

УДК 352.07:342.553(477)

М. Войновський

ОБ’ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ У СИСТЕМІ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

Досліджено об’єднання співвласників багатоквартирного будинку як інститут безпосереднього здійснення населенням місцевого самоврядування. Встановлено статус об’єднань співвласників багатоквартирного будинку у системі місцевого самоврядування, їх права на здійснення місцевого самоврядування. Розглянуто форми реалізації об’єднаннями співвласників багатоквартирного будинку питань місцевого значення. Досліджено співвідношення поміж об’єднаннями співвласників багатоквартирного будинку та органами самоорганізації населення.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, об’єднання співвласників багатоквартирного будинку, органи самоорганізації населення, питання місцевого значення.

Стратегічний внутрішньополітичний курс України на децентралізацію процесів, що відбуваються у публічній сфері, безпосередньо стосується системи місцевого самоврядування. З прийняттям Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади [1] і низки законодавчих актів на її втілення почався якісно новий етап муніципальної реформи в Україні, спрямований на подальшу демократизацію суспільно-політичного устрою країни та розвиток інститутів громадянського суспільства.

Реформа місцевого самоврядування, що відбувається в країні, зіштовхнулася з дуже складними економічними проблемами, однією з яких є необхідність реформування житлово-комунального господарства (далі – ЖКГ). Стратегічним напрямом реформування ЖКГ є стимулювання створення та розширення діяльності об’єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ), що закріплено, зокрема, у прийнятті в травні 2015 р. Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” [2] та внесенні відповідних змін до Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” [3]. Таким чином, ОСББ фактично розвивається на перетині двох реформ – муніципальної та житлово-комунальної. На сьогодні ОСББ є достатньо відомим та ефективним інститутом, хоча й обмежено поширеним, через який населення бере участь у здійсненні місцевого самоврядування.

Статус та діяльність ОСББ вкрай недостатньо досліджені у вітчизняній управлінській науці. До останнього часу цей інститут вивчався, насамперед, у межах робіт із комунального господарства [4 – 9], державної політики щодо ЖКГ [10, 11], права [12 – 15]. Існує достатньо велика кількість робіт із фінансово-економічних та технологічних аспектів діяльності ОСББ.

Аналіз зазначених робіт свідчить, що в Україні не розглядаються та залишаються недослідженими питання, що вивчають діяльність ОСББ як об’єднань громадян, що беруть участь у вирішенні низки публічних проблем у межах питань місцевого значення. Це відбувається внаслідок ототожнення ОСББ виключно з господарськими організаціями. У результаті, внаслідок вже існуючих уявлень, не враховується сутність ОСББ як інституту

самоорганізації громадян у системі місцевого самоврядування, виникає однобічність визначення підходів для проведення наукового аналізу.

Окреслені вище обставини визначають спрямованість дослідження у статті в аспекті аналізу ОСББ як інституту безпосереднього здійснення населенням місцевого самоврядування. Ця мета вирішується через встановлення статусу ОСББ у системі місцевого самоврядування та їх права на здійснення місцевого самоврядування.

У результаті реформування ЖГК в Україні з'явився новий інститут самоорганізації громадян за місцем проживання у вигляді ОСББ. Зазначені структури добровільно створюються громадянами за місцем проживання у багатоквартирному будинку з метою ефективного вирішення проблем у житлово-комунальній сфері.

Місце проживання є однією з основних характеристик статусу громадянина у системі місцевого самоврядування. Відношення щодо місця проживання буде тривалим і стійким та слугуватиме сприятливою основою для самоорганізації громадян. Відповідно до політико-правової доктрини, що була втілена не лише в працях вітчизняних дослідників-муниципалістів [16 – 18], місцеве самоврядування повинно забезпечувати права та законні інтереси громадян, які постійно мешкають на території певного міста (села, селища), тобто є членами тієї чи іншої територіальної громади. Саме постійне або переважне проживання громадянина в межах територіальної громади передбачає причетність його як члена локалізованої територіальної спільноти до питань місцевого значення.

Відповідно до Закону України “Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання” [19], місцем проживання є житло, розташоване на території адміністративно-територіальної одиниці, в якому особа проживає постійно або тимчасово. Вочевидь, що до складу членів територіальної громади належать громадяни, які постійно проживають на її території. Юридичним фактом входження громадянина до числа членів територіальної громади є його реєстрація за місцем проживання.

Відповідно до ст. 140 Конституції України, місцеве самоврядування є правом територіальної громади – жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста – самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України [20]. На розвиток конституційних норм щодо місцевого самоврядування через профільне законодавство фактично розкривається поняття “питання місцевого значення” [21]. До останніх, безсумнівно, належить житлове та житлово-комунальне господарство. Зокрема, відповідно до Закону України “Про житлово-комунальні послуги” [22], до компетенції органів місцевого самоврядування належить затвердження та реалізація місцевих програм у сфері житлово-комунального господарства, участь у розробленні та реалізації відповідних державних і регіональних програм; встановлення цін/тарифів на житлово-комунальні послуги відповідно до закону; затвердження норм споживання та якості житлово-комунальних послуг, контроль за їх дотриманням; визначення виконавця житлово-комунальних послуг; забезпечення населення житлово-комунальними послугами необхідних рівня та якості; інформування населення відповідно до законодавства про реалізацію місцевих програм у сфері житлово-комунального господарства, а також щодо відповідності якості житлово-комунальних послуг нормативам, нормам, стандартам та правилам; укладання договорів із підприємствами різних форм власності на вироблення та/або виконання житлово-комунальних послуг; здійснення контролю за дотриманням законодавства щодо захисту прав споживачів у сфері житлово-комунальних послуг; проведення моніторингу

виконання місцевих програм розвитку житлово-комунального господарства; вирішення інших питань у сфері житлово-комунальних послуг відповідно до законів.

Компетенція органів місцевого самоврядування з відповідних питань міститься також у Житловому кодексі України [23], Законах України “Про місцеве самоврядування в Україні” [24], “Про питну воду та питне водопостачання” [25], “Про теплопостачання” [26]. Все зазначене дає змогу зробити досить важливий висновок, що питання житла та всього того, що з ним пов’язане, є одним із важливих відносин поміж громадянином та інститутом місцевого самоврядування, а питання ЖКГ безпосередньо входить до питань місцевого значення.

До початку проведення житлово-комунальної реформи в Україні управління житловим фондом, утримання спільного майна у житлових будинках, а також надання комунальних послуг громадянам, що мешкають у таких будинках, належало до виключної компетенції органів державної влади та органів місцевого самоврядування. Унаслідок поступового посилення законодавчих рамок житлово-комунальної реформи, управління багатоквартирними будинками фактично передане власникам житлових приміщень. Таким чином, управління багатоквартирними будинками, яке раніше фактично та юридично належало до кола питань, що вирішувалися органами місцевого самоврядування, на сьогодні є обов’язком власників житлових приміщень.

Відповідно до Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” [27], для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення, вивезення побутових відходів, об’єднання за рішенням загальних зборів має право задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення.

На підставі вищевикладеного можна зробити висновок, що ОСББ вирішують певну частину питань місцевого значення, а саме:

- питання з управління багатоквартирним будинком;
- забезпечення належних та безпечних умов проживання громадян;
- забезпечення потреб населення у житлово-комунальних послугах тощо.

Саме тому, на нашу думку, цілком доцільно розглядати ОСББ як певний елемент системи місцевого самоврядування, адже призначення останньої полягає саме у вирішенні питань місцевого значення [28]. Через інститут ОСББ досить ефективно можна реалізувати повноваження місцевого самоврядування щодо багатоквартирного будинку, управління яким стає таким чином найбільш дієвим.

Проте зазначений висновок не є таким, що може бути однозначно сприйнятий. Зокрема, як зазначалося, у вітчизняній літературі ОСББ здебільше сприймаються як господарючі суб’єкти без будь-яких властивостей суб’єкту публічних відносин [29].

Для визначення місця та ролі ОСББ у системі місцевого самоврядування є необхідним розглянути основні контури системи місцевого самоврядування. На нашу думку, використання терміна “система місцевого самоврядування” є доцільним та необхідним з огляду на те, що поняття “система” передбачає, що елементи структуровані, знаходяться між собою у певному упорядкованому зв’язку та утворюють певну цілісність [30].

Термін “система місцевого самоврядування” не використовується в Конституції України. Проте ст. 5 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” [31] має

назву “система місцевого самоврядування”, де перелічуються основні елементи цієї системи, до якої віднесені: територіальна громада; сільська, селищна, міська ради; сільські, селищні, міські голови; виконавчі органи сільської, селищної, міської ради; старости; районні та обласні ради, що представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст; органи самоорганізації населення.

Таким чином, система місцевого самоврядування включає основні елементи, що належать до неї. У вітчизняній літературі існує декілька точок зору щодо розуміння терміна “система місцевого самоврядування”. В. Грובהва під системою місцевого самоврядування вважає сукупність самокерованих систем, що взаємодіють між собою та які, своєю чергою, виступають в якості систем [32]. По-іншому визначають систему місцевого самоврядування В. Куйбіда, В. Чушенко. На їхню думку, система місцевого самоврядування – це органічна сукупність суб'єктів та інститутів, що утворюється територіальною громадою, які взаємодіють між собою та із зовнішнім середовищем у процесі здійснення самоврядних функцій [33].

При визначенні системи місцевого самоврядування вважаємо за доцільне використовувати деякі висновки загальної теорії соціальних систем. Так, Ю. Тихоміров ще за радянських часів дійшов висновку, що доцільно розглядати системи управління, в яких поєднуються як суб'єкти, так й об'єкти, що виражається у суб'єкт-об'єктних відносинах: “Вплетіння у систему управління двох органічних підсистем дозволяє не лише розглядати їхні зв'язки як зовнішні або внутрішні, але й долати ізоляцію цих підсистем. Інтегративна характеристика дає можливість побачити різноманітні сполучення властивостей суб'єктів-об'єктів на різних рівнях управління” [34]. Дуже велике значення має думка автора про сполучення у компонентів системи управління властивостей як суб'єктів, так й об'єктів управління, про багатоманітність й одночасно єдність суб'єкт-об'єктних відносин.

Наведене вище було основою характеристики самоврядування як інституту. До системи самоврядування як вихідні її підсистеми необхідно віднести об'єкт (керована підсистема) та об'єкт (керуюча підсистема). Між суб'єктом та об'єктом системи самоврядування існують різноманітні форми взаємозв'язку та взаємодії, що характеризує динаміку системи. Таким чином, як підсистему можна визначити не лише елементи, але й механізм самоврядування. Цей висновок відповідає напрацьованим наукою положенням щодо соціального управління. Зокрема, механізм соціального управління може розглядатися не лише в статичі, але й динаміці (спосіб функціонування суб'єкту та об'єкту управління). Зазначену динаміку втілює управлінський процес, який відбувається як взаємодія між суб'єктом та об'єктом управління на основі прямих та зворотних зв'язків [35].

Таким чином, до системи місцевого самоврядування належатимуть такі підсистеми, як суб'єкт місцевого самоврядування, об'єкт місцевого самоврядування та механізм здійснення місцевого самоврядування.

Суб'єктом місцевого самоврядування є, насамперед, жителі, які охоплюються поняттям “територіальна громада”. Особливістю місцевого самоврядування, як і будь-якого іншого виду самоврядування, є те, що територіальна громада, що виступає соціально-організованою спільнотою, одночасно є як суб'єктом, так й об'єктом управління. Інші суб'єкти самоврядування розвиваються у більш організованій формі – представницькі та виконавчі органи та посадові особи.

Функціонування, взаємодія суб'єкту та об'єкту управління у системі місцевого самоврядування здійснюється через різноманітні організаційні форми. Отже, механізм місцевого самоврядування (який ми визначаємо як підсистему) – це сукупність організаційних форм здійснення місцевого самоврядування, що вже було визнано у літературі [36].

Відповідно до ст. 5 Конституції України, народ здійснює владу безпосередньо і через органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Таким чином, на конституційному рівні закріплені дві основні форми народовладдя: безпосередня демократія та опосередкована демократія. Відповідно, організаційний механізм місцевого самоврядування включає форми прямого волевиявлення громадян (безпосередня демократія) на місцевому рівні та форми опосередкованої участі населення у місцевому самоврядуванні (органи та обрані посадові особи місцевого самоврядування).

На нашу думку, доцільно розглядати ОСББ як частину механізму місцевого самоврядування, тобто як одну з організаційних форм здійснення населенням місцевого самоврядування. Оскільки сукупність організаційних форм місцевого самоврядування поділяється на дві групи – форми безпосередньої демократії та форми опосередкованої демократії, необхідно визначити до якої групи форм належить ОСББ.

На нашу думку, більш обґрунтованим є віднесення ОСББ до групи форм безпосереднього здійснення населенням місцевого самоврядування. Надамо аргументи.

У вітчизняній літературі представлені різні визначення категорії “безпосередня демократія” [37, 38]. Спільним для всіх визначень є розуміння безпосередньої демократії, насамперед, як безпосередньої участі громадян у здійсненні влади, їх прямого волевиявлення при виробленні та прийнятті рішень. Проте якщо одні автори розглядають безпосередню демократію як пряме волевиявлення громадян у виробленні та прийнятті лише державних рішень, то інші у поняття безпосередньої демократії вкладають пряме волевиявлення громадян в управлінні не лише державними, але й суспільними (громадськими, публічними) справами. Останнє розуміння кола суспільних відносин, що охоплюється безпосередньою демократією, є, на нашу думку, більш придатним, адже громадяни вирішують самостійно питання не лише державного, але й суспільного спрямування. Однак, на відміну від колишніх визначень, до суспільних справ вчені на сьогодні відносять також питання, що вирішуються на рівні місцевого самоврядування. Таким чином, безпосередня демократія спрямована на вирішення як державних питань, так і питань місцевого значення, тобто має два рівня реалізації: державний та муніципальний.

Безпосередня демократія у системі місцевого самоврядування характеризується такими ознаками: 1) наявністю сукупності суспільних відносин; 2) здійсненням прямого волевиявлення громадян; 3) наявністю об'єкта прямого волевиявлення громадян, в якості яких виступають питання місцевого значення; 4) наявністю організаційних форм прямого волевиявлення громадян: обговорення, прийняття, виконання рішень, а також контроль за їх проведенням у життя [39].

Аналіз ОСББ дає змогу виявити у них більшість із ознак інституту безпосередньої демократії у системі місцевого самоврядування. До них належать:

1. Наявність однорідної сукупності суспільних відносин. Сукупність суспільних відносин, що виникає у процесі функціонування ОСББ, можна поділити на три групи:

– по-перше, суспільні відносини, що виникають у процесі створення ОСББ – вибору способу управління багатоквартирним будинком, приймання власниками

приміщень рішення про управління комплексом нерухомого майна у багатоквартирному будинку через створення ОСББ, реєстрації ОСББ;

– по-друге, суспільні відносини, що виникають у процесі діяльності ОСББ з управління багатоквартирним житловим будинком, утриманню спільного майна у багатоквартирному будинку, вирішенню питань користування вказаним майном, забезпеченню комунальними послугами громадян, що мешкають у такому будинку;

– по-третє, суспільні відносини, що виникають при вирішенні питань утримання та благоустрою прибудинкової території та інших питань, що стосуються забезпечення та захисту прав та законних інтересів ОСББ, зокрема відносин, що складаються у процесі об'єднання ОСББ в асоціації.

Таким чином, суспільні відносини, що існують у процесі організації та діяльності ОСББ, є суспільними відносинами, що виникають з огляду на волевиявлення громадян з приводу вирішення питань створення та діяльності ОСББ, а також інших питань, пов'язаних із забезпеченням діяльності ОСББ, учасники якого володіють взаємними правами та обов'язками. З огляду на це, зазначені відносини є управлінськими.

2. Здійснення прямого волевиявлення громадян. Власники приміщень у багатоквартирному будинку здійснюють пряме волевиявлення при обранні способу управління багатоквартирним будинком; при виробленні, обговоренні та прийнятті рішень, що стосуються управління багатоквартирним будинком, утримання та благоустрою прибудинкової території. При вирішенні цих питань власники приміщень здійснюють пряме волевиявлення шляхом проведення загальних зборів власників приміщень.

3. Наявність об'єкта прямого волевиявлення, в якості якого виступають питання ЖКГ, які належать, як зазначалося, до питань місцевого значення.

4. Наявність організаційних форм прямого волевиявлення громадян: обговорення, прийняття, виконання рішень, а також контроль за їх реалізацією. Власники приміщень безпосередньо беруть участь в обговоренні, прийнятті та виконанні рішень у сфері управління багатоквартирним будинком, утримання та благоустрою прибудинкової території, подвір'я.

Таким чином, ОСББ самостійно, шляхом прямого волевиявлення його членів, вирішує певну частину питань місцевого значення, а саме: питання з управління багатоквартирними будинками, забезпечення належних та безпечних умов проживання громадян, забезпеченню потреб населення у житлово-комунальних та житлово-побутових послугах, інші питання житлово-комунального господарства. При цьому треба зазначити, що система ОСББ та їх функції поєднують форми безпосередньої та представницької демократії. Зокрема, у її вищому органі – загальних зборах – має прояв безпосередня демократія, у той самий час як через систему та функції інших органів (голова правління, правління, контрольно-ревізійна комісія, збори представників) має прояв представницька демократія.

У науці державного управління, а також у споріднених із нею правовій та політичній науці стосовно безпосередньої демократії використовуються дві категорії: форми та інститути. Одні автори намагаються використовувати категорію “інститути безпосередньої демократії” [40], інші використовують термін “форми безпосередньої демократії у системі місцевого самоврядування” [41, 42]. Деякі автори оперують зазначеними поняттями як тотожними [43].

Залежно від конкретного історичного етапу та політичної ситуації, в українському суспільстві існували певні, такі що відповідають певному часу, форми безпосередньої демократії. Зі зміною рівня соціально-економічного, культурного та політичного розвитку суспільства з'являлися нові форми безпосередньої демократії та припиняли існувати деякі застарілі.

На сучасному етапі перелік форм безпосередньої демократії у системі місцевого самоврядування закріплений у законодавстві України та статутах територіальних громад. Серед них: збори громадян за місцем проживання [44], громадські слухання [45], громадські експертизи [46], громадські ініціативи [47] тощо.

Нормативне закріплення різноманітних форм прямої демократії на рівні місцевого самоврядування не є випадковим, адже безпосередня демократія, що є загальнолюдською цінністю, свій найбільший потенціал має саме у системі місцевого самоврядування. Однією з характерних особливостей місцевого самоврядування є максимальне наближення громадян до процесів управління на місцевому рівні. Доцільно зазначити, що вищенаведений перелік не є вичерпним. Разом із законодавчо закріпленими формами безпосереднього здійснення місцевого самоврядування, громадяни мають право брати участь у здійсненні місцевого самоврядування й в інших формах, що не входять у протиріччя із законодавством України. Зокрема, однією з ефективних форм здійснення права громадян на безпосереднє вирішення питань місцевого значення у сфері ЖКГ може бути інститут громадських інспекторів [48].

Оскільки законодавством встановлений відкритий перелік форм безпосередньої демократії у системі місцевого самоврядування, це дає змогу віднести ОСББ до інституту безпосереднього здійснення населенням місцевого самоврядування.

ОСББ, виступаючи інститутом безпосереднього здійснення населенням місцевого самоврядування, може діяти разом із органами самоорганізації населення (далі – ОСН). При цьому існує два варіанти функціонування ОСББ у системі місцевого самоврядування. У першому випадку ОСББ може розвиватися самостійно, що передбачено житловим та житлово-комунальним законодавством України та не перетинається з ОСН. Це відбувається у тому випадку, коли в межах багатоквартирного житлового будинку, групи житлових будинків, житлового мікрорайону не створюється ОСН.

В іншому випадку, ОСББ може здійснювати свою діяльність разом із ОСН, залишаючись при цьому самостійним та незалежним інститутом. Це відбувається у тому випадку, коли у багатоквартирному будинку утворюється ОСББ, а в межах цього будинку, групи житлових будинків або житлового мікрорайону функціонує ОСН. При цьому функції ОСББ та ОСН перетинаються та частково співпадають. Тому для того, щоб уникнути дублювання функцій та можливих протиріч у діяльності ОСББ, доцільно ввести ОСББ у ОСН. Саме функціонування ОСББ у системі ОСН дає змогу населенню ефективно вирішувати питання місцевого значення.

Два можливих варіанти розвитку ОСББ у системі ОСН обумовлені тим, що як ОСББ, так й ОСН створюються на основі добровільного волевиявлення громадян. Їх наявність у системі місцевого самоврядування не є обов'язковою, однак держава й органи місцевого самоврядування повинні забезпечити умови й правові гарантії їх створення та ефективного функціонування. Однією з гарантій створення ОСББ є закріплене в Конституції України право громадян на об'єднання, а ефективність функціонування ОСББ залежить від обсягу та змісту їх прав у вирішенні питань місцевого

значення. Неабияке значення має можливість делегування ОСН, як й ОСН, деяких повноважень органів місцевого самоврядування відповідно до ст. 25 Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”. Зазначене також “втягує” ОСББ у систему публічних відносин.

Висновки

ОСББ можна вважати суб’єктом місцевого самоврядування зі спеціальною компетенцією. ОСББ забезпечують участь населення у вирішенні питань щодо управління багатоквартирним будинком, забезпечує потреби населення у житлово-комунальних та комунально-побутових послугах, займається благоустроєм території, забезпечує сприятливі та безпечні умови проживання громадян. У деяких випадках ОСББ бере участь у забезпеченні охорони громадського порядку території, на якій знаходиться житловий будинок. Стаючи фактично суб’єктом публічних відносин, ОСББ залишається при цьому також й суб’єктом цивільних відносин. У контексті зазначеного, на законодавчому рівні треба закріпити особливий стан ОСББ як одну з форм самоорганізації громадян за місцем проживання.

Література

1. Про схвалення Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні [Електронний ресурс] : Розпорядження Кабінету Міністрів України № 333-р від 01.04.2014 р. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/333-2014-%D1%80>.

2. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку [Електронний ресурс] : Закон України № 417-VIII від 14.05.2015 р. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.

3. Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку [Електронний ресурс] : Закон України № 2866-III від 29.11.2001 р. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.

4. Андрійчук М. Д. Сучасні форми господарювання у житлово-комунальній сфері міста [Текст] : монографія / М. Д. Андрійчук, І. В. Заблодська, І. М. Салуквадзе ; Луган. держ. ін-т житл.-комун. госп-ва і буд-ва. — Луганськ : Ноулідж, 2011. — 191 с.

5. Герасимчук З. В. Формування недержавного сектора житлово-комунального господарства в регіоні [Текст] : монографія / З. В. Герасимчук, Н. В. Хвищун ; Луцький держ. технічний ун-т. — Луцьк : Надстир’я, 2007. — 224 с.

6. Григорович А. В. Сучасні тенденції в управлінні житлово-комунальною сферою міста / А. В. Григорович // Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права [Текст]. — 2002. — № 3. — С. 171—177.

7. Кучеренко І. М. Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку як особлива форма утримання приватного житлового фонду [Текст] / І. М. Кучеренко ; Акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва. — К. : НДІ приватного права і підприємництва АПРН України, 2006. — 35 с.

8. Реформування житлово-комунального господарства: теорія, практика, перспективи [Текст] : монографія / О. М. Тищенко [та ін.] ; НАН України, Н.-д. центр індустр. пробл. розв. — Х. : ІНЖЭК, 2008. — 368 с.

9. Сердюк Т. В. ОСББ як чинник реформування житлово-комунального господарства / Т. В. Сердюк, Г. В. Кравчук // Економічний простір [Текст]. — 2013. — № 76. — С. 96—104.

10. Драган І. О. Державне управління розвитком житлово-комунального господарства України: модернізація та ресурсозбереження [Текст] : монографія / І. О. Драган ; Нац. акад. наук України, Ін-т економіки природокористування та сталого розв. — Донецьк : Юго-Восток, 2011. — 235 с.

11. Перькова О. О. Державне регулювання сфери житлово-комунального господарства: адаптаційний аспект [Текст] : монографія / О. О. Перькова. — Донецьк : Ноулідж, Донец. від-ня, 2012. — 176 с.

12. Гейнц Р. М. Поняття об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: порівняльно-правовий аналіз законодавства України й інших країн / Р. М. Гейнц // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України [Текст]. — 2013. — Вип. 32. — С. 87—96.

13. Сергієнко В. В. Правове регулювання діяльності ОСББ при наданні житлово-комунальних послуг / В. В. Сергієнко // Форум права [Текст]. — 2014. — № 4. — С. 297—301.

14. Старицька О. О. Проблемні питання правового регулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку / О. О. Старицька, М. О. Польська // Юридичний вісник. Повітряне і космічне право [Текст]. — 2012. — № 4. — С. 89—92.

15. Утвенко В. В. Особливості нормативно-правового забезпечення управління житлово-комунальною сферою міст України органами місцевого самоврядування / В. В. Утвенко // Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України [Текст]. — 2013. — № 5. — С. 53—57.

16. Баймуратов М. О. Публічна самоврядна (муніципальна) влада в Україні: методологічні підходи до визначення основних ознак / М. О. Баймуратов // Публічне право [Текст]. — 2011. — № 2. — С. 5—11.

17. Батанов О. Муніципальна влада у системі сучасного муніципалізму: концептуальні проблеми теорії / О. Батанов // Юридичний вісник [Текст]. — 2010. — № 3. — С. 16—22.

18. Чапала Г. В. Місцеве самоврядування в системі публічної влади: теоретико-правовий аналіз [Текст] : монографія / Г. В. Чапала. — Х. : Право, 2006. — 224 с.

19. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання [Електронний ресурс] : Закон України № 1382-IV від 11.12.2003 р. — Режим доступу : www.portal.rada.gov.ua.

20. Конституція України (із змінами) № 254к/96-ВР від 28.06.1996 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.

21. Буряк Т. М. Питання місцевого значення як основний об'єкт місцевого самоврядування / Т. М. Буряк // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ [Текст]. — 2004. — № 2. — С. 19—24.

22. Про житлово-комунальні послуги [Електронний ресурс] : Закон України № 1875-IV від 24.06.2004 р. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>.

23. Житловий кодекс України № 5464-Х від 30.06.1983 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF1S300B.html.

24. Про місцеве самоврядування в Україні [Електронний ресурс] : Закон України № 280/97-ВР від 21.05.1997 р. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>.

25. Про питну воду та питне водопостачання [Електронний ресурс] : Закон України № 2918-III від 10.01.2002 р. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2918-14>.
26. Про тепlopостачання [Електронний ресурс] : Закон України № 2633-IV від 02.06.2005 р. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2633-15>.
27. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [Електронний ресурс] : Закон України № 2866-III від 29.11.2001 р. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.
28. Тісногуз В. В. Питання місцевого значення та їх юридичне закріплення / В. В. Тісногуз // Бюлетень Міністерства юстиції України [Текст]. — 2007. — № 4. — С. 213—217.
29. Кацюба К. В. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків як вид непідприємницьких товариств / К. В. Кацюба // Право і суспільство [Текст]. — 2013. — № 6.2. — С. 75—79.
30. Болдирев С. В. Система місцевого самоврядування в Україні (теоретичний аспект) / С. В. Болдирев // Державне будівництво та місцеве самоврядування [Текст] : зб. наук. пр. — Вип. 4. — Х. : Право, 2002. — С. 123—128.
31. Про місцеве самоврядування в Україні...
32. Грובה В. П. Система місцевого самоврядування в Україні: проблеми теорії і практики [Текст] : автореф. дис. ... к. ю. н. / В. П. Грובה ; Харківський національний юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. — Х. : [б. в.], 2013. — 20 с.
33. Куйбіда В. Система місцевого самоврядування в Україні [Текст] / В. Куйбіда, В. Чушенко // Вісник Львівського університету [Текст]. — Львів : Видавничий центр ЛНУ ім. І. Франка, 2000. — Вип. 35. — С. 195—199. — (Серія юридична).
34. Тихомиров Ю. А. Управление делами общества [Текст] / Ю. А. Тихомиров. — М. : Наука, 1984. — 520 с.
35. Сурмин Ю. П. Теория систем и системный анализ [Текст] / Ю. П. Сурмин. — К. : МАУП, 2003. — 368 с.
36. Скрипченко Н. Формування теоретичних основ понять “механізм місцевого самоврядування” та “механізм здійснення функцій місцевого самоврядування” / Н. Скрипченко // Демократичне врядування [Електронний ресурс] : наук. вісн. — 2009. — Вип. 3. — Режим доступу : <http://www.lvivacademy.com/visnik3/fail/+Skrichenko.pdf>.
37. Конституційно-правові форми безпосередньої демократії в Україні: проблеми теорії і практики [Текст]. — К. : Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАНУ, 2001. — 354 с.
38. Погорілко В. Основні засади теорії безпосередньої демократії / В. Погорілко // Право України [Текст]. — 2000. — № 8. — С. 26—31.
39. Бальцій Ю. Ю. Принципи місцевого самоврядування та безпосередня демократія в Україні / Ю. Ю. Бальцій // Науковий вісник Академії муніципального управління [Електронний ресурс] : зб. наук. пр. — Вип. 2. — Режим доступу : http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Nvamu_pr/2009_2/8.pdf. — (Серія “Право”).
40. Прієшкіна О. В. Місцева демократія в Україні: інститути та організаційно-правові форми реалізації [Текст] : монографія / О. В. Прієшкіна. — Одеса : Фенікс, 2005. — 248 с.
41. Заяць Д. Д. Форми прямої демократії у статутах територіальних громад України / Д. Д. Заяць // Ефективність державного управління [Текст] : зб. наук. пр. — Вип. 23. — Львів : ЛРІДУ НАДУ, 2010. — С. 352—360.

42. Лиска О. Форми діяльності територіальної громади / О. Лиска // Збірник наукових праць НАДУ [Текст]. — К. : НАДУ, 2011. — Вип. 1. — С. 132—140.

43. Місцева демократія в Україні: нові стандарти [Текст] / М. В. Лациба, І. М. Лукеря, О. Л. Ващук-Огданська : Укр. Незалеж. Центр політ. дослідж. — К. : Агентство “Україна”, 2013. — 236 с.

44. Орловський, О. Право членів територіальної громади на участь у загальних зборах / О. Орловський // Юридичний вісник [Текст]. — 2011. — № 4. — С. 55—58.

45. Чернега Р. Т. Громадські слухання – ефективний спосіб участі громадян у місцевому самоврядуванні / Р. Т. Чернега // Перспективи [Текст] : наук. журн. — Одеса : [б. в.], 2003. — № 2/3. — С. 83, 84.

46. Купрій В. Громадська експертиза та громадський моніторинг діяльності органів влади [Текст] : навч. посіб. / В. Купрій, Л. Паливода. — К. : Макрос, 2011. — 200 с.

47. Місюра В. Громадська ініціатива в системі місцевого самоврядування України / В. Місюра // Вісник НАДУ [Текст]. — 2005. — № 1. — С. 288—294.

48. Орловський О. С. Громадські інспектори благоустрою як різновид участі членів територіальної громади у місцевому розвитку / О. С. Орловський // Університетські наукові записки [Текст]. — 2009. — № 4. — С. 20—23.

M. Voinovskyi

CONDOMINIUMS IN THE SYSTEM OF LOCAL SELF-GOVERNMENT

The article examines condominiums as a public institution for providing local self-government. The status of condominiums in the system of local self-government and their right to exercise local self-government are determined. The forms of solving local issues by condominiums are considered. The relationship between condominiums and public self-organization bodies is researched.

Key words: housing and utilities sector, condominiums, public self-organization bodies, local issues.