

**Наталія Володимирівна МОРОЗ**

старший викладач кафедри фінансів,  
Національний університет «Львівська політехніка»  
E-mail: moroz.n.v@mail.ru

**СУБ'ЄКТИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ**

Мороз, Н. В. Суб'єкти управління житловим фондом [Текст] / Наталія Володимирівна Мороз // Економічний аналіз : зб. наук. праць / Тернопільський національний економічний університет; редкол. : В. А. Дерій (голов. ред.) та ін. – Тернопіль : Видавничо-поліграфічний центр Тернопільського національного економічного університету “Економічна думка”, 2015. – Том 21. – № 1. – С. 112-119. – ISSN 1993-0259.

**Анотація**

**Вступ.** Система управління житловим фондом в Україні є застарілою і неефективною та потребує трансформації. Оскільки суб'єкти є невід'ємною складовою системи управління, необхідно чітко визначити їх перелік і сутність.

**Мета.** Метою роботи є дослідження суб'єктів управління житловим фондом.

**Метод (методологія).** У роботі використано такі загальнонаукові методи, як узагальнення, синтез, аналіз, порівняння, абстрагування та індукція.

**Результати.** Пропонується класифікувати суб'єкти управління житловим фондом за ознакою взаємодії на суб'єкти безпосередньої взаємодії та суб'єкти опосередкованої взаємодії. До суб'єктів безпосередньої взаємодії віднесено таких учасників відносин на ринку надання послуг з управління житлом: власник житлового будинку або житлового комплексу, співвласник багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, споживач, виробник, виконавець, управитель. До суб'єктів опосередкованої взаємодії належать органи виконавчої влади: центральний орган виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства та структурні підрозділи житлово-комунального господарства місцевих державних адміністрацій; органи місцевого самоврядування: місцеві ради та структурні підрозділи житлово-комунального господарства виконавчих комітетів місцевих рад. Запропоновано власні визначення понять «управитель», «суб'єкт управління житловим фондом».

**Ключові слова:** житловий фонд; система управління; суб'єкт управління; управитель; об'єднання співвласників багатоквартирного будинку; житлово-комунальні послуги.

**Natalia Volodymyrivna MOROZ**

Senior Lecturer,  
Department of Finance,  
Lviv Polytechnic National University  
E-mail: moroz.n.v@mail.ru

**SUBJECTS OF HOUSING FUND MANAGEMENT**

**Abstract**

**Introduction.** Housing fund management system in Ukraine is outdated and inefficient. It needs some transformations. Since the subject is an integral part of management, we have to define their list and essence.

**Purpose.** The aim of the article is to study the subjects of housing fund management.

**The method (methodology).** The work uses general scientific methods such as synthesis, synthesis and analysis, comparison, abstraction and induction.

**Results.** It is proposed to classify the subjects of housing fund management on the basis of interaction on subjects and subjects of direct interaction mediated interaction. To the entities of direct interaction we can include the following participants of market relations in the provision of housing fund management: the owner of a dwelling house or residential complex, condominium, condominium, consumer, producer, artist, manager. To the entities of mediated interactions we can include the following executive bodies: the central executive body of Housing, Utilities and structural units of housing and communal services of local state administrations; local governments, local councils and the

**Keywords:** housing fund; management system; an administration; manager; condominiums.

**JEL classification:** A13, L97, O18

---

### Вступ

На сьогодні однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем України є утримання наявного житлового фонду в належному стані, його ефективна експлуатація, збереження та розвиток. Технічний стан багатоквартирних житлових будинків, їх якість, особливо у сфері енергоефективності, а також з погляду комфортності проживання суттєво відстають від аналогів у розвинутих зарубіжних країнах. Застарілі організаційні принципи роботи та управління житлово-експлуатаційними конторами, відсутність системних перетворень у житлово-комунальній сфері, нестача чітких принципів житлової політики держави і програми підтримки фінансування галузі житлового господарства унеможливають забезпечення належного технічного обслуговування, поточного і капітального ремонту житлового фонду, а також надання населенню житлово-комунальних послуг необхідного рівня та якості.

Без упровадження ефективної системи управління житловим фондом, ситуацію корінним чином виправити неможливо, оскільки саме професійне управління може забезпечити належне планування необхідних заходів, визначення джерел їх фінансування, залучення інвестицій та ефективне використання наявних ресурсів для збереження і розвитку житлового фонду України.

Для того, щоб проводити будь-які коректні зміни в управлінській сфері, потрібно знати, з чого складається система управління та як вона працює. Як відомо, будь-яка система, у тому числі й управлінська, розглядається в сукупності двох невід'ємних складових – об'єкта та суб'єкта. Тому, на нашу думку, важливе значення у процесі управління житловим фондом має визначення кола об'єктів та суб'єктів його здійснення.

Окремі суб'єкти управління житловим фондом розглянуто у працях науковців, таких як: А. Бабак, М. Кальтагейсер, Г. Кравчук, Д. Левицький, Н. Лисенко, С. Мирза, Т. Сердюк, І. Спасібо-Фатеева та ін.

Не применшуючи наукового та практичного значення праць зазначених фахівців, хочемо зауважити, що до сьогодні повного переліку суб'єктів управління житловим фондом не сформовано.

### Мета статті

Метою дослідження є визначення переліку суб'єктів управління житловим фондом та їхньої сутності, класифікація суб'єктів.

### Виклад основного матеріалу дослідження

Відповідно до статті 2 Господарського кодексу України учасниками відносин у сфері господарювання є суб'єкти господарювання, споживачі, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, наділені господарською компетенцією, а також громадяни, громадські та інші організації, які виступають засновниками суб'єктів господарювання чи здійснюють щодо них організаційно-господарські повноваження на основі відносин власності [1, ст. 2].

Коло учасників відносин у сфері житлово-комунального господарства окреслено статтею 3 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», відповідно до якої суб'єктами цього закону є органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, власники, виробники, виконавці та споживачі житлово-комунальних послуг [2, ст. 3].

Що стосується конкретно суб'єктів управління житловим фондом, то на сьогодні такий перелік відсутній.

Враховуючи зазначене вище, а також специфіку підгалузі житлового господарства, спираючись на аналіз законодавчих та нормативно-правових актів, які регулюють правові відносини між учасниками на ринку надання послуг з управління житлом [1, ст. 1; 3, ст. 1; 4, ст. 1; 2, ст. 1, 3; 5, п. 1; 6, п. 3; 7, ст. 1, 4], пропонуємо вважати суб'єктами управління житловим фондом таких учасників відносин у цій сфері:

1. Власник житлового будинку або житлового комплексу.
2. Співвласник багатоквартирного будинку.
3. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.
4. Споживач.
5. Виробник.
6. Виконавець.
7. Житлово-комунальні підприємства.
8. Управитель.

---

Розглянемо сутність кожного із перелічених суб'єктів управління житловим фондом більш детально.

Власник житлового будинку або житлового комплексу – це фізична або юридична особа, якій належить право володіння, користування та розпоряджання житловим будинком або житловим комплексом, зареєстроване у встановленому законом порядку [2, ст. 1].

Водночас статтею 322 Цивільного кодексу передбачено, що власник зобов'язаний утримувати майно, яке йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом [8, ст. 322].

Це значить, що власник має право управляти належним йому майном, а також доручати повністю або частково розпоряджатися та управляти майном відповідно до чинного законодавства і договору управителя.

Пунктом 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» визначено, що власники квартир багатоквартирних будинків та житлової площі в гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку чи гуртожитках. Допоміжні приміщення (комори, сараї і т. ін.) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають [9, ст. 10].

Отже, відносини співвласності у багатоквартирному будинку виникають у той момент, коли хоч би одна квартира в ньому є приватизована відповідно до закону або придбана в попереднього одноосібного власника будинку.

Треба зауважити, що в ролі співвласників одного й того самого будинку можуть виступати і громадяни, і юридичні особи, і територіальна громада в особі органів місцевого самоврядування, і держава в особі відповідних підприємств, установ та організацій.

Із сутності спільної сумісної власності випливає визначення терміну «співвласник».

Отже, співвласник багатоквартирного будинку – це власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку [7, ст. 1].

Цивільно-правові засади здійснення права власності [8, ст. 319] проголошують принципи, за якими власник має не лише право щодо вільного користування та розпорядження належним йому майном, а також зобов'язаний здійснювати витрати по утриманню своєї власності.

Кожен співвласник багатоквартирного будинку несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації та ремонту спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника багатоквартирного будинку.

Частка співвласника багатоквартирного будинку – частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку [7, ст. 1].

Для здійснення своїх повноважень співвласники багатоквартирного будинку можуть створити юридичну особу – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ).

Слід зауважити, що створення об'єднання співвласників ніяким чином не впливає на режим спільної власності та на правомочності співвласників щодо використання та утримання спільного майна. Як зазначає І. В. Спасібо-Фатєєва, немає залежності статусу приміщення від створення об'єднання, оскільки наявність такої юридичної особи жодним чином не впливає на об'єкт – житловий будинок з усіма приміщеннями, розташованими в ньому [10, с. 95].

Існують різні підходи до визначення сутності суб'єкта господарювання – ОСББ.

Так, відповідно до статті 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ОСББ – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна [3, ст. 1].

На думку Сердюк Т. В., проголошена в законодавстві мета створення ОСББ – забезпечення і захист прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами [11, с. 99].

У роботі дослідників [12, с. 7] зазначається, що ОСББ – це єдиний механізм, за допомогою якого власники житлового та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть спільно володіти, користуватися і здійснювати управління будинком загалом.

На наш погляд, найбільш повно та ґрунтовно сутність ОСББ визначено Проектом Житлового кодексу України, де передбачено, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є неприбутковою організацією, утвореною відповідно до закону та з урахуванням цього кодексу власниками (співвласниками) багатоквартирного будинку (будинків) з метою спільного користування, володіння та розпорядження об'єктами спільної власності в багатоквартирному будинку (будинках), і не має на меті отримання прибутку для подальшого розподілу між членами об'єднання, за винятком спрямування

---

---

отриманого прибутку на утримання та забезпечення експлуатації спільного майна у багатоквартирному будинку (будинках) [4, ст. 56].

Ми вважаємо, що серед учасників відносин у сфері надання послуг з управління житлом особливо слід виокремити таких суб'єктів, як споживач, виробник та виконавець житлово-комунальних послуг.

Споживач – фізична чи юридична особа, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу [5; 12, ст. 1].

Серед споживачів – фізичних осіб визначальну роль, на нашу думку, відіграють мешканці, до яких належать власники, співвласники, наймачі, орендарі окремих житлових і нежитлових приміщень, які проживають у будинку. Споживач зобов'язаний укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем на основі типового договору, а також оплачувати житлово-комунальні послуги у строки, встановлені договором або законом [2, ст. 20].

Виробник – суб'єкт господарювання, який виробляє або створює житлово-комунальні послуги [5; 2, ст. 1]. Виробник зобов'язаний укласти договір з виконавцем або споживачем про умови надання житлово-комунальних послуг та виробити ці послуги відповідно до умов договору, стандартів, нормативів, норм і правил [2, ст. 22].

Виробник послуг може бути їх виконавцем.

Виконавець – суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору [5; 2, ст. 1].

Виконавець зобов'язаний забезпечувати своєчасність та відповідну якість житлово-комунальних послуг згідно із законодавством та умовами договору, в тому числі шляхом створення систем управління якістю відповідно до національних або міжнародних стандартів [2, ст. 21].

Виконавцем послуг з управління житловим фондом може бути суб'єкт господарювання, з яким досягнуто згоди про надання таких послуг та укладено відповідний договір.

Однак в Україні і нині, незважаючи на дискусії про формування конкурентного середовища в житлово-комунальному господарстві, майже весь житловий фонд перебуває на балансі житлово-комунальних підприємств, які визначені виконавцями послуг з утримання об'єктів житлового фонду.

Відповідно до статті 14 Податкового кодексу України житлово-комунальні підприємства – це суб'єкти господарювання, які безпосередньо виробляють, створюють та/або надають житлово-комунальні послуги [13, ст. 14].

Ці підприємства укладають договори від імені мешканців з усіма суміжними комунальними службами, деякі роботи виконують самостійно.

Організаційні принципи роботи житлово-експлуатаційних підприємств є застарілими і це свідчить про необхідність реформування системи управління житловим фондом, демонополізації ринків попиту і пропозиції на житлово-комунальні послуги, упровадження належної системи договірних відносин та підготовки і залучення професійних управителів у цю сферу.

Співвласники багатоквартирного будинку можуть здійснювати управління житловим фондом самостійно – або безпосередньо ухвалюючи певні рішення на зборах і виконуючи їх за взаємною згодою, або через створення для управління спільним майном юридичної особи – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – і надання їй відповідних повноважень.

Однак співвласники або ОСББ не є управителями у прямому розумінні. Щодо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку управління належить розглядати як діяльність ОСББ для досягнення мети його створення, щодо співвласників – як невід'ємну від права власності функцію. Якщо ж управління здійснює сторонній суб'єкт господарювання, то його діяльність вже стає послугою.

Враховуючи наведене, на думку дослідників [14, с. 12], «управитель» – це суб'єкт господарювання, який надає комплексну послугу з управління.

Мирза С. С. стверджує, що під управителем багатоквартирного будинку слід розуміти юридичну або фізичну особу, яка за договором з власником (співвласниками) здійснює управління неподільним та загальним майном власника (співвласників) багатоквартирного будинку від свого імені в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача) [15, с. 79].

Водночас згідно із Законом України «Про житлово-комунальні послуги», управитель – це особа, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків та споруд і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору [2, ст. 1]. Тут виникає правова колізія, адже достеменно не зрозуміло, чи може фізична особа бути управителем, чи для цього потрібно створювати особу юридичну.

Чітке поняття управителя багатоквартирного будинку визначено у ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», згідно з яким управитель – це 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 [7,

ст. 1].

Однак, окрім спільного майна багатоквартирного будинку, до об'єктів управління належать також одно-, двоквартирні та багатоквартирні будинки, які перебувають у власності фізичної чи юридичної особи.

Враховуючи зазначене вище, а також те, що управитель забезпечує виконання комплексу функцій [16, с. 73], пропонуємо власний підхід до визначення поняття «управитель».

Отже, управитель – це фізична чи юридична особа, яка за договором з власником (співвласниками) здійснює управління об'єктом (об'єктами) житлового фонду для забезпечення його (їх) сталого функціонування, збереження і відновлення споживчих властивостей та організацію забезпечення потреби споживачів у своєчасному отриманні житлово-комунальних послуг належної якості, а також має відповідний дозвіл/ліцензію на проведення такої діяльності.

Такий комплексний підхід до поняття «управитель» дає повну характеристику сфери його діяльності та правового статусу і наближає визначення управителя до міжнародних стандартів.

Оскільки усі вищерозглянуті суб'єкти управління житловим фондом беруть безпосередню участь на ринку управління житлом та є учасниками договірних відносин, вважаємо за доцільне згрупувати їх за ознакою взаємодії, як суб'єктів безпосередньої взаємодії.

Окрім суб'єктів безпосередньої взаємодії, ми пропонуємо виокремити також і групу суб'єктів управління житловим фондом опосередкованої взаємодії (рис. 1).

Суб'єктами опосередкованої взаємодії пропонуємо вважати органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які не беруть безпосередньої участі у процесі управління житлом, але з певних причин зацікавлені у збереженні і успішному розвитку житлового фонду України загалом.



Рис. 1. Суб'єкти управління житловим фондом\*

\*Розроблено автором

Як видно з рис. 1, до суб'єктів опосередкованої взаємодії на ринку управління житловим фондом відносяться:

1. Органи виконавчої влади:
  - 1.1. Центральний орган виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства.
  - 1.2. Структурні підрозділи житлово-комунального господарства місцевих державних адміністрацій.
2. Органи місцевого самоврядування:
  - 2.1. Місцеві ради.
  - 2.2. Структурні підрозділи житлово-комунального господарства виконавчих комітетів місцевих рад.

Повноваження суб'єктів опосередкованої взаємодії у сфері житлово-комунальних послуг визначені відповідними законодавчими актами [2, ст. 5-6; 17, ст. 30; 18].

Водночас і органи виконавчої влади, і органи місцевого самоврядування зацікавлені у підтриманні та поліпшенні технічного стану будинків, утриманні в належному стані прибудинкових територій та розміщених на ній об'єктів благоустрою, а також у безпечному та комфортному проживанні мешканців у цьому житлі, забезпеченні їх житлово-комунальними послугами відповідно до стандартів, нормативів, норм, порядків і правил.

Таким чином, процес управління житловим фондом характеризується ієрархією рівнів управління і багатофункціональністю. У зв'язку з цим, ми пропонуємо власне визначення поняття «суб'єкт управління житловим фондом». Суб'єкт управління житловим фондом – це учасник відносин у сфері управління житловим фондом, який безпосередньо або опосередковано впливає на систему управління з метою забезпечення сталого функціонування об'єкту (об'єктів) житлового фонду відповідно до його (їх) цільового призначення і збереження споживчих властивостей, а також на задоволення потреб споживачів у своєчасному отриманні житлово-комунальних послуг належної якості.

Це дасть змогу систематизувати перелік запропонованих нами суб'єктів управління житловим фондом, а також класифікувати їх за ознакою взаємодії.

### **Висновки та перспективи подальших розвідок**

Підсумовуючи зазначене вище, можемо зробити висновок, що чітка взаємодія між усіма запропонованими суб'єктами дасть істотний поштовх до формування реальних договірних відносин на ринку управління житловим фондом, забезпечить розвиток конкуренції у цій сфері.

Подальші дослідження необхідно спрямувати на побудову ефективної системи управління житловим фондом.

### **Список літератури**

1. Господарський кодекс України [Електронний ресурс] : кодекс від 16.01.2003 № 436-IV. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.
2. Про житлово-комунальні послуги [Електронний ресурс] : закон України від 24.06.2004 № 1875-IV. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>.
3. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [Електронний ресурс] : закон України від 29.11.2001 № 2866-III. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.
4. Проект Житлового кодексу України, зареєстрований у Верховній Раді України [Електронний ресурс] : від 04.09.2009 № 2307-д. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/JF1S300B.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF1S300B.html).
5. Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій [Електронний ресурс] : наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 р. № 76. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05>.
6. Стандартизація послуг. Послуги з управління та утримання житлового комплексу. Загальні вимоги: СОУ ЖКГ 00. 01-010: 2010. – [Чинний від 2010-06-07] – К.: Мінжитлокомунгосп України, 2010. – № 179. – 11 с. – (Стандарт Міністерства з питань житлово-комунального господарства України).
7. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку [Електронний ресурс] : закон України від 4.10.2013 р. № 3354. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.
8. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] : кодекс від 16.01.2003 № 435-IV. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
9. Про приватизацію державного житлового фонду [Електронний ресурс] : закон України від 19.06.1992 № 2482-XII. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.
10. Спасибо-Фатеева, И. В. Право собственности на вспомогательные помещения в жилых домах: украинская действительность [Текст] / И. В. Спасибо-Фатеева // Гражданское законодательство. – Вып. 30. – Алматы, 2008. – С. 84-97.

- 
11. Сердюк, Т. В. ОСББ як чинник реформування житлово-комунального господарства [Текст] / Т. В. Сердюк, Г. В. Кравчук // Економічний простір. – № 76. – 2013. – с. 96-104.
  12. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: практичний посібник / М. Кальтагейсер, Н. Лисенко, В. Погорелова [і ін.]. – Інститут місцевого розвитку. – Київ, 2007. – 288 с.
  13. Податковий Кодекс України [Електронний ресурс] : кодекс від 2.11.2010 № 2755-VI. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
  14. Управління житловим будинком: практичний посібник / А. Бабак, Д. Левицький, Н. Лисенко та ін. – Київ: Ін-т місцевого розвитку, 2007. – 160 с.
  15. Мирза, С. С. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / С. С. Мирза; Харківський національний університет внутрішніх справ. – К., 2011. – 20 с.
  16. Мороз, Н. В. Сущність поняття «управитель» на ринку услуг по управлению жильем / Н. В. Мороз // Проблемы экономики и менеджмента. – 2014. – № 3 (31). – С. 71-74.
  17. Про місцеве самоврядування в Україні [Електронний ресурс] : закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>.
  18. Методичні рекомендації з розроблення положень про структурні підрозділи житлово-комунального господарства та будівництва, а також містобудування та архітектури місцевих державних адміністрацій [Електронний ресурс] : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.11.2012 № 587. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/FIN81863.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN81863.html).

## References

1. The Verkhovna Rada of Ukraine: Economic Code of Ukraine (The Code of Ukraine). (2003). Retrieved from: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/436-15>. (in Ukrainian).
  2. On the housing and communal services (2004). Law of Ukraine. Retrieved from: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1875-15> (in Ukrainian).
  3. About the condominium (2001). Law of Ukraine. Retrieved from: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> (in Ukrainian).
  4. The Verkhovna Rada of Ukraine: Housing Code of Ukraine. (Draft Code of Ukraine). (2009). Retrieved from: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/JF1S300B.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF1S300B.html) (in Ukrainian).
  5. Rules of maintenance of residential buildings and adjacent territories (2005). State Committee of Ukraine on Housing and Municipal Economy. Retrieved from: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05> (in Ukrainian).
  6. Standardization of services. Services for the management and maintenance of the residential complex (2010). Standardization of services. Services for the management and maintenance of the residential complex.
  7. On the specifics of ownership in an apartment house (2013). Law of Ukraine. Retrieved from: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/417-19> (in Ukrainian).
  8. The Verkhovna Rada of Ukraine: The Civil Code of Ukraine (The Code of Ukraine). (2003). Retrieved from: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (in Ukrainian).
  9. On privatization of public housing (1992). Law of Ukraine. Retrieved from: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2482-12> (in Ukrainian).
  10. Spasibo-Fateeva, I. V. (2008). Ownership of auxiliary premises in residential buildings: Ukrainian reality. Civil legislation, 30, 84-97.
  11. Serdyuk, T. V., Kravchuk, G. V. (2013). Condominiums as a factor reform the housing and utilities sector. Economic space, 76, 96-104.
  12. Kaltaheyser, M., Lysenko, N., Pogorelova, V., Safiulina, C., Svyatotska, V., Sokolyuk, G. (2007). Establishment and operation of Condominiums: A practical guide. Kyiv, Institute for Local Development, 288.
  13. The Verkhovna Rada of Ukraine: Tax Code of Ukraine (The Code of Ukraine). (2010). Retrieved from: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (in Ukrainian).
  14. Babak, A., Levitsky, D., Lysenko, N., Pogorelova, V., Rudenko V., Svyatotska, V. (2007). Management of dwellings: practical guide. Kyiv, Institute of Local Development, 160.
  15. Mirza S. (2011). The contract for the provision of management services for tenement house. Kyiv, Kharkiv National University of Internal Affairs, 20.
  16. Moroz, N. V. (2014). Essence of concept «manager» at the market of services in management habitation. Izhevsk, Problems of Economics and Management, 3(31), 71-74.
  17. On Local Government in Ukraine (1997). Law of Ukraine. Retrieved from: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр> (in Ukrainian).
-

- 
18. Guidelines for developing regulations on structural units of housing and communal services and construction as well as planning and architecture of local state administrations (2012). Order of the Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal Services of Ukraine. Retrieved from: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/FIN81863.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN81863.html) (in Ukrainian).

**Стаття надійшла до редакції 16.09.2015 р.**