

УДК 338.46

Валентина Гавриленко

Valentyna Gavrylenko

**ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ ЯК ОБ'ЄКТ
ІНСТИТУЦІЙНО-ОРГАНІЗОВАНОЇ ФОРМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ РЕГІОНУ****THE CONDOMINIUM ASSOCIATION AS AN OBJECT
OF INSTITUTION-ORGANIZED FORM
OF HOUSING MANAGEMENT OF THE REGION**

В статті розглянуто основні напрями реформування житлово-комунального господарства шляхом формування ОСББ як інституційно-організованої форми управління житлом регіону.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, кондомініум, ОСББ, реформування, регіон.

В статье рассмотрены основные направления реформирования жилищно-коммунального хозяйства региона путем формирования ОСМД как институционно-организованной формы управления жильем региона.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, кондоминиум, ОСМД, реформирование, регион.

In the article the main directions of reforming of housing and utilities sector by forming the condominiums as institution-organized form of housing management of the region are considered.

Keywords: housing and utilities sector, condominium, condominium association, reforming, region.

Постановка проблеми. Зростання ролі регіональної політики у державній політиці країни, поступовий перехід від короткострокового до середньо- і довгострокового планування, посилення вимог щодо подальшої децентралізації процесів ресурсного забезпечення регіонального розвитку вимагають удосконалення управління регіональним розвитком житлово-комунального господарства (ЖКГ).

Сьогодні рівень розвитку ЖКГ не задовольняє вимог населення і не вирішує соціально-економічних завдань суспільства, а тому потребує докорінного реформування. Незадовільне фінансування галузі, застаріла матеріально-технічна база об'єктів комунального призначення, неможливість впровадження ресурсозберігаючих технологій, низька якість послуг, несприятливі інвестиційні умови вимагають докорінного її реформування на засадах приватизації, демонополізації, формування конкурентного середовища, формування нових інституційних форм управління економіки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми розвитку житлово-комунального господарства досліджували в своїх наукових статтях І. А. Абрамович, О. В. Ареф'єв, В. М. Геєць, В. М. Гончаров, Б. М. Данилишин, М. І. Долішній, С. І. Дорогунцов, Ф. І. Євдокимов, Т. М. Качала, Г. О. Крамаренко, В. І. Куценко, І. І. Лукінов, Ю. В. Макогон, А. Ф. Мельник, Г. І. Онищук, В. В. Прохорова, І. Ф. Пономарьов, В. І. Пила, В. Г. Сахаєв, Г. М. Семчук, Д. М. Стеченко, М. Ф. Тимчук, М. І. Фашевський, Л. Г. Чернюк, М. Г. Чумаченко, В. Я. Швець та ін. Наукові здобутки цих та інших вчених мають важливе значення. Проте проблема реформування підприємств житлово-комунального господарства потребує поглибленого дослідження. Зокрема значної уваги заслуговує створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) як найефективнішого способу управління в житловій сфері.

Метою статті є розробка теоретичних та практичних рекомендацій щодо вирішення проблем реформування житлово-комунального господарства шляхом створення ОСББ і пошук оптимальних шляхів розвитку та підвищення ефективності їх діяльності в умовах інституційної трансформації економіки.

Викладення основного матеріалу дослідження. Ситуація в житлово-комунальному господарстві, незважаючи на численні спроби держави її вирішити, продовжує ускладнюватися. Підприємства галузі за рахунок власних доходів і прибутків змушені внаслідок недосконалості чинного законодавства покривати витрати державного бюджету на оплату численних пільг і привілеїв, якими користується значна кількість громадян України.

Одним із напрямів реформування відносин у житловій сфері є створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, або, як їх часто називають, кондомініумів. Але, незважаючи на те, що ця форма приватного володіння житлом є сьогодні майже єдиною в Україні, вона не набула широкого застосування в практичній діяльності, тому що містить значну кількість невирішених проблем та протиріч між власниками квартир і державою. Відповідно перехід економіки України до ринкових відносин реформування житлово-комунального господарства регіону в умовах інституційної трансформації економіки потребує використання досвіду, накопиченого в інших країнах світу. Як показало дослідження, в Європі розроблено три моделі реформування й розвитку ЖКГ.

Перша модель – англійська, дозволяє повну приватизацію житлово-комунальних об'єктів.

Друга модель – німецька, дозволяє акціонування підприємств і організацій галузі, але основний пакет акцій належить муніципалітету.

Третя модель – французька – поєднання муніципальної власності на об'єкти ЖКГ й управління ними з боку приватного бізнесу на умовах довгострокових договорів оренди й сукупних інвестиційних угод [3].

Першим був «кондомініум». У перекладі з латинської це словосполучення означає «співвласність», «співволодіння» (від слів: «*com*» («*sum*») – разом і «*dominium*» – володіння). Терміну – понад дві тисячі років, він відомий з часу Римської Імперії, коли Сенат прийняв закон, яким надав громадянам право на володіння помешканнями у міських багатосімейних будинках, інсулах.

Кондомініум – як колись, так і зараз – це специфічна форма володіння нерухомістю (на праві спільної сумісної власності), при якій власник володіє не тільки житловими приміщеннями, але й певною часткою нежитлових приміщень, головною метою якої є покращення утримання будинку, використання платежів мешканців на утримання того будинку, в якому вони проживають [2].

Донедавна у Лівії для всіх мешканців житло на 100 % фінансувала держава. Мешканці країни ніякої плати за комунальні послуги не платили. Це ілюстрація повної 100 % відповідальності уряду за утримання житлового фонду. В Австралії в 1961 році було запроваджено новий формат володіння житлом – «*strata title*» (страта тайтл) – для покращення взаємин власників частин житлових будинків.

«*Strata title*» («список рівнів») – ця нова юридична форма відтепер дозволяла власникам юнітів (окремих частин) будинку володіти водночас приватною частиною у житловому будинку (юнітом) та спільно володіти разом із іншими власниками цілим будинком.

Основні засади життя «кондомініуму» в Італії такі самі, як у нашому Законі про ОСББ, але є деякі особливості:

– лише в тому випадку, якщо кондомініум включає в себе більше десяти співвласників, він повинен мати власний статут;

– тільки якщо є понад чотири власники у будинку, рішенням зборів має бути визначений адміністратор кондомініуму (яким може бути приватна особа, акціонерне товариство або приватна фірма). Термін перебування адміністратора на посаді – один рік.

У сучасній Німеччині кондомініуми є поширеним типом управління житлом. У розумінні німецького законодавства кондомініум як форма власності означає володіння на правах особистої відповідальності квартирою, підвалом, тимчасовим місцем паркування й мансардою в багатоквартирному житловому будинку в поєднанні з володінням на правах загальної власності всім житловим будинком і прилеглими майновими об'єктами, які входять до складу єдиного приватного володіння (наприклад, такими як сходові клітки, фасади, дах, балкони, віконні перегородки, прилеглі вулиці, насадження й дитячі майданчики).

Власники всіх квартир кондомініуму утворюють об'єднання співвласників житла. На відміну від українського законодавства, німецьке встановлює, що членство в об'єднанні настає автоматично, разом з правом на квартиру, і жоден із власників не може відмовитись від вступу в товариство. Також об'єднання співвласників житла є керівним органом. Воно здійснює свої повноваження через рішення, що приймаються загальними зборами членів об'єднання, які скликаються і проводяться згідно зі статутом. Збори мають право приймати на себе обов'язки щодо житлового будинку, виступати в суді як позивачі чи відповідальні – зазвичай в особі керівника кондомініуму. У невеликих будинках управління часто здійснює один із домовласників на добровільній основі.

Великі кондомініуми наймають для цього компанії, що управляють. Об'єднання співвласників житла затверджує річний план діяльності, приймає бюджет і рішення про необхідні інвестиції. Кожний член об'єднання повинен зробити свій внесок у затверджений фонд інвестування і в резервний фонд – ці кошти використовуються для покриття всіх витрат, що пов'язані з управлінням загальним

майном. Рішення про експлуатацію, ремонт і модернізацію є частиною планового управління й повинні прийматися більшістю голосів членів об'єднання. Рішення, прийняті голосуванням, проведеним належним чином, є обов'язковими для всіх власників житла, а невиконання такого рішення передбачає притягнення до суду. Як крайній захід, наприклад проти неплатників, судом може бути накладено стягнення на квартиру, яка за рішенням суду може бути продана з метою погашення збитків.

У Парижі накопичено величезний досвід управління житловим сектором, у рамках якого поєднані приватна форма володіння житлом і громадське управління соціальним житловим фондом. Існують деякі проблеми у використанні соціального житла (наприклад, якщо на момент його надання дохід сім'ї був низьким, а з часом збільшився). Незважаючи на те, що існує корегувальна система виплат за житло залежно від доходу (тобто підвищення квартплати), квартирнаймачу вигідно залишатися на соціальній площі, тому що навіть у цьому випадку оплата житла є меншою від реальної вартості витрат на його утримання. У сфері утримання приватного житла адміністрація міста, перш за все, стежить за санітарним станом будівель, їх нормальним функціонуванням і зовнішнім виглядом.

Існує правило, відповідно до якого домовласник один раз на десять років зобов'язаний приводити в належний вигляд фасад будинку. Якщо такі роботи не здійснювались, місцева влада примушує власника будинку зробити це. Якщо і в цьому випадку нічого не буде зроблено, адміністрація міста самостійно проведе роботи, але з наступною їх оплатою домовласником.

Фінські кондомініуми (тут вони називаються квартирними акціонерними товариствами (КАТ)) можуть створюватися як муніципалітетом (квартири здаються в оренду громадянам), так і власниками приватних квартир одного будинку. КАТ функціонують на основі державного закону і є юридичними особами, які мають право брати кредити і здійснювати нове будівництво, укладати угоди з підприємцями щодо надання комунальних послуг тощо. До кондомініуму може входити як один, так і декілька будинків. Кондомініуми працюють на засадах самоокупності, їхню поточну роботу координує правління акціонерів, а виконавчим органом є управлінці будинками. Аудитор, обраний зборами акціонерів кондомініуму, контролює роботу правління та управбудів.

У Гельсінкі усіма комунальними системами володіє місто. Мер міста вважає, що так надійніше – ніхто не зможе відключити опалення ні за яких обставин. Правда, багато електростанцій у Фінляндії знаходиться в приватних руках. Опалення в Гельсінкі централізоване і це не заважає безперебійно надавати послуги ЖКГ.

Найважливішою складовою розвитку комунальних послуг у Фінляндії є інформаційні технології. Збір та обробка інформації, взаємодія комунальників із споживачами і владними структурами відбувається в автоматичному режимі. Весь процес особистої взаємодії споживача і постачальника послуг може проходити через Інтернет.

Для вдосконалення механізму фінансування комунального господарства України досить корисним є досвід реформування ЖКГ Естонії як однієї з країн, що виникла на теренах колишнього Радянського Союзу. Раніше комунальні послуги надавалися тільки бюджетними установами, які були в підпорядкуванні рад. Нині на ринок цих послуг вийшли реальні власники й управління житловими будинками. Їхнє безпосереднє обслуговування здійснюється переважно приватним бізнесом.

Держава ще володіє деякими котельнями, ТЕЦ, тепловими мережами, але управляють ними приватники. Таким чином, Естонія першою на території колишнього СРСР завершує повний демонтаж державної системи ЖКГ. Останнім принциповим кроком реформаторів була остаточна ліквідація наприкінці 2002 року неефективної системи муніципальних домоуправлінь. Ще до їхньої ліквідації численні приватні фірми почали пропонувати мешканцям свої послуги з ремонту, обслуговування й менеджменту [6].

До моменту остаточної ліквідації муніципальні домоуправління обслуговували лише будинки, що не утворили кондомініуми. Це виявилось найважчою проблемою реформи. Ще є райони, де цього рівня реформи формально не досягнуто (переважно це північно-східний регіон, де проживає переважно неестонське населення). Основна причина цього – низький рівень доходів населення, що змушує зберігати відповідальність за утримання житла за муніципальною владою. Там, де не створено ні квартирних, ні житлових товариств, передбачена особлива форма домоуправління – співтовариства квартирновласників, які, на відміну від двох вищезазначених форм, не є юридичними особами. Оскільки муніципальна служба замовника ліквідована, то, щоб будинок не залишився зовсім без господаря, співтовариства квартирновласників створюються примусово (цього вимагає закон). У такому разі обслуговування будинку організовує найнятий муніципальною владою зовнішній адміністратор. Він

одержує зарплату з тих грошей, які мешканці платять за обслуговування й оренду (якщо житло не приватизоване) своїх квартир. Зрозуміло, якість такого управління є досить низькою.

Утім, частка співтовариств квартирників у житловому господарстві невелика (у Таллінні – менш як 2 %, в інших містах Естонії – від 5 до 15 %). Це райони, де живуть найбідніші.

Кожний кондомініум містить у собі три види власності – приватну (відокремлена від інших самотійна житлова площа, що привласнюється), загальну (ті частини, які неможливо привласнити відособлено від інших, як, наприклад, інженерні комунікації) і загальну часткову (коли частина майна може бути привласнена самотійно, але не може бути відособлена від інших частин, приміром, сходів). Причиною виникнення кондомініумів є протиріччя в способах присвоєння цих видів власності. Кожний вид власності визначає неоднакові можливості в управлінні й користуванні. Але при цьому суб'єкти зацікавлені в їхньому ефективному привласненні з метою найкращого задоволення своїх потреб у проживанні [2].

На підставі проведеного дослідження зарубіжного досвіду можна зробити такі висновки:

- у світі існують різні форми самоорганізації мешканців для ведення спільного житлового господарства, і опіка від влади існує у різних видах. До примусового втручання на Заході держава вдається рідко, переважно апелює до самотійного волевиявлення мешканців;
- діють муніципальні програми підтримки, міжнародні грантові та банківські кредитні програми економічного стимулювання житлових товариств у всьому світі, а в Східній Європі – крім того, ще й просвітницькі, навчальні, інформаційні курси, тренінги, навчання;
- відповідальна позиція співвласника у розвинених країнах є вже просто природною рисою громадян, там вона століттями закарбовувалась у їхній свідомості. Влада країн Східної Європи активно розвивала цю рису у своїх громадян в останні десятиліття і теж досягла успіху.

Перші ОСББ в Україні з'явилися в 1992 р. з початком приватизації житлового фонду. У нас в країні відповідальність співвласників житла ще дуже слабо імплантована у життя громади, суспільства. Нам ще потрібно деякий час та чимало зусиль, яких треба докласти для досягнення цієї мети [11].

Так, нині в країні функціонує понад 14,5 тис. ОСББ. Відповідно до Загальнодержавної програми реформування і розвитку ЖКГ на 2009–2014 рр., до кінця 2014 року урядом заплановано створити 45 530 ОСББ, що становитиме близько 70 % багатоповерхового житлового фонду [9].

Стосовно Черкаського регіону, то на 01.01.2013 року, за даними відділу сприяння ОСББ департаменту ЖКК Черкаської міської ради, створено 445 ОСББ. Так, лише в місті Черкаси діє 130 ОСББ, з них 15 – утворено у 2012 році. Динаміку утворення ОСББ в місті Черкаси зображено на рис. 1.

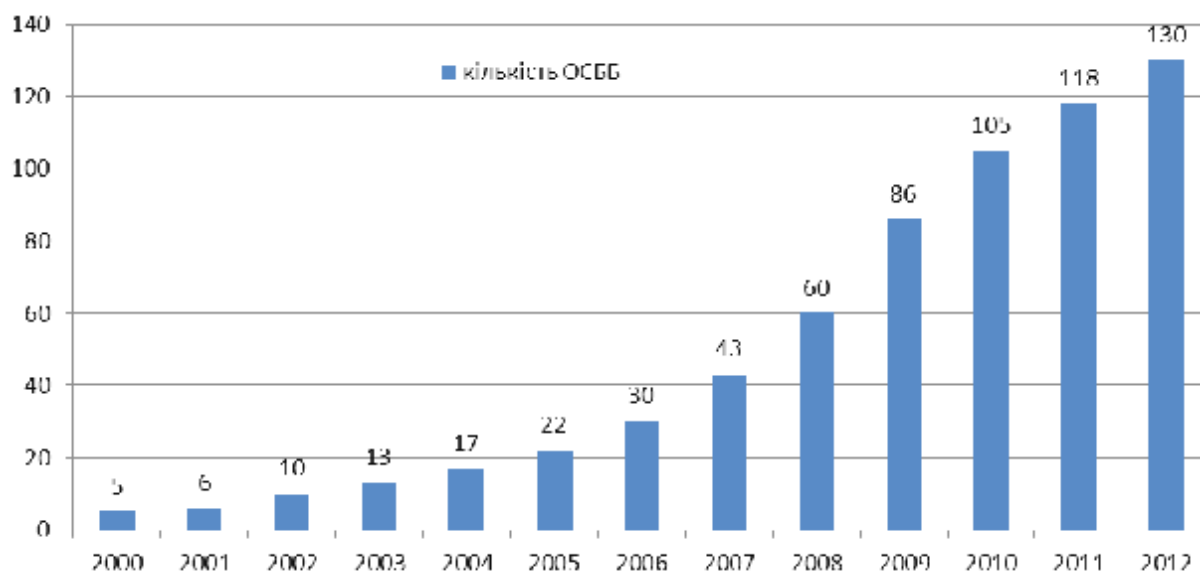


Рис. 1. Динаміка утворення ОСББ в м. Черкаси

Від загальної кількості будинків житловий фонд міста Черкаси становить: 85,5 % (комунальні, державні, відомчі); 8,1 % (ОСББ); 6,4 % (ЖБК) (рис. 2).



Рис. 2. Житловий фонд м. Черкаси у відсотках від загальної кількості житлових будинків

Підхід до створення та діяльності ОСББ у програмі діяльності та розвитку житлового фонду м. Черкаси передбачає:

- спільне фінансування капітальних ремонтів будинків;
- стимулювання енергозбереження;
- організація зустрічей з ініціативними групами;
- проведення презентацій на тему «Оберіть нову професію – станьте управителем ОСББ»;
- спільно з інститутом розвитку міста та Черкаською філією спілки власників житла України започатковано роботу з міжнародними програмами (підготовлено та подано на конкурсний розгляд до Міжнародного фонду «Відродження» проект «Стимулювання розвитку європейських стандартів та розвитку громадянського суспільства»);
- проведення навчання (курси, школа управителів);
- пільгове кредитування для ОСББ.

Але, на жаль, деякі пункти цієї програми залишаються невирішеними і нині. Так, поки що банки не надають ОСББ пільгових кредитів на проведення капітального ремонту будинків. На сьогодні місцевий бюджет також не виділяє коштів на стимулювання тепло- та енергозбереження будинків, а тому економія та збереження ресурсів відбувається лише за ініціативою самих мешканців будинку, де створене ОСББ, з метою заощадження коштів на оплату комунальних послуг.

Але, як показує досвід інших міст України, такі механізми є дієвими. Так, в м. Львів було розроблено механізм кредитування ОСББ. Міжнародна фінансова корпорація (IFC) і «Кредобанк» підписали угоду про співпрацю, надання коштів для покращення житлового фонду Львова.

Львівський Інститут міста за підтримки міської влади реалізує проект «Інвестуй в своє житло». Метою проекту є інформування громадян про можливості безпосередньої участі в управлінні власним житлом через створення ОСББ. Крім цього, у місті діє ресурсний центр підтримки ОСББ, який активно співпрацює з міжнародними фондами, діють спільні програми.

Важливим для мешканців при створенні ОСББ є питання фінансування капітального ремонту будинку. Так, 53 % населення сьогодні вважають що оплачувати капітальний ремонт житлового фонду повинні жеки (ОСББ, ЖБК) із власних коштів, у тому числі із залученням кредитних ресурсів. 23 % громадян погоджуються з тим, що фінансування ремонту житлового фонду повинне здійснюватися власниками житлових приміщень і повною мірою, і 22 % вважають, що воно повинне здійснюватися на умовах спільного фінансування за участю держави [12, с. 25].

За даними відділу сприяння ОСББ департаменту ЖКК Черкаської міської ради, виділення з міського бюджету коштів на проведення робіт по капітальному ремонту житлових будинків ОСББ в м. Черкаси зображено на рис. 3.

За п'ять років із 130 ОСББ кошти на капітальний ремонт отримало 118 будинків. Найбільше коштів на капітальний ремонт було виділено в 2012 році – 1891,9 тис. грн., що на 340,26 тис. грн. більше, ніж в 2011 році (рис. 3). Їх отримало 44 будинки ОСББ. В 2011 році виділені кошти отримало 28 ОСББ (рис. 4). Але сума коштів, що була виділена з бюджету на ремонт будинків ОСББ, є незначною. Вона не дозволяє об'єднанню зробити якісний ремонт, що, в свою чергу, спонукає певні види робіт по ремонту будинку виконувати щороку.

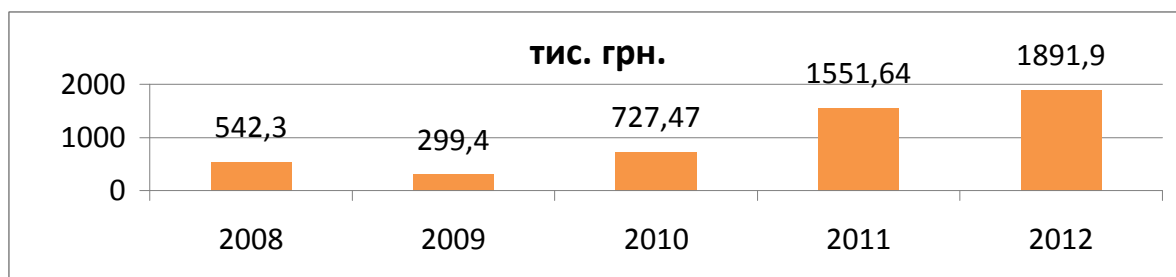


Рис. 3. Виділення з міського бюджету коштів на проведення робіт по капітальному ремонту житлових будинків ОСББ

За 2008–2011 роки 74 будинкам ОСББ було профінансовано 50 % вартості робіт з міського бюджету, решта 50 % – власні кошти об'єднання (рис. 4, 5).

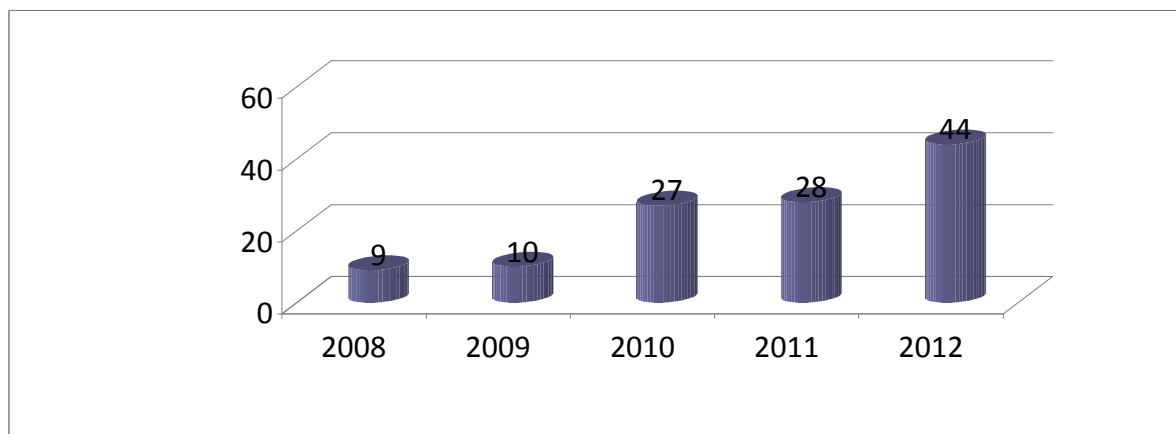


Рис. 4. Кількість ОСББ, які отримали кошти на капітальний ремонт житлових будинків



Рис. 5. Співфінансування робіт по капітальному ремонту

Висновки. На підставі вивчення загальногалузевих проблем та стану підприємств ЖКГ зазначимо, що основною метою реформування економіки житлово-комунального господарства є відновлення, стабілізація та забезпечення сталого функціонування на основі вдосконалення відносин власності, застосування нового фінансово-кредитного механізму з метою поліпшення якості комунального обслуговування.

У кондомініумі значно легше розв'язуються проблеми, пов'язані з особливостями змішаної (індивідуальної та колективної) форми власності на житлові й нежитлові приміщення, а також зі спільним володінням інженерно-технічним устаткуванням. Значно легше в умовах об'єднання досягається розподіл витрат і відповідальності.

При цьому необхідно відзначити, що при створенні ОСББ зазвичай одразу не можна розв'язати проблему якісного утримання житлового будинку. ОСББ, безумовно, не є ані альтернативою жекам, ані новою формою експлуатації житла. Об'єднання має на меті, передусім, забезпечити реалізацію права співвласників на управління спільним майном і умови для залучення кожного власника до такого управління. У свою чергу, наскільки управління та утримання будуть якісними, залежить від багатьох чинників.

Отже, в Україні у сучасних умовах реформування ЖКГ ОСББ є найбільш ефективним способом управління нерухомим майном, що дозволяє розв'язати суперечності, які виникають при впровадженні різних видів власності на житло.

Розвиток ОСББ у сучасних вітчизняних умовах слід стимулювати шляхом удосконалення правового регулювання, прийняття відповідних державних програм, забезпечення організаційної (у тому числі освітньої), інвестиційної та інноваційної підтримки їх функціонування з боку органів державної влади і місцевого самоврядування.

Список використаної літератури

1. Алдер Г. Технология НЛПб / Г. Алдер. – СПб. : Питер, 2002. – 224 с.
2. Васильева И. Н. Проблемы управления кондоминиумами в Украине / И. Н. Васильева // Вісник Харківського національного університету ім. В. Н. Каразіна. – Х. : ХНУ, 2002. – № 534. – С. 83–85.
3. Гура Н. Проблемы создания объединений совладельцев многоквартирных домов в Украине / Н. Гура // Экономика Украины. – 2005. – № 4. – С. 66–71.
4. Кучеренко І. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку / І. Кучеренко // Українське комерційне право. – 2009. – № 9. – С. 37–50.
5. Кошелев Д. Правове регулювання реорганізації та ліквідації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку / Д. Кошелев // Підприємництво, господарство і право. – 2010. – № 5. – С. 57–60.
6. Логвіненко В. І. Державне управління функціонуванням і розвитком ЖКГ в Україні : монографія / під заг. редакцією д.е.н., проф. В. В. Дорофієнка. – Донецьк : СПД Купріянов В. С., 2009. – 488 с.
7. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 № 2866-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10.
8. Наукові засади реформування і розвитку житлово-комунального господарства : монографія / [О. С. Поважний, О. П. Попов, І. В. Запатріна та ін.]; МОНУ, Дон. держ. ун-т управління. – Черкаси : Брама-Україна, ЧДТУ, 2011. – 436 с.
9. Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки: Закон України від 11.06.2009 № 1511-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2009. – № 47–48. – ст. 720.
10. Єфіменко І. А. Кондомініум як суб'єкт самостійного управління житлом / І. А. Єфіменко // Вісник Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого. – 2010. – № 3 – С. 105–110.
11. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : практ. посіб. / Ін-т місцевого розвитку. – К., 2007. – 288 с.
12. Хиврич Ю. Реформа ЖКХ от А до Я / Ю. Е. Хиврич, О. И. Адамов. – ПОО УСИ «Интерес», 2010. – 98 с.

References

1. Alder, G. (2002) Technology of NLPb. St. Petersburg: Piter, 224 p.
2. Vasilyeva, I. N. (2002) Problems of condominium management in Ukraine. *Visnyk Kharkivs'kogo Natsional'nogo Universytetu im. V. N. Karazina*, (534). Kharkiv: KhNU, pp. 83–85.
3. Gura, N. (2005) Problems of the formation of condominium associations in Ukraine. *Economika Ukrainy*, (4), pp. 66–71.
4. Kucherenko, I. (2009) Condominium association. *Ukrayins'ke komertsyine pravo*, (9), pp. 37–50.
5. Koshelev, D. (2010) Legal regulation of reorganization and liquidation of condominium. *Pidpryyemnytstvo, hospodarstvo i pravo*, (5), pp. 57–60.
6. Logvinenko, V. I. (2009) Public administration by functioning and development of housing and communal services in Ukraine. In: V. V. Dorofiyenko. Donetsk: SAP Kupriyanov V. S., 488 p.
7. About the condominium (2002) The Law of Ukraine as on 29.11.2001 № 2866-III. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, (10).
8. Povazhnyy, O. S., Popov, O. P., Zapatrina, I. V. et al. (2011) Scientific bases for the reforming and development of housing and communal services. Cherkasy : Brama-Ukrayina, ChDTU, 436 p.
9. About The state program of reforming and development of housing and communal services for 2009–2014 (2009) The Law of Ukraine as on 11.06.2009 № 1511-VI. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, (47-48), article 720.
10. Yefimenko, I. A. (2010) The condominium as an independent subject of housing management. *Visnyk Natsionalnoyi Yurydychnoyi Akademiyi Ukrayiny imeni Yaroslava Mudroho*, (3), pp. 105–110.
11. The establishment and operation of the condominium (2007) Institute of local development. Kiev, 288 p.
12. Khyvrych, Yu. Ye. and Adamov, O. I. (2010) The condominium reform from A to Z. POO USI «Interes», 98 p.

Відомості про автора

В. О. Гавриленко, кандидат економічних наук, доцент кафедри бухгалтерського обліку, аналізу і аудиту, Черкаський державний технологічний університет.