

УДК 332.87

DOI: 10.30838/J.BPSACEA.2312.280223.74.921

ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ФОРМ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМИ БУДИНКАМИ В УКРАЇНІ ТА ІНШИХ КРАЇНАХ СВІТУ

ПРОТАСОВА Є. В.¹, канд. екон. наук, доц.,
НЕЧЕПУРЕНКО Д. С.^{2*}, канд. техн. наук, доц.,
СОКОЛЕНКО А. С.³, студ.

¹ Кафедра організації і управління будівництвом, Придніпровська державна академія будівництва та архітектури, вул. Архітектора Олега Петрова, 24-а, 49005, Дніпро, Україна, тел. +38 (056) 756-33-66, e-mail: lizvak81@gmail.com, ORCID ID: 0000-0001-7723-2000

^{2*} Кафедра організації і управління будівництвом, Придніпровська державна академія будівництва та архітектури, вул. Архітектора Олега Петрова, 24-а, 49005, Дніпро, Україна, тел. +38 (056) 756-33-66, e-mail: nechepurenko.daria@pdaba.edu.ua, ORCID ID: 0000-0002-9292-4790

³ Кафедра організації і управління будівництвом, Придніпровська державна академія будівництва та архітектури, вул. Архітектора Олега Петрова, 24-а, 49005, Дніпро, Україна, тел. +38 (056) 756-33-66, e-mail: nastasya.sokolenko@gmail.com, ORCID ID: 0000-0002-6824-2597

Анотація. Постановка проблеми. Проведена в Україні реформа житлово-комунального господарства дала поштовх до створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Щорічно кількість таких об'єднань зростає, що свідчить про зацікавленість мешканців співвласників самостійно керувати спільним майном, займатися його ремонтом та утриманням в належному стані. Співвласники, утворивши таке об'єднання, можуть не тільки ефективно керувати та утримувати власне житло, а й отримати співфінансування на заходи з термомодернізації та енергоефективності. Управлінням спільним майном в Україні займаються не тільки об'єднання співвласників, а й ініціативні групи мешканців, професійні управителі, муніципальні компанії. Реформування системи ЖКГ, яке триває з 2016 року, потребує потужної практичної підтримки, яка може спиратись на багаторічний досвід з управління житлом в інших країнах світу. **Мета статті** – виконання порівняльного аналізу форм управління спільною власністю в Україні та поза її межами, пошук спільних та відмінних рис у різних країнах ЄС та світу для подальшого використання позитивного досвіду з управління житлом. **Висновки.** Вдосконалення набутого досвіду та застосування його на практиці допоможе вітчизняним управителям та ОСББ підвищити навички з управління багатоквартирними будинками та створити конкурентоспроможні умови на ринку управління житлом. Спираючись на міжнародний досвід, визначили, що ОСББ в Україні необхідна підтримка з боку органів місцевого самоврядування для того, щоб спільними зусиллями поліпшувати управління житлово-комунальним сектором економіки. Також ефективному розвитку українських ОСББ сприяє співфінансування на утримання та ремонт наявного житлового фонду у стані згідно з існуючими нормами, що значно підвищує стандарти комфортного перебування мешканців у своїх домівках.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство; багатоквартирний будинок; спільна власність; об'єднання співвласників багатоквартирних будинків; кондомініум; управління будинком

COMPARATIVE ANALYSIS OF MANAGEMENT FORMS FOR THE APARTMENT BUILDINGS IN UKRAINE AND OTHER COUNTRIES

PROTASOVA Ye.V.¹, Cand. Sc. (Econ.), Assoc. Prof.,
NECHEPURENKO D.S.^{2*}, Cand. Sc. (Tech.), Assoc. Prof.,
SOKOLENKO A.S.³, Stud.

¹ Department of Organization and Management of Civil Engineering, Prydniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture, 24-a, Architect Oleh Petrov Str., Dnipro, 49005, Ukraine, tel. +38 (056) 756-33-66, e-mail: lizvak81@gmail.com, ORCID ID: 0000-0001-7723-2000

^{2*} Department of Organization and Management of Civil Engineering, Prydniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture, 24-a, Architect Oleh Petrov Str., Dnipro, 49005, Ukraine, tel. +38 (056) 756-33-66, e-mail: nechepurenko.daria@pdaba.edu.ua, ORCID ID: 0000-0002-9292-4790

³ Department of Organization and Management of Civil Engineering, Prydniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture, 24-a, Architect Oleh Petrov Str., Dnipro, 49005, Ukraine, tel. +38 (056) 756-33-66, e-mail: nastasya.sokolenko@gmail.com, ORCID ID: 0000-0002-6824-2597

Abstract. Problem statement. Ukraine's reform of its housing and communal services gave impetus to the creation of co-owners' associations of multi-apartment buildings. Every year the number of such associations increases, which indicates the interest of co-owners in managing the property on their own, engage in its repair and maintenance. Co-owners, having formed such an association, can not only effectively manage and maintain their own housing, but also receive co-financing for thermal modernization and energy efficiency measures. The property management of co-owners in Ukraine is not only the responsibility of associations of co-owners, but also of residents' initiative groups, professional managers and municipal companies. The reform of the housing and communal services system, which has been ongoing since 2016, needs strong practical support, which can be based on many years of experience in housing management in other countries. **The purpose of the article.** Conduct a comparative analysis of management forms for co-owned property in Ukraine and beyond, finding common and distinctive features in different EU countries and the world for further use of positive experience in housing management. **Conclusions.** Improving the acquired experience and applying it in practice will help domestic managers and co-owners' associations of multi-apartment buildings to improve their skills in managing multi-apartment buildings and establish competitive conditions in the housing management market. Based on international experience, it was determined that condominiums in Ukraine need support from local self-government bodies in order to improve the management of the housing and communal sector of the economy. In addition, the effective development of Ukrainian condominiums is facilitated by co-financing for the maintenance and repair of the existing housing stock in a condition according to existing norms, which significantly raises the standards of residents' comfort in their homes.

Keywords: *housing and communal services; apartment building; property of co-owners; association of co-owners of apartment buildings; condominium; house management*

Проблеми житлово-комунального господарства в Україні мають системний і взаємопов'язаний характер – багато підприємств ЖКГ збиткові, а їхні витрати значно перевищують доходи. Підприємства житлово-комунального господарства фінансуються за рахунок державного та місцевого бюджетів, гостро потребують технічного оновлення основних фондів та модернізації [5; 6]. Наразі найбільш ефективним елементом управління житловим фондом стало об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Діяльність ОСББ в сучасних умовах спрямована на здійснення реформ щодо управління житловим фондом, зокрема, користування спільним майном [1, с. 33]. Згідно з даними Мінрегіону та Держстату, кількість ОСББ на квітень 2022 року досягла рекордної позначки у 38 000 та порівняно з 2013 роком зросла у 2,5 раза.

Також останнім часом простежується позитивна тенденція з підтримки співфінансування багатоквартирних будинків органами місцевого самоврядування у містах України. Наприклад, у м. Дніпро в результаті проведення муніципальної програми за матеріальної та технічної підтримки міської

ради 75 % усіх ремонтних робіт виконують органи місцевого самоврядування, решта 25 % – за кошти співвласників. Порівняно з 2021 роком кількість заявок на отримання співфінансування зросла і склала 532 заявки, що свідчить про утворення нових ОСББ у місті. У зв'язку з пошкодженням об'єктів критичної інфраструктури місцевого самоврядування відшкодовує частину коштів на закупівлю електрогенераторів, займається питаннями пошкодженого житлового фонду, надає фінансування на діяльність ОСББ на 2023 рік.

Постановка проблеми. Житлово-комунальне господарство являє собою галузь економіки, де відбувається колективне споживання послуг шляхом задоволення потреб місцевого населення у постачанні необхідних ресурсів (тепло-, водо-, газопостачання та електроенергії), що дозволяє мешканцям самотужки поліпшувати якість надання цих послуг.

Аналіз публікацій. Дослідженням питання щодо управління спільною власністю займаються українські та зарубіжні вчені, а саме В. І. Коробко [4], М. С. Самоуков [7], Л. Ф. Соколенко [8], О. Сороківська [9], В. С. Чанглі [10], Дж. Нейр, Ш. Азізі, Т. Олофсон [14] та інші.

Мета статті полягає у проведенні порівняльного аналізу щодо управління спільною власністю в Україні та поза її межами, пошуку спільних та відмінних рис у пострадянському просторі, країнах ЄС.

Виклад матеріалу. Житлова сфера у різних країнах Європи представлена різними формами власності. Житлові кооперативи, де проживають власники та орендарі, приватні багатоквартирні будинки, в яких квартири здаються в оренду, муніципальні будинки для соціально незахищених верств населення, багатоквартирні будинки-кондомініуми, в яких проживають власники квартир, об'єднані відповідно до закону як Асоціації власників житла, – ще не повний перелік усіх форм.

Кондомініум – це великий майновий комплекс, що складається з окремих одиниць, і кожна одиниця належить окремо. Право власності зазвичай включає невиключну частку в певній комунальній власності, яка контролюється адміністрацією кондомініуму. Керівництво кондомініуму зазвичай складається з ради власників квартир, які контролюють щоденну роботу комплексу, наприклад, догляд за газонами та прибирання снігу. Кожен домовласник у кондомініумі є також власником земельної ділянки, що входить до складу кондомініуму.

Схожі риси з управління спільною власністю існують в Естонії, Іспанії, Литві, Нідерландах, Польщі, Угорщині, де діють так звані аналоги вітчизняного ОСББ, та мають споріднену структуру управління багатоквартирними будинками.

Створенню так званого українського аналогу ОСББ у Польщі сприяли такі нормативно-правові акти стосовно приватизації житла, набуття права власності (закон «Про право власності на житло», 1994), охорони прав піднаймачів (закон «Про охорону прав піднаймачів комунального житла і внесення змін до цивільного Кодексу», 1994) [17; 18].

Проведена реформа ЖКГ, яка тривала три роки, зумовила реорганізацію комунальних підприємств, зменшення видатків із місцевого бюджету, а також

передачу управління в руки новоствореним суб'єктам господарювання, як приватним, так і державним чи муніципальним [2, с. 161].

Також важливим бачиться аспект наявності у Польщі інструментів електронного самоврядування, де кожен споживач за допомогою Електронної платформи послуг публічної адміністрації (ePUAP) у розділі «Будівництво та житло» може отримати адміністративні послуги чи залишити звернення до влади.

Литва – країна власників, а не орендарів, тому що 97 % усього житлового фонду перебувають у складі приватної власності, решта 3 % – у державній чи комунальній власності, що по суті є орендованим соціальним фондом.

Прийнятий у 1995 році закон «Про товариства власників багатоквартирних будинків» постановив, що власники можуть самостійно керувати власними майном за двох умов: по-перше, утворивши власне житлове товариство, або, по-друге, уклавши договір спільної діяльності [13]. Товариство (об'єднання) співвласників багатоквартирного будинку, згідно із законом, – це некомерційна організація, що здійснює загальні права, обов'язки і відстоює спільні інтереси власників квартир і приміщень цього будинку, які виникають у зв'язку з користуванням, доглядом і наглядом за об'єктами загального користування багатоквартирного будинку та управлінням земельною ділянкою, відведеною відповідно до законодавчих актів.

Товариство не має права засновувати підприємства і займатися іншою діяльністю, яка не має стосунку до користування, управління, догляду та нагляду за об'єктами загального користування багатоквартирного будинку та відведеної земельної ділянки [3, с. 65]. Управління житлом співвласниками здійснюється на підставі договору про спільну діяльність, який укладається між власниками багатоквартирного будинку та управителем нерухомого майна.

Механізм управління спільною сумісною власністю в Іспанії нагадує

український. Об'єднання *Comuniad de prprietarios (condominio)* не пов'язане зі створенням юридичної особи та не має спільних рис із вищезгаданими кондомініумами європейських країн. А питання управління спільним майном вирішуються між співвласниками за взаємною згодою.

Відтак на рівні Статуту *Comuniad de prprietarios* можуть вирішуватися такі питання: не шуміти після 10-ї години вечора, не користуватися іншими об'єктами спільної власності, якщо це спричиняє незручності іншим мешканцям, питання щодо сплати внесків пропорційно своєї власності, дозвіл на створення сервітутів для забезпечення проведення ремонтних та інших необхідних робіт тощо. Зокрема, Статутом встановлено, що збори власників повинні проводитись щонайменше один раз на рік, інформацію про проведення можна отримати з дошки оголошень без персонального сповіщення для співвласників [15].

Естонія – перша країна на території пострадянського простору, яка завершила повний демонтаж існуючої системи ЖКГ. Влада Естонії обрала спосіб реформування ЖКГ через повну його приватизацію, адже у 2006 році було ліквідовано останній елемент державної системи ЖКГ (муніципальна служба замовника з управління житловими будинками). Механізм управління будинками чимось нагадує українську модель, відтак з 2006 року мешканці будинку (або найняті ними фірми) управляють власним будинком. Натомість держава володіє об'єктами критичної інфраструктури, але управління ними здійснюють приватні підприємці.

Близько 98 % усіх квартир естонців належать приватним особам, кооперативам або фірмам, решта 2 % – державному соціальному житловому фонду. Також поширені квартирні товариства (КТ), які є аналогом ОСББ, чи колишні житлові товариства (ЖТ), яким формально належать квартири. Кількість ЖТ приблизно в 20 разів менша, ніж КТ.

У Нідерландах існують житлові асоціації, які займаються будівництвом, здачею в оренду й утриманням житла. Аби набути статусу житлової асоціації, треба отримати визнання уряду, така процедура ще має назву «реєстрація». А юридично асоціація називається «Зареєстроване житлове об'єднання». Зареєстровані житлові об'єднання можуть діяти тільки у сфері народного господарства, а саме: будівництво, керування, надання, продаж житла, надання послуг мешканцям і турбота про житлове середовище. Сфера діяльності народного господарства обумовлюється в дозволі. Як правило, вона обмежена одним населеним пунктом чи регіоном.

Згідно із Законом «Про товариства власників житла» [16], в Угорщині керівниками об'єднань співвласників багатоквартирних будинків можуть бути особи, які пройшли певну кваліфікаційну підготовку. Для отримання посади «керуючий нерухомістю» чи «керуючий кондомініумом» необхідно пройти курси, після закінчення яких видається державна ліцензія. Наприкінці цих курсів передбачено певний перелік іспитів згідно з критеріями розпорядження Міністерства внутрішніх справ Угорщини.

Відмінні риси та особливості в системі управління багатоквартирними будинками як в Україні, так і поза її межами мають: Великобританія, Молдова, США та Канада, Франція та Фінляндія.

Приклад Республіки Молдова становить інтерес для України. Адже там для населення та бізнесу функціонує інформаційно-комунікативна платформа «Центр електронного урядування», де населення може оплатити житлово-комунальні послуги, отримати дозвіл на спеціальне водокористування та нормативні документи у сфері будівництва. Такий приклад доводить, що органам місцевого самоврядування легше комунікувати зі споживачами комунальних послуг та бізнесом заради ефективної взаємодії та більш якісного надання цих послуг.

Франція та Фінляндія мають спільні риси з питань надання комунальних послуг,

а саме щодо збільшення об'єднань власників житла та поширення інформаційних послуг у сфері побутових послуг і наявність концесій, а також приватизації.

У Франції поширений досвід застосування концесій у комунальному господарстві, діяльність яких зафіксована у договорі про передачу підприємства комунального господарства приватній фірмі. Позитивний момент – збільшення об'єднань власників житла у Франції (ОСЖ) з 2000 по 2010 рік у 1,6 раза; натомість у Фінляндії – у 1,4 раза.

За управління нерухомістю у Фінляндії відповідають оператори (керівні компанії), згідно з договором на управління, у якому наведено умови та перелік послуг із розцінками.

Так званий німецький аналог закону про кондомініуми (німецька аббревіатура: WEG) став підґрунтям для прийняття усіх рішень, що стосуються володіння власністю. Цей закон регулює принципи володіння власністю, права і обов'язки асоціацій домовласників і управління кондомініуму та порядок судового розгляду, пов'язаний з діяльністю членів асоціації. Це значить, що асоціація тепер наділяється правами щодо укладання договорів та можливістю відкрити банківський рахунок.

За законодавством Німеччини (Act of Condominium) не існує обов'язкових правил, яким чином системи керування технічним обслуговуванням можуть бути впроваджені об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків. Управителі нерухомістю кондомініумів, призначені власниками відповідно до Закону німецького кондомініуму, мають достовірнішу та об'єктивнішу інформацію щодо технічного стану будівлі. Замість того, щоб чекати появи дефектів, управитель повинен своєчасно інформувати власників про ремонт та заміну, яких слід очікувати в найближчі кілька років.

Понад 40 % житлового фонду Швеції – це будинки на одну чи дві сім'ї, зазвичай займані приватними особами. Ці 40 % домовласники здають в оренду, решта належать кооперативам. Кооперативна

власність має на увазі членство в некомерційній асоціації, завдання якої – забезпечення її членів житлом, зазвичай в багатоквартирному будинку. Члени кооперативу вкладають свої кошти в будівництво житла й залучають позикові. Згодом вони зобов'язані щомісяця здійснювати виплати на покриття позик, а асоціації несуть витрати на утримання й технічне обслуговування житла.

Реформування системи ЖКГ у Великобританії зайняло 15 років, але результат себе виправдав. Житловий фонд чи окремі його частини були передані муніципалітету та іншим соціальним громадським домовласникам, уже існуючим житловим асоціаціям або місцевим житловим асоціаціям, які зареєстровано в Житловій корпорації. Як результат, водоканал і електромережа наразі перебувають у руках приватних компаній. Цікавою видається особливість сплати додаткового податку – Council Tax, вартість якого залежить від місця проживання, кількості мешканців, розміру житла, тому вона різна у різних регіонах. Цей податок має цільове призначення та використовується на прибирання вулиць, ремонт доріг, утримання поліцейських і пожежних відділків тощо.

Цікаво, що об'єднання у США існують з 1964 року як законодавчо закріплена одиниця. Об'єднання співвласників створюються та існують у вищезгаданих кондомініумах, житлових кооперативах та територіальних спільнотах мешканців.

У США, на відміну від України, розвинутий ринок із надання житлових послуг з вузькоспеціалізованою діяльністю організацій у сфері утримання та ремонту житла. Так, обслуговуванням інженерних мереж усередині будинку займається одна фірма, приладами обліку – друга, обслуговуванням насосів систем теплопостачання – третя, водонагрівачами – четверта тощо. Аби утримувати цей механізм у належному стані, необхідно обрати такого управителя, який орієнтується в цінах, володіє різними інструментами і

може виступати як радник із цих питань [12].

Для Канади, як і для США, також характерне поширення кондомініумів та асоціацій співвласників, що створені на рівні міста чи округу. Такі асоціації мають на меті: здійснення представництва у федеральному уряді, провінційних та муніципальних органах влади для захисту інтересів власників; доводить думку співвласників про хід виконання будівельних робіт до засобів масової інформації, що, у свою чергу, здійснює коригування процесу інвестицій у нерухомість; надає інформацію щодо новацій та можливостей застосування законодавства про кондомініуми тощо [11].

За результатами проведеного аналізу (рис.) встановлено, що у таких країнах як Польща, Угорщина, Литва, Естонія, Нідерланди існують житлові товариства та

асоціації, основне завдання яких – управління багатоквартирними будинками та догляд і нагляд за місцями загального користування. Такі товариства діють тільки у межах народного господарства. Іспанська модель управління спільною власністю не є аналогом кондомініуму та діє у рамках статуту, у якому вказані основні положення та правила для мешканців.

Для інших країн, таких як Німеччина, Швеція, Великобританія, Франція, Фінляндія, США, Канада, характерне поширення інформаційних послуг у галузі народного господарства для кращої взаємодії між громадянами та органами місцевого самоврядування. Також у цих країнах об'єднання співвласників представляють інтереси мешканців на місцевому рівні та окрім управління здійснюють технічний нагляд за будівлями та спорудами.

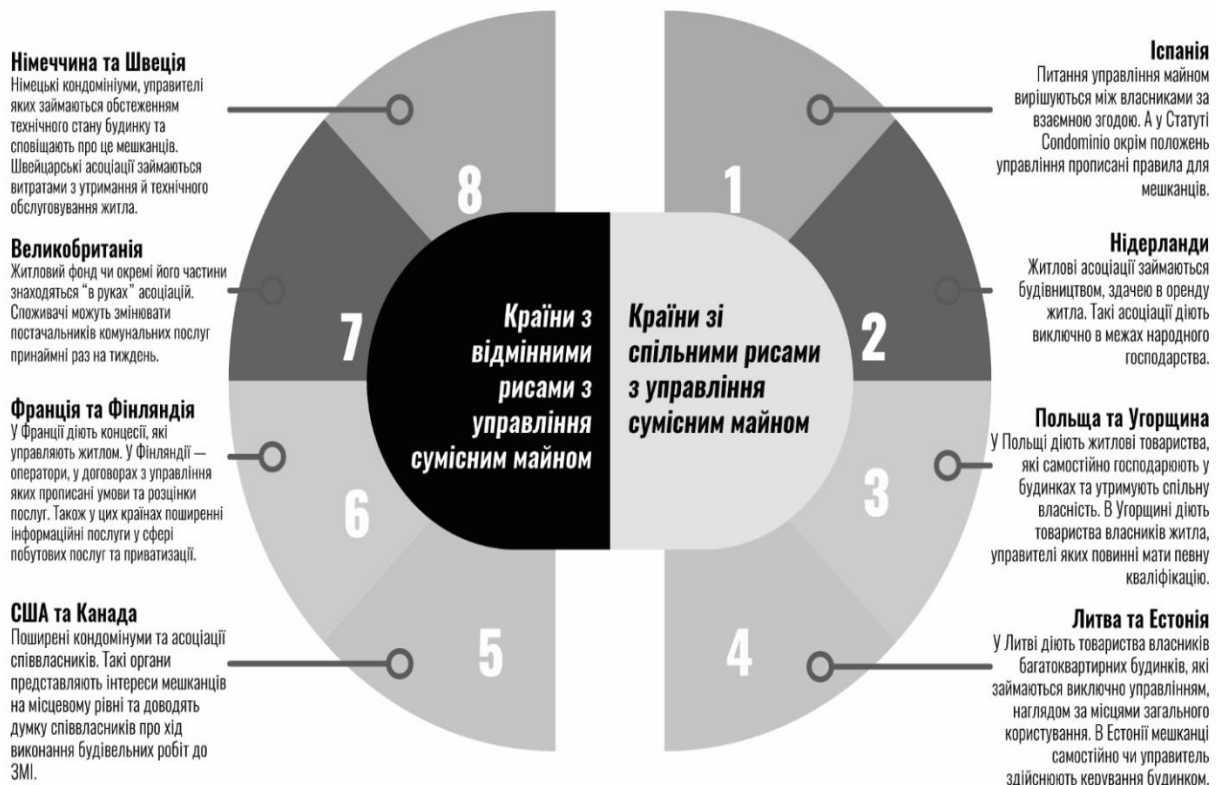


Рис. Порівняльний інфографік, складений на основі проведеного аналізу особливостей управління спільною власністю в Україні та інших країнах світу

Висновки. Отже, на основі проведеного дослідження можна встановити, що аналогом українського ОСББ в зарубіжних країнах є так звані кондомініуми, асоціації співвласників та різні товариства для управління спільною власністю. Також особливу увагу варто приділити питанням якості надання житлово-комунальних послуг порівняно з міжнародним досвідом. При цьому врахувати особливості надання житлово-комунальних послуг у нашій країні, аби якнайкраще інтегрувати отриманий досвід на практиці. Удосконалення набутого досвіду та застосування його на практиці допоможе вітчизняним управителям набути навичок з

управління багатоквартирними будинками та створити конкурентоспроможні умови на ринку управління та розвитку українських ОСББ.

Спираючись на міжнародний досвід, можна також зауважити, що вітчизняним ОСББ необхідна підтримка з боку органів місцевого самоврядування для того, щоб спільними зусиллями поліпшувати управління житлово-комунальним сектором економіки, а також шляхом співфінансування на утримання та ремонт наявного житлового фонду згідно з існуючими нормами та стандартами, і для комфортного перебування мешканців у своїх домівках.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Байстрюченко Н. О. Організаційно-економічні передумови удосконалення управління багатоквартирним будинком. *Вісник СумДУ*. 2015. № 4. С. 33–42.
2. Бриль П. О. Досвід республіки Польща в удосконаленні публічного управління сферою житлово-комунального господарства. *Дні Науки ФСП : матер. XX Всеукр. наук.-практ. конф. студ., аспір. та мол. вч.* (20–21 квітня 2017 р., м. Київ). Укладачі : А. А. Мельниченко, В. А. Прищепа, Є. А. Клейно. Київ : ТОВ НВП «Інтерсервіс», 2017. С. 161–162.
3. Бригілевич В., Гура Н., Щодра О. та ін. Професійне управління житловою нерухомістю : правові, організаційні, фінансово-правові аспекти. Львів : Папуга, 2013. 230 с.
4. Коробко В. І. Економіка багатоквартирного будинку : навч. посіб. для ВНЗів. Київ : ПАЛЬМІРА, 2017. 184 с.
5. Нечепуренко Д. С., Павлов Ф. І., Михайлова І. О. Дослідження технічного стану і методів відновлення теплових мереж в Україні. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. 2019. № 1. С. 72–77. DOI: 10.30838/J.BPSACEA.2312.260319.72.408.
6. Протасова Є. В., Павлов Ф. І., Данилова Т. В., Мартиш О. О. Особливості формування вартості підприємств житлово-комунального господарства. *Матеріали II Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції*. (м. Київ, 17 грудня 2021 р.). Київ, 2021. С. 218–227.
7. Самоуков М. С. Особливості цивільно-правового статусу ОСББ. Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні : глобальний, національний та регіональний аспекти. *Могилянські читання – 2020. Сучасні тенденції розбудови правової держави в Україні та світі : матер. XXIII Всеукр. наук.-метод. конф.* (м. Миколаїв, 14 листопада 2020 р.). Миколаїв : Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2020.
8. Соколенко Л. Ф. Галузеві особливості діяльності керуючих компаній сфери ЖКГ та їх вплив на організаційно-методичні положення бухгалтерського обліку. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського. Серія : Економіка і управління*. 2020. № 2. С. 192–198.
9. Сороківська О., Потюк В. Дослідження європейського досвіду реформування системи ЖКГ (на прикладі Польщі). *ОСББ : досвід, виклики, перспективи : матер. Міжнар. наук.-практ. конф.* (м. Тернопіль, 30 січня 2017 р.). Тернопіль : ТНТУ імені Івана Пулюя, 2017. С. 32–33.
10. Чанглі В. С. Дослідження зарубіжного досвіду реформування і розвитку житлово-комунального господарства. *Економіка будівництва і міського господарства*. 2016. Т. 12, № 2. С. 75–82.
11. Condo Owners Association of TORONTO. URL: <http://www.coatoronto.com/about-coa/how-does-coa-work.html>.
12. Education requirements to get a condominium manager licence. URL: <https://www.ontario.ca/page/education-requirements-condominium-manager-licence>.
13. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymas. URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.422539>.
14. Nair G., Azizi Sh., Olofsson Th. A management perspective on energy efficient renovations in Swedish multifamily buildings. *Energy Procedia*. 2017. Vol. 132. Pp. 994–999.
15. Reunión de la comunidad de vecinos; pero, ¿cómo se hace? URL: <http://www.20minutos.es/noticia/2951357/0/reunion-vecinos-como-se-hace/#xtor=AD-15&xts=467263>.

16. Törvény a lakásszövetkezetekről. URL: <https://sites.google.com/site/lakszovberemend/dokumentumok/lak%C3%A1ssz%C3%B6vetkezeti-t%C3%B6rv%C3%A9ny>.
17. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19940850388>.
18. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20010710733>.

REFERENCES

1. Baitriuchenok N.O. *Orhanizatsiyno-ekonomichni peredumovy udoskonalennua upravlinnua bahatokvartyrnym budynkom* [Organizational and economic prerequisites for improving the management of an apartment building]. *Visnyk Sumskoho Derzhavnoho Universytetu* [Bulletin of Sumy State University]. 2015, no. 4, pp. 33–42. (in Ukrainian).
2. Bryl P.O. *Dosvid respubliky Pol'shcha v udoskonalenni publichnoho upravlinnya sferoyu zhytlovo-komunal'noho hospodarstva* [Experience of the Republic of Poland in the improvement of public management in the sphere of housing and communal services]. *Dni Nauky FSP : materialy XX Vseukr. nauk.-prakt. konf. studentiv, aspirantiv ta molodykh vchenykh* [SP Science Days : materials of the 20th All-Ukrainian scientific-practical conference of students, postgraduates and young scientists]. April 20–21, 2017, Kyiv. Composers : A.A. Melnychenko, V.A. Prishchepa, Ye.A. Kleino. Kyiv : NVP "Interservice" LLC, 2017, p. 161–162. (in Ukrainian).
3. Bryhilevych V., Hura N., Shchodra O. and oth. *Profesiine upravlinnia zhytlovoi nerukhomistiu : pravovi, orhanizatsiyni, finansovo-pravovi aspekty* [Professional management of residential real estate : legal, organizational, financial and legal aspects]. Lviv : Papuga Publ., 2013, 230 p. (in Ukrainian).
4. Korobko V.I. *Ekonomika bahatokvartyrnoho budynku : navch. posib. dlya VNZiv* [Economics of an apartment building : education. manual for universities]. Kyiv : PALMYRA Publ., 2017, 184 p. (in Ukrainian).
5. Nechepurenko D.S., Pavlov F.I. and Mykhailova I.O. *Doslidzhennya tekhnichnoho stanu i metodiv vidnovlennya teplovykh merezh v Ukrayini* [Study of the technical condition and methods of restoration of heat networks in Ukraine]. *Visnyk Prydniprovskoyi derzhavnoyi akademiyi budivnytstva ta arkhitektury* [Bulletin of the Prydniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture]. 2019, no. 1, pp. 72–77. DOI: 10.30838/J.BPSACEA.2312.260319.72.408. (in Ukrainian).
6. Protasova Ye.V., Pavlov F.I., Danilova T.V. and Martysh O.O. *Osoblyvosti formuvannya vartosti pidpryemstv zhytlovo-komunal'noho hospodarstva* [Peculiarities of the value formation of housing and communal enterprises]. *Materialy II Mizhnarodnoyi naukovo-praktychnoyi internet-konferentsiyi* [Materials of the II International Scientific and Practical Internet Conference]. Kyiv, December 17, 2021, pp. 218–227. (in Ukrainian).
7. Samoukov M.S. *Osoblyvosti tsyvil'no-pravovoho statusu OSBB. Dosvid ta tendentsiyi rozvytku suspil'stva v Ukrayini : hlobal'nyy, natsional'nyy ta rehional'nyy aspekty* [Peculiarities of the civil-legal status of condominiums. Experience and trends in the development of society in Ukraine : global, national and regional aspects]. *Mohylyans'ki chytannya – 2020. Suchasni tendentsiyi rozbudovy pravovoyi derzhavy v Ukrayini ta sviiti : materialy KHKHIII Vseukrayins'koyi nauk.-metod. konf.* [Mohyla Readings – 2020. Modern Trends in the Development of the Rule of Law in Ukraine and the World : materials XXIII All-Ukrainian Science-Method. conf.]. Mykolaiv, November 14, 2020. Mykolaiv : Publishing House of the ChNU named after Petra Mogily, 2020. (in Ukrainian).
8. Sokolenko L.F. *Haluzevi osoblyvosti diyal'nosti keruyuchykh kompaniy sfery ZHK-H ta yikh vplyv na orhanizatsiyno-metodychni polozhennya bukhholders'koho obliku* [Sectoral peculiarities of the activities of managing companies in the field of housing and communal services and their influence on the organizational and methodological provisions of accounting]. *Vcheni zapysky Tavriys'koho natsional'noho universytetu imeni V. I. Vernads'koho. Seriya : Ekonomika i upravlinnya* [Scholarly notes of V.I. Vernadskyi Tavri National University. Series : Economics and Management]. 2020, no. 2, pp. 192–198. (in Ukrainian).
9. Sorokivska O. and Potyuk V. *Doslidzhennya yevropeys'koho dosvidu reformuvannya systemy ZHKH (na prykladi Pol'shchi)* [Study of the European experience of reforming the housing and communal services system (on the example of Poland)]. *OSBB : dosvid, vyklyky, perspektyvy : materialy Mizhnarodnoyi naukovo-praktychnoyi konferentsiyi* [Condominiums : Experience, Challenges, Prospects : Proceedings of the International Scientific and Practical Conference]. Ternopil, January 30, 2017. Ternopil : Ivan Pulyuy TNTU, 2017, pp. 32–33. (in Ukrainian).
10. Changli V.S. *Doslidzhennya zarubizhnogo dosvidu reformuvannya i rozvytku zhytlovo-komunal'noho hospodarstva* [Study of foreign experience in reforming and developing housing and communal services]. *Ekonomika budivnytstva i mis'koho hospodarstva* [Economics of Construction and Urban Economy]. 2016, vol. 12, no. 2, pp. 75–82. (in Ukrainian).
11. Condo Owners Association of TORONTO. URL: <http://www.coatoronto.com/about-coa/how-does-coa-work.html>
12. Education requirements to get a condominium manager licence. URL: <https://www.ontario.ca/page/education-requirements-condominium-manager-licence>
13. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymas. URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.422539>. (in Lithuanian).

14. Nair G., Azizi Sh. and Olofsson Th. A management perspective on energy efficient renovations in Swedish multifamily buildings. *Energy Procedia*. 2017, vol. 132, pp. 994–999.
15. Reunión de la comunidad de vecinos; pero, ¿cómo se hace? URL: <http://www.20minutos.es/noticia/2951357/0/reunion-vecinos-como-se-hace/#xtor=AD-15&xts=467263>. (in Spanish).
16. Törvény a lakásszövetkezetekről. URL: <https://sites.google.com/site/lakszovberemend/dokumentumok/lak%C3%A1ssz%C3%B6vetkezeti-t%C3%B6rv%C3%A9ny>. (in Hungarian).
17. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19940850388>. (in Polish).
18. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20010710733>. (in Polish).

Надійшла до редакції: 02.02.2023.