

«Ефективно управляти»

Зміст

Вступ.....	3
Розділ 1. Аналіз стану житлової забудови.....	5
1.1. Стан житлового фонду на прикладі житлового кварталу м. Одеси.....	10
Розділ 2. Форми управління житловим фондом.....	10
2.1. ОСББ – як форма управління житловим фондом.....	11
2.2. Керуюча компанія – як форма управління житловим фондом.....	14
2.3. Порівняння ключових аспектів діяльності ОСББ та керуючої компанії.....	18
2.4. Існуючі проблеми ОСББ в досліджуваних будинках.....	18
2.5. Зарубіжний досвід управління житлово-комунальним господарством.....	20
Висновки.....	23
Додатки	
Додаток 1.....	26
Додаток 2.....	33
Список використаної літератури.....	37

ВСТУП

Актуальність теми. Основними напрямками програми реформування житлово-комунальним господарством прийнятої Верховною Радою України як Закон є – удосконалення нормативно правової бази, системи управління в галузі з врахуванням ринкових відносин, фінансової стабільності і технічного переозброєння житлово-комунального господарства.

В останньому варіанті програми був врахований накопичений, в окремих містах України, досвід реформування і дослідження стратегічної цілі державної житлової політики.

Необхідність підвищення якості житлово-комунальних послуг у сучасних умовах набуває особливої актуальності, оскільки вектор розвитку комунального сектору стає все більше орієнтованим на внутрішні джерела та ресурси розвитку, вдосконалення системи управління житлово-комунальним господарством на принципах підвищення якості послуг.

Проблема утримання наявного житлового фонду в належному стані, його ефективна експлуатація, збереження та розвиток залишається на сьогодні невирішеною. Незадовільний технічний стан значної частини житлового фонду, низька енергоефективність багатоквартирних житлових будинків, пасивне ставлення співвласників до їх спільного майна є перешкодою на шляху до ефективного розвитку суспільства.

Внаслідок приватизації житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках виникла необхідність пошуку оптимальної схеми управління об'єктами, які перейшли у власність декількох власників, і правового регулювання відносин між співвласниками спільного майна. Без впровадження ефективної системи управління житловим фондом ситуацію докорінним чином виправити неможливо,

оскільки саме професійне управління може забезпечити належне планування необхідних заходів, визначення джерел їх фінансування, залучення інвестицій та ефективно використання наявних ресурсів для збереження і розвитку житлового фонду.

На сьогодні проблемам ефективності управління житловим фондом присвячено багато наукових праць відомих вчених та держаних діячів.

Їх наукові здобутки мають важливе значення, проте проблема реформування системи управління житловим фондом залишається невирішеною та потребує подальшого дослідження. Вище викладене зумовило вибір цієї теми, її мети і завдання.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є обґрунтування та розробка науково-практичних рекомендацій щодо удосконалення структури управління житловим сектором.

Досягнення поставленої мети передбачає вирішення таких завдань:

- аналіз стану житлового фонду України;
- визначити основні шляхи вирішення проблем житлового фонду;
- скласти перелік найбільш прийнятних рішень при експлуатації житлових будинків.

Методи дослідження. Візуальний огляд, фотофіксація вивчення структури управління і технічної документації, визначення ефективних заходів, порівняльний аналіз літературних джерел.

Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативно-правові акти, матеріали періодичних видань. Міністерства розвитку громад та території України, результати особистих досліджень.

Наукова новизна дослідження. Основний науковий результат роботи полягає в удосконаленні теоретичних і методичних основ управління житловим сектором.

Практичне значення отриманих результатів дослідження полягає в розробці пропозицій по удосконаленню структури управління житловим фондом.

Апробація роботи проведена на науково-практичному семінарі « Правові та економічні аспекти управління житловим фондом в рамках Міжнародної виставки «Ваш дім Одеса» 21 лютого 2020 року»

РОЗДІЛ 1. АНАЛІЗ СТАНУ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ УКРАЇНИ

Якість житлового фонду враховує весь перелік факторів соціальних, економічних, естетичних, екологічних, санітарно-гігієнічних і т.п., які нормуються і не нормуються державними нормативними документами. Тобто, можливо сформулювати наступне визначення: якість житлового середовища - міра відповідності умов проживання вимогам державних стандартів, нормативних документів і сучасним потребам населення. Під житловим середовищем слід розуміти сукупність житлових будинків і прилеглу до них територію в межах доступності періодичних потреб, на якій розташовані елементи благоустрою і соціальної інфраструктури. Головні критерії оцінки якості житлового середовища-зручність і комфорт проживання у відповідності до сучасних вимог [8].

За радянських часів основним суб'єктом правовідносин в сфері ЖКГ були державні органи влади. За державні кошти будувалося практично все житло, а також фінансувалося його утримання і ремонт. Однак сьогодні ситуація істотно змінилася - з'явився інститут власників житла (в приватній власності перебуває 98% житла), а також бізнес-структури, що діють на ринку будівництва та експлуатації житла [2,3].

Традиційно житловий фонд України поділяють на чотири групи:

- 1) приватний житловий - сюди входять житлові будинки, приватизовані квартири, що знаходяться на праві приватної власності і призначені для задоволення житлових потреб власників і членів їх сімей.
- 2) державний житловий фонд - складається з житлового фонду, що належить державним підприємствам, установам і організаціям на праві господарського відання або оперативного управління.

Відповідно до ст. 4-6 Житлового кодексу України державний житловий фонд включає в себе житлові будинки (закінчені будівництвом і здані в експлуатацію) і житлові приміщення в інших будівлях, призначені для постійного проживання громадян [4].

3) комунальний житловий фонд - це фонд, який належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах.

За матеріалами досліджень аналітичного центру асоціації міст України сьогодні в державі налічується 25500 будинків, побудованих за проектами перших масових серій великопанельних, блочних і цегляних будинків, загальною площею 72млн м², тобто 23% міського житлового фонду потребує оновлення шляхом реконструкції та модернізації. У багатьох регіонах експлуатується житло, вік якого становить понад півстоліття [5].

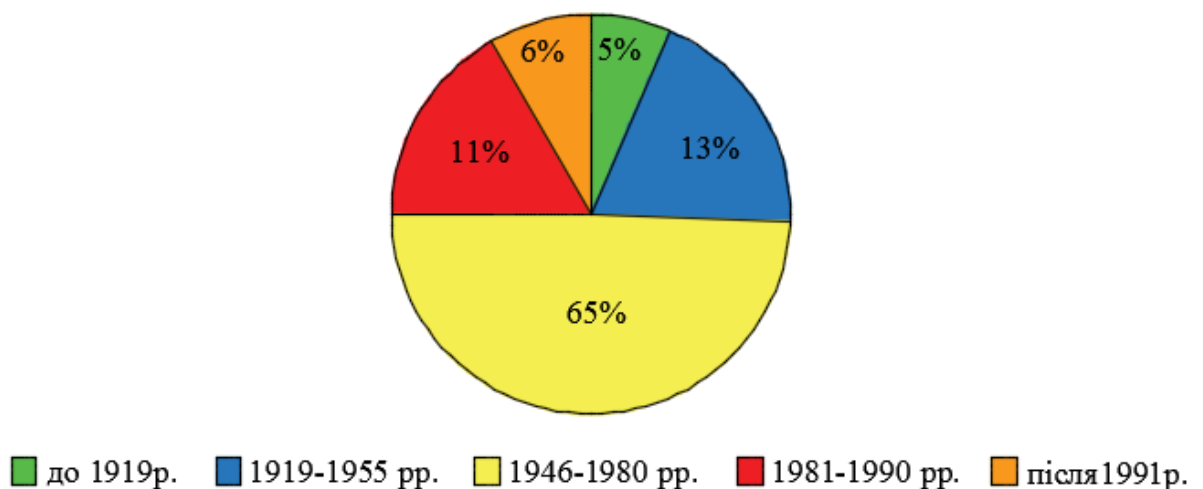


Рис. №1. Структура житлового фонду України по рокам будови

Як видно з Рис. №1, більшість житлового фонду України переступило 50-річний рубіж, таким чином, більше 60% будинків потребують капітального ремонту [22]. Більше третини котельних, що забезпечують теплом багатоквартирні будинки, являються застарілими і енергоємними, комунальна інфраструктура зношена більш ніж на 50%. П'ята частина теплових мереж перебуває в аварійному стані. В процесі

багаторічної експлуатації конструктивні елементи і інженерне обладнання під впливом фізико-механічних і хімічних чинників постійно зношується; знижуються їх механічні, експлуатаційні якості, появляються різні несправності.

Критерієм оцінки технічного стану будівлі в цілому і його конструктивних елементів та інженерного обладнання є фізичний знос. Під фізичним зносом конструкцій, технічних пристроїв і будівлі в цілому маємо на увазі втрату ними техніко-експлуатаційних показників (міцності, стійкості, надійності і т.п.) внаслідок дії кліматичних, технологічних чинників та життєдіяльності людини.

Величина фізичного зносу на момент його оцінювання характеризує ступінь погіршення технічних і пов'язаних з ними експлуатаційних показників будівлі (конструкцій, технічних пристроїв) порівняно з первинними і виражається співвідношенням вартості об'єктивно необхідних робіт по ремонту в їх відновної вартості [23].

Приблизно після 50 років, фізичний знос будинку починає наростати прискорено це помітно на будинках, якість експлуатації яких не відповідає нормам, тобто поточні і капітальні ремонти або не проводяться, або проводяться несвоєчасно і не належним чином.

Велика частина житлового фонду України знаходиться в незадовільному технічному стані через недостатнє фінансування заходів щодо його змісту; зберігаються тенденція передчасного старіння житлового фонду. До категорії ветхих та аварійних жилих будинків віднесено 55,2 тис. будинків загальною площею 4,84 млн.м², в якому постійно проживають 167,4 тис. мешканців. Житловий фонд будинків першої масової забудови, який характеризується гіршими експлуатаційної характеристиками, становить близько 72млн м². [6].

Фактично кожен четвертий міський житель проживає в житлових приміщеннях, що мають незадовільний технічний стан та вичерпали свій експлуатаційний ресурс.

Житло, побудоване за часів Радянського Союзу, не відзначалося високим рівнем комфортності, зручним плануванням і надійністю; значна його частина взагалі була зведена як тимчасове житло не передбачало використання житлових площ більше 25 - 30 років. Іншою причиною погіршення технічного стану житлового фонду є не систематичність проведення поточних і капітальних ремонтів за недостатнім обсягом у фінансуванні. Своєчасне проведення капітальних ремонтів призводить до уповільнення наростання фізичного зносу житлових будинків подовження термінів його ефективного використання [3].

Залежність наростання фізичного зносу житлових будинків від своєчасного проведення ремонту приведена на рис. №2 і №3

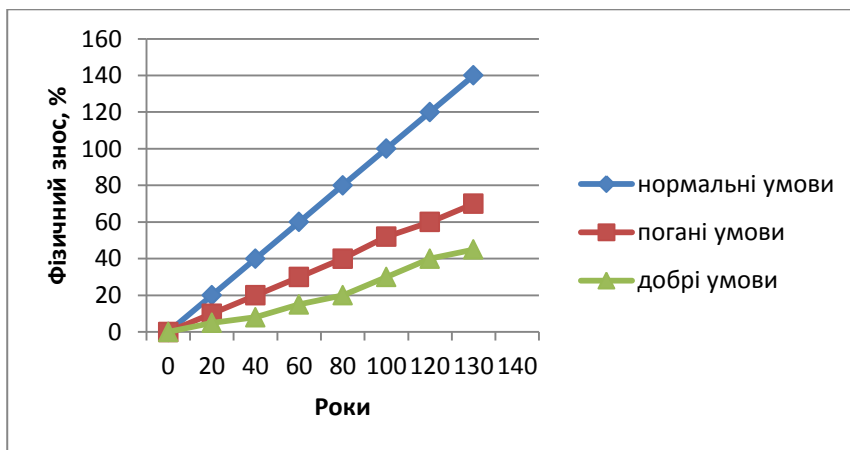


Рис. №2. Залежність фізичного зносу від року дому та якості його експлуатації.

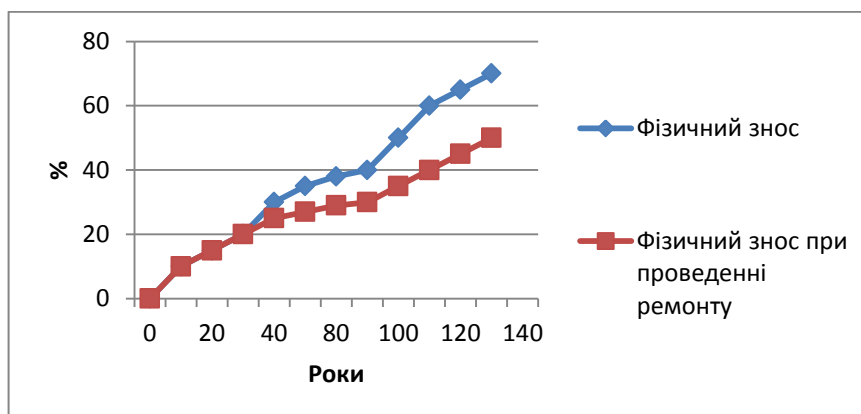


Рис.№3. Крива наростання фізичного зносу (1) і крива наростання фізичного зносу при проведенні своєчасного ремонту (2)

Аналізуючи дані на рис. 2 і 3, можна зробити висновок про те, що своєчасне проведення капітальних ремонтів призводить до уповільнення наростання фізичного зносу житлових будинків і до збільшення термінів його ефективного використання.

Також актуальність проведення робіт з реконструкції, особливо з модернізації житлового фонду, підтверджує той факт, що майже 40% житла в Україні до сих пір не обладнані системами холодного та гарячого водопостачання, опалення, каналізації, газом і т.д. [6].

Крім того, погіршення технічного стану житлового фонду протягом багатьох років було викликано недосконалим організаційним механізмом проведення робіт з утримання житла в належному стані. Житлово-експлуатаційні контори тривалий час не справлялися зі своїми прямими обов'язками через брак коштів і відсутність кваліфікованих працівників, через що стан і без того занедбаного житлового фонду ще більше погіршувалося.

Міністерство розвитку громад на території України разом з експертами Офісу підтримки реформ провели кількісну оцінку функціонування ОСББ в Україні. За результатами аналізу, діючих ОСББ на сьогодні в Україні налічується 32982.

Найбільшу кількість ОСББ було зареєстровано у Донецькій та Дніпропетровській (4214 та 3279 відповідно) областях, дещо менше у Львівській (2912) та Одеській (1885) областях, найменше - у Чернівецькій (428) Кропивницькій (442) та Чернігівській(445) областях.

Розподіл ОСББ за населеними пунктами показує, що найбільша кількість ОСББ зареєстрована в містах, проте є об'єднання у селищах міського типу та селах.

Водночас, фахівці Мінрегіону наголошують, що ефективно управління спільним майном формування та успішної реалізації державної житлової політики, а також впровадження енергоефективних заходів.

1.1. Стан житлового фонду на прикладі житлового кварталу м. Одеси

Досліджуванні будинки знаходяться в Суворовському районі м. Одеси. Квартал обмежений вулицями ак. Заболотного, Кримська, Героїв Сталінграду. На ряду з житловими будинками тут розміщені: школа, дитячий садок, заклади культурно-побутового обслуговування населення. Забудова кварталу виконана в 1965-1985рр.

Характеристика житлового фонду кварталу і результати технічного обстеження будинку представлені в Додатку1.

РОЗДІЛ 2. ФОРМИ УПРАВЛІННЯ ЖКГ

У 2015 р в Україні був прийнятий закон "Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку" від 14.05.2015 р №417-VIII. [1] Законом запроваджено ряд нововведень, спрямованих на забезпечення співвласників багатоквартирних будинків дієвим механізмом для прийняття рішень щодо утримання та управління спільним майном, зміни до вже чинного Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" то 29.11.2001 р №2866-III. [11].

Серед нововведення Закону 417-VIII чи не найголовнішим є чітке визначення їм альтернативних методів управління спільним майном в багатоквартирному будинку: самостійно, в тому числі шляхом створення ОСББ, або за допомогою передачі всіх або частини функцій на підставі договору фізичній особі - підприємець або юридичній особі (керуючому).

На сьогоднішній день оновлене законодавство визначає тільки одного суб'єкта, що має першорядне право на управління багатоквартирним будинком, - це співвласники будинку (ч.1ст. 9 Закона№417-VIII. [1]). У даній нормі вказується: згідно з рішенням співвласників, все або частину функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися

керуючому або всі функції - об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку). Отже, співвласники мають для вибору такі альтернативні варіанти дій:

1. вирішувати всі питання щодо управління будинком самостійно на зборах;
2. створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та передавати йому всі функції з управління будинком;
3. передавати всі функції з управління будинком керуючому - фізичній особі - підприємцю або юридичній особі;
4. передавати частину функцій з управління будинком керуючому, а частина - залишати в своїй компетенції, приймаючи рішення на загальних зборах у вищезазначеному порядку [12].

2.1. ОСББ - як форма управління житловим фондом

ОСББ - це юридична особа, створена власниками квартир та / або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для управління, утримання і використання спільного майна (ст.1 Закону від 29.11.01г. № 2866-III).

ОСББ є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між своїми співвласниками (ст. 4 Закону №2866). Створюється як непідприємницьке товариство, а його основна діяльність полягає у здійсненні функцій, що забезпечують (ст. 4 Закону №2866)

- реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільно майном членів ОСББ; належні утримання будинку та прибудинкової території;
- сприяння членам ОСББ в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;

- виконання членами ОСББ обов'язків, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

При цьому господарське забезпечення діяльності ОСББ може здійснюватися як власними силами, так і шляхом укладення договорів з суб'єктами господарювання.

Права і обов'язки ОСББ регламентовані ст.16-20 Закону №2866. ОСББ має право виступати засновниками інших юросіб (Ст.17 Закону №2866). ОСББ формує свій бюджет за рахунок джерел надходжень, визначених ст.21 Закону №2866. ОСББ самостійно визначає порядок сплати, перелік і розміри внесків і платежів співвласників.

Як і будь-яка інша юридична особа, ОСМД- керуючись загальними нормами-визначає правила внутрішнього трудового розпорядку, складає штатний розклад, самостійно визначає персональний склад співробітників.

Управління будинком ОСББ здійснює через свої органи управління. До них відносяться (ст.12,10 Закону №2866):

- загальне визначення співвласників;
- правління;
- ревізійна комісія.

Загальні збори співвласників є вищим органом управління ОСББ. Функції, які виконують загальні збори, описані в ст.10 Закону №2866. Крім того, за рішенням загальних зборів функції з управління будинком можуть бути передані повністю або частково (ст. 12 Закону №2866):

- юридичній особі, створення для представлення спільних інтересів ОСББ;
- управителю-суб'єкту підприємницької діяльності, який за договором з співвласниками повинен забезпечувати належне утримання та ремонт спільного майна будинку і прибудинкової території та належні умови проживання та задоволення господарсько-побутових потреб.

- Правління обирається загальними зборами ОСББ для керівництва поточною діяльністю об'єднання. Правління має право приймати рішення з питань діяльності ОСББ, згідно статуту. Для контролю за фінансово-господарською діяльністю правління на загальних зборах з числа співвласників обирається ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора (ст. 10 Закону №2866) [12].

Переваги ОСББ

1) Господарські переваги:

- Створення комфортних, безпечних умов проживання.
- Припинення внутрішньо квартирних змін, які негативно впливають на інші квартири та будинок в цілому.
- Пряма взаємодія з комунальними службами міста з питань якісного обслуговування будинку.
- Можливість самостійно планувати проведення поточних ремонтів.
- Підвищення якості обслуговування будівлі і прибудинкової території.

Своєчасно реагувати на аварійні ситуації, швидко їх усунення.

Забезпечення належного утримання та збереження особистої власності громадян.

2) Фінансові переваги:

- Звільнення доходів від податків на додану вартість. В зв'язку з цим є можливість або зменшити величину тарифу, діючого в ОСББ, або маючи такий же тариф, як ЖКП, більше коштів направляти безпосередньо на утримання будинку та ремонтні роботи.
- Використання платежів власників на потреби саме того будинку, в якому вони мають квартиру або нежитлове приміщення.
- Більш раціональне використання коштів, призначених для утримання будинку.

- Контроль за використанням отриманих коштів.
- Можливість самостійно розпоряджатися коштами від квартирної плати, оренди і т. д.

3) Правові переваги:

- Захист своїх юридичних прав в судах.
- Реалізація прав кожним власником квартири або нежитлового приміщення на загальні елементи будинку, місця загального користування та прибудинкову територію.
- Безпосереднє право участі в управлінні та утриманні будинку.
- Наявність структури, здатної вирішувати спільні проблеми мешканців, захищати їх інтереси.

4) Переваги в управлінні:

- Об'єднання має обране демократичним шляхом правління, власний Статут, власний бюджет, яким має право самостійно розпоряджатися.
- Колегіальне прийняття рішень про раціональне використання отриманих коштів.
- Колегіальне вирішення основних питань, які стосуються обслуговування будинку, використання членських внесків
- Члени об'єднання самостійно визначають основні види робіт, необхідні для якісного утримання будинку та прибудинкової території [13].

2.2 Керуюча компанія-як форма управління житловим фондом

Керуючі компанії (КК) -це організації будь-якої фірми власності, які володіють і керують власним житловим фондом, а також керуючі житловим фондом, передані або їм в довірче управління іншими власниками з метою здійснення ефективного управління [13].

Як джерела формування коштів, необхідний для здійснення КК основної діяльності, можуть бути:

- кошти, що надходять за надані житлово-комунальні послуги від населення та організацій - споживачів житлово-комунальних послуг;
- кошти, отримання від орендарів нежитлових приміщень житлового фонду, за винятком коштів від оренди приміщень, що перебувають у державній та муніципальній власній,
- кошти бюджетів у вигляді субсидій, дотацій на оплату житлових і комунальних послуг населенню;
- інші джерела, не заборонені законодавством України.

Основні цілі Керуючої компанії - забезпечення ефективного управління житловим фондом, переданого їй в управління, а так же своєчасне надання якісних житлових і комунальних послуг встановлених договором, отримання стійких доходів при належній роботі щодо забезпечення збереження та підтримання в належному стані прийнятого від власників в управління майна .

Основними функціями керуючої компанії є:

- планування заходів по збереженню і сталому функціонуванню об'єкта, наданого в управлінні;
- організація задоволення потреб жителів об'єкта в отриманні житлово-комунальних послуг;
- організація належної експлуатації та утримання об'єкта у відповідності з його цільовим призначенням;
- організація забезпечення потреб жителів об'єкта в житлово-комунальних послугах відповідно до встановлених нормативів, норм;
- проведення профілактичних оглядів та ремонту об'єктів житлового фондів, інженерного обладнання, прибудинкових територій;

- розробки внутрішніх вимог щодо якості утримання і ремонту житлового фонду;
- забезпечення робіт з підготовки житлового фонду до сезонних умов експлуатації;
- участь в розслідуванні аварійних ситуацій на об'єктах житлового фонду;
- установка приладів обліку теплової енергії, гарячої та холодної води з метою встановлення фактичних обсягів споживання води і тепла для подальшої оплати постачальникам, ведення звітності;
- забезпечення належного стану, чистоти і порядку ліфтів, сходових клітин під'їзних, підвальних, горищних інших нежитлових приміщень та прибудинкової території.

Основними завданнями керуючий компанії є:

- Відповідно до вимог Правил і норм технічної експлуатації житлового фонду, державних стандартів якості надання житлово-комунальних послуг забезпечення комфортних умов проживання в житловому фонді громадян і функціонування організацій, розташованих в даному житловому фонді, поліпшення якісних характеристик житлово-комунальних послуг населення;
- Забезпечення контролю поставки споживачам комунальних та інших послуг;
- Забезпечення розрахунково касового обслуговування проживаючих, організація збору платежів від населення за житлово- комунальні послуги, розрахунку з постачальниками комунальних послуг та підрядними організаціями за виконані роботи;
- Проведення технічних оглядів житлових будинків;
- Забезпечення складання переліку необхідних робіт з ремонту та обслуговування будівлі, його інженерного обладнання і пристроїв;

- Здійснення функцій замовника на виконання робіт по:
 - утриманню, технічному обслуговуванню;
 - ремонту житлового фонду та прибудинкової території;
 - санітарної очистки, вивезення та утилізації відходів;
 - ремонту і утримання об'єктів, благоустрій озеленення;
- Планування і організація робіт з технічного обслуговування, з поточного та капітального ремонту житлового фонду, інженерного обладнання, об'єктів благоустрою;
- Розробка та надання власнику кошторисів і титульних списків на капітальний ремонт і на проведення робіт по благоустрою;
- Забезпечення аварійно-диспетчерського обслуговування;
- Організація підготовки будинків до сезонної експлуатації;
- Розгляд пропозицій, заяв і скарг, що надходять від домовласників і членів їх сімей, орендарів;
- Складання, обробка та аналіз бухгалтерської та іншої документації;
- Проведення роз'яснювальної роботи з населенням, спрямованої на забезпечення та збереження житлового фонду.

Переваги Керуючої компанії

1. За підсумками роботи можна перевірити, що зроблено керуючою компанією;
2. Є можливість залучення коштів для модернізації житлового фонду (в Одесі вже є практика заміни ліфтів, заміни лічильників і т.п.);
3. Мешканці мають справу з єдиним центром, який відповідає за весь спектр послуг;
4. Порівняно низький ризик неефективності управління: фахівці керуючої компанії мають відповідні знання та досвід, підвищують свою кваліфікацію;

5. Перекладання організаційних і оперативних питань управління на професіонала і разом з тим контроль співвласників будинку за його діяльність;

6. Економічна зацікавленість в здійсненні заходів з ресурсозбереження [15].

2.3. Порівняння ключових аспектів діяльності ОСББ і Керуючою компанією (Додаток 2)

2.4 Існуючі проблеми ОСББ, в досліджуваних будинках

Після вступу в силу закону №417-V І І І "Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку" від 14.05.2015, в досліджуваних будинках були створені ОСББ, котрі в свою чергу зіткнулися з низкою проблем:

- Прибудинкова територія

Однією з найскладніших, але найбільш важливих проблем, що ускладнюють діяльність ОСББ, є неможливість отримати у власність або постійне користування земельну ділянку на якій розташований багатоквартирний будинок і прибудинкова територія [9].

Через недосконалість ст. 41, 42 Земельного кодексу України та відсутності законодавчого затвердженого порядку передачі прибудинкових територій виникло безліч причин для відмови, серед котрих:

- відсутність необхідного пакету документів;
- відсутність прописаної в законі процедури;
- невідповідності суб'єкта.

Як наслідок, ОСББ надавали різні пакети документів і отримували невмотивовані відмови через відсутність право уставного документа на весь будинок

- Капітальний ремонт

Однією з головних проблем, котрі постали перед ОСББ є капітальний ремонт. Досліджувані будинки відносяться до типу "хрущовок" і

"сталінок", які як видно з розрахунку фізичного зносу вимагають капітального ремонту (дивись додаток №2)

ЖЕКи через відсутність фінансування, серйозними ремонтами практично не займалися. Відповідно при передачі будинку до ОСББ, фінансування майбутнього капітального ремонту стало турботою мешканців.

Для ОСББ в досліджуваних будинках організація капітального ремонту є занадто затратним заходом. Мешканці багатоквартирних будинків не можуть за свій рахунок провести дорогі ремонтні роботи.

- Борги власників

Ще однією проблемою з якою, зіткнулися ОСББ, є борги за електроенергію, водопостачання-компенсації яких домогтися практично неможливо. В судовому порядку такі справи розглядаються довго, і, хоча ОСББ нерідко вдається довести свою правоту, проблема залишається.

- Права власності

Проблемою для ОСББ стала мала кількість прав власників, внесених у електронний реєстр.

Справа в тому, що всі приміщення будинку повинні бути враховані в реєстрі. На практиці це призвело до того, що в будинках "старого" житлового фонду зареєстрованого 5-60% власників. Багато даних, що зберігалися раніше в паперовому вигляді в БТІ, так і не перенесені в нову базу.

- Неефективне управління

У порівнянні з іншими формами управління, спілки співвласників в цілому є більш ефективною організацією, здатною швидше і економніше вирішувати багато питань які виникають в процесі експлуатації будинку, проте є і проблеми, які стосуються ОСББ:

1) Не зацікавленість мешканців в питаннях управління власним будинком і не готовність нести відповідальність за своє майно;

- 2) Відсутність професійного і кваліфікованого підходу до управління;
- 3) Мізерний оклад за роботу керівника, що не робить дану посаду привабливою для спеціалістів.

2.5 Зарубіжний досвід управління ЖКГ

На відміну від України, за кордоном всі питання ЖКГ вже давно вирішені і існує чітка система.

У більшості зарубіжних країн, наприклад у Франції, Нідерландах, США, Канаді, Польщі, Словаччині, Чехії, Мексиці, Сінгапурі, Малайзії та інших, управління в сфері ЖКГ розглядається як окремий вид підприємницької діяльності, за яку управляюча організація отримує винагороду від власників приміщень, а відповідальність перед ними за утримання будинку несе об'єднання (асоціація, товариство) власників житла. Всі основні управлінські рішення (перш за все, за розпорядження фінансами та укладення договорів на закупівлю товарів і послуг) приймаються керівними органами товариства (асоціаціями) власників житла, в той час як керуючий готує і обґрунтовує рекомендації для управління товариства.

Законодавством західних країн встановлені високі вимоги до керуючого нерухомістю. Так, наприклад, в Німеччині керуючий повинен мати вищу освіту та кваліфікацію економіста, інженера, юриста або соціального працівника, а також володіти такими особистісними якостями, як комунікабельність, вміння вести переговори, вирішувати конфлікти.

Виділення за кордоном управління багатоквартирним будинком в самостійний вид діяльності сприяє збільшенню пропозицій з боку професіоналів в області управління житлом.

Так, в Швеції широко розвинен рух квартиронаймачів, які стежать за якістю наданих житлово-комунальних послуг і цінами на них, ведуть роботу по взаємодії з державними та муніципальними органами влади, захищають свої права в суді. Кілька спілок і асоціацій

квартиронаймачів, чисельність членів в яких досягає сотень, тисяч являє собою величезну силу, з якою рахуються всі політичні партії. Такі асоціації мають свою штаб-квартиру, регіональні і місцеві відділення.

Головна мета житлового руху - підвищення зацікавленості квартиронаймачів у виробленні грамотних рішень щодо будинків, в яких вони живуть, залучення їх до процесу прийняття таких рішень. Для цього за кордоном застосовуються дві різні моделі - модель "знижки" і модель "амортизації". Модель "знижки" пропонує можливість вибору тих послуг, яких потребує квартиронаймач. Пропорційно цьому розраховується квартплата. Відповідно до моделі "амортизації", ніж дбайливіше ви ставитеся до свого житла, тим менше платите [17].

Експлуатуюча організація надає житлово-комунальні послуги або самостійно, або за договором зі спеціалізованими компаніями (ремонтно-будівельні, прибирання території, снігу, охорона, вивіз сміття та ін.). Експлуатуюча організація щорічно звітує перед мешканцями про доходи та витрати, а також балансі товариства власників житла. При цьому в Гельсінкі усіма комунальними системами володіє місто. Мер міста вважає, що так надійніше - ніхто не відключить опалення ні за яких обставин.

Що стосується конкуренції, то у городянина є право і технічні можливості вибрати, у кого вигідніше купувати послуги .

Цікавий і досвід Польщі, яка в числі перших з держав колишнього соціалістичного табору перейшла на управління в сфері ЖКГ, створивши акціонерне товариство зі 100-відсотковими державним або міським капіталом. Були об'єднані всі види комунальних послуг в єдину компанію. Всі економічні, технологічні процеси здійснюються холдингом. Основний курс, який взятий поляками, - надання якісної послуги і забезпечення надійності функціонування всіх об'єктів.

В Англії на реформу ЖКГ пішло більше 15 років, але результат себе виправдав. В Англії і водоканал і електромережі знаходяться в руках

приватних компаній. Після приватизації ціни впали, але потім стали рости, тепер рахунки за газ і електрику збільшуються щорічно на 6-10 відсотків.

Житель Лондона може вільно змінювати постачальників електроенергії, єдине обмеження - робити це не частіше разу на тиждень. Постачальників навіть може бути кілька: у одного вигідно купувати електрику днем, у іншого - вночі.

США демонструють розвинений ринок житлових послуг з вузькоспеціалізованою діяльністю організацій у сфері утримання та ремонту житла. Наприклад, в США, інженерні мережі всередині будинку обслуговує одна фірма, прилади обліку на системах теплопостачання - друга, насоси, встановлені на системах теплопостачання, - третя, бойлер (теплообмінник) - четверта і т. д. Для цього власникам житла необхідний такий керуючий, який знає ринок підрядних робіт і переваги застосування різних технологій, орієнтується в цінах, володіє різними інструментами фінансування і виступає як консультант з цих питань [21].

ВИСНОВКИ

Порівнявши особливості функціонування ОСББ і керуючих компаній, можна зробити кілька висновків.

1. Специфіка тієї чи іншої форми управління не є однозначним свідченням того, що управління будинком в даній формі завжди буде мати переваги або недоліки. Ефективність управління залежить від активності позиції співвласників, юридичної та економічної грамотності при управлінні ОСББ або побудові домовленостей з керуючою компанією, якості контролю за наданням послуг з управління, сумлінності і професіоналізму посадових осіб ОСББ і керуючої компанії і т.д. Таким чином, потенційно можливе управління будинком на високому якісному рівні при будь-якій формі управління. Відповідно, обрання будь-якої з форм не є панацеєю від неефективного управління.

2. У разі зацікавленості співвласників очевидними перевагами ОСББ є менші витрати на їх утримання, оскільки ОСББ, на відміну від керуючої компанії, не продає співвласникам своїх послуг, не має на меті одержання прибутку, а є лиш формою самоорганізації співвласників.

3. Априорі очевидна і більша прозорість діяльності ОСМД. Звичайно, можливими є і зловживання окремих осіб, спрямовані на перетворення ОСББ в механізм особистого збагачення і фактичного "закабалення" всього будинку, однак можливість подібних порушень не скасовує загального правила - користування будь-якими послугами без посередників вигідніше.

4. У разі прийняття рішення про притягнення керуючої компанії слід провести активну роботу по її вибору, яка включала б оцінку обсягу послуг, витрат на управління, договору, запропонованого компанією для укладення, її тарифів, умов контролю за наданням нею послуг і т. п.

Характеристика житлового фонду кварталу у Суворовському районі

м.Одеси

№	Адреса будинку	Поверховість будівлі	Кіл-ть секцій	Кіл-ть квартир	Кіл-ть жителів
1	Вул. Героїв Сталінграду,98	9	1	36	126
2	Вул. Героїв Сталінграду,94	9	1	36	126
3	Вул. Героїв Сталінграду,86	9	1	36	126
4	Вул. Героїв Сталінграду,80	9	1	36	126
5	Вул. Героїв Сталінграду,74	5	5	75	263
6	Вул. Героїв Сталінграду,68	5	4	60	210
7	Вул. Героїв Сталінграду,66	5	4	60	210
8	Вул. Героїв Сталінграду,62	5	4	60	210
9	Вул. Героїв Сталінграду,60	9	1	36	126
10	Вул. Героїв Сталінграду,64	5	4	60	210
11	Вул. Героїв Сталінграду,70	5	4	60	210
12	Вул. Героїв Сталінграду,76	5	5	75	263
13	Вул. Героїв Сталінграду,82	5	5	75	263
14	Вул. Героїв Сталінграду,88	5	5	75	263
15	Вул. Героїв Сталінграду,96	5	5	75	263
16	Вул. Героїв Сталінграду,90	5	5	75	263
17	Вул. Героїв Сталінграду,78	5	5	75	263
18	Вул. Героїв Сталінграду,72	5	5	75	263
19	Вул. Лесі Українки,49	5	4	60	210

20	Вул. Лесі Українки, 47	5	4	60	210
21	Вул. Капітана Кузнецова, 97	5	5	75	263
22	Вул. Капітана Кузнецова, 99	5	5	75	263
23	Вул. Героїв Сталінграду, 92	5	5	75	263
24	Вул. Академіка Заболотного, 31	9	2	72	252
25	Вул. Академіка Заболотного, 33/1	9	2	72	252
26	Вул. Академіка Заболотного, 33/2	9	2	7	252
27	Вул. Академіка Заболотного, 29	9	4	144	504
28	Вул. Кримська, 37	9	2	72	252
29	Вул. Кримська, 67	9	2	72	252
30	Вул. Кримська, 71	9	4	144	504
31	Вул. Кримська, 69	9	2	72	252
32	Вул. Кримська, 61	5	4	60	210
33	Вул. Кримська, 63	5	5	75	263
34	Вул. Капітана Кузнецова, 103	5	4	60	210
35	Вул. Капітана Кузнецова, 112	5	4	60	210
36	Вул. Капітана Кузнецова, 114	9	4	144	504
37	Вул. Капітана Кузнецова, 110	9	4	144	504
38	Вул. Капітана Кузнецова, 108	9	4	144	504
					9918жит.

Для визначення відповідності сучасним вимогам системи управління житловим фондом мною проведено технічне обстеження перелічених житлових будинків з метою встановлення реальної несучасної здатності та експлуатаційної придатності будівельних конструкцій та основ для

використання цих даних при визначенні їх надійності, необхідності посилення, капітального ремонту [7,8]

Технічний стан будинків встановлено шляхом візуального обстеження з урахуванням нормативних вимог.

Оцінка зносу елементів будівлі встановлені по формулам :

Оцінка технічного стану	Фізичний знос %	Загальна характеристика технічного стану
1	2	3
Добре	0-20	Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, які не впливають на експлуатації. елемента і усуваються під час ремонту
Задовільне	21-40	Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найбільш доцільний на даній стадії
Незадовільне	41-60	Експлуатація елементів будівлі можлива лише за умови проведення їх ремонту
Старе	61-80	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а несучих- дуже старий. Обмежене використання елементів будівлі своїх функцій можливо при проведенні охоронних заходів або повній заміні цих елементів
Аварійне (непригодне)	81-100	Елементи будівлі знаходяться в зруйнованому стані. При 100% - ному зносі залишки елементів повністю ліквідовані

Оцінка фізичного зносу будівлі проводилася по методиці ККД-2041-12.

1. Для елементів будівлі, які мають на окремих ділянках різну ступінь зносу або складаються з деяких частин, величина фізичного зносу визначається за формулою:

$$\Phi_e = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_i \frac{y_i}{100}, \quad (1)$$

де: Φ_i - величина фізичного зносу окремого участка елемента;

i - питома вага (відносна вартість) (i -і) ділянки (частини) елемента його розмірах або в загальній вартості,%;

n- кількість ділянок (частин), на які розділені елемент будинку, для якого визначається фізичний знос.

2. Фізичний знос всієї будівлі визначається за формулою:

$$\Phi_z = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} \times, (2)$$

де: Φ_z – фізичний знос будинку, %;

Φ_{ki} - фізичний знос окремої конструкції, елемента чи системи, %;

l_i - коефіцієнт, що відповідає частці відновлювальної вартості окремої конструкції, елемента або системи в цілому відновної вартості будівлі;

n-число окремих конструкцій, елементів або систем в будівлі [10].

Враховуючи результати візуального огляду житлових будинків кварталу які знаходиться приблизно в однаковому стані, я вирішила обстежити житловий будинок по вул. Капітана Кузнецова, 110

При обстеженні будівлі виявлені і зафіксовані такі дефекти і пошкодження.

Фундаменти. Дрібні не розкриті тріщини в цоколі.

$$\Phi_e = 30\% \frac{10}{100} = 3\%$$

Фізичний знос -3%.

Стіни. Місцями вивітрювання розчину зі стиків, тріщини на зовнішній поверхні, відколи керамічного плитки.

$$\Phi_e = 20\% \frac{80}{100} = 16\%$$

Фізичний знос-12%.

Перекриття. Дрібні тріщини між плитами перекриття.

$$\Phi_e = 10\% \frac{50}{100} = 5\%$$

Фізичний знос-5%.

Дах. Великі пошкодження покрівлі та в місцях примикання до вертикальної поверхні.

$$\Phi_e = 30\% \frac{60}{100} = 18\%$$

Фізичний знос-18%

Підлоги. Стертись лінолеумних підлог и місцях відкривання дверей і в місцях руху людей. На керамічних поверхнях великі відколи і тріщини окремих плиток на площі для 30%. На паркетної поверхні дрібні пошкодження.

$$\Phi_e = 50\% \frac{40}{100} = 20\%$$

Фізичний знос-20%

Згідно з вимогами чинних нормативних документів необхідно виконати часткову заміну покриття підлоги, заміну плінтусів.

Сходи і входи. Окремі вибоїни і відколи в сходах, пошкодження поручнів, тріщини сходових площадок уперек робочого прогону.

$$\Phi_e = 10\% \frac{50}{100} = 5\%$$

Фізичний знос-5%

Провести ремонтно-відновлювальні роботи по ремонту ступень і штукатурення тріщин в сходових майданчиках.

Вікна та двері. Тріщини на склі або відсутність скла, тріщини в місцях примикання коробок до стін.

$$\Phi_e = 40\% \frac{56}{100} + 20\% \frac{44}{100} = 31\%$$

Фізичний знос -31%.

Внутрішнє оздоблення. Відлущування шару фарби, матові плями і патьоки.

$$\Phi_e = 10\% \frac{50}{100} = 35\%$$

Фізичний знос-35%.

Згідно з вимогами чинних нормативних документів слід виконати ремонт шпалерного шару, замінити пошкоджену плитку.

Внутрішні системи інженерного обладнання. Часткове ураження корозією трубопроводів, непридатні сальникові набивки й прокладки.

$$\Phi_e = 60\% \frac{40}{100} = 24\%$$

Фізичний знос-24%.

Табл.№3 Результати розрахунку фізичного зносу основних конструкцій і елементів, деталей і устаткування будівлі

№ п.п	Назва елементів будинку	Питома вага конструктивних елементів, %	Фізичний знос по результатам оцінки, Φ_i	Середньозважене значення фізичного зносу, Φ_{i3} %
1.	Фундаменти	4	3	0,12
2.	Стіни	30	16	4,8
3.	Перекриття	7	5	0,49
4.	Перегородки	5	8	0,4
5.	Підлога	12	20	2,4
6.	Сходи і входи	7	5	0,35
7.	Вікна та двері	8	31	2,48
8.	Внутрішнє оздоблення	6	35	2,1
9.	Внутрішні системи інженерного обладнання	16	24	3,84
10.	Дах	5	18	0,9
Разом		100		$\Phi_{i3}=17,58=18$

Фізичний знос будівлі в цілому $\Phi_{i3}=18\%$ будинок знаходиться в задовільному стані, але вимагає ряд заходів по ремонту.

ВИСНОВКИ

Виявлені і зафіксовані дефекти і пошкодження при технічному обстеженні житлового будинку по вул. Капітана Кузнецова, 110 являються характерними практично для всіх будівель кварталу, а саме:

- розкриття вертикальних стиків панелей тріщини з шириною розкриття до 1 см;
- пошкодження горизонтальних стиків розкриття до 0,5 см, місцями вивітрювання розчину зі швів;
- стертись ліноліумних підлог в місцях відкривання дверей, відколи та тріщини окремих плиток;
- відколи на поверхні сходових маршів, пошкодження місцями поручнів;
- відлущування фарби та здуття віконних і дверних рам;
- пошкодження теплоізоляції трубопроводів опалення в підвалах;
- корозія трубопроводів газопостачання і труб внутрішніх водостоків;

Так само були виявлені порушення:

- не естетичний зовнішній вигляд фасадів;
- відсутня необхідна звукоізоляція в квартирах;
- не нормативне використання прибудинковою територією;

Необхідно усунути дефекти, пошкодження конструкцій будівлі, а також реалізувати заходи по актам обстеження.

Мені здається, що вирішити ці питання стане можливе при зміні системи управління житлом.

Вважаю необхідним тільки зміну системи управління житлом, так как перелічені дефекти повторяються з ріка в рік і не вирішуються.

Додаток 2

Порівняння ключових аспектів діяльності ОСББ і Керуючої компанії

№ п/п	Критерії порівняння	ОСББ	Управляюча компанія	Резюме
1	Правова природа	ОСМД- юридична особа, створена власниками квартири / або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, забезпечує реалізацію прав власників на володіння та користування спільним майном власником, належні зміст багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння власниками в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з	Керуючий - фізична особа - підприємець або особа-суб'єкт підприємницької діяльності, який відповідно до договору з співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території та належні умови проживання та задоволення господарсько-побутових потреб (ч. 1 ст. Закону України № 417 -VIII).	За своєю суттю і первинним цілям ОСББ і керуюча компанія-повністю протилежні категорії. В основі ОСББ -некомерційна мета, а саме: здійснення самими власниками в особливій формі функцій з управління будинком оптимальними для власників способами, з найменшими можливими витратами. У свою чергу керуючий - це суб'єкт підприємницької діяльності, тому для нього першочерговою метою, без досягнення якої не має сенсу його діяльність, є отримання прибутку, а забезпечення потреб власників будинку-спосіб досягнення цієї мети. Звичайно, наведене не є безперечним доказом того, що у всіх випадках послуги керуючого будуть менш якісними більш

		діяльністю об'єднання. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між власниками (ст.4 Закону №2866-III).		дорогими, проте в цілому це з високою ймовірністю може бути, оскільки очевидним є факт, що залучення додаткового контролю за діяльністю останнього.
2	Особливості створення ОСББ / залучення керуючого	ОСББ може бути створене тільки власниками квартир і нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках). Установчі збори об'єднання у новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир і нежитлових приміщень в такому будинку. Для створення об'єднання скликаються установчі збори (ст. 6 Закону №2866-III)	Згідно з рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (все або частково) керуючому (ст.12 Закону №2866-III). Якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів передані керуючому, відносини з управління регулюються договором, укладеним між асоціацій і управляти, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства (ст. 13 Закону № 2866-III). ВАЖЛИВО! Договір з керуючим може бути	Спосіб волевиявлення власників квартир на обрані відповідної форми управління незмінний в обох випадках - це прийняті рішення загальними зборами вдома. Уразі створення ОСББ основним документом, який регулюватиме всі питання його функціонування, є статут, при укладанні договору з керуючим - договір управління. В цілому, немає законодавчих підстав говорити, що з точки зору права в одному з випадків права співвласників захищених більш надійно. Адже все буде залежати від змісту конкретних документів. Одноко варто звернути увагу на той факт, то при укладанні договору управління, які, на відміну від статуту ОСББ, які не подаються державному реєстратору для

			укладений відповідно до допомоги на відповідне рішення співвласників незалежно від того, чи існує в будинку ОСББ.	перевірки на відповідність законодавству, а також з огляду на значний досвід окремими керуючих існує більше можливостей для внесення положень, які не будуть відповідати інтересам співвласників. Отже, для укладення даних договір не зайвим буде залучення юристів, щоб вони могли представити належну оцінку.
3	Сутність відносин співвласника з ОСББ / керуючим	На сьогоднішній день кожен власник квартири або нежитлового приміщення в будинку вважається членом ОСББ. Загальні збори співвласників будинку, в свою чергу, є вищим органом управління ОСББ, його рішення є обов'язковим для всіх співвласників.	Управління багатоквартирним будинком керуючим здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Умови даного договору повинні відповідати умовам типового договору затвердженого КМУ. Так істотних умов даного договору є: 1) перелік послуг; 2) права і обов'язки сторін; 3) ціна на послуги; 4) термін дії договору.	У першому випадку мають місце членські відносини між рівноправними співвласниками. Останні безпосередньо приймають ключові рішення щодо управління будинком. У другому випадку мають місце договірні відносини незалежних суб'єктів - групи співвласників (або ОСББ) і керуючої. При цьому можливості участі в управлінні для конкретного співвласника в другому могут бути набагато вже. Безумовно, можливі ситуації зловживань і "узурпації влади" в будинку з боку керівних органів ОСББ, але у випадку з керуючою компанією важелів

				<p>впливу із сторони одного окремого співвласника все одно менше 4. Права і обов'язки співвласника з наведеного в перших двох колонках можемо зробити два висновки . По-перше, обсяг законодавчо визначених прав співвласника в обох випадках є незмінним, але рівень їх деталізації залежить від якості положень конкретних документів-статуту ОСББ та договору з керуючою компанією відповідно. По-друге, слід враховувати, що зазначеними документами можуть бути визначені форми реалізації окремих прав, що фактично може спричинити їх звуження. Тому відповідні положення цих документів вимагають особливої уваги.</p>
4	Права та обов'язки співвласника	Базові права і обов'язки співвласника визначені ст. 15 і 16 Закону №28866-III, ст. 5, 7 Закону № 417-VIII відповідно. крім того, перелік таких прав і обов'язків може бути доповнений	Базові права і обов'язки співвласників, визначені законодавством, нікуди не зникають. Однак вони можуть бути доповнені і / або деталізовані відповідним договором з керуючою	З наведеного в перших двох колонках можемо зробити два висновки. По-перше, обсяг законодавчо визначених прав співвласника в обох випадках є незмінним, але рівень їх деталізації залежить від якості положень конкретних документів-статуту

		Статутом ОСББ	компанією.	ОСББ та договору з керуючою компанією відповідно. По-друге, слід враховувати, що зазначеними документами можуть бути визначені форми реалізації окремих прав, що фактично може спричинити їх звуження. Тому відповідні положення цих документів вимагає особливої уваги.
5	Правове регулювання діяльності	Діяльність ОСББ регулюється профільними законами № 2866-14 і № 417-VIII, цивільним, житловим Земельним кодексом України, іншими нормативно-правовими актами та статутом об'єднання, асоціації.	Правове регулювання діяльності керуючих компаній здійснюється тими ж актами, що і ОСББ, а також актами, що регламентують діяльність відповідних підприємств.	Як уже зазначалося, керуючий, на відміну від ОСББ, апіорі має насамперед комерційну мету - отримання прибутку. Отже, на нього поширюється широкий масив відповідного законодавства. В окремих випадках допущені серйозних правопорушень з боку керуючого може негативно відіб'ється на його клієнтів. Тому вважаємо за доцільне ввести окремі заходи по контролю за дотриманням керуючою компанією вимог податкового, конкурентного і інших галузей законодавства.
6	Контроль за виконанням обов'язків	Головним органом, контролюючим діяльність ОСББ є загальні збори, окремі органи, створені у відповідності до статуту, а також	Форми контролю за виконанням обов'язків визначаються договором. При цьому суб'єктом, якому надається право здійснювати	У випадку з керуючою компанією "контролюючий стороною" є співвласники - ОСМД або уповноважені

		особисто співвласники.	такий контроль, є відповідна сторона договору (ОСББ йди загальні збори через уповноважену особу).	загальними зборами особи. Відносно ОСМД- кожен співвласник може безпосередньо реалізувати свої права як співвласника.
--	--	------------------------	---	---

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05. 2015 №417-VIII;
2. Технологічні основи формування і оптимізації життєвого циклу міського житлового фонду: автореф. дис. на здобуття наук. Ступеня д. т. н./ Л.М. Шутенко. – ХДАМГ. – Х., 2002. – 43с.;
3. Технічне обслуговування та ремонт будівель і споруд / М.Д. Бойко. – Стройіздат, 2007. С. 70 – 84;
4. Житловий кодекс України від 30.06.1983 №5464-X (редакція 04.06.2017);
5. За матеріалами асоціації міст України. Режим доступу: <http://www.auc.org.ua/news/>.
6. СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234.0015:2009. Житлові будинки. Правила вивчення фізичного зносу житлових будинків. Режим доступу: <http://document.ua/zhitlovi-budinki.-zbirnik-ukrupnenih-pokaznikivvartosti-vid-nor5653.html>
7. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001р. №2866-III.
8. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник / Інститут місцевого розвитку. – Київ, 2007. – 288 с.
9. Настільна книга голови ОСББ і ЖКХ. практичний посібник. Книга 1 . – Дніпропетровськ, 2008. – 300с.
10. Реформування житлово-комунального господарства: досвід і перспективи діяльності: Монографія Беззубко Л.В. Намонова А.Н. Ефімочкіна С.А., - Донецьк: Норд-комп'ютер, 2008.

11. Сучасні проблеми реформування і розвитку житлово-комунального господарства. Монографія Беззубко Л.В., Логвіненко В.И., Комленок К.С. Донецьк: Норд-комп'ютер, 2009.
12. Зарубіжний досвід відтворення житлового фонду, його збереження і модернізації / Н.Ф. Костецький, А.І. Гурко – 2003.№5 с. 33-45.
13. Правові основи функціонування комунального господарства в Європейських країнах. Янковський Н.Я. Сфера ЖКГ, 2007. – 340 с.
14. Генцлер І. В., Ликова Т.Б. Про деякі питання управління багатоквартирними будинками. Міжнародний досвід . <http://www.urbanecomomics.ru/publication/7mat id=440>
15. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» 9 листопада 2017 року №2189 – VIII
16. Планування і забудова територій. ДБНБ. 2.2 – 12: 2018
17. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2 – 15 : 2019
18. Чабаненко П.М. Утримання міської забудови. Навчальний посібник – Одеса «Астропринт», 2012
19. Сайт Мінрегіону www.upravbud.info