

## ПРАВОВИЙ СТАТУС УПРАВИТЕЛЯ ЗА ДОГОВОРОМ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ

### LEGAL STATUS OF THE MANAGER UNDER THE APARTMENT BUILDING MANAGEMENT AGREEMENT

**Яковлева Л.В.,**

*аспірант*

*Науково-дослідного інституту приватного права*

*і підприємництва імені академіка*

*Ф. Г. Бурчака НАПрН України*

**Анотація:** У статті акцентовано увагу на визначенні правового статусу управителя за договором управління багатоквартирним будинком. Встановлено, що управителем у досліджуваному договорі може бути виключно суб'єкт підприємництва, основною метою діяльності якого є досягнення економічних і соціальних результатів шляхом надання послуг з управління багатоквартирним будинком та одержання прибутку. Управителем як стороною досліджуваного договору може бути тільки підприємницьке товариство, яке може бути створене лише як господарське товариство або виробничий кооператив, що діють з метою одержання прибутку. При цьому з огляду на відсутність вказівки щодо форми власності підприємницьких товариств, якими можуть бути представлені управителі, вважаємо, що управитель – підприємницьке товариство може функціонувати на основі приватної, державної та комунальної власності. Зроблено висновок, що управителем за договором управління багатоквартирним будинком не може бути юридична особа, що створена в організаційно-правовій формі установи, з огляду на її непідприємницький характер діяльності. Крім того управителем за досліджуваним договором не може бути громадське об'єднання зі статусом юридичної особи.

Обґрунтовано доцільність закріплення вимоги щодо надання послуги з управління багатоквартирним будинком виключно суб'єктами підприємництва. Такий законодавчий підхід об'єктивно обумовлений особливостями житлово-комунальної сфери та необхідністю забезпечення професійності, систематичності й ефективності діяльності управителів щодо надання житлових послуг, що у свою чергу виявляється у виробленні і застосуванні підвищених вимог до осіб, які мають намір їх надавати. Доведено доцільність запровадження обов'язкового страхування відповідальності управителів за договором управління багатоквартирним будинком, що значно підвищить їх конкурентоспроможність.

Виділено сукупність основних передумов для набуття юридичною чи фізичною особою статусу управителя багатоквартирним будинком: 1) державна реєстрація особи як суб'єкта підприємницької діяльності; 2) наявність у штаті щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)», або самостійного проходження фізичною особою-підприємцем такої атестації; 3) обрання особи управителем багатоквартирним будинком за рішенням співвласників або призначена за результатами конкурсу.

**Ключові слова:** договір управління багатоквартирним будинком, правовий статус, управитель, суб'єкт підприємництва, фізична особа підприємця, підприємницьке товариство, установа, організаційно-правова форма, обов'язкове страхування відповідальності.

**Annotation:** The article focuses on determining the legal status of the manager under the contract of management of an apartment building. It is established that the manager in the studied contract can be only a business entity, the main purpose of which is to achieve economic and social results by providing services for the management of an apartment building and making a profit. The manager as a party to the contract under study may be only a business company, which can be established only as a business company or cooperative, operating for profit. At the same time, given the lack of instructions on the form of ownership of business associations, by which managers can be represented, it's proved that the manager - a business company can operate on the basis of private, state and municipi-

pal property. It is concluded that the manager under the contract of management of an apartment building can not be a legal entity established in the organizational and legal form of the institution, given its non-entrepreneurial nature of activity. In addition, the manager of the contract under study may not be a public association with the status of a legal entity.

The expediency of fixing the requirement to provide an apartment building management service exclusively by business entities is substantiated. This legislative approach is objectively due to the peculiarities of housing and communal services and the need to ensure professionalism, consistency and efficiency of managers in the provision of housing services, which in turn is reflected in the development and application of increased requirements for those who intend to provide them. The expediency of introducing compulsory liability insurance for managers under an apartment building management contract has been proved, which will significantly increase their competitiveness.

The set of basic preconditions for acquisition by the legal or physical person of the status of the manager of the apartment house is allocated: 1) the state registration of the person as the subject of business activity; 2) the presence in the staff of at least one employee who has passed the professional certification for compliance with the qualification requirements of the profession “manager (manager) of a residential building (group of buildings)”, or independent passing of such certification by an individual entrepreneur; 3) election of a person as a manager of an apartment building by the decision of the co-owners or appointed by the results of the competition.

**Keywords:** apartment building management agreement, legal status, manager, business entity, individual entrepreneur, business association, institution, organizational and legal form, compulsory liability insurance.

**Вступ.** При характеристиці договору управління багатоквартирним будинком особливого значення набуває дослідження питання щодо його сторін, адже специфіка цієї договірної конструкції обумовлена особливим предметом договору та сферою застосування. Зі специфіки конструкції досліджуваного договору випливає, що в породжуваних ним зобов’язальних правовідносинах суб’єктний склад характеризується наявністю двох сторін договору – управителя та співвласників багатоквартирного будинку, які з огляду на двосторонній характер договору виконують один щодо одного функції як боржника, так і кредитора. А оскільки участь третіх осіб у договірному зобов’язанні не передбачається, маємо всі підстави стверджувати, що у досліджуваних правовідносинах поняття «суб’єкти зобов’язання» отожднюється із поняттям «сторони договору».

Водночас особливістю суб’єктного складу договору управління багатоквартирним будинком є той факт, що контрагентом управителя є не одна особа, а декілька, що випливає із самого найменування сторони – «співвласники багатоквартирного будинку», тобто йдеться про множинність осіб. Зважаючи на те, що основним зобов’язанням у досліджуваному договорі є обов’язок управителя із надання послуги з управління багатоквартирним будинком, саме управителя як сторону договору слід вважати боржником, а співвласників – відповідно кредиторами. З урахуванням цього можемо констатувати наявність у договорі активної множинності суб’єктів договірної зобов’язання, породжуваного договором управління багатоквартирним будинком.

**Виклад основного матеріалу.** Згідно п. 7 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» управителем багатоквартирного будинку визнається фізична особа – підприємець або юридична особа – суб’єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб. Отже, як вбачається, управителем у досліджуваному договорі може бути як фізична, так і юридична особа, проте за умови наявності в них особливого правового статусу суб’єкта підприємницької діяльності.

Загалом під правовим статусом у науці цивільного права розуміють сукупність юридичних прав, свобод та обов’язків, які закріплені в чинному законодавстві й становлять соціально допустимі та необхідні потенційні можливості особи мати суб’єктивні права й обов’язки, реалізувати їх у системі суспільних відносин [1, с. 100–102]. Загалом сприймаючи традиційний підхід до сутності поняття правового статусу особи, можемо визначити його зміст як сукупність гарантованих державою суб’єктивних прав та юридичних обов’язків, якими наділена особа як суб’єкт права. Якщо розглянути загальноприйнятну концепцію щодо поділу (загальний, спеціальний та індивідуальний) правового статусу особи на прикладі управителя багатоквартирним будинком, то вбачається, що йому як суб’єкту права також властиві усі три види правового статусу. Загальний правовий статус управителя, який є базовим, включає в себе всю сукупність гарантованих державою прав та обов’язків, якими наділений кожен учасник суспільних відносин. Водночас науковий інтерес у нас викликає спеціальний правовий статус управителя як суб’єкта підприємництва, адже саме він, на нашу думку, здатен найбільш повно та багатогранно розкрити особливі ознаки управителя як сторони договору управління

багатоквартирним будинком. При цьому під правовим статусом управителя за досліджуваним договором розуміється сукупність особливих прав та обов'язків управителя, пов'язаних із виконанням ним зобов'язань як стороною договору управління багатоквартирним будинком.

Таким чином, управителем у досліджуваному договорі може бути виключно суб'єкт підприємництва, основною метою діяльності якого є досягнення економічних і соціальних результатів шляхом надання послуг з управління багатоквартирним будинком та одержання прибутку.

Законодавець у ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» зазначає, що управителем може бути юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, не конкретизуючи при цьому організаційно-правову форму такої юридичної особи. Водночас ч. 3 ст. 81 ЦК України містить перелік організаційно-правових форм тільки для юридичних осіб приватного права, встановлюючи, що вони можуть бути утворені у формі товариств, установ та в інших формах, встановлених законом.

Щодо можливості управителя функціонувати у вигляді товариства, то з урахуванням загальноприйнятого поділу товариств на підприємницькі та непідприємницькі робимо висновок, що управителем як стороною досліджуваного договору може бути тільки підприємницьке товариство, яке відповідно до ст. 84 ЦК України може бути створене лише як господарське товариство (повне товариство, командитне товариство, товариство з обмеженою або додатковою відповідальністю, акціонерне товариство) або кооператив, що діють з метою одержання прибутку. При цьому з огляду на відсутність вказівки щодо форми власності підприємницьких товариств, якими можуть бути представлені управителі, вважаємо, що управитель – підприємницьке товариство може функціонувати на основі приватної, державної та комунальної власності.

Ще однією організаційно-правовою формою юридичних осіб ЦК України називає установи, при цьому не визначаючи їх поняття. І. П. Жигалкін з цього приводу вказує на відсутність у діяльності установи підприємницької складової, визначаючи її як організаційно-правову форму непідприємницьких юридичних осіб, яку можна визначити як форму застосування і призначення майна для задоволення суспільно значущих цілей та інтересів невизначеного кола осіб [2, с. 3]. Загалом погоджуючись із вищевказаним, вважаємо, що незважаючи на передбачену ст. 86 ЦК України можливість установ поряд зі своєю основною діяльністю здійснювати підприємницьку діяльність, ключовим у віднесенні юридичної особи до категорії «суб'єкт підприємницької діяльності» є те, що метою діяльності такої юридичної особи має бути отримання прибутку, і така мета має бути основною. Отже, робимо висновок, що управителем за договором управління багатоквартирним будинком не може бути юридична особа, що створена в організаційно-правовій формі установи, з огляду на її непідприємницький характер діяльності. Відповідно під юридичною особою – суб'єктом підприємницької діяльності як управителем за досліджуваним договором розуміємо підприємницькі товариства у формі господарських товариств та кооперативів, які згідно з положеннями ст. 58 ГК України зареєстровані в порядку, визначеному законом.

А. М. Нікончук, аналізуючи можливі організаційно-правові форми управителя, переконаний в доцільності того, що управителем може бути і громадське об'єднання як у формі громадської спілки, так і у формі громадської організації, адже згідно з ч. 5 ст. 1 Закону України «Про громадські об'єднання» громадське об'єднання може здійснювати діяльність зі статусом юридичної особи або без такого статусу [3, с. 51]. На нашу думку, висновок щодо можливості управителя за договором управління багатоквартирним будинком функціонувати у формі громадського об'єднання зі статусом юридичної особи не відповідає дійсності з огляду на те, що воно згідно з ч. 5 ст. 1 Закону України «Про громадські об'єднання» є непідприємницьким товариством, основною метою якого не є одержання прибутку.

Крім юридичної особи – суб'єкта підприємницької діяльності, управителем у досліджуваному договорі може бути й фізична особа – підприємець, правовий статус якої визначений положеннями низки законодавчих актів, серед яких: Глава 5 ЦК України, Глава 13 ГК України, Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців» та ін.

Як вказує А. В. Рабінович, громадянин має право на підприємницьку діяльність, не заборонену законом (ст. 42 Конституції України). Це право закріплено і в ст. 50 ЦК України. При цьому наголошується, що фізична особа здійснює своє право на підприємницьку діяльність за умови її державної реєстрації в порядку, встановленому законом. Тобто громадянин, який хоче реалізувати своє конституційне право на підприємницьку діяльність, після проходження відповідних реєстраційних та інших передбачених законодавством процедур, не втрачає і не змінює свого статусу фізичної особи, якого він набув з моменту народження, а лише додає до нього нову ознаку – «підприємця». При цьому юридичний статус «фізична особа – підприємець» сам по собі не впливає і жодним чином не обмежує будь-які повноваження особи, що впливають з його цивільної право- та дієздатності [4, с. 122].

Як вказується в юридичній літературі, сутність управління багатоквартирним будинком як підприємницької діяльності полягає в тому, що між власником житла і управителем складаються цивільно-правові відносини, що засновані на юридичній рівності сторін, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників. Діяльність управителя з управління багатоквартирним будинком є окремим видом підприємницької діяльності та характеризується загальними ознаками підприємницької діяльності: самостійністю, систематичністю, власним ризиком суб'єкта підприємницької діяльності – управителя з метою отримання прибутку [5, с. 137]. При цьому зазначимо, що в більшості зарубіжних країн (Франції, Нідерландах, США, Канаді, Польщі, Чехії, Мексиці тощо) управління багатоквартирними будинками розглядається саме як вид бізнесу, в ході здійснення якого управитель чи управляюча компанія отримує винагороду від власників приміщень, переданих в управління [6].

Такий підхід піддає критиці А. М. Нікончук, наголошуючи на необхідності ліквідації монополії управителів у вигляді суб'єктів підприємницької діяльності (головна ознака яких – прибутковість), яка, можливо, дещо й гальмуватиме впровадження ринкових механізмів у сферу управління багатоквартирними будинками, але на початку цього шляху саме можливість вибору і порівняння всіх доступних форм управління багатоквартирними будинками створить передумови для формування ефективної системи такого управління [3, с. 52].

На противагу цьому вважаємо, що законодавчо встановлена вимога щодо наявності в управителя досліджуваного договору статусу суб'єкта підприємництва безпосередньо пов'язана зі змістовою складовою цієї діяльності, адже предметом договору управління багатоквартирним будинком є надання послуг управління, що включає в себе організацію та координацію обслуговування й утримання багатоквартирного будинку, контроль за їх якістю тощо. Це в свою чергу зумовлює об'єктивну потребу у здійсненні такої діяльності на засадах високої професійності і систематичності, які є визначальними саме для підприємництва.

Виходячи із зазначеного, робимо висновок про доцільність закріплення вимоги щодо надання послуги з управління багатоквартирним будинком виключно суб'єктами підприємництва. Вважаємо, що такий законодавчий підхід об'єктивно обумовлений особливостями житлово-комунальної сфери та необхідністю забезпечення професійності, систематичності й ефективності діяльності управителів щодо надання житлових послуг, що у свою чергу виявляється у виробленні і застосуванні підвищених вимог до осіб, які мають намір їх надавати.

На підтвердження цього слід зауважити, що не всі юридичні чи фізичні особи – суб'єкти підприємництва можуть бути управителями багатоквартирними будинками. Такий висновок робимо, виходячи з аналізу ч. 5 ст. 18 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», відповідно до якої управитель – юридична особа зобов'язаний мати у штаті щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)». Управитель – фізична особа-підприємець зобов'язаний самостійно пройти професійну атестацію або мати у штаті за трудовим договором щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)». Особливості проходження такої атестації визначені Порядком здійснення професійної атестації за професією «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28 листопада 2018 р. № 1010.

При цьому слід зауважити, що Міністерством розвитку громад і територій України прийнято наказ від 30.10.2019 р. № 252 «Про внесення зміни до Довідника кваліфікаційних характеристик професій працівників (Випуск 87 «Житлове та комунальне господарство населених пунктів»)), яким розширено перелік осіб, які можуть пройти процедуру професійної атестації на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «Менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)». Так, відповідно до положень Наказу до проходження професійної атестації можуть бути допущені наступні категорії осіб: 1) які мають повну вищу освіту у галузі управління та адміністрування (спеціальності: облік і оподаткування; фінанси, банківська справа та страхування; менеджмент; публічне управління та адміністрування; маркетинг; підприємництво, торгівля та біржова діяльність) без вимог до стажу роботи; 2) які мають повну вищу освіту (спеціаліст або магістр) та стаж роботи у галузі житлово-комунального господарства не менше 2 років; 3) які мають базову вищу освіту (бакалавр) та стаж роботи у галузі житлово-комунального господарства не менше 5 років.

Аналіз вищевказаних положень вітчизняних законодавчих та підзаконних актів свідчить про закріплення на нормативному рівні високих професійно-кваліфікаційних вимог до осіб, які бажають надавати послуги з управління багатоквартирним будинком. При цьому варто зауважити, що такий підхід є традиційним і в іноземних правопорядках. Так, наприклад, у Німеччині управитель нерухомістю повинен мати вищу освіту та кваліфікацію інженера, юриста, економіста чи соціального працівника, а також бути комунікабельним,



вміти вирішувати конфлікти і вести переговори. Натомість в Угорщині відповідно до Закону «Про товариства власників житла» управителями кондомініуму можуть бути тільки особи, які пройшли відповідну професійну підготовку. Починаючи з 1999 року, курси навчання за спеціальностями «управитель кондомініуму» і «управитель нерухомістю» мають державну ліцензію. Обидва курси відповідають критеріям професійної підготовки, а іспити складаються відповідно до розпорядження Міністерства внутрішніх справ Угорщини [7]. При цьому позитивним видається досвід зарубіжних країн щодо запровадження обов'язкового страхування відповідальності управителя. Так, у багатьох країнах Європи та Америки доволі розвинене страхування управляючою компанією (управителем) своєї цивільної, зокрема матеріальної, відповідальності на випадок заподіяння шкоди власникам багатоквартирного будинку [6].

Якщо проаналізувати вітчизняний підхід, то вбачається, що законодавець вирішує питання щодо страхування відповідальності управителя диспозитивно. Так, згідно з ч. 4 ст. 18 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» у разі якщо договором про надання послуг з управління передбачено обов'язок управителя укласти договір страхування своєї відповідальності за шкоду, заподіяну спільному майну, правам та законним інтересам співвласників багатоквартирного будинку внаслідок невиконання або неналежного виконання управителем своїх обов'язків, управитель протягом одного місяця після укладення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (або внесення змін до нього) зобов'язаний укласти такий договір страхування строком не менш як на строк дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком та своєчасно його продовжувати (укладати новий). Така ж норма продубльована й у п. 3 Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком. Тобто фактично сторони договору управління багатоквартирним будинком на власний розсуд визначають необхідність страхування відповідальності управителя, яке, на нашу думку, повинне перейти у площину обов'язковості. Це пояснюється тим, що в процесі експлуатації спільного майна багатоквартирного будинку досить часто трапляються непередбачувані ситуації, наприклад, прорив водопроводу, протікання даху, пожежі чи падіння дерева на автомобіль когось із співвласників багатоквартирного будинку, які в свою чергу безпосередньо зумовлюють заподіяння шкоди майну співвласників. А з огляду на те, що встановлення причинно-наслідкового зв'язку між неналежним виконанням покладених на управителя обов'язків за договором та наслідками у вигляді виникнення таких непередбачуваних ситуацій – це лише питання часу, то обов'язкове страхування його відповідальності видається цілком доречним.

На нашу думку, таке страхування виконуватиме одразу декілька важливих завдань: по-перше, підвищення якості послуг управителя, який для отримання страхової виплати повинен відповідати низці доволі суворих вимог; по-друге, безпосереднє страхування ризиків для управителя, який добросовісно та якісно здійснює ввірену йому діяльність з управління багатоквартирним будинком; по-третє, отримання управителем в разі настання страхового випадку страхової виплати, яка власне покриває заподіяні майну співвласників збитки, що у свою чергу знижує ризики й для самого управителя. Крім того, вважаємо, що запровадження обов'язкового страхування відповідальності управителів значно підвищить їх конкурентоспроможність. З огляду на вказане, з урахуванням вимог ч. 1 ст. 999 ЦК України, яка вказує, що законом може бути встановлений обов'язок фізичної або юридичної особи бути страхувальником життя, здоров'я, майна або відповідальності перед іншими особами за свій рахунок чи за рахунок заінтересованої особи, вбачаємо за доцільне запропонувати змінити норми ч. 4 ст. 18 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» та п. 3 Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком, виклавши їх у наступній редакції:

*«Управитель зобов'язаний укласти договір страхування своєї відповідальності за шкоду, заподіяну спільному майну, правам та законним інтересам співвласників багатоквартирного будинку внаслідок невиконання або неналежного виконання управителем своїх обов'язків, протягом одного місяця після укладення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (або внесення змін до нього) строком не менш як на строк дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком та своєчасно його продовжувати (укладати новий)».*

**Висновок.** Отже, якщо в загальному проаналізувати законодавчі підходи України та зарубіжних країн щодо закріплення високих кваліфікаційних вимог до управителів, безсумнівно є той факт, що вони спрямовані на забезпечення надання послуг з управління багатоквартирними будинками на засадах високої професійності, ефективності та систематичності, що у свою чергу свідчить про особливу суспільну значущість сфери управління багатоквартирними будинками та здійснює визначальний вплив на формування правового статусу управителя за досліджуванним договором. При цьому під правовим статусом управителя багатоквартирним будинком пропонуємо розуміти сукупність гарантованих державою прав та обов'язків управителя, пов'язаних із наданням послуги з управління багатоквартирним будинком, виникнення яких зумовлене набуттям ним статусу суб'єкта підприємницької діяльності та виконанням нормативно закріплених професій-

но-кваліфікаційних вимог, застосовуваних до осіб, які виявили бажання здійснювати таку діяльність. При цьому варто виділити сукупність основних передумов для набуття юридичною чи фізичною особою статусу управителя багатоквартирним будинком: 1) державна реєстрація особи як суб'єкта підприємницької діяльності; 2) наявність у штаті щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)», або самостійного проходження фізичною особою-підприємцем такої атестації; 3) обрання особи управителем багатоквартирним будинком за рішенням співвласників або призначена за результатами конкурсу.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Котюк В. О. Теорія права : Навчальний посібник для юрид. фак. Київ: Вентурі, 1996. С. 100–102.
2. Жигалкін І. П. Установи як юридичні особи : монографія. Х. : Право, 2010. С. 3.
3. Нікончук А. М. Правове регулювання діяльності управителів багатоквартирними будинками. Прикарпатський юридичний вісник. 2016. Вип. 2. С. 51, 52.
4. Рабінович А. В. Порівняльна характеристика цивільного та господарського кодексів щодо суб'єктів господарювання. Науковий вісник Львівської комерційної академії. Серія : Юридична. 2015. Вип. 1. С. 122.
5. Мирза С. С. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03; НДІ приват. права і підприємництва Нац. акад. прав. наук України. К., 2011. С. 137.
6. Прокофьев К. Ю., Моисеев В. А., Егорова Ю. А. Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами. Жилищные стратегии. № 2(4). 2015. С. 303–318. URL: [https://www.researchgate.net/publication/305096561\\_Otecestvennyj\\_i\\_zarubezhnyj\\_opyt\\_upravleniya\\_mnogokvartirnymi\\_domami](https://www.researchgate.net/publication/305096561_Otecestvennyj_i_zarubezhnyj_opyt_upravleniya_mnogokvartirnymi_domami) (дата звернення: 24.11.2020)
7. Иваненко Л. В. Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами // Гуманитарные аспекты реформирования ЖКХ. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-opyt-effektivnogo-upravleniya-mnogokvartirnymi-domami> (дата звернення: 30.11.2020).