, надання послуг, заняття торгівлею), так і іншої (задоволення лікувально-оздоровчих, просвітницьких, культурно-спортивних потреб тощо) діяльності.

Законодавство про оренду є одним з правових інститутів господарського законодавства України. Відносини щодо оренди майна регулює насамперед Закон України "Про оренду державного та комунального майна".

Його особливість полягає в регулюванні двох груп відносин:

- **організаційних**, пов'язаних з передачею в оренду майна державних підприємств та організацій, підприємств, заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів;
- **майнових** між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності.

Зазначений закон, незважаючи на його назву, має універсальний характер, оскільки його положеннями (якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди) може регулюватися оренда майна інших форм власності (приватної та колективної).

Закон України "Про оренду державного та комунального майна" визначає, яке саме майно може бути об'єктом оренди. Насамперед об'єктами оренди, за цим законом, є цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць).

Даний Закон (п. 1 ст. 4) під цілісним майновим комплексом розуміє господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання.

Об'єктами оренди, за Законами України "Про оренду державного та комунального майна", можуть також бути нерухоме (будівлі, споруди, приміщення) та інше окреме індивідуально-визначене майно підприємств, а також майно, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації).

Місцеві ради, своїм рішенням затверджують на сесії положення, яке

регулює порядок надання майна територіальної громади в оренду **(додаток 2)**.

Проблеми оренди комунального майна

Мешканцям міст неодноразово доводилося спостерігати таку картину: як тільки у черговий раз змінюється влада (чи то місцева, чи у країні), - масово змінюються вивіски на приміщеннях, а відтак і їхні господарі, котрі не змогли чи не захотіли домовлятися з новою владою. А якби у нашій державі функціонувало чітке законодавче регулювання цих процесів, можливо, ми не ставали б свідками такої калейдоскопічної зміни вивісок.

На сьогодні у багатьох регіонах України органи місцевого самоврядування неймовірно забюрократизували порядок передачі в оренду майна. Для оформлення договору оренди майна потрібно майже 200 днів. У результаті маємо тисячі судових справ, соціальну напругу та недовіру бізнес-середовища до державного та місцевого владного менеджменту.

Звичайно, умова проведення конкурсу начебто корисна, однак, не в нашій країні. Хоча умови цілком нормальні - розмір орендної плати; ефективне використання об'єкта оренди за цільовим призначенням (у разі оренди цілісного майнового комплексу відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства) та дотримання вимог експлуатації об'єкта.

Крім зазначених умов, можуть застосовуватися й інші, залежно від специфіки об'єкта оренди. Для участі у конкурсі учасник має подати на розгляд конкурсної комісії матеріали, визначені законодавством. Переможець визначається за максимальним розміром орендної плати при обов'язковому забезпеченні виконання інших умов конкурсу. Власне сам конкурс, як правило, проводиться в один етап, на якому визначається переможець згідно з умовами конкурсу та зобов'язаннями учасника конкурсу. Комісія визначає

переможця більшістю голосів присутніх членів комісії на засіданні. І вже за результатами конкурсу з переможцем орендодавець укладає договір оренди. До умов договору оренди включаються орендна плата в розмірі, запропонованому переможцем конкурсу, та інші пропозиції переможця.

Нібито нічого надприродного, однак, порядок передачі в оренду майна територіальної громади із застосуванням конкурсних засад у загальному обрахунку потребує понад 6 календарних місяців часу, договори оренди укладаються на короткий термін - до одного року, їх пролонгація передбачена з дотриманням всіх процедур на конкурсних засадах, як і на момент первинного укладання договору оренди. Власне, процедура порядку розгляду заяв обтяжена вимогами надання орендарем низки документів, які не стосуються господарсько-договірної практики. Всі витрати з підготовки документів для укладання договорів оренди, експертної оцінки вартості майна, що передається в оренду покладається на орендаря, як і внесок орендаря на право участі у конкурсі, який є платою за право оренди.

Стосовно термінів оренди, то, попри рекомендації Президента України від 12 травня 2005 р. № 779/2005 "Про лібералізацію підприємницької діяльності та державну підтримку підприємництва" щодо запровадження мінімального терміну дії договорів оренди державного майна не менше трьох років, більшість договорів все ж укладаються на строк до одного року.

1.5. Ведення єдиного реєстру об'єктів комунальної власності

З метою здійснення контролю над станом нерухомого майна територіальної громади та оптимізації ухвалення рішень щодо його використання з урахуванням інтересів всього населення доцільно створення і ведення єдиного **Реєстру об'єктів нерухомого майна комунальної власності** з систематизованими даними про всі земельні ділянки, будівлі, споруди і приміщення, що знаходяться в комунальній власності.

Під Реєстром розуміється інформаційна система, що є впорядкованою відповідно до єдиних методологічних і програмно-технічних принципів сукупністю баз даних про суб'єктів і об'єкти комунальної власності та пов'язані з нею речові права.

Основними принципами, на яких повинна базуватися така інформаційна система, виступають:

- єдина система ідентифікації об'єктів;
- однократність введення інформації;
- відповідальність за повноту і достовірність наявної інформації;
- забезпечення доступу користувачів до інформації та блокування несанкціонованого доступу;
- періодичне оновлення інформації;
- забезпечення збереження інформації та незалежності від технічних засобів, що застосовуються.

Доцільно, щоб питання організації та здійснення обліку нерухомого майна комунальної власності покладалося на уповноважений орган місцевого самоврядування з управління комунальним майном. Він має розробити також відповідне положення про створення та ведення повного реєстру майна комунальної власності та подати його на затвердження місцевій раді.

При створенні та веденні вказаного реєстру треба передбачити розробку єдиної системи показників обліку, контролю та аналізу об'єктів нерухомого майна, розробку правил і процедур оновлення даних, системи розмежування доступу до інформації різних категорій її споживачів, реалізацію заходів відповідальності за надання недостовірної інформації.

Реєстр повинен включати опис об'єкта нерухомого майна із зазначенням його індивідуальних особливостей, що дозволяє однозначно відрізнити його від інших об'єктів, а також містити відомості, що характеризують ці об'єкти (місце розташування, метричні показники, вартість, обтяження тощо).

Реєстри нерухомого майна територіальної громади доцільно вести в розрізі типів об'єктів, наприклад:

- земельні ділянки;
- будівлі та споруди;
- приміщення;
- об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та благоустрою;
- зелені насадження;
- об'єкти незавершеного будівництва.

Проте, не потрібно забувати, що основним об'єктом обліку нерухомого майна відповідно до Цивільного кодексу України стає комплексний об'єкт, що складається із земельної ділянки (або її частки) і всіх зв'язаних з нею будівель, споруд (або їхніх частин). При цьому, земельним ділянкам привласнюються унікальні кадастрові номери, з якими безпосередньо пов'язані індивідуальні номери розташованих на них будинків, будівель та споруд, що перебувають у комунальній власності.

Такий підхід до ідентифікації об'єктів обліку дозволить не тільки скоротити обсяги фінансування та строки розробки Реєстру, а й дозволить уникнути дублювання інформації, а також буде слугувати основою для забезпечення інформаційної сумісності Реєстру з іншими базами даними, що ведуться в рамках державного і відомчого обліку.

Справа в тому, що багато даних, необхідних для створення і ведення Реєстру, вже містяться в базах державного земельного кадастру, бюро технічної інвентаризації, уповноваженого органу місцевого самоврядування з управління комунальним майном, а також підприємств і установ, яким передано в оперативне управління або господарське відання комунальне майно.

Фактично, Реєстр об'єктів нерухомого майна територіальної громади зоорганізовує розподілені бази даних з метою інформаційного забезпечення управління комунальною власністю та здійснення реального контролю над доходами й витратами, пов'язаними з нерухомим майном, у тому числі і по об'єктах, що перебувають у комунальних підприємств та установ.

Ведення Реєстру дозволяє отримати повну картину технічного і фінансового стану по нерухомому майну в цілому, по типах об'єктів і кожному об'єкту.

Технічний стан об'єктів характеризують такі показники як площа земельної ділянки, площа забудови, загальна і корисна площа будівель і споруд, будівельний об'єм, дата введення в експлуатацію і дата останнього капітального ремонту, матеріал конструктивних елементів, ступінь фізичного зносу і характер інженерного облаштування.

Фінансові показники містять грошову оцінку земельної ділянки, будівельну (балансову) й інвентаризаційну (залишкову) вартість будівель і споруд, витрати на утримання та недовкладення в експлуатацію і ремонт, а також доходи від

надання даних об'єктів в тимчасове користуватися. З часом, до балансової та залишкової вартості кожного об'єкта доцільно додати йоцінку його ринкової вартості.

Як інструмент для ведення пооб'єктного обліку майна комунальної власності можуть бути використані Паспорти об'єктів, які складаються місцевими органами Держкомзему та бюро технічної інвентаризації.

Разом з об'єктами ведеться облік і суб'єктів комунальної власності. З цією метою на кожний суб'єкт комунальної власності заводиться спеціальна Реєстраційна форма суб'єкта комунальної власності.

Підвищення ефективності управління в даний час пов'язано з:

- впровадженням сучасних комп'ютерних технологій, у тому числі на основі геоінформаційних технологій;
- оперативного аналізу даних про стан комунальної власності, ефективності її використання, структурі діючих правовідносин, динаміці надходження і використання грошових коштів;
- обґрунтування рішень щодо складу власності та зміни форм і методів її використання.

Створення і ведення Реєстру об'єктів нерухомого майна нерозривно пов'язано з юридичним оформленням прав територіальної громади на об'єкти, що їй належать. Адже захист прав комунальної власності на майно для органів місцевого самоврядування є одним з обов'язкових елементів управління комунальною власністю. Зареєстроване право власності на комунальне майно може оскаржуватися тільки в судовому порядку.

Відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" речові права на нерухоме майно територіальних громад, а також обмеження щодо цих прав, їх виникнення, передача або припинення підлягають обов'язковій державній реєстрації.

З метою забезпечення прав комунальної власності на майно та здійснення угод щодо нього провадиться юридичне закріплення прав комунальної власності у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обмежень. При цьому реєстрація права власності має передувати реєстрації інших прав на це майно та їх обмежень і провадитися у разі здійснення правочинів стосовно такої нерухомості, встановлення обмежень речових прав на таку нерухомість.

Дані Реєстру можуть і мають бути використані для класифікації об'єктів нерухомого майна за функціональними групами, відповідно до призначення комунальної власності:

- об'єкти, що використовуються для здійснення обов'язкових функцій, віднесених до компетенції органів місцевого самоврядування;
- об'єкти, що використовуються для здійснення функцій, спрямованих на забезпечення соціально значущих потреб територіальної громади;
- об'єкти, що використовуються для здійснення функцій, що не входять до обов'язків органів місцевого самоврядування, тобто є для останніх, за суттю, надмірними, - котра дозволяє розробити фінансово обґрунтовану і економічно доцільну політику управління комунальною власністю.

Природньо, що віднесення кожного з об'єктів до тієї чи іншої групи буде визначатися, виходячи з конкретних умов, обсягу наявного майна, що перебуває у комунальній власності, а сама класифікація та основи фінансової політики стосовно кожної групи повинна стати предметом обговорення і ухвалення на місцевій раді.

Так, очевидно, що витрати на експлуатацію і ремонт об'єктів першої групи зажадають обов'язкового фінансування, тоді як витрати на утримання об'єктів другої групи можуть покриватися як повністю, так і частково. Крім того, об'єкти цієї групи можуть бути надані в оренду або на правах господарського відання організаціям і підприємствам на більш пільгових умовах, ніж на відкритому ринку. Стосовно об'єктів третьої групи, то вони повинні приносити чистий дохід місту, а якщо це не вдається, територіальна громада може їх продати або хоча б позбутися витрат, пов'язаних з їх утриманням.

Таким чином, класифікація об'єктів нерухомого майна, що перебувають у комунальній власності, дозволяє

систематизувати експлуатаційні витрати, амортизаційні відрахування, дотації тощо, а також майнові доходи місцевого самоврядування.

При віднесенні нерухомого майна територіальної громади до певної групи треба так сформувати об'єкти управління, щоб виключити можливість розпорядження однією частиною об'єкта без іншої у випадках, коли вони складають єдине ціле - земельні ділянки та розташовані на них будівлі і споруди. Зокрема, земельні ділянки, що перебувають у комунальній власності, на праві постійного користування мають надаватися виключно комунальним підприємствам і установам. Натомість, для комерційного використання земельні ділянки в цілях підвищення доходів бюджету повинні надаватися на умовах оренди або бути продані.

Як бачимо, формування Реєстру об'єктів нерухомого майна не є самоціллю. Воно підкорене основній функції комунальної власності - слугувати джерелом отримання доходів та задоволення соціально-економічних потреб населення.

Удосконалення інформаційної системи управління комунальною власністю має забезпечити досягнення таких цілей:

- оптимізація надання органами місцевого самоврядування послуг життєзабезпечення та соціальних функцій в процесі використання нерухомості;
- максимально можливе підвищення прибутковості об'єктів нерухомості;
- стимулювання за рахунок комунальної нерухомості розвитку реального сектора економіки, забезпечення максимально простого і зручного доступу підприємців до об'єктів нерухомості;
- залучення в господарський обіг вільних земельних ділянок і об'єктів незавершеного будівництва.

Позитивні практики застосування реєстру об'єктів комунальної власності

Львів

Міською владою було прийнято рішення щодо розробки програмного комплексу обліку об'єктів комунальної власності, як складової частини єдиної Львівської інформаційної системи обробки інформації. Ці важливі дані необхідно було поєднати з цифровою картою міста масштабу 1:5000, яка на той час розроблялась з прискореними темпами.

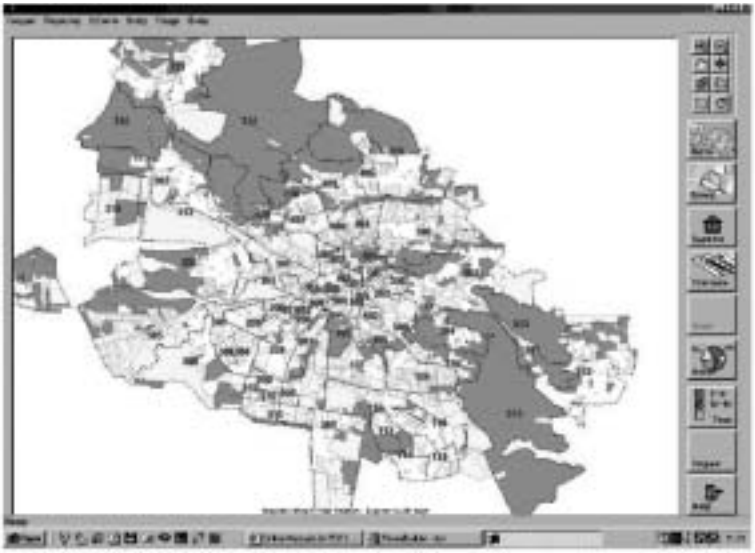
Результати

Завдяки геоінформаційним технологіям, що найбільш стрімко розвивались у 90-х роках вдалося отримати ряд цілком нових даних. Наявність корпоративної комп'ютерної мережі Львівської міської ради дозволила реально використовувати синергію робочої групи, а інформаційний внесок кожного працівника ставав надбанням всієї управлінської команди.

Також, з'явилась реальна можливість за допомогою геоінформаційних технологій отримати не тільки дані щодо комунальних будівель і споруд, їх орендарів, інформацію про стан сплати орендної плати і т.п., а реально побачити на екрані монітора цю інформацію у взаємозв'язку з іншими географічно орієнтованими даними (місце розташування, наявність та розміри прилеглих земельних ділянок, наявність транспортних та комунальних комунікацій і т.п.).

Безперечною перевагою геоінформаційних технологій є можливість "накладення" різних вузькоспеціалізованих даних ("шарів") на одну і ту ж територію. Це унікальна можливість отримати принципово нову інформацію, своєрідний результат синтезу тематичних прошарків. Бази даних, по-суті, прив'язуються до реальних об'єктів на території. За кожен з прошарків та за достовірність окремих даних відповідав певний підрозділ виконавчих органів ради. З'явилась реальна можливість створення різноманітних кадастрів на основі цієї інформації.

На **Мал.1** зображено загальний вид цифрової карти міста на екрані монітора.



Це загальний вигляд міста з відповідної висоти, коли можна чітко побачити кордони території ЖЕКів, які позначені червоним кольором. Натиснувши на одну з кнопок, користувач може знайти конкретний об'єкт нерухомості задаючи його адресу чи загальні дані про орендаря або власника, побачити комунікації, що знаходяться поруч і т. п. За допомогою "електронної лупи" можна отримати зображення кожного, навіть найменшого будиночка перейшовши від загального вигляду до конкретного об'єкта. Таким чином користувач має змогу побачити також візуальне зображення (фото) будівлі (об'єкта нерухомості) та поверховий план його приміщень.

На **Мал.2** зображено екран монітору.

Таблиця, що знаходиться під фотографією будинку містить дані про власника, рік забудови, № типової серії, інформацію про матеріал стін та перекриттів, кількість приміщень (квартир), їх площу, час останнього капремонту і т.п.

Для пам'яток архітектури, а їх у Львові близько 1400, існують окремі реєстраційні форми.

Поверхові плани дають дуже важливу додаткову інформацію про об'єкт.

Бердянськ

1. Проведена інвентаризація комунального майна.

2. Проведена оцінка існуючих методів управління майном, виявлені їх переваги та недоліки..

3. Виявлені шляхи більш ефективного використання міської власності.

4. Розроблені та затверджені нормативні документи, які регламентують питання з управління комунальною власністю у м. Бердянську

Результати

В результаті проведених заходів було розроблено базу даних майна комунальної власності. За її допомогою проводиться комп'ютерний облік майна міської комунальної власності. Створено також програмний модуль векторної картографічної системи. У базу даних занесена інформація щодо незворотних активів, які знаходяться на балансах 56 комунальних юридичних осіб, що складає 20801 найменування, з яких споруд - 2973. Вартість незворотних активів комунальної власності 924,4 млн.грн.

Щорічно надходження від орендної плати збільшуються, про що демонструє Діаграма 1.

Діаграма 1. Надходження коштів від оренди майна комунальної власності.

1.6. Програма приватизації комунального майна

В економічному аспекті приватизація означає перетворення (трансформацію) державних засобів виробництва та іншого майна на недержавні, тобто (згідно із Законом України "Про власність") на приватну чи колективну власність. Отже, в економічному значенні сутність приватизації полягає у зміні економічних відносин державної власності на відносини приватної чи колективної власності на засоби виробництва.

Визначення приватизації у формально-юридичному значенні цього поняття дає **Закон України "Про приватизацію державного майна" від 4 березня 1992 р. (в редакції від 19 лютого 1997 р.).**

Згідно з зазначеним Законом **приватизація - це відчуження майна, що перебуває у державній власності, і майна, що належить Автономній Республіці Крим, на користь фізичних та юридичних осіб, які можуть бути покупцями відповідно до цього Закону, з метою підвищення соціально-економічної ефективності виробництва та залучення коштів на структурну перебудову економіки України (ст. 1).**

За своїм характером законодавство про приватизацію - це комплексне законодавство, яке об'єднує норми цивільного, адміністративного, фінансового та інших галузей права.

Важливою ознакою і особливістю приватизаційного законодавства є поєднання в ньому двох видів норм: публічно-правових та приватно-правових із значною перевагою норм публічно-правового характеру, що можна пояснити тим, що методологічні основи приватно-правової концепції, які спираються на принципи диспозитивності, приватної ініціативи, еквівалентності тощо, не можуть охопити регулюванням так звані вертикальні відносини.

Продаж майна, що є у комунальній власності, здійснюють органи, створювані відповідними місцевими радами. Зазначені органи діють у межах повноважень, визначених відповідними місцевими радами, та їм підпорядковані, підзвітні і підконтрольні.

Загальне коло осіб, які можуть бути покупцями:

- громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства;
- юридичні особи, зареєстровані на території України;
- юридичні особи інших держав.

Також визначено вичерпний перелік осіб, які не можуть бути покупцями.

Під способом приватизації розуміють встановлені законом для кожної кваліфікаційної групи об'єктів приватизації юридичну підставу і договірну угоду щодо відчуження майна суб'єктом приватизації - продавцем суб'єктові приватизації - покупцеві (недержавній юридичній або фізичній особі).

Приватизація майна може здійснюватися шляхом:

- продажу об'єктів приватизації на аукціоні, за конкурсом. **(Продаж об'єктів на аукціоні** - це спосіб приватизації, за яким власником об'єкта стає покупець, який запропонував у ході аукціону максимальну ціну, а продаж об'єктів за конкурсом - спосіб приватизації, за яким власником об'єкта стає покупець, який запропонував найкращі умови подальшої експлуатації об'єкта (некомерційний конкурс), або за рівних фіксованих умов - найвищу ціну (комерційний конкурс));
- продажу на конкурсній основі цілісного майнового комплексу, що приватизується, або контрольного пакета акцій відкритого акціонерного товариства;

Виходячи з цього, можна виділити дві групи способів приватизації: конкурентні (конкурс, аукціон) та неконкурентні (викуп). Всі інші так звані способи, про які йдеться у законодавстві, є нічим іншим, як порядком застосування відповідних способів залежно від тих або інших додаткових умов.

Такий підхід відповідатиме понятійно-категорійному апарату, який у структурі методології правознавства відображає реальні правові явища і процеси правового регулювання.

Виходячи з вищезазначеного, кожна місцева рада приймає положення про приватизацію комунального майна **(додаток 3)** в якій вказуються умови, на яких суб'єкти господарювання

можуть приватизувати комунальне майно. На основі цього положення, місцеві ради щорічно затверджують перелік об'єктів, які підлягають приватизації в поточному або наступному році.

РОЗДІЛ 2

ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНЕ ГОСПОДАРСТВО

Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) - це важлива соціальна галузь, яка забезпечує населення, підприємства та організації необхідними житлово-комунальними послугами. Діяльність цієї галузі спрямована на задоволення першочергових життєвих потреб населення. Житлово-комунальне господарство включає комплекс галузей та видів економічної діяльності, яких об'єднують цілі діяльності, власність та підпорядкованість.

Житлове господарство - сфера економіки, частина народного господарства країни, що забезпечує утримання та функціонування в належному стані житлового фонду (сукупності житлових та допоміжних приміщень).

Комунальне господарство - комплекс підприємств, організацій і споруд, які обслуговують матеріально-побутові потреби населення.

Значення житлово-комунального господарства в житті країни важко переоцінити - в галузі експлуатується майже 26% основних засобів держави, зайнято 5% працездатного населення, від її діяльності залежать не тільки умови проживання людей, а інколи - їх здоров'я і життя. Стан ЖКГ в Україні на сьогодні майже критичний, що потребує не тільки практичних заходів щодо його поліпшення, але й наукової розробки питань діяльності ЖКГ.

Діяльність підприємств ЖКГ пов'язана із забезпеченням життєдіяльності міст і обслуговуванням комунальної власності (власності територіальної громади). Слово "комунальний" походить від лат. *соттипіs* - спільний. **Комунальна власність** - це власність територіальної громади, тобто населення відповідних адміністративно-територіальних одиниць.

Законом "Про житлово-комунальні послуги" визначено житлово-комунальні та комунальні послуги.

Житлово-комунальні послуги (ЖКП) - результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання й знаходження осіб у житлових та нежитло-вих приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд згідно з нормативами, нормами, стандартами, порядками і правилами.

Комунальні послуги - результат господарської діяльності, спрямованої на задоволення потреб фізичної або юридичної особи в забезпеченні холодною й гарячою водою, водовідведенням, газо- та електрозабезпеченням, опаленням, і також вивіз побутових відходів у порядку, встановленому законодавством.

За функціональним призначенням ЖКП поділяють:

- на комунальні (згідно з наведеними у визначенні комунальних послуг);
- послуги, пов'язані з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій (прибирання, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утриманні ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивіз побутових відходів тощо);
- послуги з управління будинком;
- послуги з ремонту приміщень, будівель і споруд.

Комунальні послуги надають відповідні підприємства різних форм власності.

2.1. Регуляторні акти в житлово-комунальній сфері.

Державна регуляторна політика у сфері господарської діяльності (далі - державна регуляторна політика) - напрям державної політики, спрямований на вдосконалення правового регулювання господарських відносин, а також адміністративних відносин між регуляторними органами або іншими органами державної влади та суб'єктами господарювання, недопущення прийняття економічно недоцільних та неефективних регуляторних актів, зменшення втручання держави у діяльність суб'єктів господарювання та усунення перешкод для розвитку господарської діяльності, що здійснюється в межах, у порядку та у спосіб, що встановлені Конституцією та законами України.

Регуляторний акт - це прийнятий уповноваженим регуляторним органом нормативно-правовий акт, який або окремі положення якого спрямовані на правове регулювання господарських відносин, а також адміністративних відносин між регуляторними органами або іншими органами державної влади та суб'єктами господарювання.

Ознаками регуляторного акту можна вважати наступні:

- регуляторний акт має владно-організаційний характер;
- він приймається (видається) уповноваженим на це суб'єктом;
- встановлює загальні правила безособистісного характеру;
- розрахований на багаторазове використання для всіх передбаченими ним випадків;
- йому притаманна стабільність;
- юридична сила регуляторного акту зберігається незалежно від виконання приписів в часі.

Якщо уповноваженим органом прийнято будь-який офіційний письмовий документ, який встановлює, змінює чи скасовує норми права, застосовується неодноразово та діє щодо невизначеного кола осіб і який (в цілому або ж окремими положеннями) спрямований на правове регулювання господарських відносин а також адміністративних відносин між регуляторними органами або іншими органами державної влади та суб'єктами господарювання, то такий документ також визнається регуляторним актом.

Таким чином, процедура прийняття нових тарифів на житлово-комунальні та комунальні послуги підпадає під процедуру прийняття регуляторного акту.

Кожен нормативно-правовий акт, який відповідає ознакам регуляторного акту, тепер повинен супроводжуватись аналізом регуляторного впливу норм акту на державу, бізнес та громадськість, оприлюднюватись для одержання зауважень та пропозицій, в проекті акту повинні бути передбачені індикатори його результативності і т.п.

"Народження" абсолютно кожного нормативного акту, який підпадає під ознаки регуляторного, повинно відповідати наступним нормам:

- наявність аналізу регуляторного впливу **(додаток 4)**;
- оприлюднення проекту регуляторного акту;
- подання регуляторного акту на погодження із спеціально уповноваженим органом або його відповідним територіальним органом **(додаток 5)**.

В разі порушення регуляторним органом встановленої процедури, орган юстиції відмовляє в державній реєстрації регуляторного акта або не пізніше десяти робочих днів з дня одержання повідомлення про порушення процедури скасовує прийняте рішення про державну реєстрацію цього регуляторного акту.

Регуляторними органами (Закон України "Про засади державної регуляторної ...") є:

- Верховна Рада України
- Президент України
- Кабінет Міністрів України
- Національний банк України
- Національна рада України з питань телебачення і радіомовлення
- Інші державні органи, центральні органи виконавчої влади
- Верховна Рада Автономної республіки Крим
- Рада Міністрів Автономної республіки Крим
- Місцеві органи виконавчої влади
- Органи місцевого самоврядування

Аналіз регуляторного впливу

Кожен проект регуляторного акту в обов'язковому порядку супроводжується аналізом регуляторного впливу. Це документ, який містить:

- обґрунтування необхідності державного регулювання шляхом прийняття регуляторного акту;
- аналіз впливу, який справлятиме регуляторний акт на ринкове середовище;
- забезпечення прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави;
- обґрунтування відповідності проекту регуляторного акта принципам державної регуляторної політики.

Оприлюднення проектів регуляторних актів

Усі проекти регуляторних актів підлягають обов'язковому оприлюдненню.

Повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акту повинно містити:

- стислий виклад змісту проекту регуляторного акту;
- поштову та електронну адресу розробника проекту регуляторного акту та інших органів, до яких надсилаються зауваження та пропозиції;
- інформацію про спосіб оприлюднення проекту регуляторного акта та відповідного аналізу регуляторного впливу (назва друкованого засобу масової інформації та/або адреса сторінки в мережі Інтернет, де опубліковано чи розміщено проект регуляторного акта та аналіз регуляторного впливу);

- інформацію про строк, протягом якого приймаються зауваження та пропозиції від громадськості, та про спосіб надання до регуляторного органу зауважень та пропозицій.

2.2. Законодавче регулювання житлово-комунальних послуг. Компетенція органів місцевого самоврядування

Починаючи з 2004 року у законодавчо-нормативній базі України здійснилися суттєві зміни, які в новій площині регулюють взаємовідносини між споживачами, виробниками та виконавцями житлово-комунальних послуг. Зокрема, це стосується наступних нормативних актів:

1. Закон України "Про житлово-комунальні послуги" від 24 червня 2004 року № 1875 - IV, який набрав чинність з 01.01.2005 року.

Цей Закон визначає основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між виробниками, виконавцями і споживачами, а також їх права та обов'язки. Зокрема стаття 19 цього Закону визначає, що взаємовідносини здійснюються виключно на договірних засадах, а ст. 20-25 визначають права та обов'язки сторін, у тому числі і обов'язкове укладення договорів. Для житлового фонду різних форм власності введено поняття єдиної послуги - послуги з утримання будинку, споруд і прибудинкової території.

2. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 76 від 17.05.2005 року "Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій".

3. Постанова Кабінету Міністрів України від 12 липня 2005 року № 560 "Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій і типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій".

Дана Постанова визначає порядок формування тарифу на кожний будинок окремо, забезпечує прозорість усіх складових - тобто визначає структуру тарифу.

4. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.04 № 150 "Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання

будинківі споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд".

Даний наказ вказує, що до квартирної плати вносяться вкрай обмежені обсяги ремонтних робіт - допускається виконання ремонту з залученням нових матеріалів від 3-10 % загального обсягу.

5. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 25.04.05 № 60 "Порядок визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді".

Звичайно, що наведений перелік не є вичерпний. В **додатку 5** наводиться більш вичерпний перелік діючих нормативно-правових актів у сфері житлово-комунального господарства.

Повноваження виконавчих органів місцевих рад

Відповідно до Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" (ст. 28) виконкоми місцевих рад встановлюють у

порядку і межах, визначених законодавством, тарифи на оплату побутових, комунальних, транспортних та інших послуг, які надаються підприємствами та організаціями комунальної власності відповідної територіальної громади, і погоджують ці питання в установленому порядку з підприємствами, установами та організаціями, які не належать до комунальної власності.

Можна дещо конкретизувати цей перелік, а саме:

- тарифи на теплову енергію (послуги теплопостачання) для всіх груп споживачів, що відпускається енергопостачальними організаціями і підприємствами незалежно від форм власності;
- тарифи на послуги водопостачання та водовідведення, що надаються усім споживачам підприємствами комунальної власності, та населенню - підприємствами незалежно від форм власності;

- тарифи на послуги з прибирання, вивезення та знешкодження твердих побутових відходів і рідких нечистот, що надаються усім споживачам підприємствами незалежно від форм власності;
- розмір плати за послуги медичних витверезників при органах внутрішніх справ;
- тарифи на перевезення пасажирів і вартість проїзних квитків у міському пасажирському транспорті - метрополітені, автобусі, трамваї, тролейбусі (який працює за звичайним режимом руху).

Проте, саме процедура ціноутворення в житлово-комунальній галузі є проблемним питанням.

Врегулювання правовідносин, пов'язаних із ціноутворенням у цій сфері буде сприяти запровадженню єдиних принципів формування цін і тарифів на послуги з електро-, газо-, тепло-, водопостачання та водовідведення.

2.4. Альтернативні форми утримання будинків

Все частіше альтернативою ЖЕКам по утриманню будинків називають об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) є порівняно новою організаційною формою суб'єктів господарювання в Україні, виникнення якої пов'язано, насамперед, із питаннями права власності на житло, управління та обслуговування житла.

На сьогодні проблеми власності на житло, його утримання, забезпечення населення комунальними послугами і забезпечення оплати цих послуг є важливою проблемою, яка суттєво впливає на розвиток економічних взаємин у державі, про що й зазначено в **Програмі реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010рр.**

На жаль, поширенню об'єднань стають на заваді недосконала законодавча база, а подекуди й спротив на місцях. В ОСББ дехто вбачає загрозу існуванню ЖЕКів, зазіхання на можливість розпоряджатися допоміжними приміщеннями будинку, прибудинковими територіями, самостійно витрачати кошти, виділені на підтримку житлового господарства

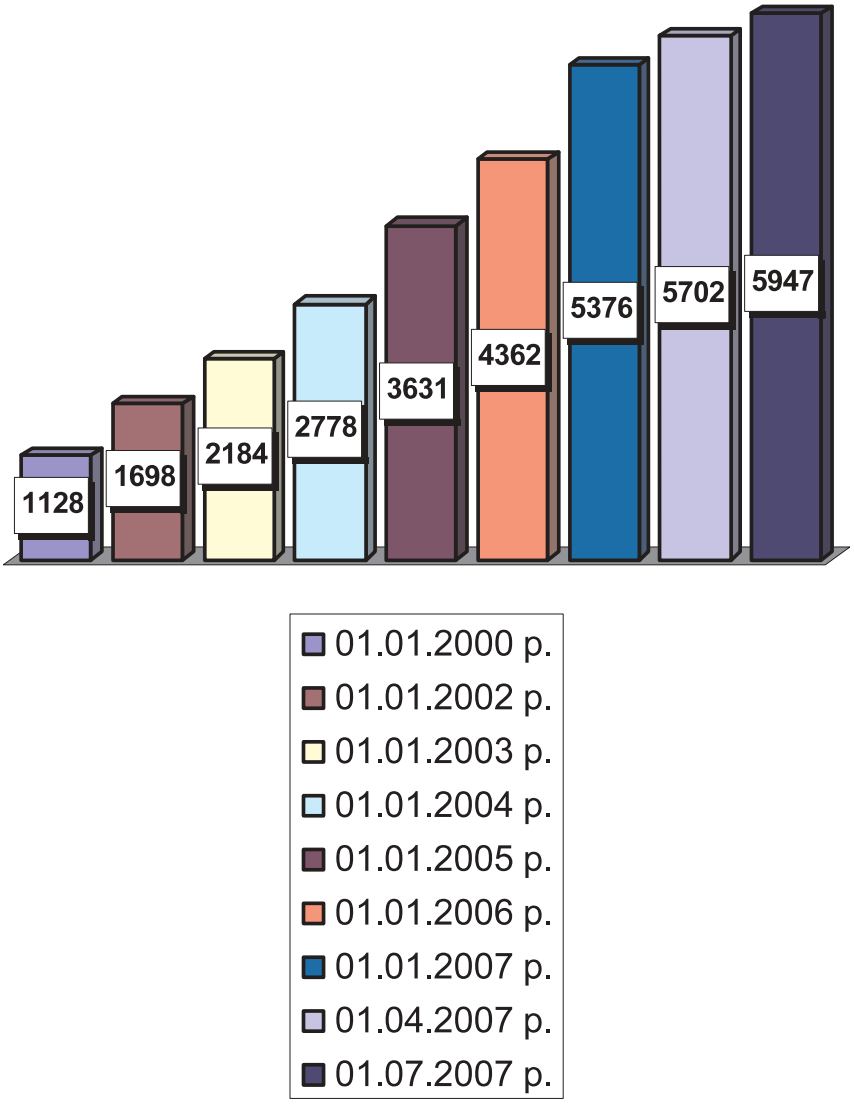
Втім, попри певні стримувальні фактори, кількість ОСББ постійно зростає: за даними Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, станом на 1 липня 2007 року в Україні налічують 5 947 об'єднань **(таблиця 1, діаграма 2).**

Таблиця 1. Кількість створених об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні.

Область	Всього створено об'єднань станом на 01.01.2000	Всього створено об'єднань станом на 01.01.2002	Всього створено об'єднань станом на 01.01.2003	Всього створено об'єднань станом на 01.01.2004
АР Крим	46	61	79	155
Вінницька	1	14	19	31
Волинська	6	13	99	109
Дніпропетровська	8	39	64	106
Донецька	103	199	183	302
Житомирська	15	36	52	60
Закарпатська	3	10	10	11
Запорізька	2	39	59	75
Івано-Франківська	14	55	72	83
Київська	2	16	42	48
Кіровоградська	16	28	33	47
Луганська	185	220	220	244
Львівська	87	101	129	187
Миколаївська	74	127	184	267
Одеська	100	124	141	256
Полтавська	116	124	130	137
Рівненська	11	16	32	44
Сумська	57	39	53	54
Тернопільська	7	16	22	52
Харківська	59	74	115	198
Херсонська	34	60	85	102
Хмельницька	16	40	65	78
Черкаська	7	24	40	64
Чернівецька	6	45	53	70
Чернігівська	10	27	41	50
м. Київ	143	115	125	223
м. Севастополь	-	36	37	27
Всього по Україні	**1128**	**1698**	**2184**	**2778**

Всього створено об'єднань станом на 01.01.2005	Всього створено об'єднань станом на 01.04.2005	Всього створено об'єднань станом на 01.01.2006	Всього створено об'єднань станом на 01.01.2007	Всього створено об'єднань станом на 01.04.2007	Всього створено об'єднань станом на 01.07.2007
155	220	242	253	255	275
39	39	120	144	150	154
130	130	126	139	147	153
153	188	188	228	231	242
341	399	360	588	644	676
72	73	76	85	91	97
20	20	20	21	25	25
95	101	135	171	187	190
98	110	124	181	189	201
52	53	58	60	62	62
47	47	54	59	61	62
264	269	295	318	326	355
233	290	314	407	458	472
300	315	365	407	424	433
271	271	287	370	386	401
157	159	182	212	212	212
64	64	104	108	120	123
54	54	62	74	88	93
66	73	116	173	184	198
248	248	265	278	281	288
124	131	148	182	195	218
110	110	139	170	211	219
71	71	92	121	121	121
82	86	94	117	123	126
60	60	64	78	79	84
298	298	298	389	399	411
27	31	35	43	53	56
3631	**3910**	**4362**	**5376**	**5702**	**5947**

Діаграма 2. Динаміка збільшення кількості створених об'єднань співвласників багатоквартирних будинків станом на 01.01.2000-01.07.2007.



Одним із напрямів реформування відносин у житловій сфері, поряд із продовженням розмежування форм власності у житловому фонді, стимулюванням його приватизації, формуванням інституту власника житла, реорганізацією та роздержавленням житлово-експлуатаційних організацій з метою перетворення їх на рівноправних партнерів на ринку послуг, є створення об'єднань співвласників будинків та квартир у багатоквартирних будинках як неприбуткових організацій для управління та утримання будинку, його ремонту та експлуатації.

Створення ОСББ у межах єдиного комплексу нерухомого майна, що включає земельні ділянки і розташовані на них жилі будинки, є також одним із ефективних засобів захисту прав власника житла та організації управління багатоквартирними жилими будинками з різними власниками окремих приміщень.

З метою законодавчого забезпечення такої нової форми господарювання, як ОСББ, прийнятий **Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку"** (далі - Закон) та **постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. №152 "Про реалізацію Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку". (додаток 7)**

СТРУКТУРА ТА ОСОБЛИВОСТІ РЕЄСТРАЦІЇ ОСББ

Метою створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є забезпечення і захист прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належне утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Об'єднання - неприбуткова організація, основним документом, що регулює діяльність ОСББ, є статут, типову форму якого затверджено **наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 р. №141.**

Вищим органом такого об'єднання визнані загальні збори. Поряд із цим органами управління об'єднання є правління та ревізійна комісія. Законом також надається можливість реорганізації житлово-будівельних кооперативів в ОСББ, при цьому вони звільняються від сплати реєстраційного збору під час державної реєстрації.

Закон визначає, що об'єднання є юридичною особою з моменту видачі свідоцтва про державну реєстрацію, має самостійний баланс, рахунки в банківських установах, печатку з власним найменуванням та інші необхідні реквізити.

Постановою Кабінету Міністрів України №152 затверджений Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

Згідно з цим Порядком державна реєстрація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку проводиться виконавчим органом міської, районної у місті ради, районною, районною у м. Києві і Севастополі державною адміністрацією за місцем знаходження багатоквартирного будинку. Органи державної реєстрації ведуть реєстри об'єднань співвласників багатоквартирного будинку в установленому ними порядку.

Для державної реєстрації об'єднання уповноважена установчими зборами особа подає безпосередньо або надсилає поштою до органу державної реєстрації відповідний перелік документів, визначений цією постановою. Орган державної реєстрації у місячний термін після надходження необхідних документів вносить дані реєстраційної картки до реєстру та видає свідоцтво про державну реєстрацію об'єднання із зазначенням ідентифікаційного коду згідно з ЄДРПОУ, а у разі відмови у реєстрації - дає вмотивовану письмову відповідь.

Свідоцтво про державну реєстрацію об'єднання та копія документа, що підтверджує взяття його на облік у відповідному органі державної податкової служби, є підставою для відкриття в установленому порядку рахунків у банківських установах. Ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ отримується органами державної реєстрації в органах державної статистики і проставляється в реєстраційній картці під час реєстрації об'єднання.

Об'єднання громадян (зокрема, професійні спілки), благодійні організації, партії, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, банки, торгово-промислові палати, фінансові установи (зокрема, кредитні спілки), біржі, інші установи та організації, для яких законом встановлені особливості державної реєстрації, набувають статусу юридичної особи лише з моменту їх державної реєстрації у порядку, встановленому цим Законом.

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ДОПОМІЖНИХ ПРИМІЩЕНЬ

Необхідно зазначити, що важливим та таким, що турбує практично всіх новостворених ОСББ та мешканців будинків, в яких такі об'єднання не створені, є питання визначення правового режиму майна допоміжних приміщень, що знаходяться в багатоквартирних будинках.

Законодавцем встановлено, що власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку. Допоміжні ж приміщення (кладові, сараї тощо) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають.

Однак, дану норму тлумачили по-різному. Так, наприклад, деякі органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, їх посадові особи, а також окремі суди виходили з того, що власники приватизованих квартир для набуття права спільної власності на допоміжні приміщення мають здійснити з цією метою додаткові дії, а саме: створити товариство чи об'єднання співвласників багатоквартирного будинку і обов'язково вступити до нього, прийняти будинок на свій баланс, укласти договір з постачальниками комунальних послуг, сплатити збір за користування цими послугами, зареєструвати допоміжні приміщення в бюро технічної інвентаризації тощо.

Позиція ж Міністерства юстиції України з цих питань полягала в тому, що факт створення об'єднання власників квартир багатоквартирного будинку не може бути підставою для збільшення або зменшення обсягу їхніх прав щодо володіння, користування та розпорядження власним майном, оскільки такі об'єднання створюються на добровільних засадах з метою сприяння управлінню, утриманню, а також ефективному використанню квартир та іншого нерухомого майна, приватизованого відповідно до Закону.

У зв'язку з різним тлумаченням положень Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" **КСУ 2 березня 2004 р.** прийняв рішення, яким встановив, що допоміжні приміщення (підвали, сараї, кладові, горища, колясочні тощо) передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків.

Для підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потрібно здійснювати додаткові дії, зокрема,

створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та вступати до нього.

Власники ж неприватизованих квартир багатоквартирного будинку визнані співвласниками допоміжних приміщень нарівні з власниками приватизованих квартир.

Питання щодо згоди співвласників допоміжних приміщень на надбудову поверхів, улаштування мансард у багатоквартирних будинках, на вчинення інших дій стосовно допоміжних приміщень, наприклад оренди, повинні вирішуватись тільки за згодою мешканців будинку, незалежно від того, чи створено ОСББ у такому будинку чи ні. Така згода зазвичай надається загальними зборами мешканців будинку.

ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Не менш актуальним є також питання щодо права власності на земельну ділянку, на якій розташований будинок, а також на прибудинкову територію.

З огляду на положення Закону передача на баланс майна (зокрема, земельної ділянки), яке входить до складу жилого комплексу, але не належить об'єднанню, не тягне за собою виникнення права власності на нього (ст. 11 Закону). Тобто об'єднання стає власником земельної ділянки та прибудинкової території лише після отримання акта про право власності на цю земельну ділянку.

Зважаючи на те, що непоодинокими є випадки, коли, наприклад, так звані "підприємці" або інші суб'єкти підприємницької діяльності фактично здійснюють самозахват прилеглих територій навколо жилих будинків, будуючи там автостоянки для власних потреб, ОСББ необхідно належним чином оформляти приватизацію земельної ділянки (прибудинкової території). Важливим аспектом діяльності ОСББ є також право об'єднань на здійснення господарської діяльності для забезпечення власних потреб. Це право ОСББ закріплено у ст. 4 Закону "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ ОСББ

На сьогодні у нас в країні склалася така практика, що господарська діяльність ОСББ переважно здійснюється шляхом надання в оренду нежилих та допоміжних приміщень.

Так, власник приміщення у багатоквартирному будинку, в якому створене об'єднання, може здати його в оренду для

проживання фізичній особі або для здійснення господарської, підприємницької та іншої не забороненої законом діяльності фізичній або юридичній особі, якщо така діяльність не суперечить встановленим нормам використання приміщень у жилих будинках та не завдає шкоди інтересам власників (користувачів) і навколишньому середовищу. У порядку, передбаченому статутом, правління об'єднання за дорученням загальних зборів може укласти договір оренди з фізичною або юридичною особою щодо приміщень, які перебувають у спільній власності членів об'єднання. За домовленістю сторін може бути укладений договір про передачу в оренду квартири (приміщення) та приміщень або їх частини, що перебувають у спільній частковій власності членів об'єднання. В цьому випадку договором визначається частка кожної сторони в отриманні доходів та сплаті податків, інших обов'язкових платежів, передбачених законом чи статутом.

Предметом договору оренди жилих та нежилих приміщень для ведення господарської, підприємницької або іншої не забороненої законом діяльності може бути квартира чи нежиле приміщення, що розміщені в багатоквартирних будинках, з дотриманням орендарем державних будівельних, протипожежних, санітарно-гігієнічних та інших норм, встановлених законодавством.

Орендар має бути ознайомлений із статутом об'єднання, правами та обов'язками членів об'єднання.

Важливим також є закріплення у ст. 26 Закону норми про те, що передача в оренду жилого чи нежилого приміщення для ведення господарської, підприємницької та іншої діяльності, якщо це буде суперечити інтересам або обмежувати права інших власників (користувачів) приміщень, - не допускається.

Кошти від оренди та іншої комерційної діяльності оподатковуються податком на прибуток і ПДВ, на відміну від інших доходів ОСББ, і використовуються на оплату двірників, прибиральниць та інші потреби.

Доцільно додати, що, наприклад, у країнах Європи кондомініуми (об'єднання) по-іншому використовують право на здійснення господарської діяльності, а саме: відкривають пральні, лазні, хімчистки тощо для потреб мешканців, використовують стіни будинку для розміщення реклами.

Спираючись на міжнародний досвід існування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, такі об'єднання у майбутньому можуть стати основною формою організації, утримання та експлуатації жилих будинків і прибудинкової території, підвищення рівня їх благоустрою та умов проживання.

2.5. Правила утримання будинків та прибудинкових територій.

Утримання будинків і прибудинкових територій - господарська діяльність, спрямована на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи щодо забезпечення експлуатації та/або ремонту жилих та нежилих приміщень, будинків і споруд, комплексів будинків і споруд, а також утримання прилеглої до них (прибудинкової) території відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно із законодавством.

Утримання будинків та прибудинкових територій мають на меті:

- забезпечити нормальне функціонування жилих будівель та прибудинкових територій протягом усього періоду їх використання за призначенням;
- проведення єдиної технічної політики в житловій сфері, що забезпечує виконання вимог чинних нормативів з утримання, поточного і капітального ремонту та

реконструкції жилих будинків та прибудинкових територій.

Усі працівники, зайняті обслуговуванням житлового фонду, проходять навчання із знання Правил утримання будинків та прибудинкових територій.

Технічне обслуговування жилих будинків -комплекс робіт, спрямованих на підтримку справності елементів будівель чи заданих параметрів та режимів роботи технічного обладнання.

Система технічного обслуговування жилих будинків повинна забезпечувати безпечне та безперебійне функціонування будинків, інженерних мереж та обладнання протягом установленого терміну служби будинку.

Технічне обслуговування жилих будинків включає роботи з контролю за його станом, забезпечення справності, працездатності, наладки і регулювання інженерних систем тощо.

Контроль за технічним станом здійснюється шляхом впровадження системи технічного огляду жилих будинків.

Планові огляди житлових будинків розподіляються на загальні та профілактичні.

Загальні огляди передбачають комплексне обстеження комісією елементів приміщень будинку, а також їх зовнішнього благоустрою з метою визначення технічного і санітарного стану, виявлення несправностей і прийняття рішень щодо їх усунення, а також визначення готовності будинків до експлуатації в наступний період.

Загальний огляд проводиться з періодичністю два рази на рік - навесні та восени (весняний та осінній огляди).

Профілактичні огляди жилих будинків та їх конструктивних елементів здійснюються відповідними спеціалістами виконавця послуг відповідно до встановленої періодичності.

Профілактичне обслуговування будинків є складовою технічного обслуговування і полягає в усуненні дрібних несправностей елементів будинків з метою забезпечення їх безперебійної роботи, а також попередження порушень санітарно-гігієнічних вимог до приміщень будинків, налагодження та регулювання окремих видів технічних пристроїв.

Профілактичне обслуговування будинків є складовою технічного обслуговування і полягає в усуненні дрібних несправностей елементів будинків з метою забезпечення їх безперебійної роботи, а також попередження порушень санітарно-гігієнічних вимог до приміщень будинків, налагодження та регулювання окремих видів технічних пристроїв.

Поточний ремонт - комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання. Поточний ремонт повинен проводитись з періодичністю, яка забезпечує ефективну експлуатацію будівлі з моменту завершення його будівництва (капітального ремонту, реконструкції) до моменту постановки на черговий капітальний ремонт або реконструкцію.

Якщо будівля в цілому не підлягає капітальному ремонту, комплекс робіт поточного ремонту може

враховувати окремі роботи, які класифікуються як такі, що належать до капітального ремонту (крім робіт, які передбачають заміну та модернізацію конструктивних елементів будівлі).

Організація поточного ремонту жилих будинків повинна проводитися відповідно до нормативно-правових та нормативно-технічних документів з організації і технології поточного ремонту жилих будинків. Поточний ремонт виконується виконавцем послуг власними силами або із залученням підрядних організацій.

Капітальний ремонт - комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта.

Під час капітального ремонту слід робити комплексне усунення несправностей будинку та обладнання, зміну, відновлення або заміну їх на більш довговічні й економічні, поліпшення експлуатаційних показників житлового фонду, здійснення технічно можливої й економічно доцільної модернізації жилих будинків з установленням приладів обліку тепла, води, газу, електроенергії і забезпечення раціонального енергоспоживання.

За підготовкою об'єкта до капітального ремонту або реконструкції і проведення робіт на цих об'єктах здійснюється технічний нагляд.

До функцій технічного нагляду входять:

- підготовка об'єктів до ремонту чи реконструкції, включаючи організацію відселення;
- обстеження об'єктів при розробці проектно-кошторисної документації;

- контроль за ходом і якістю розробки проектно-кошторисної документації;
- технагляд за технологічністю, якістю та обсягами виконаних робіт;
- технагляд за постачанням на об'єкти обладнання і матеріально-технічних ресурсів, що входить в обов'язки замовника;
- підготовка об'єктів для здачі приймальним комісіям;
- інші питання, пов'язані з організацією і проведенням капітального ремонту і реконструкції.

Метою підготовки житлового фонду до сезонної експлуатації є забезпечення нормативних санітарно-технічних вимог щодо експлуатації приміщень жилих будинків і режимів функціонування інженерного обладнання.

Під час підготовки житлового фонду до експлуатації в зимовий період виконуються такі роботи:

- усунення несправностей: стін, фасадів, дахів, віконних і дверних заповнень, а також опалювальних печей, димоходів, газоходів, внутрішніх систем тепло-, водо- та електропостачання й установок із газовими нагрівачами;
- приведення в технічно справний стан прибудинкової території із забезпеченням безперешкодного відведення атмосферних і талих вод від відмостки, спусків (входів) у підвал і їх віконних приямків;
- забезпечення належної гідроізоляції фундаментів, стін підвалу і цоколю та їх сполучення із суміжними конструкціями, сходових кліток, підвальних і горищних приміщень, машинних відділень ліфтів, справність та утеплення пожежних гідрантів.

Утримання допоміжних приміщень включає:

- технічне обслуговування (планові, позапланові огляди, підготовку до сезонної експлуатації, поточний ремонт конструктивних елементів та інженерних систем і будинкового обладнання);

- заходи, що забезпечують нормативно-вологісний режим допоміжних приміщень;
- обслуговування сміттєпроводів;
- обслуговування автоматичних замикальних пристроїв, вхідних дверей;
- обслуговування ліфтового обладнання;
- обслуговування системи протипожежного водопроводу,
- пожежогасіння та димовидалення;
- обслуговування допоміжних приміщень, спрямоване на комфортне обслуговування мешканців.

У допоміжних приміщеннях жилого будинку повинен забезпечуватися:

- справний стан будівельних конструкцій, опалювальних приладів і трубопроводів;
- належний санітарний, протипожежний стан;

На горищах та технічних поверхах повинен забезпечуватися:

- температурно-вологісний режим горищних приміщень, що перешкоджає випаданню конденсату на поверхні захисних конструкцій;
- доступ до всіх елементів і чистота горищного приміщення.

Вхід у горищне приміщення і на дах дозволяється тільки працівникам виконавця послуг, безпосередньо відповідальним за технічний нагляд, і тим, котрі виконують ремонтні роботи, а також працівникам експлуатаційних організацій, обладнання яких розміщене на даху й у горищному приміщенні.

У підвалах і технічних підвалах повинен забезпечуватися:

- температурно-вологісний режим приміщень підвалів і

технічних підвалів, що перешкоджає випаданню конденсату на поверхнях огороджувальних конструкцій;

- доступ до всіх елементів підвалу і технічного підвалу і чистота;
- захист приміщень від проникнення тварин: гризунів, кішок, собак;
- належне освітлення підвальних приміщень.

Прибирання майданчиків, садів, подвір'я, доріг, тротуарів, дворових і внутрішньоквартальних проїздів територій здійснюється прибиральниками; тротуари допускається прибирати спеціалізованою малогабаритною (самохідною та ручною) прибиральною технікою (підмітально-прибиральною, снігоприбиральною, розкидачами протиожеледних сумішей, газонокосарками та ін.) з робочою шириною захвату до 1,5 м.

Літнє прибирання прибудинкових територій: підмітання, миття або поливання вручну чи за допомогою спецмашин повинні виконуватися переважно в ранні ранкові і пізні вечірні години.

З настанням весни повинно бути забезпечено:

- промивання і розчищення канавок для забезпечення відтоку води в місцях, де це потрібно для нормального відведення поталих вод;
- систематичне виведення талої води до люків і приймальних колодязів зливової мережі;
- загальне очищення дворових територій після закінчення танення снігу, прибираючи сміття, сніг і лід, що залишилися.

Спалювання всіх видів відходів на території домоволодінь і в сміттєзбірниках забороняється.

Озеленення території виконується після її очищення від залишків будівельних матеріалів, сміття, прокладання підземних комунікацій і споруд, доріг, проїздів, тротуарів, обладнання майданчиків і огорож.

На при будинковій території повинен забезпечуватися належний догляд за зеленими насадженнями.

Не слід здійснювати посадку дерев, що засмічують територію і повітря під час плодоносіння.

Наповнення водою наявних на прибудинковій території водоймів і басейнів, приведення в дію водограйчиків слід робити навесні при настанні середньоденної температури повітря за минулі 5 днів понад 17° С.

Про масову появу на зелених насадженнях шкідників рослин і хвороб виконавець послуг повинен довести до відома міських станцій із захисту зелених насаджень і вживати заходів боротьби з ними відповідно до вказівок спеціалістів.

Власники озеленених територій зобов'язані:

- забезпечити збереження, утримання та відновлення зелених насаджень;
- у літню пору й у суху погоду поливати газони, квітники, дерева і чагарники;
- не допускати витоптування газонів і складування на них будівельних матеріалів, піску, сміття, снігу, сколів льоду та ін.;
- нові посадки дерев і чагарників, перепланування зі зміною мережі доріжок і розміщенням обладнання здійснювати тільки за проектами, узгодженими в установленому законодавством порядку із дотриманням агротехнічних умов;
- в усіх випадках вирубування і пересаджування дерев і чагарників, здійснюваних у процесі утримання і ремонту, проводити відповідно до законодавства;
- за наявності водойм на озеленених територіях утримувати їх у чистоті і проводити їх капітальне очищення не менше одного разу на 10 років;
- організовувати роз'яснювальну роботу серед населення про необхідність дбайливого ставлення до зелених насаджень;

- вести облік та складати реєстр зелених насаджень за площею, видовим складом, віком і станом.

Водопровідно-каналізаційна система жилого будинку повинна забезпечувати можливість

безперебійного подання води до всіх санітарних приладів квартир, інших водорозбірних пристроїв, відводити використану воду в міську каналізаційну систему.

Розвідні каналізаційні стояки водопровідно-каналізаційної мережі магістральних трубопроводів повинні бути прокладені строго вертикально, без переломів у розтрубах, а системи в цілому повинні бути герметичні.

Причинами, що погіршують роботу системи, є:

- порушення правил експлуатації жилих приміщень і водопровідно-каналізаційних систем;
- несправністьзапірно-регулювальної арматури;
- незадовільне утеплення водопровідних і каналізаційних труб у неопалюваних приміщеннях;
- неякісний монтаж санітарно-технічних кабін чи осадові деформації частин будинку;
- несвоєчасне усунення протікання, випадкових засмічень, а також несвоєчасне проведення профілактичних робіт (оглядів, прочищень).

Під час обслуговування системи водопроводу і каналізації необхідно:

- знати експлуатовану систему за кресленнями і в натурі (у разі відсутності креслень необхідно їх одержати чи скласти);
- регулярно проводити огляд санітарно-технічного устаткування, водопровідно-каналізаційних систем та будинкових засобів обліку та регулювання води на них, контролюючи промерзання трубопроводів, витік води та ін.;
- здійснювати не рідше одного разу на рік профілактичне обслуговування запірної арматури (з прогонкою вентилів кранів), прочищення дворової та не рідше двох разів у рік - будинкової каналізаційної мережі;
- оглядати колодязі дворової мережі, кришки яких необхідно очищати від землі, сміття чи снігу;
- вчасно виконувати роботи з ремонту внутрішньобудинкових водопровідно-каналізаційних систем за заявками мешканців;
- при необхідності заміняти прокладки водопровідних кранів та ремонтувати зливні бачки;
- усувати засмічення в системі;
- утеплювати трубопровід, що проходить у відкритих і охолоджених місцях;
- тримати в порядку поливальні пристрої.

Після завершення ремонтних робіт необхідно привести у належний стан зіпсований благоустрій території та/або будинку.

Для безперебійної роботи сміттєпроводів необхідно дотримуватись вимог державних будівельних норм.

Оглядають сміттєпроводи не рідше двох разів на місяць.

Виявлені недоліки (нещільність кріплення клапанів, випадання гумових прокладок, тріщини штукатурки біля клапанів, поява запаху та комах, пошкодження вентиляції змінних збірників і бункерів, їх переповнення та ін.) повинні бути усунуті.

Сміттєприймальні камери необхідно охороняти від гризунів. Для цього нижню частину дверей камери і поріг оббивають листовою сталлю, бетонують отвори в підлозі і стінах камери.

З появою гризунів камери дезінфікують працівники санітарно-епідеміологічної станції.

При обслуговуванні ліфтів необхідно дотримуватися вимог нормативно-технічних актів.

У жилих будинках ліфти використовують для обслуговування пасажирів та для перевезення майна мешканців багатоповерхових будинків вантажними ліфтами.

Організація, що здійснює утримання ліфтів, зобов'язана забезпечити обслуговуючий персонал такими документами і стежити за їх правильним заповненням:

- ліфтерів, ліфтерів-обхідників і диспетчерів - журналом приймання-здавання чергування, де відзначаються аварії ліфтів;
- електромеханіків - журналом технічного огляду з записом кожного огляду, а також виробничими інструкціями та інструкціями з техніки безпеки.

Утримання і ремонт ліфтів здійснює виконавець послуг або за договором - спеціалізована організація. Виконавець послуг має право самостійно утримувати та ремонтувати ліфти за умови наявності відповідних дозволів, отриманих згідно з **постановою Кабінету Міністрів України від 15.10.2003 N 1631 "Про затвердження Порядку видачі дозволів Державним комітетом з нагляду за охороною праці та його територіальними органами".**

Організаціям, які займаються утриманням будинків та прибудинкових територій слід керуватися **наказом державного комітету України з питань житлово-комунального господарства №76 від 17.05.2005 "Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій".**

2.6. Практики функціонування в Україні інформаційно-обчислювальних центрів стану платежів та вікон "єдиного замовника"

У 2001 році розпочато впровадження системи автоматизованого контролю і обліку квартплати та експлуатаційних витрат в різних містах України. Система передбачає створення інформаційної мережі між комунальними, житловими ремонтно-експлуатаційними підприємствами та відділом субсидій. Функціонування системи надасть змогу контролювати нарахування квартирної плати і експлуатаційних витрат, оплату цих послуг квартиронаймачами і власниками квартир, отримувати в ЖРЕПах оперативну інформацію з особових рахунків щодо змін в складі сім'ї, технічних характеристиках квартир тощо.

Розпочато перехід на єдину електронну квитанцію для розрахунків за житло і комунальні послуги. Полтава стала першим містом в Україні, де втілена в життя ідея єдиної електронної квитанції для квартиронаймачів. Єдину розрахункову квитанцію вводитимуть поетапно - по мірі готовності комунальних служб до електронних розрахунків.

У рамках проекту реформування соціального сектору в Україні (ПАДКО/АМР США) у 1996-1997 рр. було реалізовано пілотний проект комп'ютеризації ЖЕКів, в рамках якого було розроблено програмний комплекс "Житло" та

комп'ютеризовано 5 ЖЕків у містах Київ, Львів, Чернігів, Миколаїв та Жмеринка Вінницької області. Особливість проекту полягала в організації безпосередньо у ЖЕКах пунктів прийому платежів від населення, створення автоматизованої системи обробки платежів на основі касового апарату, з'єднаного з комп'ютером, що забезпечило безпосередній доступ до бази даних нарахувань.

Встановлення комп'ютерно-касового комплексу дає можливість відмовитися від послуг розрахункових центрів та ощадних банків і перетворити ЖЕО в господарсько-самостійні підприємства.

В Коломиї в рамках проекту "Голос громадськості" триває робота над створенням Єдиного інформаційно-розрахункового центру комунальних платежів і моніторингу. В підготовці концепції взяли участь експерти та партнери Асоціації економічного розвитку Коломийщини (АЕРК), керівники та спеціалісти комунальних підприємств міста, представники органів місцевого самоврядування.

Традиційно в Україні оплата житлово-комунальних послуг здійснювалась за допомогою єдиної розрахункової книжки через пункти прийому оплати за комунальні послуги Ощадбанків. Від пунктів прийому оплати за комунальні послуги кошти надходили на рахунки ЖЕКів, де вони розщеплювались і скеровувались на рахунки конкретних комунальних підприємств за надані комунальні послуги населенню.

Проте криза неплатежів за житлово-комунальні послуги і реорганізація житлово-комунальних підприємств зумовили відповідні зміни з порядку оплати оплати комунальних послуг. Зокрема, підприємства-надавачі житлово-комунальних послуг здебільшого перейшли на прямі розрахунки з населенням за надані їм послуги, оскільки комунальні платежі являють собою відносно стабільний потік готівкових коштів, то і банки здійснили відповідні дії для виходу і утримання позицій на ринку прийому платежів від населення.

Таким чином, в багатьох містах, в тому числі і Коломиї, спрощено схема комунальних платежів функціонує наступним чином: підприємства, які надають житлово-комунальні послуги самостійно ведуть нарахування і облік комунальних платежів, банки, згідно заключених угод з комунальними підприємствами

на приймання платежів, здійснюють прийом платежів від населення, населення проводить оплату за послуги в пунктах прийому платежів банків, проте достовірної інформації в пунктах прийому платежів з питань нарахувань і заборгованості платник за комунальні послуги не одержує або одержує з запізненням, пов'язаним з значними термінами обміну інформацією комунальне підприємство-банк.

Для одержання довідки чи уточнення даних з заборгованості мешканцям необхідно звернутися безпосередньо в підприємство, яке надає послуги, або ЖЕО. На даний час органи місцевого самоврядування для зменшення заборгованості за комунальні послуги прийняли відповідні рішення на обмеження певних дій при наявності заборгованості за житлово-комунальні послуги, тому довідки мешканція потрібні не тільки при отриманні субсидій.

Навіть у випадку, якщо мешканець сумлінно розрахувався за всі комунальні послуги, довідка при нарахуванні субсидій потрібна. А комунальних підприємств не одно, і, звичайно, їхні контори розташовані не на одній вулиці. Крім того, це додаткове стояння в довжелезних чергах, що викликає справедливі обурення громадян, створює додаткове джерело соціальної напруги в суспільстві.

Забезпечити додаткові зручності населенню, оптимізувати систему комунальних платежів, прискорити отримання інформації з сплати комунальних платежів в розрізі кожного квартиронаймача, підприємства-надавача послуг і в цілому по місту дозволить впровадження автоматизованої системи комунальних платежів (АСКП) в рамках створення **єдиного інформаційно-розрахункового центру (ЄІРЦ)**.

Головна мета створення ЄІРЦ: покращення якості проведення розрахунків та прийому платежів від населення за житлово-комунальні послуги, забезпечення додаткових

зручностей та належної інформованості населення з питань комунальних платежів.

Цілями ЄІРЦ є:

- сприяння підвищенню якості комунальних та інших послуг, що надаються населенню м. Коломиї;
- створення єдиної інформаційної та організаційної системи нарахування та обліку платежів за комунальні послуги;
- моніторинг (обробка, аналіз інформації, тощо) з питань комунальних платежів та постійне доведення отриманої інформації до органів влади, комунальних підприємств та громадськості міста;
- забезпечення певних організаційних основ реформування житлово-комунального господарства міста, зокрема створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків шляхом виконання функцій нарахування та обліку комунальних платежів;
- сприяння захисту прав споживачів комунальних та інших послуг;
- підвищення рівня інформованості населення щодо надання і розрахунків за житлово-комунальні послуги.

Основними завданнями центру є:

- автоматизація процесів в сфері комунальних платежів за житлові та комунальні послуги населення в єдиній системі;
- формування даних про нарахування, сплату та заборгованість за житлово-комунальні послуги підприємств, які надають житлов-комунальні послуги, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків;
- забезпечення централізованого збору інформації з оплати населенням міста за житлово-комунальні послуги через установи банків;
- забезпечення населення достовірною інформацією про стан розрахунків за житлово-комунальні послуги в пунктах прийому платежів банків, самому ЄІРЦ;
- інформування органів місцевого самоврядування про стан розрахунків населення за житлово-комунальні послуги;
- формування та друк щомісячного інформаційного бюлетеня про стан розрахунків;

- консультації населення з питань розрахунків за житлово-комунальні послуги, захист інтересів громадян у сфері надання житлово-комунальних послуг, забезпечення прозорості надання житлово-комунальних послуг та підвищення їх якості.

В основу створення ЄІРЦ і впровадження АСКП будуть покладені наступні фактори:

- максимально можлива адаптація в існуючу систему прийому платежів, практично без втручання в функціонуючу схему проходження грошових потоків банк-підприємство, яке надає компослуги згідно укладених договорів між ними;
- використання сформованої абонентськими відділами і відділом субсидій бази комунальних платежів, фактично створення ЄІРЦ повинно бути наступним етапом розвитку системи і розширення її функцій;
- використання матеріальної бази, в основному комп'ютерної, (можливо частково і програмного забезпечення) функціонуючої схеми прийому платежів від населення;
- можливість розвитку системи шляхом функціонування в режимі реального часу;
- пропозиції органів міської влади, комунальних підприємств, банків щодо участі в створенні ЄІРЦ.

Кожен мешканець має можливість заплатити за комунальні послуги або в касах відділень банків і ДД УДППЗ "Укрпошта", або ж шляхом утримання з заробітної платні на підприємстві, на якому він працює.

Єдиний міський електронний реєстр платників житлово-комунальних послуг, створений центром комунальних розрахунків "ІНФО-КОМ", дозволяє виконувати прийом платежів без розрахункових книжок. Уся необхідна для здійснення платежу інформація міститься у комплексі, який спеціалісти "ІНФО-КОМ" встановлюють на робочому місці касира або бухгалтера, який утримує комунальні платежі з заробітної платні.

За узгодженням з підприємствами, що надають житлово-комунальні послуги мешканцям міста, у даний час у касах банків і вузлів зв'язку, де є логотип "ІНФО-КОМ", на підприємствах

міста, які уклали договір з "ІНФО-КОМ" на автоматизацію процесу утримання комунальних платежів із заробітної платні їх співробітників, без розрахункових книжок можна оплатити послуги тепло- водо-, електропостачання і квартплату.

Касиру необхідно назвати точну адресу, за якою проводиться оплата житлово-комунальних послуг, суми платежів і показання лічильників, якщо вони є.

Якщо платник не знає, яка сума повинна бути оплачена, йому підкаже касир, оскільки в програмному комплексі є дані про заборгованість або переплату на особовому рахунку, які "ІНФО-КОМ" отримує від підприємств, що надають житлово-комунальні послуги.

Документом, який підтверджує оплату послуг, є квитанція, яку видає касир або бухгалтерія підприємства. У ній вказані повні реквізити прийнятих платежів. Навіть якщо квитанції будуть загублені, інформацію про платежі можна відновити в центрі за лічені хвилини, що неможливо з розрахунковими книжками.

Підприємства, оплата послуг яких проводилась, отримують реєстри прийнятих платежів у електронному вигляді.

Електронна система прийому платежів, створена "ІНФО-КОМ", відрізняється повною прозорістю проходження платежів і гарантує зарахування оплачених абонентом коштів на його особовий рахунок в повному обсязі в найкоротші строки.

Підтримка програмного забезпечення зі сторони ТОВ "ІНФО-КОМ" дозволяє оперативно реагувати на зміни законодавства, що стосуються методики ведення нарахувань і прав на користування тією чи іншою пільгою, що робить це програмне забезпечення найбільш привабливим для користування у порівнянні з забезпеченням, яке пропонують інші розробники.

Можливості програмного забезпечення ТОВ "ІНФО-КОМ" також дозволяють вести окремий облік укладених договорів на реструктуризацію боргів, а також надходження платежів за цими договорами.

З метою інформаційного забезпечення мешканців міста та зручності в отриманні довідок, у жовтні 2002р. було створено довідково-інформаційну службу ТОВ "ІНФО-КОМ" (далі ДІС), яка складається з 16 пунктів прийому громадян для видачі довідок.

Комплексна автоматизована система розрахунків населення за житло та комунальні послуги у місті Києві.

Головний інформаційно-обчислювальний центр Київської міської державної адміністрації **(ГІОЦ)** почав впровадження та експлуатацію цієї системи у 1997 році. Система розрахунків населення за житло та комунальні послуги є частиною автоматизованої технології управління житлово-комунальним господарством міста і чудовим прикладом централізованого варіанту вирішення проблеми.

ГІОЦ обслуговує понад 800 тисяч особистих рахунків платників за житло та комунальні послуги. База даних підприємств-постачальників комунальних послуг охоплює 280 підприємств. Центр співпрацює з 50 банками.

Створена Центром автоматизована система розрахунків населення за житло та комунальні послуги визнана однією з кращих в Україні та рекомендована Держбудом до впровадження в містах України. Ця система призначена для забезпечення централізованого збору платежів населення міста за комунальні послуги через установи банків, щоденне перерахування їх на єдиний транзитний розрахунковий рахунок та щоденне "розщеплення" платежів і перерахування їх всім підприємствам та організаціям- постачальникам послуг.

Система забезпечує також розподіл коштів за призначені субсидії, пільги, які надходять на транзитний рахунок, ведення загальноміської бази даних квартиронаймачів, ведення централізованого міського архіву платіжних документів.

Вищезазначені функції система виконує з використанням високопродуктивних мережевих програмно-технічних та телекомунікаційних засобів на базі оптико волоконного зв'язку. Впровадження та експлуатація системи забезпечили можливість:

- одержувати оперативну, своєчасну і достовірну інформацію про стан нарахування та сплати населенням міста за житло та спожиті комунальні послуги;
- спростити процедуру призначення пільг та субсидій;
- прискорити обіг коштів;
- спростити розрахункові операції населення з підприємствами-постачальниками послуг та ЖЕО;
- отримувати точну і своєчасну інформацію про надходження коштів для відшкодування пільг та субсидій та про

заборгованість населення по сплаті за житло та комунальні послуги;

- значно скоротити час і підвищити якість прийняття рішень з проблем житлово-комунальної галузі тощо.

Рівень сплати за житло та комунальні послуги в м.Києві у 1999 році склав 81,68%, у першому півріччі 2000 року - 83,9%, а вже у листопаді 2000 року він становив 95,65% проти 50% в роки до впровадження вищезгаданої системи.

Створено та супроводжуються загальноміські бази даних по житловому фонду міста, квартиронаймачах, тих мешканцях міста, яким призначено субсидії, по пільгових категоріях громадян.

Система формує та роздруковує особисті рахунки для сплати комунальних послуг квартиронаймачами міста Києва. Всі квитанції містять штрих-код з закодованою інформацією, тому внесення в базу даних інформації про сплату здійснюється автоматично. Кожен споживач отримує рахунок, де повідомляється про нарахування за всіма видами послуг, заборгованість, субсидії. Таким чином, громадяни щомісячно отримують квитанцію про сплату, що є додатковим стимулом до своєчасної оплати послуг.

2.7. Використання приміщень, що перебувають у спільній власності (горища, підвали, під'їзди, допоміжні приміщення тощо)

Згідно з частиною першою статті 1 Закону суть приватизації державного житлового фонду полягає у відчуженні на користь громадян України, а отже, у їхню власність як квартир (будинків), кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, так і належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв тощо) державного житлового фонду. Закон врегульовує також відносини, пов'язані з виникненням, оформленням та набуттям права приватної власності на квартири та інші об'єкти приватизації державного житлового фонду.

Допоміжні приміщення, відповідно до пункту 2 статті 10 Закону, стають об'єктами права спільної власності співвласників багатоквартирного будинку, тобто їх спільним майном, одночасно з приватизацією громадянами квартир, що

засвідчується єдиним документом - свідоцтвом про право власності на квартиру. Для підтвердження набутого в такий спосіб права не потребується вчинення будь-яких інших додаткових юридичних дій. Власникам квартир немає необхідності створювати з цією метою об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Набуте громадянами право на квартири державного житлового фонду та належні до них допоміжні приміщення є непорушним (стаття 41 Конституції України), забезпечується державою і захищається судом (стаття 55 Конституції України).

Відповідно до Конституції України всі суб'єкти права власності рівні перед законом. У багатоквартирних будинках, де не всі квартири приватизовані чи приватизовані повністю, власник (власники) неприватизованих квартир (їх правонаступники) і власники приватизованих квартир багатоквартирного будинку є рівноправними співвласниками допоміжних приміщень. Вони є рівними у праві володіти, користуватися і розпоряджатися допоміжними приміщеннями. Ніхто з власників квартир не має пріоритетного права користуватися та розпоряджатися цими приміщеннями, в тому числі і з питань улаштування мансард, надбудови поверхів і т.ін.

Правовий режим майна, що перебуває у спільній власності власників квартир, має визначатися, відповідно до Конституції України (пункт 7 частини першої статті 92), виключно законами України.

Згідно зі статтею 19 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" спільне майно власників квартир складається з неподільного та загального майна.

Неподільне майно перебуває у їх спільній сумісній власності і не підлягає відчуженню, загальне майно - у спільній частковій власності. Відповідно до цього Закону співвласники допоміжних приміщень мають право розпоряджатися ними в межах, встановлених зазначеним Законом та цивільним законодавством.

Таким чином, питання щодо згоди власників квартир-співвласників допоміжних приміщень багатоквартирного будинку на надбудову поверхів, улаштування мансард і т.ін. з використанням при цьому конструктивних елементів будинку, як і на вчинення інших дій стосовно допоміжних приміщень

(оренда тощо), має вирішуватися відповідно до законів про власність та інших законів України, передусім Цивільного кодексу України.

В зв'язку з тим, що проблема використання приміщень, що перебувають в спільній власності мешканців будинків до Конституційного Суду України звернулись громадяни України з тим аби отримати остаточне тлумачення цієї проблеми. 2 березня 2004 року КСУ виніс рішення і вирішив наступне:

1. В аспекті конституційного звернення і конституційного подання положення частини першої статті 1, положення пункту 2 статті 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" треба розуміти так:

1.1. Допоміжні приміщення (підвали, сараї, кладовки, горища, колясочні і т.ін.) передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, вступу до нього.

1.2. Власник (власники) неприватизованих квартир багатоквартирного будинку є співвласником (співвласниками) допоміжних приміщень нарівні з власниками приватизованих квартир.

1.3. Питання щодо згоди співвласників допоміжних приміщень на надбудову поверхів, улаштування мансард у багатоквартирних будинках, на вчинення інших дій стосовно допоміжних приміщень (оренда тощо) вирішується відповідно до законів України, які визначають правовий режим власності.

2. Рішення Конституційного Суду України є обов'язковим до виконання на території України, остаточним і не може бути оскаржене.

3. Рішення Конституційного Суду України підлягає опублікуванню у "Віснику Конституційного Суду України" та в інших офіційних виданнях України.

Таким чином, довгорічній суперечці з приводу використання приміщень спільної форми власності покладено край. Хоча деякі місцеві ради ігнорують рішення КСУ і продовжують здавати в оренду та надавати дозвіл на приватизацію об'єктів спільної форми власності (підвали, горища, колясочні тощо).

Додаток 1.

СТАТУТ
комунального підприємства "Паркування"

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

11.1. Комунальне підприємство "Паркування" (надалі - Підприємство) створено згідно з рішенням виконавчого комітету Чернівецької міської ради народних депутатів "Про створення державного комунального підприємства "Паркування" від 06.02.96 р. N 70/4 на майні комунальної власності територіальної громади м. Чернівці (надалі - власник).

1.2. Підприємство в своїй діяльності керується Конституцією України та законами України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про підприємства в Україні", "Про підприємництво", "Про охорону праці", "Про власність" та іншими нормативно-правовими актами України, а також цим Статутом.

1.3. Підприємство є юридичною особою, має відокремлене майно, самостійний баланс, розрахунковий рахунок в установах банку, круглу печатку та штамп із своїм найменуванням, фірмові бланки, інші реквізити, передбачені законодавством.

1.4. Підприємство є господарюючим суб'єктом, який здійснює свою діяльність на принципах самоокупності та самофінансування.

1.5. Юридична адреса підприємства:
58000, м. Чернівці, вул. Худякова, 3.

2. МЕТА І ПРЕДМЕТ ДІЯЛЬНОСТІ

2.1. Основною метою діяльності підприємства є впорядкування розміщення автотранспорту зі стягненням плати за час стоянки у спеціально обладнаних або відведених для цього місцях на вулично-шляховій мережі міста.

2.2. Предметом діяльності підприємства є:

- забезпечення короткотермінової та довготривалої стоянки легкових та інших транспортних засобів і збору плати за паркування автотранспорту;
- надання послуг по тимчасовому зберіганню автотранспорту;
- влаштування та оснащення місць стоянки автотранспорту;
- підтримка в належному санітарному стані місць стоянки автотранспорту протягом їх робочого часу;
- сервісне обслуговування та ремонт автотранспорту;
- вимірювання кількості вуглекислого газу у вихлопних газах;
- технічне обслуговування транспортних засобів, миття, їх охорона;
- транспортування транспортних засобів евакуатором.

3. МАЙНО ПІДПРИЄМСТВА

3.1. Майно підприємства складається з основних засобів та обігових коштів, вартість яких відображається в самостійному бухгалтерському балансі.

3.2. Майно, закріплене за підприємством, є власністю територіальної громади і належить йому на праві господарського відання. Підприємство володіє, користується та з дозволу власника розпоряджається зазначеним майном.

3.3. Статутний фонд підприємства становить 38310,0 (тридцять вісім тисяч триста десять гривень).

3.4. Підприємство утримується за рахунок надходжень від наданих послуг та виконаних робіт.

4. УПРАВЛІННЯ ПІДПРИЄМСТВОМ І САМОВРЯДУВАННЯ

4.1. Управління підприємством здійснюється відповідно до чинного законодавства України та даного Статуту.

4.2. Власник здійснює свої права по управлінню підприємством через департамент економіки міської ради (згідно з рішенням виконавчого комітету Чернівецької міської ради від 21.03.2000 р. N 192/6 "Про передачу ДКП "Паркування" у підпорядкування департаменту економіки").

4.3. Директор підприємства призначається та звільняється міським головою, з ним укладається контракт.

4.4. В межах своєї компетенції директор підприємства:

- самостійно вирішує питання, пов'язані з господарською діяльністю підприємства;
- приймає рішення про заохочення та стягнення щодо працівників підприємства;
- затверджує правила внутрішнього трудового розпорядку, посадові інструкції, затверджує положення про преміювання працівників підприємства та інші внутрішні документи;
- визначає та за згодою власника затверджує структуру підприємства, кількісний склад працюючих та умови оплати праці працівників згідно з діючим законодавством.

4.5. Трудовий колектив підприємства складають громадяни, які беруть участь в його діяльності на підставі контракту, трудового договору, угоди.

Повноваження трудового колективу здійснюють збори колективу.

4.6. Збори трудового колективу підприємства розглядають і затверджують колективний договір.

4.7. Збори трудового колективу скликаються по мірі необхідності, але не рідше одного разу на рік.

Збори трудового колективу правомочні, якщо в них бере участь не менше 2/3 всіх працюючих.

Рішення на зборах трудового колективу приймається простою більшістю голосів.

4.8. Заробітна плата контролерів визначається штатним розкладом, посадовим окладом, а також фактично відпрацьованим часом, крім того преміювання працюючих визначається згідно з положенням про преміювання.

4.9. Умови праці, режим робочого часу, відпочинку та інші трудові відносини визначаються трудовим договором, правилами внутрішнього трудового розпорядку та нормами трудового законодавства України.

5. ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

5.1. Підприємство діє на принципах господарського розрахунку, несе відповідальність за результати господарської діяльності, за виконання взятих на себе зобов'язань по укладених угодах перед кредиторами, державним бюджетом та власником.

5.2. Господарська діяльність підприємства здійснюється на базі переданого міською радою майна, кредитів, обігових коштів, доходів та іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

5.3. Відносини підприємства у всіх сферах господарської діяльності з юридичними особами та громадянами здійснюється на основі договорів.

Підприємство вільне у виборі предмету договору, визначенні зобов'язань, будь-яких інших умов господарських взаємовідносин, що не суперечать законодавству України.

5.4. Підприємство несе повну відповідальність за дотримання кредитних договорів і розрахункової дисципліни.

5.5. Підприємство відповідно до законодавства України несе відповідальність за дотримання вимог і норм щодо охорони праці, раціонального використання і відновлення природних ресурсів, а також вимог по охороні навколишнього середовища.

5.6. Основним загальним показником господарської діяльності підприємства є прибуток, який використовується згідно з чинним законодавством.

6. ОБЛІК І ЗВІТНІСТЬ

6.1. Підприємство здійснює оперативний та бухгалтерський облік результатів своєї діяльності, веде статистичну звітність в порядку, встановленому законодавством України, та щомісячно звітує департаменту економіки.

6.2. Службові особи підприємства несуть установлену законодавством дисциплінарну, матеріальну або кримінальну відповідальність за недостовірність державної звітності.

7. ПОРЯДОК ЗМІНИ СТАТУТУ

7.1. При зміні основних положень цього Статуту здійснюється його перереєстрація, яка проводиться в порядку, встановленому для реєстрації.

7.2. Зміни основних положень Статуту проводяться за рішенням власника.

8. ЛІКВІДАЦІЯ ТА РЕОРГАНІЗАЦІЯ ПІДПРИЄМСТВА

8.1. Ліквідація або реорганізація підприємства проводиться за рішенням власника або уповноваженого ним органу, чи за рішенням суду або господарського суду.

8.2. Підприємство ліквідується також у випадках:

- визнання його банкрутом;
- якщо прийнято рішення про заборону діяльності підприємства через невиконання умов, встановлених законодавством.

8.3. Ліквідація підприємства проводиться ліквідаційною комісією, яка призначається органом, що прийняв рішення про ліквідацію підприємства.

8.4. Ліквідаційна комісія проводить ліквідацію підприємства, вміщує публікацію в пресі про його ліквідацію і про порядок та строк заяви кредиторами претензій.

Поряд з цією публікацією ліквідаційна комісія зобов'язана провести роботу по стягненню дебіторської заборгованості підприємству і виявленню претензій кредиторів з повідомленням останніх про ліквідацію підприємства.

8.5. Ліквідаційна комісія оцінює наявне майно ліквідаційного підприємства і розраховується з кредиторами, складає ліквідаційний баланс і подає його органу, який призначив ліквідаційну комісію.

8.6. Підприємство вважається реорганізованим або ліквідованим з моменту виключення його з Державного реєстру України.

Додаток 2.

Порядок передачі майна територіальної громади міста в оренду (витяг)

Порядок передачі майна територіальної громади міста в оренду (далі - Порядок) розроблений на підставі Конституції України, Господарського кодексу України, Цивільного кодексу України, Законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про оренду державного та комунального майна".

Цей Порядок регулює організаційно-розпорядчі відносини, пов'язані з передачею в оренду (суборенду) цілісних майнових комплексів, будівель, споруд, приміщень, що належать до комунальної власності територіальної громади міста; правові відносини між орендодавцем та орендарями щодо використання комунального майна; порядок укладання, припинення та розірвання договору оренди комунального майна.

1. Об'єкти оренди

1.1. Об'єктами оренди за цим Порядком є:

- цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурні підрозділи;
- майно, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації);
- частки у пакетах акцій, у статутних фондах юридичних осіб з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованості, що належать територіальній громаді (за окремим положенням, затвердженим міськрадою);
- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення), окреме індивідуально визначене майно (інвентарний об'єкт або група інвентарних об'єктів) та інше майно (споруди, машинне устаткування та інші облікові одиниці основних засобів, матеріальні активи).

1.2. Перелік об'єктів права комунальної власності територіальної громади міста, які не можуть бути об'єктами оренди, затверджується рішенням міськради.

1.3. Перелік об'єктів права комунальної власності територіальної громади міста, право оренди яких виборюється на конкурсних засадах, затверджується рішенням міськради.

4. Ініціатива (пропозиція) щодо оренди майна

Ініціатива щодо оренди майна може виходити:

- від фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями відповідно до пункту 3 цього Порядку;
- від підприємств, установ, організацій, за якими закріплене майно територіальної громади міста на праві господарського відання або оперативного управління.

6. Порядок проведення конкурсів на право оренди нерухомого майна чи цілісного майнового комплексу

6.1 Матеріально-технічне та організаційне забезпечення проведення конкурсу покладається на Головне управління.

6.2 У разі прийняття рішення щодо оголошення конкурсу на право оренди, Головне управління оголошує умови в засобах масової інформації.

6.3 Умови конкурсу визначає постійна комісія міськради з питань власності за поданням Головного управління.

6.4 Оголошення про конкурс повинно містити такі відомості:

- інформація про об'єкт (назва, місцезнаходження, у разі передачі в оренду цілісного майнового комплексу також обсяг, вид виробничої діяльності, кількість і склад робочих місць, розмір дебіторської та кредиторської заборгованості);
- умови конкурсу;
- дата, час і місце проведення конкурсу;
- кінцевий термін прийняття пропозицій учасників конкурсу (заяв про оренду і пропозицій до договору оренди, що відповідають умовам конкурсу).

6.5. Для участі в конкурсі учасник подає до Головного управління:

а) у разі передачі в оренду цілісного майнового комплексу:

- баланс підприємства;
- техніко-економічне обґрунтування укладання договору оренди;

- для фізичних осіб - декларацію про доходи, отримані від підприємницької діяльності;
- пропозиції щодо розміру орендної плати;
- належним чином оформлену довіреність, видану представнику юридичної особи;

б) у разі передачі в оренду комунального майна (будівель, споруд, приміщень):

- техніко-економічне обґрунтування укладання договору оренди (пропозиції щодо експлуатації та поліпшення об'єкта);
- належним чином оформлену довіреність, видану представнику юридичної особи;
- пропозиції щодо розміру орендної плати;
- документ, що засвідчує сплату застави за участь в конкурсі.

8. Умови договору оренди

8.1. Умови договору оренди комунального майна визначаються комісією та затверджуються рішенням міськради:

- об'єкт оренди (місце розташування, адреса, площа, поверх, загальна характеристика);
- площа приміщення (будівлі, споруди), яка надається в оренду або суборенду;
- строк, на який укладається договір оренди або плати за суборенду;
- встановлення пільгових орендних ставок, в т.ч. на час проведення ремонту: до 150 кв.м - 50% орендної ставки та строком на 3 місяці; більше 150 кв.м - 50% орендної ставки та строком на 6 місяців;
- внесення змін, у зв'язку з уточненнями даних БТІ;
- решта істотних умов договору оренди визначається примірним договором оренди у відповідності до Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

12. Орендна плата

12.1. Моментом стягнення (нарахування) орендної плати є:

- день підписання договору оренди (або попереднього договору);

- день прийняття рішення міськрадою про продовження строку передачі в користування на умовах оренди або встановлення пільги щодо орендної плати.

Строки внесення орендної плати визначаються у договорі.

12.2. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

Річна орендна плата за користування цілісним майновим комплексом підприємства, його структурним підрозділом не може перевищувати десяти відсотків вартості орендованого майна. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах умовами конкурсу може бути передбачений більший розмір орендної плати.

12.3. Розрахунок орендної плати здійснюється орендодавцем згідно з ухваленою міськрадою орендною ставкою відповідного окремо визначеного об'єкта оренди.

12.4. Вартість комунальних послуг, витрат на утримання прибудинкової території, вартість послуг по технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж ремонту будівлі, у т.ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо не входить до складу орендної плати та сплачується орендарем окремо на підставі договорів, укладених орендарем з організаціями, що надають такі послуги.

Додатково до орендної плати нараховується податок на додану вартість у розмірах та порядку, визначених законодавством України, який сплачується орендарем разом з орендною платою.

12.5. У разі невідповідності діяльності суборендаря виду діяльності основного орендаря, розмір орендної плати основного орендаря відповідно змінюється щодо частини площі, яка передана суборендарю.

13. Поліпшення майна

Орендар має право за письмовою згодою з орендодавцем (балансоутримувачем), якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати поліпшення орендованого майна.

секретар міськради

Додаток 3.

Положення про порядок приватизації комунального майна в м. Чернівці (витяг)

І. Загальні положення.

1.1. Положення про порядок приватизації комунального майна в м. Чернівці розроблене у відповідності з законами України "Про приватизацію майна державних підприємств", "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)", Указами Президента України "Про заходи щодо прискорення процесу малої приватизації в Україні" № 827/94 від 30.12.94 р. та "Про невідкладні заходи щодо прискорення приватизації майна в Україні", Положення про порядок визначення та застосування способів приватизації щодо об'єктів малої приватизації, затвердженого наказом ФДМ України № 1511 від 30.07.98 р.

1.2. Положення встановлює механізм приватизації комунального майна, а також регламентує взаємодію органу приватизації, виконавчого комітету та міської ради.

1.3. Об'єктами приватизації є:

1.3.1. Цілісні майнові комплекси невеликих державних комунальних підприємств, віднесених Державною програмою приватизації до групи А.

1.3.2. Об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, група Д.

1.3.3. Об'єкти охорони здоров'я, освіти, культури, мистецтва та преси, фізичної культури і спорту, телебачення та радіомовлення, видавничої справи, група Ж.

1.3.4. Майно ліквідованих комунальних підприємств, які є банкрутами, яке передано в Оренду.

1.3.5. Майно підприємств, які не були продані як цілісні майнові комплекси.

1.3.6. Окреме індивідуально визначене майно (будівлі, споруди та нежитлові приміщення), незалежно від їх вартості.

1.4. Будівлі або окремі їх частини, які становлять національну, культурну, історичну цінність та перебувають під охороною держави, приватизуються згідно з Положенням про особливості приватизації об'єктів комунальної власності, знаходяться в будинках (спорудах) - пам'ятках історії, культури та архітектури.

1.5. Перелік будинків і споруд м. Чернівці - пам'яток архітектури державного значення, які не підлягають приватизації, визначений рішенням XIX сесії міськради XXII скликання від 27.02.97 р. № 225.

1.6. Органом приватизації та продавцем об'єктів приватизації є департамент економіки Чернівецької міської ради.

Покупцями об'єктів приватизації можуть бути фізичні та юридичні особи, які визначаються як покупці відповідно до ст.5 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)".

1.7. Об'єкти приватизації можуть бути придбані покупцями за рахунок власних і позичених грошових коштів.

1.8. Міська рада за поданням органу приватизації, після попереднього погодження виконавчим комітетом міської ради та розгляду на своїх постійних комісіях, затверджує переліки об'єктів, що перебувають у комунальній власності і підлягають продажу або заборонені до відчуження.

Включення об'єктів малої приватизації до зазначених переліків здійснюється з ініціативи органу приватизації чи покупця.

1.9. Строк підготовки об`єктів приватизації до продажу не повинен перевищувати двох місяців з моменту визначення дати оцінки об'єкта.

III. Способи приватизації.

3.1. Викуп застосовується щодо об'єктів малої приватизації:

3.1.1. Не проданих на аукціоні, за конкурсом.

3.1.2 Включених до переліку об'єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу відповідно до рішень міської ради.

3.1.3. Зданих в оренду, якщо право на викуп було передбачено договором оренди, укладеним до набрання чинності Закону України "Про оренду державного майна" від 10 квітня 1992 року.

3.2. Аукціонний продаж - метод приватизації, за яким власником об'єкта стає покупець, який в ході торгів запропонував найвищу ціну.

3.3. Організація аукціонів, конкурсів:

3.3.1. Орган приватизації публікує перелік об'єктів не пізніше як за 30 календарних днів до дати: проведення аукціону, конкурсу в засобах масової інформації.

3.3.2. Продаж об'єктів приватизації на аукціоні, конкурсі здійснюється при наявності не менше двох покупців.

3.3.3. Фізична або юридична особа, що бажає зареєструватися як учасник аукціону, конкурсу, повинна:

а) подати заяву на участь в аукціоні, конкурсі (додається);

б) документ що засвідчує особу або представника юридичної особи, їх повноваження;

в) документ про оплату реєстраційного внеску. Розмір реєстраційного внеску становить один неоподаткований мінімум доходів громадян;

г) документ про внесення застави в розмірі 10% від початкової ціни продажу;

д) декларацію про доходи у разі придбання об'єкта приватизації за рахунок грошових коштів - для покупців - фізичних осіб.

3.3.4. Покупцю, який вніс заставу але не взяв участі в аукціоні, конкурсі або програв торги, у десятиденний термін після дати проведення аукціону застава перераховується на вказаний у заяві рахунок. Покупцю, який придбав об`єкт приватизації, сума застави зараховується при кінцевих розрахунках.

3.3.5. Якщо покупець висловлює бажання брати участь у купівлі кількох об'єктів, то розмір застави визначається на основі суми початкових цін цих об'єктів.

3.3.6. Заява на участь в аукціоні, конкурсі реєструється в відділі приватизації, про що робиться запис в відповідній книзі, який містить:

а) реєстраційний номер та дату реєстрації;

б) вхідний номер;

в) назву особи, яка подала заяву;

г) назву об'єкта приватизації, на який подано заяву;

д) номер та дату платіжного документа про внесок за реєстрацію заяви;

ж) номер та дату платіжного документа про внесення застави;

і) номер рахунку, назву та адресу банківської установи, яка обслуговує покупця.

3.3.7. Подані документи (крім паспорта) учаснику аукціону, конкурсу не повертаються. По підсумках попередньої реєстрації видається квиток учасника аукціону. При отриманні квитка Покупець розписується в журналі попередньої реєстрації.

3.4. Проведення аукціону.

3.4.1. Реєстрація учасників аукціону, які пройшли попередню Реєстрацію, здійснюється безпосередньо у приміщенні, в якому проводиться аукціон у день його проведення і завершується за 10 хвилин до початку аукціону.

3.4.2. Аукціон по приватизації майна підприємств, що належать до комунальної власності м. Чернівці, проводиться безпосередньо ведучим (ліцитатором), з яким орган приватизації укладає відповідну угоду.

3.4.3. Аукціон починається з оголошення ведучим:

а) правил проведення аукціону і поведінки учасників під час торгів;

б) найменування, короткої характеристики і початкової ціни об'єкта, умов подальшої експлуатації;

в) к року аукціону, який повинен перевищувати на 10 відсотків попередню пропозицію ціни об'єкта.

3.4.4. Початком торгів вважається оголошення ліцитатором початкової ціни об'єкта. Покупець, який бажає придбати об'єкт за зазначеною ціною, повинен підняти свій номер (табличка з номером видається учасникам аукціону під час кінцевої реєстрації.

3.4.5. Покупець, який бажає придбати об'єкт за вищою ціною) може оголосити свою пропозицію з урахуванням к року аукціону.

3.4.6. Якщо протягом трьох хвилин після оголошення не буде :запропоновано більш високу ціну, ліцитатор одночасно з третім ударом молотка робить оголошення про придбання об'єкта тією особою, яка запропонувала найвищу ціну.

3.4.7. Ліцитатор має право в будь-який момент без пояснення зняти об'єкт з торгів.

3.4.8. Якщо протягом трьох хвилин після оголошення початкової ціни продажу покупці не виявляють бажання придбати об'єкт за оголошеною початковою ціною, ліцитатор, відповідно до умов угоди з органом приватизації, має право знизити ціну об'єкта, але не більше як на 10 відсотків. Якщо після такого зниження об'єкт не вдається продати, торги припиняються.

3.4.9. Під час аукціону ведеться протокол (в двох примірниках), до якого заносяться: початкова ціна об'єкта та результат торгів (ціна продажу, відомості про особу, яка одержала право на придбання об'єкта. Протокол підписується ліцитатором та фізичною особою або представником юридичної особи, яка одержала право на придбання об'єкта та затверджується керівником органу приватизації в триденний термін. У разі відмови від підпису протоколу аукціону покупцем об'єкт вважається непроданим і може бути повторно проданим на аукціоні.

3.6. Проведення конкурсу.

3.6.1. Вибір покупців комунального майна за конкурсом здійснює конкурсна комісія. До складу комісії входять представники міської ради, органу приватизації, міськфінуправління, галузевих управлінь. Кількість членів комісії становить 7 чоловік. Голову комісії та персональний склад призначає голова міської ради.

3.6.2. Конкурсна комісія визначає умови та термін проведення конкурсу.

До умов конкурсу можуть бути віднесені:

а) початкова ціна продажу об'єкта;

б) впровадження заходів щодо захисту навколишнього середовища, дотримання екологічних норм чи найкращих екологічних наслідків експлуатації об'єкта;

в) зобов'язання щодо збереження спеціалізації підприємства;

г) інші умови на розсуд конкурсної комісії. Умови конкурсу затверджує орган приватизації.

3.6.3. Для участі в конкурсі покупець подає до конкурсної комісії план приватизації об'єкта, який повинен включати:

а) назву і місцезнаходження об'єкта;

б) відомості про покупця;

в) запропоновану покупцем ціну продажу об'єкта;

г) зобов'язання щодо умов конкурсу;

д) додаткові зобов'язання щодо подальшої експлуатації об'єкта.

3.6.4. Конкурс здійснюється у два етапи. На першому етапі, оголошується попередній переможець конкурсу. Інформація про його пропозиції доводиться до всіх учасників конкурсу. Якщо протягом п'яти робочих днів від них не надходять додаткові пропозиції, то попередній переможець оголошується остаточним переможцем. При наявності інших пропозицій проводиться додаткове засідання конкурсної комісії, на якому розглядаються додаткові пропозиції учасників конкурсу та визначається остаточний переможець.

3.6.5. Робочі засідання конкурсної комісії є закритими. Рішення про вибір попереднього та остаточного переможця конкурсу приймається 2/3 голосів присутніх членів комісії,

3.6.6. Ціна продажу визначається у ході конкурсного розгляду. Продаж об'єкта не може здійснюватися за ціною, нижчою 70% його початкової ціни.

IV. Визначення ціни об'єктів приватизації.

4.1. Визначення ціни об'єктів приватизації здійснюється на засадах:

- експертної оцінки у разі його продажу шляхом викупу або продажу одному покупцю та в інших випадках, передбачених законодавством;
- застосування заходів фінансової реструктуризації з метою запобігання банкрутству підприємств, погашення простроченої заборгованості перед міським бюджетом, Пенсійним фондом, із заробітної плати.

4.2. Визначення початкової ціни продажу на аукціоні, за конкурсом або ціни продажу об'єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу, проводиться експертом згідно з Методикою оцінки вартості майна під час приватизації, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 12.10.2000 р. № 1554.

V. Участь трудових колективів в процесі приватизації. Соціальні гарантії працівникам приватизованого підприємства.

5.1. Для спільної участі в приватизації об'єкта громадяни можуть створювати господарські товариства, в тому числі із членів трудового колективу, в порядку, встановленому законодавством України.

5.2. Господарське товариство, до складу якого ввійшло не менш 50 відсотків працівників підприємства, майно якого приватизується шляхом продажу на аукціоні чи за конкурсом, користується пріоритетним правом на придбання цього майна за рівних запропонованих умов купівлі, а також правом на розстрочку платежу на строк не більше одного року з початковим внеском не менше 30 відсотків ціни, за яку придбано майно на аукціоні, за конкурсом.

5.3. Господарське товариство, створене членами трудового колективу об'єкта малої приватизації, яке не стало переможцем аукціону або конкурсу, одержує 10 відсотків коштів від продажу цього об'єкта.

У разі відмови трудового колективу одержати зазначені кошти, члени трудового колективу не можуть бути звільнені з роботи протягом одного року з ініціативи власника приватизованого об'єкта або уповноваженого ним органу.

5.4. Не допускається звільнення працівників приватизованого підприємства з ініціативи нового власника чи уповноваженого ним органу протягом 6 місяців роботи придбаного об'єкта.

При недотриманні покупцем зобов'язань щодо збереження протягом визначеного терміну кількості робочих місць (за винятком скорочення робочих місць, пов'язаних із санкцією та реструктуризацією підприємства), він сплачує штраф у розмірі 12-кратної суми середньої заробітної плати кожного звільненого працівника та у місячний термін поновлює кількість скорочених робочих місць. Кошти від штрафних санкцій перераховуються на рахунок служби зайнятості за місцезнаходженням приватизованого об'єкта.

6.8. У 3 - денний термін після нотаріального посвідчення договору купівлі - продажу уповноважений представник органу

приватизації та новий власник підписують акт передачі приватизованого об'єкта.

6.9. Протягом 15 календарних днів з дня укладання договору купівлі-продажу орган приватизації подає в місцевій пресі інформацію щодо об'єктів проданих з аукціону, шляхом викупу.

6.10. В 10-денний термін з моменту підписання договору купівлі-продажу орган приватизації повідомляє міськфінуправління, органи статистики та органи, які проводять державну реєстрацію підприємств та організацій, про приватизацію підприємства для вилучення з державного реєстру підприємств та організацій України.

Додаток 4.

Приклад аналізу регуляторного впливу Аналіз впливу регуляторного акту

Назва акту: Проект рішення міської ради "Про затвердження Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Южноукраїнська".

Проблема

Створення єдиного організаційно-економічного механізму розрахунку орендної плати за використання комунального майна, що знаходиться в комунальній власності територіальної громади міста, в зв'язку з розширенням видів послуг, які надають орендарі нерухомого майна комунальної власності та змінами і доповненнями внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2007р. №1223 до постанови Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 р. № 786 "Про Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна".

Положення розроблено відповідно із прийнятими змінами і доповненнями внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2007 р. № 1223 до постанови Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 р. № 786 " Про Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна", п.2 ст.19 Закону України " Про оренду державного та комунального майна" та Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні".

В зв'язку з вищевказаним, на даний час виникла проблема, яка потребує вирішення:

1. Внесення змін в Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Южноукраїнська.

Ціль

Передача в орендне користування об'єктів, що є комунальною власністю територіальної громади міста, здійснюється виключно за умови проведення нової незалежної оцінки об'єкта оренди.

1. Передача в оренду нерухомого майна на конкурсних засадах. Розмір орендної ставки розраховується згідно Методики відповідно до орендних ставок цільового використання майна і застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення.

2. Цільове використання комунального майна, згідно дозволу розміщення об'єкту оренди.

3. Інформаційне забезпечення відносин оренди комунального майна.

4. Порядок укладання договорів оренди комунального майна.

5. Контроль за дотриманням прав та інтересів територіальної громади міста при виконанні договорів оренди комунального майна.

6. Забезпечити збільшення надходжень до міського бюджету (30 відсотків орендної плати).

7. Вдосконалити роботу надання в оренду комунального майна, підвищити ефективність надходження орендної плати до міського бюджету, комунальних підприємств та управління житлово-комунального господарства міської ради.

Способи досягнення цілей

1. Облік ведення Єдиного реєстру об'єктів комунального майна, які можуть бути передані в оренду та які знаходяться в оренді.

2. Оперативний розгляд заяв про надання комунального майна в оренду на засіданні комісії з питань надання в оренду на конкурсних засадах майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Южноукраїнська та на комісії для роботи у форматі "Єдиного офісу по прийому та видачі дозвільних документів на започаткування та здійснення підприємницької діяльності у місті Южноукраїнську".

3. Виконання орендарями істотних умов договорів оренди комунального майна територіальної громади міста.

Механізм вирішення проблеми Очікувані результати

У разі прийняття запропонованого регуляторного акту очікується, що:

- Буде чітко відпрацьований механізм Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади міста;
- Збільшаться надходження до бюджету міста та комунальних підприємств при передачі вільних площ нерухомого майна.

Заходи відстеження результативності Показники результативності.

1. Надходження до міського бюджету.

2. Підвищення культури і результативності надання в оренду комунального майна територіальної громади міста від початку подання заяви суб'єктами підприємницької діяльності до оформлення договору на оренду майна.

3. Використання Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна комунальної власності.

Термін проведення відстеження результативності.

Повторне відстеження результативності провести в січні - березні 2009 р.

- Проаналізувати суму надходжень до загального фонду міського бюджету від оренди комунального майна територіальної громади міста (70 відсотків до КП "ЖЕО"; КП "ТСД"; КП "ТВКГ"; управління безперервної освіти і науки міської ради; управління молоді, спорту та культури міської ради) ;
- Провести обстеження щодо доцільності використання орендованого майна на відповідність виду діяльності суб'єктів підприємницької діяльності.

Спосіб відстеження результативності:

- Показник №1 - надходжень до загального фонду міського бюджету від оренди комунального майна територіальної

громади міста (70 відсотків до КП "ЖЕО"; КП "ТСД"; КП "ТВКГ"; управління безперервної освіти і науки міської ради; управління молоді, спорту та культури міської ради) .

- Виконавець відстеження результативності - відділ комунального майна управління житлово-комунального господарства міської ради спільно з договірним відділом КП "ЖЕО" та відділ комунального майна управління житлово-комунального господарства міської ради з КП "ТСД"; КП "ТВКГ"; управління безперервної освіти і науки міської ради; управління молоді, спорту та культури міської ради) .
- Показник № 2 - обстеження доцільності використання орендованого майна на відповідність виду діяльності суб'єктів підприємницької діяльності.

Виконавець відстеження результативності - відділ комунального майна управління житлово-комунального господарства міської ради спільно з договірним відділом КП "ЖЕО".

Повторне відстеження результативності провести через рік з дня набрання чинності регуляторного акту.

Начальник управління
житлово-комунального господарства
С.М.Зворигін

Додаток 5.

Приклад затвердженого рішення (регуляторного акту)

Про встановлення тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій

Відповідно до статті 28 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", статті 7 Закону України "Про житлово-комунальні послуги", постанови Кабінету Міністрів України від 12 липня 2005 року №560 "Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій", виконавчий комітет міської ради

ВИРІШИВ:

1. Встановити з 1 серпня 2006 року граничні тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій згідно з додатком.

2. Розмір тарифів, пов'язаних з утриманням будинків і споруд та прибудинкових територій, визначається житловими підприємствами по кожному будинку окремо залежно від кількісних та якісних показників фактичного надання послуг.

3. Не включати до вартості квартирної плати для проживаючих на першому та другому поверхах в будинках з ліфтами витрати на технічне обслуговування ліфтів, та енергопостачання для ліфтів.

4. Не включати до вартості квартирної плати для проживаючих в будинках з ліфтами, обладнаними картковою системою, витрати на технічнеобслуговування ліфтів та енергопостачання для ліфтів.

5. Вважати таким, що втратило чинність рішення виконавчого комітету міської ради від 28.09.05 № 645 "Про

встановлення тарифів на квартплату та плату за утримання будинків і прибудинкових територій" в зв'язку з прийняттям даного рішення ради Васильченка М.М.

6. Відділу з питань внутрішньої політики міської ради висвітлити дане рішення в засобах масової інформації.

7. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Васильченка М.М.

Міський голова **В.Т.Шелудченко**

Додаток

До рішення виконавчого комітету міської ради №529 від 13.07.2006р.

Тарифи
На послуги з утримання будинків і споруд та при будинкових територій встановлених з 1 серпня 2006року.

Статті витрат	Вартість на 1 кв. м. заг. площі.грн..	
	Будинки без ліфтів	Будинки з ліфтами
1.Прибирання сходових клітин	0.12	0.12
2.Прибирання при будинкової території	0.15	0.15
3.Вивезення та утилізація твердих побутових і негабаритних відходів	0.044	0.044
4.Прибирання підвалів,технічних поверхів та покрівель	0.01	0.01
5.Технічне обслуговування ліфтів		0.05
6.Обслуговування систем диспетчеризації	0.003	0.003
7.Тех.. обслуговування внутрішньо будинкових систем тепло- водопостачання ,водовідведення і зливової каналізації	0.12	0.12
8.Дератизація,дезінсекція	0.003	0.003
9.Обслуговування димовентиляційних каналів	0.016	0.016

10.Поточний ремонт конструктивних елементів,інженерних систем і технічних пристроїв будинків	0.08	0.08
11.Ремонт обладнання спортивних майданчиків	0.0013	0.0013
12.Підготовка житлових будинків до експлуатації в осінньо-зимовий період	0.04	0.04
13.Очищення дворових туалетів та прияpків		
14.Освітлення місць загального користування,підвалів,підкачування води	0.03	0.03
15.Енергопостачання для ліфтів		0.02
16.Інші прямі витрати	0.02	0.02
Собівартість 1 кв. м. загальної площі	0.64	0.71
Рентабельність(5%)	0.03	0.04
ПДВ(20%)	0.13	0.15
Тариф	0.80	0.90

Додаток 6.

Чинні нормативно-правові акти у сфері житлово-комунального господарства

1. Закони України:

Житловий кодекс Української РСР;

Цивільний кодекс України;

Земельний кодекс України;

Про метрологію та метрологічну діяльність ;

Про місцеве самоврядування в Україні;

Про місцеві державні адміністрації;

Про приватизацію державного житлового фонду;

Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

Про внесення змін до статті 28 Закону України " Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку";

Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності ;

Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки;

Про житлово-комунальні послуги;

Про реструктуризацію заборгованості з квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожиті газ та електроенергію;

Про внесення змін до деяких законів України з питань забезпечення житлових прав громадян, які проживають у гуртожитках;

Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні.

2. Постанови Кабінету Міністрів України:

Про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання (постанова Ради Міністрів УРСР від 26.04.84 № 189);

Про затвердження правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов і надання їм жилих приміщень в

Українській РСР (постанова Ради Міністрів УРСР від 11.12.84 № 470);

Про службові жилі приміщення (постанова Ради Міністрів Української РСР від 04.02.88 № 37, зі змінами);

Про механізм впровадження Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" (зі змінами) (від 08.10.92 № 572);

Про затвердження Положення про порядок передачі в комунальну власність загальнодержавного житлового фонду, що перебував у повному господарському віданні або в оперативному управлінні підприємств, установ та організацій (від 06.11.95 № 891);

Про Програму поетапного оснащення наявного житлового фонду засобами обліку та регулювання споживання води і теплової енергії на 1996-2007 роки (зі змінами) (від 27.11.95 № 947);

Про встановлення норм користування житлово-комунальними послугами громадянами, які мають пільги щодо їх оплати (від 01.08.96 № 879);

Про реалізацію Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" (зі змінами) (від 11.10.02 № 1521);

Про затвердження Порядку погашення реструктуризованої заборгованості та внесення поточних платежів за житлово-комунальні послуги (від 27.06.03 № 976);

Порядок формування фондів житла для тимчасового проживання. Порядок надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання (від 31.03.04 № 422);

Про затвердження зразків документів, необхідних для реєстрації місця проживання в Україні (від 28.07.04 № 985);

Зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 31.03.04 № 422 "Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання. Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання (від 17.11.04 № 1551);

Зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 11.10.02 № 1521 "Про реалізацію Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" (від 22.09.04 № 1242);

Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (від 12.07.05 № 560);

Про затвердження Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення (від 21.12.05 № 630);

Про затвердження Порядку проведення конкурсу з надання житлово-комунальних послуг (від 21.07.05 № 631);

Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 08.10.92 № 572 (від 24.01.06 № 45);

3. Накази Держжитлокомунгоспу, Держбуду та Мінбуду України:

Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян (із змінами) (наказ Держжитлокомунгоспу від 15.09.92 № 56);

Правила оцінки фізичного зносу жилих будинків (наказ Держжитлокомунгоспу від 02.07.93 № 52);

Положення про порядок проведення безплатного капітального ремонту жилих будинків (квартир) інвалідів війни, осіб, які мають особливі заслуги перед Батьківщиною, членів сімей загиблих військовослужбовців та прирівняних до них осіб (наказ Держжитлокомунгоспу від 05.08.94 № 73);

Тимчасове положення про порядок передачі громадянами житла, що перебуває у їх приватній власності, органу, який здійснює поліпшення житлових умов (наказ Держжитлокомунгоспу від 01.06.95 № 24);

Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна (наказ Держбуду України від 24.05.01 № 127, зареєстрований в Мін'юсті 10.07.01 за № 582/5773 (із змінами і доповненнями внесеними наказом Держжитлокомунгоспу України від 26.11.02 № 73, зареєстрований в Мін'юсті 26.12.02 за № 1009/7297));

Методичні рекомендації щодо участі суб'єктів підприємницької діяльності в утриманні будинків і прибудинкових територій (наказ Держбуду від 05.09.01 № 176);

Типові норми часу та норми обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житлового фонду (наказ Держжитлокомунгоспу від 04.08.97 № 59);

Тимчасове положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно (наказ Мін'юсту України від 28.01.03 № 6/5, зареєстровано в Мін'юсті 28.01.03 за № 66/7387);

Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, Типовий договір відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя (наказ Держжитлокомунгоспу від 27.08.03 № 141, зареєстрований в Мін'юсті 12.12.03 за № 1155/8476);

Форма журналу обліку житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання". "Форма реєстру заяв громадян, що потребують надання житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання". "Форма договору найму житлових приміщень з фонду житла для тимчасового проживання" (наказ Держжитлокомунгоспу від 14.05.04 № 98, зареєстрованим в Мін'юсті 02.06.04 за № 688/9287);

Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень будинків і споруд (наказ Держжитлокомунгоспу від 10.08.04 № 150, зареєстровано в Мін'юсті 21.08.04 за № 1046/9645);

Збірник укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд (спільний наказ Фонду державного майна України та Держжитлокомунгоспу України від 23.12.04 № 2929/227, зареєстрований в Мін'юсті 18.01.05 за № 54/10334);

Порядок визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді" (наказ Держжитлокомунгоспу від 25.04.05 № 60, зареєстрований в Мін'юсті 19.05.05 за № 541/10821);

Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій (наказ Держжитлокомунгоспу від 17.05.05 № 76);

Про визначення вартості ремонту ліфтів, які використовуються на об'єктах житлово-комунального господарства щодо використання "Ресурсних елементних кошторисних норм на ремонт пасажирських та вантажних ліфтів ВБН Д.2.8-204.02-2004" (наказ Держжитлокомунгоспу від 14.06.05 № 90);

Зміни до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Держбуду України від 24.05.01 № 127 та зареєстрованою в Мін'юсті 10.07.01 за № 582/5773 (зі змінами та доповненнями) (наказ Держжитлокомунгоспу від 15.06.05 № 92, зареєстрований в Мін'юсті 07.07.05 за № 725/11005);

Зміни до Збірника норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України, затвердженого наказом Держжитлокомунгоспу України від 21.11.03 № 198 та зареєстрованого в Мін'юсті 12.02.04 за № 188/8787 (зі змінами)" (наказ Держжитлокомунгоспу від 30.09.05 № 150);

Порядок відключення окремих приміщень житлових будинків від мереж централізованого опалення і постачання гарячої води при відмові споживача від централізованого теплопостачання (наказ Мінбуду від 22.11.05 № 4, зареєстровано в Мін'юсті 09.12.05 за № 1478/11758);

Зміни до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Держбуду України від 24.05.01 № 127 та зареєстрованою в Мін'юсті 10.07.01 за № 582/5773;

ЗАКОН УКРАЇНИ
Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (витяг)

Цей Закон визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку.

Стаття 1. Визначення термінів

Для цілей цього Закону наведені нижче терміни вживаються у такому значенні:

асоціація власників жилих будинків (далі - асоціація) - юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об'єднань;

допоміжні приміщення багатоквартирного будинку - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку (сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, кладові, сміттєкамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення);

житловий комплекс - єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс;

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);

конструктивні елементи багатоквартирного будинку - частини споруди, які забезпечують її цілісність та необхідні

ДОДАТКИ

технічні умови функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші, конструкції даху, покрівля, в'їзна група тощо);

нежиле приміщення - приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин;

неподільне майно - неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування жилого будинку;

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна;

прибудинкова територія - територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку;

технічне обладнання багатоквартирного будинку - інженерні комунікації та технічні пристрої, які необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов та безпечної експлуатації квартир (загальні будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання, елеваторних вузлів, а також елементи благоустрою території);

уповноважена особа власника - фізична або юридична особа, яка має оформлене у встановленому порядку доручення власника представляти його інтереси відповідно до доручення та в межах, визначених законом;

управитель - юридична особа, яка здійснює управління неподільним та загальним майном житлового комплексу за дорученням власника (власників) майна і забезпечує його належну експлуатацію.

Стаття 2. Відносини, що регулюються цим Законом

Цей Закон регулює:

порядок створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідації об'єднань, асоціацій;

відносини суб'єктів права власності щодо користування та розпорядження нерухомим майном у об'єднанні, асоціації;

відносини між об'єднаннями та асоціаціями;

відносини між об'єднаннями, асоціаціями і органами державної влади та органами місцевого самоврядування;

відносини між об'єднаннями і господарюючими суб'єктами.

Стаття 3. Законодавство про об'єднання і асоціації

Діяльність об'єднань і асоціацій регулюється цим Законом, Цивільним , Житловим та Земельним кодексами України , іншими нормативно-правовими актами та статутом об'єднання, асоціації.

Стаття 4. Мета створення об'єднання та його статус

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.

Об'єднання створюється як організація для здійснення функцій, визначених законом. Порядок надходження і використання коштів об'єднання визначається цим Законом та іншими законами України.

В одному житловому комплексі може бути створене тільки одне об'єднання.

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 може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладення договорів з фізичними чи юридичними особами.

Об'єднання є юридичною особою, яка створюється відповідно до закону, має печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові рахунки в установах банку.

Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання.

Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном об'єднання, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді.

Майно об'єднання утворюється з:

майна, переданого йому членами об'єднання у власність;

одержаних доходів;

іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

Питання, які найчастіше виникають в галузі житлово-комунального господарства та комунальної власності

№/п	Питання яке виникає	Посилання на документ
1	Формування тарифу на житлово-комунальні послуги	Постанова КМУ від 12 липня 2005 р. N 560 «Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій»
2	Що відноситься до обєктів права комунальної власності?	ст. 142 Конституції України
3	Передача комунального майна в оренду	Закону України "Про оренду державного та комунального майна" від 14 березня 1995 р., рекомендації Президента України від 12 травня 2005 р. №279/2005 «Про лібералізацію підприємницької діяльності та державну підтримку підприємництва»
4	Хто повинен прийняти рішення для формування єдиного реєстру об'єктів комунальної власності?	Рішення місцевої ради.
5	Хто приймає рішення з приводу надання дозволу на приватизацію комунального майна	Рішення місцевої ради, приймається програма приватизації обєктів комунальної власності на рік або більше.
6	Яка процедура затвердження тарифу на житлово-комунальні послуги	Закон України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.03 р.
7	Яким Законом України визначені основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між виробниками, виконавцями і споживачами	Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 24 червня 2004 року №1875 - IV, який набрав чинність з 01.01.2005 року

8	Яким документом визначаються засади благоустрою населених пунктів	ЗУ «Про благоустрій населених пунктів», від 6 вересня 2005 року
9	Якими документами регулюється процедура створення та функціонування обєднання співвласників багатоквартирного будинку	ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року, постанова КМУ від 11 жовтня 2002 р. N 1521 Про реалізацію Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку"
10	Використання допоміжних приміщень житлових будинків	Рішення Конституційного Суду України, за конституційним поданням 60 народних депутатів України №2-рп від 02.03.2004

ПІСЛЯМОВА

Проблеми, що накопичилися в сфері житлово-комунального господарства та комунальної власності за роки незалежності не можуть бути повністю розкриті у одній книзі.

Тому, готуючи дане видання, ми не сподівалися на їх всебічне висвітлення.

Разом з тим, переконані, що викладений у посібнику матеріал буде суттєвим внеском до фундаменту майбутнього стабільного розвитку житлово-комунального господарства та ефективного використання комунальної власності.

Депутати місцевих рад доволі часто недооцінюють свою особливу роль в становленні житлово-комунальної сфери.

Маємо надію на те, що ви, ознайомившись ближче з повноваженнями (як контролюючими так і організаційними), почнете заглиблюватись у ці питання і вносити свої пропозиції.

Великою перешкодою у вашій подальшій роботі може стати те, що існуюча на місцях система у більшості випадків не сприймає або скептично ставиться до будь-яких інноваційних пропозицій. Тому, необхідно бути налаштованим на те, що ваші найкращі пропозиції будуть розбиватись об стіну байдужості та небажання щось змінити.

Зверніть особливу увагу на місцеві програми, які затверджуються виконкомами та сесіями рад і стосуються житлово-комунальної сфери. Як правило, вони розроблені для виконання постанов Кабінету Міністрів чи Законів України і переписуються з року в рік. Виходячи з цього, не зайвим є обмін інформацією з іншими громадами України для того щоб йти вперед і не робити помилок, які вже зробили інші.

Досягти успіху в цій нелегкій справі можна при наявності таких складових: бажання щось змінити, хороша команда та НАПОЛЕГЛИВІСТЬ.

Маючи їх у власному арсеналі Ви зможете досягти результату за який подякують не лише прості виборці але й ваші діти.

Команда Інституту Політичної Освіти

ЗМІСТ

ВСТУПНЕ СЛОВО 3
РОЗДІЛ І. Комунальна власність 4
1.1. Історія становлення та розвитку
комунальної власності в Україні 4
1.2. Комунальна власність, як економічна
основа місцевого самоврядування. Об'єкти
комунальної власності 6
1.3. Комунальні підприємства в структурі
комунального господарства територіальної громади 10
1.4. Передача комунального майна в оренду 12
1.5. Ведення єдиного реєстр
об'єктів комунальної власності 16
1.6. Програма приватизації комунального майна 26
РОЗДІЛ ІІ. Житлово-комунальне господарство 29
2.1. Регуляторні акти в житлово-комунальній сфері. 30
2.2. Законодавче регулювання житлово-комунальних
послуг. Компетенція органів місцевого самоврядування 33
2.4. Альтернативні форми утримання
будинків та територій 35
2.5. Правила утримання будинків
та прибудинкових територій 45
2.6. Практики функціонування в Україні
інформаційно-обчислювальних центрів
стану платежів та вікон "єдиного замовника" 55
2.7. Використання приміщень, що перебувають у
спільній власності (горища, підвали, під'їзди,
допоміжні приміщення тощо) 62
ДОДАТКИ 65
ПІСЛЯМОВА 101