

О.В. ДИМЧЕНКО,
д.е.н., професор, Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова,
М.А. ОЛЬХОВСЬКА,
аспірант, Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова

Управління спільним майном багатоквартирних будинків у контексті вивчення досвіду країн Європейського Союзу

У статті досліджено особливості професійного управління спільним майном багатоквартирних будинків у країнах Європейського Союзу. Розглянуто відмінності даної сфери нашої країни та розвинутих країн ЄС. Охарактеризовано реформування сфери житлового господарства України на сучасному етапі. Сформульовано напрями подальшого реформування даної сфери.

Ключові слова: багатоквартирний будинок, професійне управління, реформування, управління житлом, житловий фонд, адаптація.

Е.В. ДИМЧЕНКО,
д.э.н., профессор, Харьковский национальный университет городского хозяйства им. А.Н. Бекетова,
М.А. ОЛЬХОВСКАЯ,
аспирант, Харьковский национальный университет городского хозяйства им. А.Н. Бекетова

Управление общин имуществом многоквартирных домов в контексте изучения опыта стран Европейского союза

В статье исследованы особенности профессионального управления общим имуществом многоквартирных домов в странах Европейского союза. Рассмотрены отличия данной сферы нашей страны и развитых стран ЕС. Охарактеризовано реформирование сферы жилищного хозяйства Украины на современном этапе. Сформулированы направления дальнейшего реформирования данной сферы.

Ключевые слова: многоквартирный дом, профессиональное управление, реформирование, управление жильем, жилищный фонд, адаптация.

О. DYMCHEKO,
DSc, professor, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv,
M. OLNHOVSKAYA,
post-graduate student, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv

Management of common property of apartment buildings in the context of studying the European Union experience

The professional management features of common property of apartment buildings in the European Union are researched in the article. The differences in this sphere between our country and EU countries are considered. The reforming process in housing sphere of Ukraine is characterized. Development trends of housing sphere reforming have been formulated.

Keywords: building, professional management, reforming process, housing management, housing, adaptation.

Постановка проблеми. Ефективне управління багатоквартирним будинком на сучасному етапі може здійснюватися лише шляхом залучення управителів спільним майном багатоквартирних будинків, що сприятиме поліпшенню відносин між суб'єктами ринку житлово-комунальних послуг та підвищенню їхньої якості.

У країнах із розвинутою економікою управління житлом стає новим собою привабливий та усталений ринок, особливістю якого є те, що мешканці міст дотримуються дисципліни та чітко усвідомлюють, що за використані житлово-комунальні послуги необхідно сплачувати на потрібному рівні. Саме тому обирають житло в залежності від своїх фінансових можливостей.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Питання реформування житлово-комунального господарства загалом присвячено праці таких вітчизняних вчених, як А.Є. Ачкасов, В.М. Бабаєв, О.М. Білянський, П.Т. Бубенко, Г.С. Волинський, А.П. Голиков, Н.О. Гура, О.В. Димченко, О.А. Карлова, А.М. Кирилова, Г.В. Ковалевський, Л.В. Кравцова, Н.М. Лисенко, В.П. Ніколаєв, М.М. Новікова, Г.І. Онищук, І.М. Писаревський, В.П. Полуянов, В.Т. Семенов, Г.М. Семчук, В.І. Тітяєв, В.І. Торкатюк, Л.М. Шутенко, Т.П. Юр'єва та ін. Проте аспект реформування сфери житлового господарства не розглядався достатньою мірою.

Мета статті. У зв'язку з поставленою проблемою постає необхідність проаналізувати професійне управління спільним майном багатоквартирних будинків у розрізі вивчення європейського досвіду, зокрема таких країн, як Німеччина, Польща, Литва, Естонія та Голландія [1–3].

Виклад основного матеріалу. На засадах професійного управління успішно функціонує житлове господарство Німеччини. Нині структура житлового фонду Німеччини характеризується однорідністю: 82,0 млн. мешканців Німеччини проживають в 40,1 млн. квартирах загальною площею 3,46 млрд. кв. м. 50% всіх квартир знаходяться в одно- і двоквартирних ко-теджах, 39,5% – у будинках з 1–13 квартир, 10,5% – у будинках із більш ніж 13 квартирами. У середньому на одного мешканця Німеччини припадає 40 кв. м житлової площі. Майже 40% домогосподарств Німеччини складаються з однієї особи, третина домогосподарств – із двох осіб, понад чверть (26,6%) – із трьох осіб і близько 10% – домогосподарства з чотирьох і більше осіб. При цьому 43% мешканців проживають у власному житлі, відповідно 57% – винаймають житло [2].

У Німеччині існують різні способи управління житловим фондом. До суб'єктів, що здійснюють професійне управління, можна віднести:

- управляючі і управляючо-сервісні компанії;
- професійних управителів – штатних працівників підприємств та організацій;
- приватних професійних управителів.

Управління житловими будинками здійснюється житловою компанією, у власності якої вони знаходяться. Житлова компанія може здавати квартири в оренду або утримувати та управляти власним житловим фондом. Власником житлових будинків також може бути житлово-будівельна компанія. До функцій таких компаній входить будівництво, утримання, управління будинками, здача в оренду. Об'єкти управління житлових та житлово-будівельних компаній у Німеччині наведено на рис. 1.

Управління будинком також може здійснювати управляюча або управляючо-сервісна компанія. Проте вона не є власником будинку. До основних завдань компанії відносяться комерційне управління житловим будинком, інжинірингові послуги, послуги з утримання території, місць загального користування, здача в оренду квартир тощо. Найчастіше послугами компаній користуються власники квартир, що проживають у них, або власники квартир, що здаються в оренду. Послугами компаній також користуються юридичні особи. Об'єкти управління управляючої та управляючо-сервісної компанії у Німеччині представлено на рис. 2.

Ефективною формою управління житловим фондом у Німеччині є управління шляхом залучення штатних професійних управителів, сутність якої полягає у найманні професійних управителів юридичними особами для управління

майном, що є власністю юридичної особи. Такі управителі є штатними працівниками даної юридичної особи.

Ще однією формою управління у Німеччині є спільне домоволодіння, структуру якого наведено на рис. 3. Правління обирається об'єднанням власників зі свого складу. До повноважень правління входить здійснення правочинів, наймання управителя або управляючої компанії тощо.

Відповідно до законодавства Німеччини для управління та утримання житлового фонду має бути обов'язково призначений управитель або управляюча компанія. Це передбачено у Законі «Про право власності на житло» [4] та Цивільному кодексі Німеччини [5].

Управителя та управляючу компанію може призначати забудовник у тому разі, якщо житло тільки здається в експлуатацію. Основною умовою при цьому є те, що управителя призначають не більше як на п'ять років та не менше, ніж на рік.

Відповідно до Закону «Про право власності на житло» до завдань управителя відносять:

- здійснення господарсько-управлінської діяльності;
- збереження вартості елементів житлового будинку тощо [4].

Крім того, у Законі «Про право власності на житло» наведено перелік примусових мінімальних завдань і обов'язків управителя. Договір, що укладається з управителем, містить законодавчо регульовані завдання та обов'язки управителя, які не можуть бути виключені з нього [4].

Додатково завдання управителя або управляючої компанії регулюються:



Рисунок 1. Об'єкти управління житлових і житлово-будівельних компаній у Німеччині

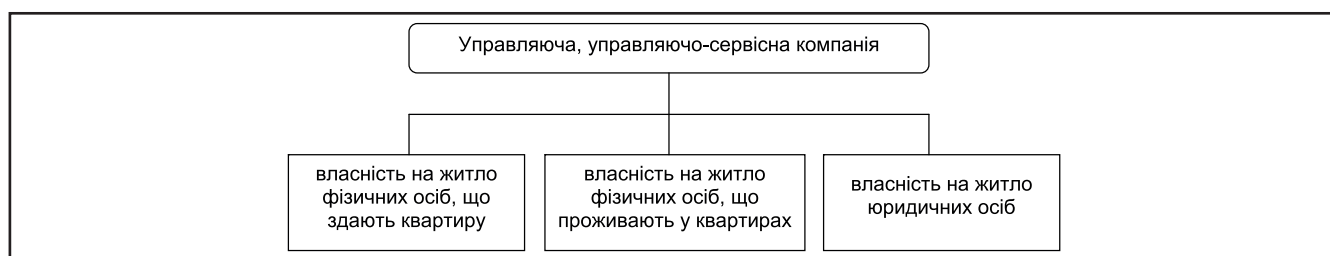


Рисунок 2. Об'єкти управління управляючої і управляючо-сервісної компанії

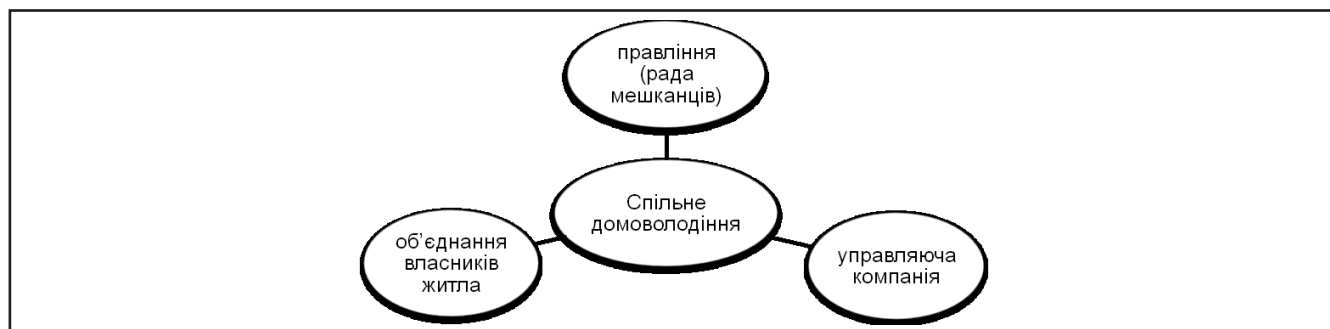


Рисунок 3. Структура спільного домоволодіння у Німеччині

1. Декларацією про розділ спільної власності у будинку.
2. Рішенням об'єднання власників житла.
3. Судовими рішеннями.
4. Договором з управителем.
5. Контрактами з власниками житлових приміщень.

На відміну від Німеччини у Польщі перехід до професійного управління житловою нерухомістю відбувся у другій половині 90-х років. У цей період відбулося законодавче врегулювання діяльності управителів спільним майном багатоквартирних будинків, зокрема було прийнято Закон «Про власність» завдяки вчасному законодавчому врегулюванню діяльності управителів спільного майна багатоквартирних будинків. До законодавчо-нормативних актів, що регламентують діяльність управителів, відносять Закон «Про власність» [6] і Закон «Про управління нерухомістю» [7].

Завдяки цим законам відбулася адаптація комунальних підприємств до ринкових принципів економіки, були створені нові організаційно-правові форми управління, затверджено обов'язкову сертифікацію управителів та підвищені вимоги до їхньої професійної освіти.

Також перехід сфери житлово-комунального господарства Польщі на ринкові засади функціонування було спричинено зменшенням коштів на дотацію державних обслуговуючих підприємств. Самоокупність та самофінансування стали основними принципами діяльності підприємств.

Уперше діяльність з управління житлом розпочали житлово-комунальні підприємства, які були створені на базі державних житлово-комунальних підприємств. Проте дуже часто якість наданих послуг не відповідала вимогам мешканців. Проблема була вирішена прийняттям на законодавчому рівні закону, що дозволив надавати послуги з управління та утримання житлових будинків комерційним компаніям, холдингам дочірніх підприємств. У результаті на ринку з'явилася конкуренція: були створені приватні управляючі компанії, філії іноземних управляючих компаній. Щоб зберегти свою частку ринку, підприємства були вимушені пристосуватися до вимог ринку стосовно ціни та якості послуг.

У 1998 році житлово-комунальне господарство Польщі повністю перейшло на ринкові засади функціонування. Нововведенням у цій сфері стало впровадження професії професійного управителя нерухомістю, що було передбачено Законом «Про управління нерухомістю».

Крім того, був прийнятий Закон «Про професійну діяльність у сфері управління нерухомістю», до основних положень якого можна віднести:

- регулювання правових засад управління нерухомістю;
- введення поняття професійного управителя нерухомим майном;
- встановлення вимог стосовно кваліфікації управителів;
- встановлення вимог до ліцензії управителя;
- встановлення відповідальності управителя тощо.

Із прийняттям Закону «Про управління нерухомістю» в дію ввійшли такі положення: обов'язкове ліцензування діяльності управителя, створення реєстру управителів, жорсткіші вимоги щодо освіти та кваліфікації управителя.

Ліцензія, яка надається управителю, заноситься до центрального реєстру. Нині управління житлом без ліцензії призводить до кримінальної відповідальності. Займатися про-

фесійною діяльністю управитель може тільки тоді, коли був внесений відповідний запис до центрального реєстру управителів нерухомістю. Крім того, професійне звання «управитель нерухомістю» охороняється законом.

Враховуючи той факт, що у всіх багатоквартирних будинках Польщі обов'язково мають бути створені житлові товариства, при купівлі квартири мешканець автоматично зараховується до членів товариства. Таким чином, можна зробити висновок, що управитель або управляюча компанія укладають договір про управління не з кожним мешканцем, а загалом із житловим товариством.

Товариство для утримання будинку у належному стані має відкрити два рахунки, кошти до яких надходять із внесків співвласників будинку, – поточний та ремонтний. На першому відбувається накопичення коштів поточних витрат з утримання будинку, на другому – накопичення коштів для здійснення витрат у майбутньому або на масштабніші ремонтні роботи.

Реформа житлово-комунального сектора у Литві розпочалася у 1991 році загальною приватизацією фонду державного орендованого житла. У короткі терміни було продано квартири, що знаходилися у державній та комунальній власності у кількості 532,9 тис. одиниць. Будинки та квартири можна було придбати, оплативши 23% вартості готівкою, а 77% – чеками. Так, на сьогодні 97% житлового фонду – приватизовано, лише 3% знаходиться у державній або комунальній власності [2].

У житловому фонді Литви переважають багатоквартирні будинки, хоча у сільській місцевості – індивідуальні будинки. Основна частина місцевого житлового фонду (66%) побудована у 1961–1990 роках.

Власники квартир володіють також спільною частковою власністю, що передбачено литовським законодавством. Власникам належать:

- приміщення загального користування – коридори, сходи, клітки тощо;
- основні конструктивні елементи – підвали, дахи тощо;
- механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання загального користування – ліфти, система опалення, вхідний трубопровід тощо [8].

Основною метою управління будинком є здійснення заходів, спрямованих на збереження будинку та використання об'єктів загального користування за їхнім призначенням.

Основні форми управління багатоквартирними будинками у Литві наведено на рис. 4.

Від імені власників квартир та інших приміщень діє адміністратор (управитель), що може бути юридичною особою, яка має право на управління багатоквартирним будинком та отримала відповідну атестацію – підприємство, створене органами місцевого самоврядування, інше державне підприємство, підприємство від іншої установи. Проте комунальне підприємство, що є управителем, не може надавати послуги з ремонту та обслуговування будинку, яким воно управляє. Вибір підприємства з ремонту та обслуговування будинку відбувається шляхом проведення тендеру, враховуючи такі критерії, як ціна та якість. Адміністративні витрати поділяють між собою власники будинку пропорційно своїй частці у спільній власності [8].

У країні діє 225 підприємств з надання послуг нагляду та адміністрування житла, до функцій висококваліфікованих

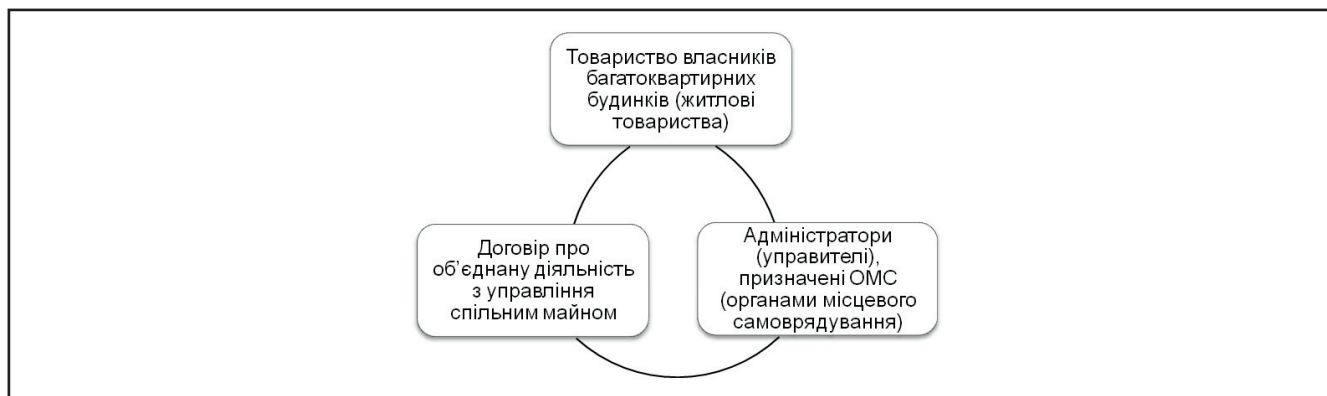


Рисунок 4. Основні форми управління багатоквартирними будинками у Литві

працівників яких входить здійснення технічних оглядів, регулярного нагляду, організація або здійснення нагляду за об'єктами загального користування, ремонту тощо.

Нині у Литві саме управляючі компанії комунальної або приватної форми власності, призначені органами місцевого самоврядування, здійснюють управління та обслуговування житлових будинків. Управляючими компаніями обслуговується близько 82% багатоквартирних будинків. Решту поділяють між собою товариства власників житла – 17% та 1% власників створили договір спільної діяльності [8].

В Естонії Асоціація естонських спеціалістів з управління нерухомістю та утримання нерухомості (Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit – EKHNHL) (далі – Асоціація) здійснює регулювання послуг з професійного управління житловою нерухомістю. Асоціацію було створено 16 листопада 1995 року у місті Тюрі в Естонії. Метою діяльності Асоціації є організація в національному масштабі спільних дій юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, які здійснюють управління нерухомістю. Нині Асоціація нараховує 95 членів [9].

Членами Асоціації є приватні компанії – 85 членів, фізичні особи–підприємці – 7 членів та три представники державного сектору: банк Естонії, муніципалітет міста Таллінн, Управління військовими об'єктами Естонії. Правління Асоціації обирається на трирічний термін найвищим органом Асоціації – загальними зборами членів Асоціації.

За роки своєї діяльності, а це майже 20 років, Асоціація реалізувала значну кількість проектів у сфері управління нерухомістю, зокрема:

- Кодекс добросовісної практики (2000), внесення поправок до Статуту від 1995 року (2000, 2004);
 - професійні стандарти (2000) та їхні нові версії (2004), системи атестації й сертифікації (2000);
 - стандарт управління нерухомістю та утримання нерухомості EVS 807:2001 (2001) і його нова версія EVS 807:2004 (2004);
 - довідник спеціаліста з управління нерухомістю, посібник зі стратегії утримання нерухомості для власників нерухомості та посібник заходів щодо купівлі (2004);
 - стратегія розвитку у сфері управління нерухомістю і утримання нерухомості Асоціацією на 2005–2010 роки (2005);
 - стандарт управління нерухомим майном EVS807:2004 [9].
- Естонська Асоціація розробила та впровадила класифікатор з управління нерухомістю, в якому всі роботи з обслуговування будинку відділені від управлінської діяльності. Крім того, окремо виділено витрати, що пов'язані зі споживанням ресурсів користувачами приміщень.
- Згідно зі стандартом управління нерухомим майном є професійною діяльністю, спрямованою на збереження майна [10]. При цьому враховуються як інтереси власників у збереженні майна, так і інтереси користувачів щодо подальшого використання приміщень. З метою збереження нерухомого майна адміністративна діяльність поділяється на три групи, що зображено на рис. 5.

Основною концепцією стандарту є підхід на основі класифікації різновидів діяльності. Стандарт побудований у вигляді переліку зобов'язань власників, до якого входить список за-

Фізичне збереження	<ul style="list-style-type: none"> організація власності (в основному будівлі, її структури і комунальні послуги) таким чином, щоб підтримувати її в стані, що відповідає специфікаціям проектувальника і не становить небезпек для користувачів і для третіх осіб;
Правове збереження	<ul style="list-style-type: none"> управління зобов'язаннями таким чином, щоб власник не був обтяжений додатковими покараннями у результаті або невиконання зобов'язань, або через непрофесійну реалізацію цих зобов'язань;
Економічне збереження	<ul style="list-style-type: none"> організація та планування комплексу заходів таким чином, що власність буде залишатися доступною для власника після виконання вимог та обмежень, встановлених у бюджеті.

Рисунок 5. Основні групи адміністративної діяльності

ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ГАЛУЗЕЙ ТА ВИДІВ ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Таблиця 1. Естонський стандарт управління нерухомістю EVS 807:2004 [10]

Код	Назва комплексних дій
100	управління нерухомістю
200	технічне обслуговування будівель та технічних споруд
300	роботи із благоустрою на території та у будинку
400	роботи з будівництва, ремонту та реконструкції
500	виконання обов'язків власника нерухомості
600	енергозабезпечення, послуги з постачання води та комунікацій
700	надання допоміжних послуг

Таблиця 2. Ієрархія фахівців з управління та обслуговування нерухомості [10]

Фахівець	Обов'язки	Робочі завдання	Освіта, досвід роботи
Майстер з обслуговування нерухомого майна III категорії	Організація технічного обслуговування структури будівель, інженерних систем і приміщень згідно з книгою технічного обслуговування	Робота є небезпечною і вимагає точного дотримання вимог безпеки. Умови праці змінюються, і особі потрібно працювати як зовні, так і усередині будинку	Професійна середня освіта або середня освіта та дворічний досвід роботи
Менеджер з обслуговування нерухомого майна IV категорії	Організація роботи з обслуговування об'єктів нерухомості; відповідальність за постійне утримання нерухомого майна на підставі договорів, підписаних з власниками або юридичними особами, які представляють власників	Інструктаж працівників з технічного обслуговування і ремонтних робіт, проведення розрахунків і стандартизації цін на технічне обслуговування, заповнення журналу технічного обслуговування (експлуатації) та аналіз записів, забезпечення безпеки праці і нагляд за ремонтно-експлуатаційними роботами	Професійно-технічна середня освіта, професійна підготовка, затверджена кваліфікаційною комісією і трирічний досвід роботи
Управитель нерухомим майном V категорії	Проектування технічно-експлуатаційної стратегії для об'єктів нерухомості та забезпечення, щоб вони впроваджувалися після отримання дозволу від власника	Планування обслуговування об'єктів нерухомого майна, проектування діяльності обслуговуючої компанії, складання стратегії розвитку компанії і проведення аналізу ефективності діяльності. Вимагається вміння керувати людьми і матеріальними ресурсами, орієнтація на результат і гнучкість	Вища професійна освіта (вище середньої), професійна підготовка, затверджена кваліфікаційною комісією та чотирирічний досвід роботи

ходів. Список має трирівневу ієрархію, на верхньому рівні якої знаходяться принципи класифікації основних груп (табл. 1) [10]. На третьому рівні докладно розписані заходи.

Для оперативного отримання інформації щодо стану нерухомості, заходів, які було виконано та які виконати необхідно, стандартом передбачена наявність системи відповідної документації. Крім того, у стандарті досить чітко розподілені обов'язки фахівців з управління та обслуговування.

В естонському стандарті також визначено та описано різні види ремонтно-експлуатаційних робіт та впроваджена трирівнева ієрархія фахівців з управління та обслуговування нерухомості (табл. 2).

З метою вдосконалення професійних умінь, теоретичних знань та практичних навичок стандартом встановлена необхідність регулярного підвищення рівня кваліфікації управителів [10].

Зовсім інші підходи до управління житловим фондом існують у Голландії, де кожен під'їзд багатоквартирного будинку обладнано окремими вводами для постачання ресурсів – води, тепла, електроенергії. Асоціація власників житла створюється саме з урахуванням окремих вводів. Так, якщо будинок має три під'їзди, асоціацій буде також три.

Вони створюються у формі юридичної особи, Типовий статут яких розроблено Асоціацією нотаріусів. Він містить повний перелік функцій співвласників будинку щодо його утримання та управління ним.

Враховуючи те, що до складу значної частини асоціацій входять власники до 10 приміщень, перевага надається самоуправлінню будинком. При цьому голова та члени асоціації здійснюють управління на безоплатній основі. Проте у тому разі, якщо асоціація об'єднує власників понад 10 приміщень, наймається професійний управитель, якому за договором управління доручають певну частину функцій власники будинку за відповідну плату, що також передбачена договором.

Відмінною ознакою, що відрізняє управителя у Голландії від управителя Німеччини, – це відсутність відносин із постачальниками житлово-комунальних послуг, якими власники опікуються самостійно.

Висновки

Адаптація досвіду країн Європейського Союзу у сфері управління житловим фондом є сьогодні дуже актуальною для нашої країни, оскільки триває процес реформування житлового-комунального господарства загалом, та сфери житлового господарства зокрема. Незважаючи на те що процес реформування сфери житлового господарства нашої держави відбувається повільнішими темпами порівняно до країн Європейського Союзу, у цьому напрямі існують позитивні зрушення. Зокрема, було прийнято Закон України від 14.05.2015 №417–VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», що визначив особливості здійснення права власності у багатоквартир-

ному будинку, врегулював правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління [11]. Проте Закон України від 29.11.2001 №2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачає, що «за рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (всі або частково) управителю або асоціації» [12]. У той час як відповідно, наприклад, до законодавства Німеччини управитель або управляюча компанія мають бути призначені обов'язково.

Відмінністю українського законодавства порівняно до німецького є відсутність обов'язкової сертифікації управителів.

Однією зі спільних рис сфери житлового господарства України та Німеччини є можливість призначення управителя та управляючої компанії забудовником у тому разі, якщо житло тільки здається в експлуатацію. В Україні керуючі компанії існують на базі деяких будівельних підприємств, що надають послуги з управління будинком, зведеним цим підприємством.

Порівняно з Польщею Україна пізніше перейшла до професійного управління житловою нерухомістю. Якщо у Польщі товариство для утримання будинку у належному стані має відкрити два рахунки – поточний та ремонтний, у нашій державі Законом України від 29.11.2001 №2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачено створення ремонтного, резервного та спеціального фондів [12]. Хоча порівняно з Польщею у законодавстві України щодо управління житловим фондом є певні відмінності – відсутність обов'язкового ліцензування діяльності управителя, створення реєстру управителів, жорсткіші вимоги щодо освіти та кваліфікації управителя.

Аналогія у цій сфері простежується й стосовно Литви, де так само як в Україні власники квартир володіють спільною власністю багатоквартирного будинку, та у формах управління багатоквартирними будинками.

Проведений аналіз свідчить про те, що сфера управління житловим фондом європейських країн є досить розвинутою, тому реформування повинно здійснюватися саме на базі детального вивчення їхнього досвіду.

Крім того, варто наголосити на доцільності адаптації на законодавчому рівні досвіду європейських країн у даному напрямку, що позитивно вплине на реформування сфери управління житловим фондом нашої держави та дозволить підвищити ефективність цього процесу.

Список використаних джерел

1. Дахно І.І. Німецьке цивільне уложення: в 6 т. / І.І. Дахно // Юридична енциклопедія – Київ, 2002. – 720 с.
2. Професійне управління житловою нерухомістю: правові, організаційні, економічні і фінансові аспекти: практ. посібник: в 2 т. / за заг. редакцією Бригілевича В. – Львів: «Папуга», 2013. – Т. 1. – 228 с.

3. Управління нерухомістю в Польщі на прикладі житлових товариств: історія виникнення, основні поняття, перспективи розвитку / за редакцією З. Дубеля. – К.: Асоціація «Східноєвропейський Демократичний Центр», 2006. – 50 с.

4. Про право власності на житло [Електрон. ресурс]: Закон Німеччини від 15.03.1951. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://faq.germany.ru/wohnung.db/items/14.html?op=>, вільний. – (дата звернення: 29.03.2016). – Назва з екрана.

5. Цивільний кодекс Німеччини [Електрон. ресурс]. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>, вільний. – (дата звернення: 30.03.2016). – Назва з екрана.

6. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. [Електрон. ресурс]. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://dokumenty.e-prawnik.pl/akty-prawne/ustawy/ustawa-o-wlasnosc-lokali.html>, вільний. – (дата звернення: 30.03.2016). – Назва з екрана.

7. Зрубек Р., Банашек А. Развитие государственного и местного управления недвижимостью в Польше [Электрон. ресурс] / Р. Зрубек, А. Банашек // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование / Варминско-Мазурский университет. – Электронные текстовые данные. – Польша: Варминско-Мазурский университет в Ольштыне, 2008. – Вып. 3 (36). – Режим доступа: http://dpr.ru/journal/journal_34_13.htm, свободный. – (дата обращения: 30.03.2016). – Загол. с экрана.

8. Литва пропонує власну модель реформи ЖКХ [Електрон. ресурс]. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://jkg-portal.com.ua/ua/pda/one/litva-proponuje-vlasnu-model-reformi-zhkhk>, вільний. – (дата звернення: 31.03.2016). – Назва з екрана.

9. Реформування системи управління житловою нерухомістю міста: практ. посібник / за заг. ред. Бригілевича В.; Швейцарсько-український проєкт «Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO». – Київ: ТОВ «Софія-А». – 2012. – 104 с.

10. Мероприятия по обеспечению ухода за недвижимостью [Электрон. ресурс]: Стандарт Эстонии EVS 807:2004. – Электронные текстовые данные. – Режим доступа: http://www.elamuteenused.ee/uploads/%D0%91%D0%B0%D0%B7%D0%B0%20%D0%B7%D0%BD%D0%B0%BD%D0%B8%D0%B9/EVS_807_2004_klassifikaator%20_%20%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%B4%20%D0%B7%D0%B0%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%D1%8E_rus.pdf, свободный. – (дата обращения: 31.03.2016). – Загол. с экрана.

11. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку [Електрон. ресурс]: Закон України від 14.05.2015 №417-VIII. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19>, вільний. – (дата звернення: 26.01.2015). – Назва з екрана.

12. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [Електрон. ресурс]: Закон України від 29.11.2001 №2866-III. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>, вільний. – (дата звернення: 26.01.2015). – Назва з екрана.