

УДК 351

Ю. П. Чеберяк,
аспірант, кафедра управління національним господарством та економічної політики,
Національна академія державного управління при Президентові України

ЖИТЛОВИЙ ФОНД ЯК ОБ'ЄКТ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ В УМОВАХ РИНКОВИХ ПЕРЕТВОРЕНЬ

Yu. Cheberiak,
graduate student, department of management of national economy and economic policy
of the National Academy of Public Administration under the President of Ukraine

HOUSING STOCK AS AN OBJECT OF PUBLIC ADMINISTRATION IN TERMS OF MARKET REFORMS

У статті досліджено житловий фонд як об'єкт державного управління в умовах ринкових перетворень, розглянуто специфіку житлового фонду, ієрархічний зв'язок взаємопов'язаних понять житлова сфера — житловий фонд — багатоквартирний будинок — квартира, проаналізовано ринок послуг з управління житловим фондом України та запропоновано розроблення механізмів реалізації законодавчих нововведень щодо управління житловим фондом.

The article examines the housing as an object of state administration in the situation of market reforms, the specificity of housing, hierarchical relationship of related concepts housing field — housing — apartment building — apartment; it analyzes market of housing management services in Ukraine and suggests the development of mechanisms to implement legislative innovations regarding housing management.

Ключові слова: житловий фонд, ринок послуг з управління житловим фондом, управитель, утримання та управління житловим фондом.

Key words: housing management, housing, services market housing management, housing management.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Головною проблемою та стримуючим фактором розвитку житлово-комунального господарства є збереження адміністративних принципів управління об'єктами галузі, зокрема і житловим фондом. Це пов'язано із неготовністю населення та органів місцевого самоврядування ефективно забезпечувати управління належною їм власністю, а також нерозвиненістю ефективного ринку послуг з управління житловим фондом.

АКТУАЛЬНІСТЬ ДОСЛІДЖЕННЯ

Основною і провідною ланкою в житловій сфері виступає житловий фонд. Ураховуючи те, що після приватизації житлового фонду в Україні виникла ситуація існування різних форм управління власністю, постала необхідність запровадження оптимальної системи управління житловим фондом. Актуальним є проведення аналізу різних способів управління житловим фондом та розгляду його як об'єкта управління.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Питанню ефективного управління та утримання житлового фонду приділялась значна увага як вітчизняних, так і зарубіжних вчених. Питання теоретичних аспектів управління житловим фондом, розвитку фінансових механізмів на ринку послуг, планування реформ у житловому секторі, необхідності демонополізації у житловій сфері розкрито у дослідженнях зарубіжних науковців Сіваєва Б.М. [7], Пузанової А.С., Шапіро М.Д., Чернишо-

ва Л.Н. [8]. Значну увагу приділено питанню управління житлово-комунальним господарством та удосконалення його розвитку, які знайшли своє відображення у роботах вітчизняних дослідників Левицького Д.М. [4], Манцевича Ю.М. [1], Непомнящого О.М. [2], Олійник Н.І. [5].

НЕ ВИРІШЕНІ РАНІШЕ ЧАСТИНИ ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ

Незважаючи на цінність досліджень у сфері управління житловим фондом як зарубіжних, так і вітчизняних дослідників, потребує розгляду та аналізу питання управління житлового фонду.

МЕТА СТАТТІ

Метою статті є дослідження житлового фонду як об'єкта державного управління в умовах ринкових перетворень.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Житлова сфера є основою для підвищення рівня життя населення та важливим сектором економіки, що потребує негайного проведення реформ та перетворень. У сучасних умовах назріла ситуація, що дозволяє констатувати недостатню ефективність регулювання ринкових відносин у житловій сфері, це зумовлено неузгодженістю соціально-економічної політики на різних рівнях її реалізації та потребує нових підходів та змін.

Як зазначає Олійник Н.І.: "...складовими житлової сфери виступають житлове будівництво та житлово-комунальне господарство. Тобто, житлова сфера стосується сфе-

Таблиця 1. Визначення поняття житлового фонду, його призначення, види та категорії у чинному Житловому Кодексі України та його проекті

Житловий Кодекс України від 30.06.1983 № 5464-Х	Проект Житлового Кодексу України
<p>Стаття 4. Житловий фонд</p> <p>Жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території Української РСР, утворюють житловий фонд.</p> <p>Житловий фонд включає:</p> <p>жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать державі (державний житловий фонд);</p> <p>жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям (громадський житловий фонд);</p> <p>жилі будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам (фонд житлово-будівельних кооперативів);</p> <p>жилі будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності (приватний житловий фонд);</p> <p>квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту (житловий фонд соціального призначення).</p> <p>До житлового фонду включаються також жилі будинки, що належать державно-колгоспним та іншим державно-кооперативним об'єднанням, підприємствам і організаціям. Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік до цих будинків застосовуються правила, встановлені для громадського житлового фонду.</p> <p>До житлового фонду не входять нежилі приміщення в жилих будинках, призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру</p>	<p>Стаття 7. Призначення, види та категорії житлового фонду</p> <p>1. Житловим фондом є сукупність усіх видів та категорій житла (житлових будинків, квартир, інших приміщень, які призначені та придатні для проживання в них).</p> <p>Розміщення в житлових будинках (квартирах) промислового виробництва забороняється.</p> <p>Вимоги щодо обмежень чи припинення господарської або іншої не забороненої законом діяльності у житлі, що належить громадянам на праві приватної власності, можуть бути встановлені лише відповідно до закону.</p> <p>2. За формою власності житловий фонд поділяється на:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) приватний житловий фонд; 2) державний житловий фонд, який складається з об'єктів житлового фонду, що належать державним підприємствам, установам та організаціям на праві господарського відання або оперативного управління; 3) комунальний житловий фонд, який належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ і міст. Житлові будинки, квартири, інші приміщення можуть перебувати у спільній власності декількох суб'єктів різних форм власності на житло. <p>3. За функціональним призначенням житловий фонд поділяється на:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) житловий фонд загального призначення, до якого належить житло всіх форм власності, що використовується громадянами на загальних підставах; 2) житловий фонд соціального призначення, до якого належить житло всіх форм власності, що надається на певний строк органами місцевого самоврядування громадянам України, що потребують соціального захисту відповідно до закону; 3) житловий фонд спеціального призначення, що складається з житла всіх форм власності, яке надається працівникам підприємств, установ та організацій на підставі відповідного договору, а також окремим категоріям громадян у визначеному порядку

ри виробництва (проекування, виробництво, реконструкція і капітальний ремонт житлового фонду) і сфери надання послуг (забезпечення житлового фонду водою, теплом, забезпечення водовідведення, технічне обслуговування житлового будинку, вивезення твердих побутових відходів та ін.). Отже, житлова сфера являє собою багаторівневу міжгалузеву систему, яка включає сферу виробництва і частинну сферу послуг, які пов'язані з проектуванням, будівництвом, капітальним ремонтом і реконструкцією житлового фонду, його технічним обслуговуванням, а також іншими послугами, які надаються населенню з метою забезпечення комфортних умов проживання у житловому фонді будь-яких форм власності" [5].

Головною проблемою та стримуючим фактором розвитку житлової сфери є збереження адміністративних принципів управління об'єктами галузі, зокрема і житловим фондом. Це пов'язано із неготовністю населення та органів місцевого самоврядування ефективно забезпечувати управління належною їм власністю, а також нерозвиненістю ринку послуг з управління житловим фондом.

Експлуатація житлового фонду, утримання та управління ним є важливим сегментом житлової сфери, що включає в себе роботи з поточного та капітального ремонту, модернізації та реконструкції [3].

Від належної експлуатації об'єктів житлової сфери, ефективного управління та утримання залежить стан житлового фонду, а в свою чергу і тривалість життєвого циклу багатоквартирного будинку.

Для конкретизації житлового фонду як об'єкта управління на ринку послуг житловим фондом, варто розгляну-

ти його особливості, структуру та ієрархічний зв'язок взаємопов'язаних понять: житлова сфера — житловий фонд — багатоквартирний будинок — житло (квартира).

Жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території України, утворюють житловий фонд [10].

Чинний Житловий кодекс Української РСР, введений у дію з 1 січня 1984 року, не адаптований до змін у суспільстві та містить морально застарілі правові норми, визначення та поняття, зокрема поняття житлового фонду та його види і призначення. Для порівняння, ці категорії у чинному Житловому кодексі та його проекті, який не було прийнято, наведено у таблиці 1.

Для надання ширшого та повного визначення житловому фонду як об'єкта державного управління, варто дослідити його специфічні характеристики. Основні особливості житлового фонду як об'єкта управління зображено на рисунку 1.

Наявність у більшості об'єктів житлового фонду значної кількості власників, і що особливо важливо, найчастіше присутність різних форм власності (приватної, державної, комунальної) ускладнює процес управління ними, оскільки, стає актуальним питання узгодження цілей та інтересів різних груп власників.

Соціальна значущість об'єктів житлового фонду пов'язана з тим, що з їх допомогою задовольняються пріоритетні потреби населення і реалізуються важливі конституційні права людини: право на житло; на володіння, користування і розпорядження своєю власністю; на безпеку життєдіяльності; на сприятливе навколишнє

середовище тощо. Крім того, стан житлового приміщення, в якому ми проживаємо — важливий показник якості життя кожного з нас.

Але все ж основною характеристикою житлового фонду є його неоднорідність. Кожен житловий будинок має різний рівень комфортності проживання, визначається різними споживчими властивостями житлової одиниці як товару.

Споживчі властивості житла визначаються широким спектром різних факторів, які можна класифікувати наступним чином: фактори, що характеризують житло; фактори, що характеризують територію, на якій воно розташоване.

До факторів, що характеризують житло, відносяться: поверховість, матеріали стін, рік побудови, ступінь фізичного зносу і фактичний стан будинку; ступінь благоустрою, якого зжитла; ресурсномістке будинку — необхідний обсяг ресурсів різного виду — тепла, води, необхідних для підтримки певного рівня комфортності проживання.

Поняття якості житлового будинку полягає в:

- планувальному рішенні квартир (співвідношення між житловою і загальною площею, площа кухонь і ванних кімнат, роздільність санвузлів, співвідношення між довжиною і шириною кімнат, висота приміщень);

- інженерному благоустрої квартир (центральне газо-, водопостачання, телефонізація квартир, додаткове санітарно-технічне обладнання тощо);

- санітарно-гігієнічних умови (рівень звукоізоляції квартир, температурно-вологісний режим тощо);

- функціональність допоміжних приміщень (наявність ліфта, смітєпроводу, допоміжних господарських приміщень тощо);

- архітектурна виразність приміщень [15].

До факторів, що характеризують прибудинкову територію, відносяться: розташування земельної ділянки; форма користування земельною ділянкою та обмеження, що обтяжують земельну ділянку; площа земельної ділянки, закріпленої за об'єктом нерухомості; благоустрій навколишнього середовища.

Неоднорідність житлового фонду означає, що кожен об'єкт нерухомості, особливо, багатоквартирний будинок володіє численними індивідуальними особливостями: своєрідністю будівельних конструкцій, інженерних систем, обладнання, прилеглої земельної ділянки, має свій рівень благоустрою та зносу. У зв'язку з цим, управління повинно здійснюватися окремо до кожного об'єкта житлового фонду з урахуванням його всіх характеристик і особливостей.

Однією із невід'ємних складових ієрархічного зв'язку взаємопов'язаних понять житлового сектору економіки є безпосередньо багатоквартирний житловий будинок.

Законодавство України трактує що, житловий будинок є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання [11]. Багатоквартирний будинок — жит-

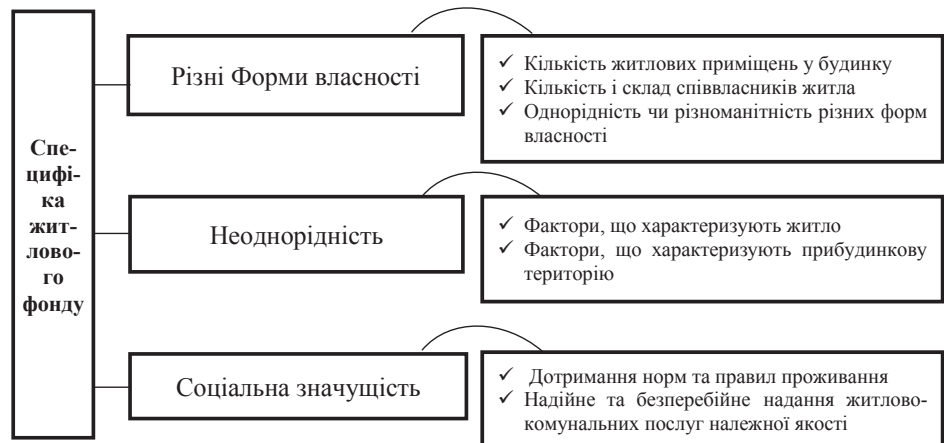


Рис. 1. Специфіка житлового фонду

ловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири, у якому можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, що є самостійними об'єктами нерухомого майна [12].

Будь-який будинок, незалежно від його призначення має відповідати таким основним вимогам:

- функціональної доцільності, тобто будівля повинна повністю відповідати тому процесу, для якого воно призначене: зручність проживання, праці, відпочинку тощо;

- технічної доцільності, тобто будівля повинна надійно захищати людей від зовнішніх впливів: низьких або високих температур, опадів, вітру; бути міцним і стійким, тобто витримувати різні навантаження, і довговічним, зберігаючи нормальні експлуатаційні якості в часі;

- архітектурно-художньої виразності, тобто будівля повинна бути привабливим по своєму зовнішньому і внутрішньому виду, сприятливо впливати на психологічний стан і свідомість людей;

- економічної доцільності, що передбачає найбільш оптимальні для даного виду будівлі витрати праці, коштів і часу на його зведення. При цьому необхідно також поряд з одноразовими витратами на будівництво враховувати і витрати, пов'язані з експлуатацією будівлі [16].

Житло — це жилі будинки і жилі приміщення, призначаються для постійного або тимчасового проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків, а квартира — це ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання [9].

Житло має ряд специфічних характеристик, які розкривають сутність даного поняття: є товаром першої необхідності, в той же час має яскраво виражені риси престижного товару, який свідчить про соціальний статус власника; є споживчим благом, необхідним для життєдіяльності людини, а з іншого боку, його придбання можна розглядати як спосіб вкладення капіталу; виступає єдиним товаром, який здатний стимулювати працю і заощадження, так як можливість отримання житла може бути більш дієвим стимулом до праці, ніж заробітна плата; відноситься до числа товарів, потреба в яких практично не насичується; один із довговічних товарів, що забезпечує умови існування і розвитку не одного покоління людей; має свій набір характеристик і прив'язане до певного розташування.

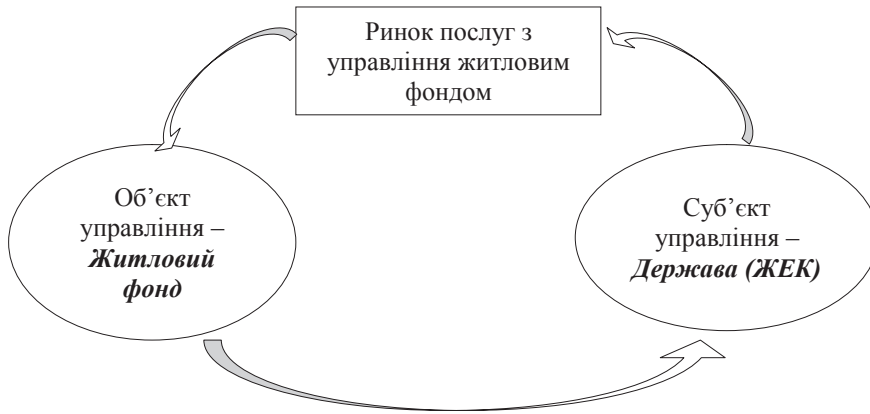


Рис. 2. Ринок послуг з управління житловим фондом (до 1991 року)

Можна конкретизувати об'єкт нашого дослідження, надавши ширше поняття "житлового фонду", яке розкриває його сутність саме як об'єкта управління, житловий фонд — це сукупність житлових будинків, різних за своїм складом, з різноманітним набором характеристик та особливостей, що потребують індивідуального підходу до їх управління та утримання.

Досліджуючи житловий фонд як об'єкт державного управління в умовах ринкових перетворень, варто розглянути ринок послуг з управління житловим фондом та взаємовідносини між суб'єктами та об'єктами такого ринку.

Ринок послуг з управління житловим фондом України характеризується низьким рівнем конкуренції учасників ринку та монополізацією, сформованою на основі ЖЕКів та підприємств-монополістів, що є виконавцями комунальних послуг.

Наявний факт недобросовісної конкуренції гравців на ринку послуг з управління та недоступністю вичерпної інформації щодо своєї діяльності гальмує процес запровадження ефективного управління багатоквартирними будинками.

Одним із основних чинників, що гальмує процес розвитку конкуренції на ринку послуг з управління житловим фондом є пасивність споживачів, співвласників багатоквартирних будинків, щодо впливу на учасників ринку для здійснення контролю за якістю наданих послуг; нормативно-правове забезпечення розвитку конкуренції у сфері управління багатоквартирними будинками; інформаційне забезпечення споживачів та учасників ринку. Організаційна та матеріальна підтримка господарюючих суб'єктів, які надають послуги з управління житловим фондом, та об'єднань співвласників багатоквартирного будинку; комунікаційні заходи та навчання для населення стосовно управління житловим фондом.

У процесі реформування житлової сфери в різні історичні періоди змінювалися підходи до управління житловим фондом.

У дореформенний період об'єктом управління виступав увесь житловий фонд, суб'єктом — була держава, представлена державними госпрозрахунковими організаціями — житлово-експлуатаційними та житловими конторами, які були покликані забезпечувати збереження житлового фонду і належне його використання, високий рівень обслуговування громадян, а також контролювати додержання громадянами правил кори-

стування жилими приміщеннями, утримання жилого будинку і придомової території [10]. Схематично управління житловим фондом у дореформенний період зображено на рисунку 2.

Ринок послуг з управління житловим фондом фактично був відсутній.

У період становлення незалежності України відбулися зміни й в управлінні житловим фондом, зокрема управління ним було передано від держави до відання сільських, селищних, міських рад у власність територіальних громад.

Управління житловим фондом

здійснювалося житлово-експлуатаційними конторами, основним завданням яких було збереження у справному стані житлового фонду і забезпечення безперебійної роботи обладнання та інженерного оснащення житлових будинків, а мешканця надавалася лише функція споживачів житлово-комунальних послуг.

Реформа житлово-комунального господарства передбачала створення організованого власника житла для активної участі у прийнятті рішень щодо управління будинком та обов'язку брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку.

Передумовою запровадження ефективного власника житла стало прийняття Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", який надав право організованим співвласникам приймати рішення щодо управління будинком [14].

На ринку послуг з управління житловим фондом з'являється новий суб'єкт управління — об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ).

З метою створення конкурентоспроможного ринку послуг з управління житловим фондом на законодавчому рівні було визначено управління будинком через управителя, що є особою, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору.

На ринку послуг з управління житловим фондом з'явилися нові суб'єкти, які схематично зображено на рисунку 3.

Незважаючи на появу нових гравців на ринку послуг з управління житловим фондом, ринок залишається монополізованим. Великий сегмент ринку займають ЖЕКи, і лише невелика частка багатоквартирних будинків, у яких співвласники визначилися з формою управління, створили ОСББ чи уклали договір з управителем.

Нерозуміння мешканцями будинків, а часто і органами самоврядування, хто ж саме є власником багатоквартирного будинку, на практиці призвела до ситуації, коли справжні його власники — власники квартир — не почуваються відповідальними за стан будинку в цілому. На думку багатьох мешканців, їхня власність і відповідальність закінчується за порогом квартири. Таке хибне переконання у свою чергу спричиняє недбале ставлення до спільного майна в багатоквартирному будин-

ку, небажання платити за його утримання й ремонт, а також породжує невиправдані очікування щодо капітального ремонту багатоквартирного будинку за рахунок когось іншого — територіальної громади, держави тощо.

Цьому сприяє й позиція деяких органів місцевого самоврядування, які періодично виділяють кошти на роботи капітального характеру в багатоквартирних будинках без залучення співфінансування з боку їх співвласників.

Існуюча ситуація характеризується тим, що відповідно до законодавства функцію управління на себе взяли органи самоврядування, але не маючи головних повноважень — повноважень власника приватизованого житла, вони не можуть виконувати ці функції ефективно. При відсутності у більшості багатоквартирних будинках ефективного власника житла органи місцевого самоврядування спираючись на статтю 7 Закону України "Про житлово-комунальні послуги", у якій закріплено право органів місцевого самоврядування на "визначення виконавця житлово-комунальних послуг" та Порядок визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді, затверджений наказом Держжитлокомунгоспу України від 25 квітня 2005 року № 60 призначають виконавця послуг.

Власники приватизованого житла не усвідомлюють своїх прав, що знаходяться у спільній сумісній власності на багатоквартирний будинок, не мають механізмів реалізації своїх прав і, як результат, відсутній клієнт, який здатний обирати і контролювати надання цих послуг. Тобто наявною є монополізація попиту на послуги з управління.

Визначення органами місцевого самоврядування виконавцями послуг з утримання будинків і споруд своїх же комунальних підприємств — ЖЕКів такими виконавцями, призвело до фактичної монополізації потенційно-конкурентного ринку послуг з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій [13].

Проте процес створення об'єднань був досить повільним, що створювало умови для подальшого існування дореформенної системи управління житловим фондом та гальмувало запровадження конкуренції на ринку послуг з управління житловим фондом.

Тому, прийнятий у 2015 році Закон України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", надав право співвласникам багатоквартирних будинків право вільного вибору способу управління своїм майном шляхом передачі функції з управління будинком управителю, ОСББ, або здійснення безпосереднього управління будинком [15].

У законі сформульовано основи сучасної системи управління житловим фондом, в якій керованою системою, а отже, і об'єктом управління в сукупності виступає житловий фонд, а зокрема — багатоквартирний будинок. Суб'єктом управління виступають співвласники, а також уповноважена особа (при безпосередньому управлінні), ОСББ, управляюча організація, які впливають на об'єкт управління (житловий будинок) для за-

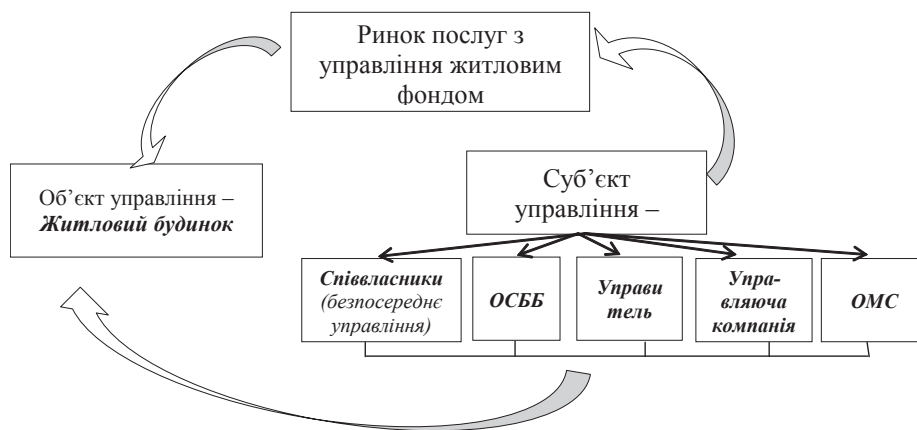


Рис. 3. Схема управління житловим фондом (з 2003 року)

безпечення його функціонування, збереження та надання комунальних послуг.

Управління багатоквартирним будинком здійснюється через статутні органи (ОСББ) багатоквартирного будинку, що може залучати спеціалізовані організації чи управляючу компанію. У разі не створення у будинку ОСББ до управління будинком залучається управитель, обраний співвласниками на загальних зборах.

Відмінність даних форм управління полягає у статусі організацій: метою ОСББ, яке є неприбутковою організацією, є належне утримання спільної сумісної власності, управляюча компанія (управитель) має на меті, окрім якісного надання послуги з управління житлового фонду, отримання прибутку.

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

Підсумовуючи, варто зазначити, що протягом тривалого часу система управління житлового фонду, що є соціально значущою сферою, не відповідала вимогам суспільства у задоволенні первинних потреб людини, а саме в житлі та комунальних послугах. Ринок послуг з управління житловим фондом був монополізованим, що зумовлювало запровадження законодавчого регулювання відносин між суб'єктами та об'єктами управління.

Процес залучення на ринок послуг з управління житловим фондом нових учасників був досить повільним, що зумовлено низкою гальмуючих факторів, зокрема, недосконалим нормативно-правовим забезпеченням правил гри на ринку, визначення права співвласників щодо вибору форм та способів управління будинком, незацікавленість органів місцевого самоврядування у розвитку конкуренції на ринку послуг з управління житловим фондом.

Із прийняттям законодавчих ініціатив сучасна система управління житловим фондом надала власникам можливість брати участь в управлінні спільною сумісною власністю та обирати спосіб управління нею. Принципи управління житловим фондом на ринку послуг встановлено законодавчо та є загальними для всіх учасників ринку, а саме співвласників, ОСББ, управителя, управляючих компаній та органів місцевого самоврядування, роль яких має істотне значення для подальшого розвитку ринку послуг з управління житловим фондом та визначає специфіку економічних відносин між суб'єктами ринку.

Важливим є, на нашу думку, своєчасне розроблення механізмів реалізації закону "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", зважаючи на важливість і необхідність запровадження конкурентного середовища на ринку послуг з управління житловим фондом.

Залучення на ринок послуг з управління житловим фондом нових учасників, зокрема управителя (управляючої компанії), зумовлює потребу у подальшому дослідженні критерій оцінювання управителя.

Література:

1. Манцевич Ю.М. Житло: проблеми та перспективи: монографія / Ю.М. Манцевич. — К.: ПРОФІ, 2004. — 360 с.
2. Непомнящий О. Житлова політика провідних країн сучасного світу: досвід для України / О. Непомнящий // Публічне управління: теорія та практика: збірник наукових праць Асоціації докторів наук з державного управління. — Х.: Вид-во "ДокНаукаДержУпр", 2012. — № 1 (9) — С. 123—129.
3. Олійник Н.І. Державне регулювання ринку житла в Україні: автореф. дис. ... д-ра наук з держ. упр.: 25.00.02 / Н.І. Олійник; Нац. акад. держ. упр. при Президентові України. — К., 2011. — 36 с.
4. Олійник Н. Інноваційні механізми управління багатоквартирним житловим фондом / Н. Олійник, Д. Левицький // Зб. наук. пр. НАДУ / За заг. ред. Ю.В. Ковбасюка. — К.: НАДУ, 2010. — Вип. 1. — С. 73—87.
5. Олійник Н. Концептуальні засади державної житлової політики / Н. Олійник // Вісн. НАДУ. — 2010. — № 1. — С. 96—104.
6. Олійник Н.І. Управління житлово-комунальним господарством у процесі ринкової трансформації економіки України: дис. ... канд. юрид. наук: 25.00.02 / Н.І. Олійник. — К., 2003. — 209 с.
7. Сиваев С.Б. Реформа ЖКХ в 2003—2008 годах: извилястая дорога к рынку. — М.: Фонд "Институт экономики города", 2009.
8. Чернышов Л.Н. Экономика городского хозяйства / Л.Н. Чернышов. — М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1999. — 328 с.
9. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 № 2482-XII // Відом. Верх. Ради України. — 1992. — № 36.
10. Житловий кодекс Української РСР // Відом. Верх. Ради УРСР. — 1983. — Додаток до № 28. — Ст. 573 (з наступними змінами та доповненнями).
11. Цивільний кодекс України // Відом. Верх. Ради. 2003. — Додаток до № 40. — Ст. 356.
12. Про власність: Закон Української РСР від 07.02.1991 № 697-XII // Відом. Верх. Ради УРСР. — 1991. — № 20.
13. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24.06.2004, № 1875-IV // Відом. Верх. Ради України. — 2004. — № 47. — ст. 1899.
14. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 № 2866-III // Відом. Верх. Ради України. — 2004. — № 46. — Ст. 1864.
15. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку. Закону України 14.05.2015 № 417-VIII // Відом. Верх. Ради України. — 2015. — № 29. — С. 1534. — Ст. 262.

16. Стандарт житлово-комунального господарства України СОУ ЖКГ 75.11 — 35077234.0015:2009. "Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків" [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://dbn.at.ua/load/61-1-0-931>

References:

1. Mantsevych, Y. (2004), Zhytlo: problemy ta perspektyvy [Housing: Problems and Prospects], PROFI, Kyiv, Ukraine.
2. Nepomnyashchyy, O. (2012), Zhytlova polityka providnykh krayin suchasnoho svitu: dosvid dlya Ukrainy [Housing policy leading countries of the modern world: experience for Ukraine], DokNaukDerzhUpr, Kharkiv, Ukraine.
3. Oliinyk, N. (2011), Derzhavne rehulivannia rynku zhytla v Ukraini [State regulation of the housing market in Ukraine], Natsional'na akademiia derzhavnoho upravlinnia pry Prezydentovi Ukrainy, Kyiv, Ukraine.
4. Oliinyk, N. (2010), Innovatsiyni mekhanizmy upravlinnya bahatokvartyrnym zhytlovym fondom [Innovative mechanisms for managing multi-housing] Natsional'na akademiia derzhavnoho upravlinnia pry Prezydentovi Ukrainy, Kyiv, Ukraine.
5. Oliinyk, N. (2010), Kontseptual'ni zasady derzhavnoyi zhytlovoi polityky [Conceptual Principles of State Housing Policy], Natsional'na akademiia derzhavnoho upravlinnia pry Prezydentovi Ukrainy, Kyiv, Ukraine.
6. Oliinyk, N. (2003), Upravlinnya zhytlovo-komunal'nym hospodarstvom u protsesi rynkovoyi transformatsiyi ekonomiky Ukrainy [Housing and community services in the market transformation of economy of Ukraine], Kyiv, Ukraine.
7. Syvaev, S. (2009), Reforma ZhKKh v 2003—2008 godakh: yzvylystaya doroha k rynku [Housing and communal services reform in 2003—2008: A winding path to the market], Moscow: Fond "Institut ekonomiki goroda".
8. Chernyshov, L. (1999), Ekonomika gorodskogo khozyaystva [Economy of municipal housing] Moscow: Mezhdunarodnyy tsestr finansovo-ekonomicheskogo razvitiya/
9. The Verkhovna Rada of Ukraine (1992), The Law of Ukraine "On privatization of public housing", Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy, vol. 36.
10. The Verkhovna Rada of Ukraine (1983), "Housing Code of the Ukrainian SSR", Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainian SSR, vol. 28, p. 573.
11. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), "The Civil Code of Ukraine", Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy, vol. 40, p. 356.
12. The Verkhovna Rada of Ukraine (1991), The Law of Ukrainian SSR "On Property", Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy, vol. 20.
13. The Verkhovna Rada of Ukraine (2004), The Law of Ukraine "On housing services", Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy, vol. 47, p. 1899.
14. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), The Law of Ukraine "About Condominiums", Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy, vol. 10, p. 78.
15. The Verkhovna Rada of Ukraine (2015), The Law of Ukraine "On the specifics of ownership in an apartment house", Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy, vol. 29, p. 1564.

Стаття надійшла до редакції 14.10.2015 р.