



ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД РОЗВИТКУ ОСББ ЯК НОВІТНЬОЇ ФОРМИ ДІЯЛЬНОСТІ ЖКГ

А. В. Вешневська

*Донбаська національна академія будівництва і архітектури,
вул. Державіна, 2, м. Макіївка, Донецька область, Україна, 86123.*

E-mail: manage_nasa@mail.ru

Отримана 25 вересня 2012, прийнята 26 жовтня 2012.

Анотація. У статті розглянуто сутність та організаційно-правові аспекти функціонування ОСББ як форми діяльності ЖКГ в Україні. Як показують дослідження, кризовий стан житлово-комунального комплексу нашої країни обумовлений його дотаційністю і незадовільним фінансовим станом, значними витратами, нерозвинутістю конкурентного середовища і, як наслідок, високим ступенем зносу основних фондів, неефективною роботою підприємств та ін. Проаналізувавши зарубіжний досвід розвитку ОСББ, переважно у країнах Східної Європи, можна відмітити, що спільним для всіх цих країн є велика роль об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, які представляють собою некомерційну споживчу організацію, що об'єднує власників об'єктів нерухомого майна чи пайовиків, створювану з метою управління комплексом нерухомого майна, забезпечення експлуатації цього комплексу, володіння, користування і розпорядження майном. У цьому дослідженні наведені основні особливості розвитку ОСББ в Україні та у деяких розвинутих країнах світу.

Ключові слова: ОСББ, ЖКГ, досвід, особливості, переваги, реформа

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ РАЗВИТИЯ ОСМД КАК НОВОЙ ФОРМЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖКХ

А. В. Вешневская

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,
ул. Державина, 2, г. Макеевка, Донецкая область, Украина, 86123.*

E-mail: manage_nasa@mail.ru

Получена 25 сентября 2012, принята 26 октября 2012.

Аннотация. В статье рассмотрено сущность и организационно-правовые аспекты функционирования ОСМД как формы деятельности ЖКХ в Украине. Как показывают исследования, кризисное состояние жилищно-коммунального комплекса нашей страны обусловлено его неудовлетворительным финансовым состоянием, значительными расходами, недостаточным развитием конкурентной среды и, как следствие, высокой степенью износа основных фондов, неэффективной работой предприятий и др. Проанализировав зарубежный опыт развития ОСМД, преимущественно в странах Восточной Европы, можно отметить, что общим для всех этих стран является значительная роль объединений совладельцев многоквартирных домов, которые представляют собой некоммерческую потребительскую организацию, объединяющую владельцев объектов недвижимого имущества или пайщиков, создаваемую с целью управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и распоряжения имуществом. В данном исследовании приведены основные особенности развития ОСМД в Украине и в некоторых развитых странах мира.

Ключевые слова: ОСМД, ЖКХ, опыт, особенности, преимущества, реформа

FOREIGN EXPERIENCE OF THE DEVELOPMENT OF CONDOMINIUM AS A NEW FORM OF THE HOUSING AND PUBLIC SERVICES

Anna Veshnevskay

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, Derzhavina Str., Makiivka, Donetsk Region, Ukraine, 86123.*

E-mail: manage_nasa@mail.ru

Received 25 September 2012, accepted 26 October 2012.

Abstract. The article is about essence and organizational & legal aspects of the condominium activity as a form of Ukrainian Housing and Public Services. As the researches show, the crisis state of the housing and public services in our country is conditioned by the unsatisfactory financial state, considerable charges, insufficient development of competition environment and, as a result, high degree of wear of general funds, ineffective work of enterprises and others. Analyzing foreign experience of the condominium development, primary in the countries of the East Europe, it is possible to notice that these countries have the considerable role of associations of joint owners of apartment houses, which are noncommercial consumer organizations, uniting the proprietors of objects of the real estate or shareholders, created with the purpose of management by the complex of the real estate, providing of exploitation of this complex, domain, use and order by property. The basic features of the condominium development in Ukraine and in some developed countries of world are resulted in this research.

Keywords: Condominium, Housing and Public Services, experience, features, advantages, reform.

Вступ

Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) України – це важлива галузь соціальної сфери, яка забезпечує населення, підприємства та організації необхідними житлово-комунальними послугами та суттєво впливає на розвиток економіки країни.

Проблема ефективної діяльності житлово-комунального господарства як однієї з найважливіших галузей національної економіки завжди була і є дуже актуальною, що суттєво впливає на розвиток економічних відносин у державі. Численні технічні й економічні проблеми галузі негативно впливають на розвиток економіки країни і викликають соціальне напруження в суспільстві. Для ліквідації кризового стану необхідне реформування ЖКГ та пошук нових форм організації управління та використання житлового фонду. Запорукою успіху реформи ЖКГ є комплексна реалізація соціально орієнтованих і фінансово збалансованих підходів до модернізації галузі, які б забезпечили її стає функціонування.

Законодавством України встановлено основний напрям реформи – створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

(ОСББ) на базі державного й комунального жилого фонду. У ринкових умовах господарювання найбільш прогресивною формою управління житлом є саме об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Така форма організації управління житлом має значні переваги, що дозволяють підвищити рівень управління в житловій сфері, покращити утримання та стан житлового фонду країни.

Наявність системної кризи в житловій сфері країни, загальна потреба в розв'язанні невирішених проблем і задач реформування ЖКГ та створення і ефективного функціонування ОСББ обумовлюють необхідність дослідження теоретичних та практичних аспектів функціонування об'єднань та використання зарубіжного досвіду розвитку ОСББ.

Мета роботи

Дослідження сутності та зарубіжного розвитку ОСББ з подальшим використанням позитивного досвіду в Україні.

Теоретичні та прикладні аспекти щодо створення, розвитку та функціонування ОСББ у сфері житлово-комунального господарства досить активно вивчаються українськими та за-

рубіжними вченими: В. Логвіненьком, І. Лукиновою, Г. Онищуком, М. Пікуляком, С. Поважним, Н. Ревенко, Т. Таукешевою та ін. Зокрема, проблеми розвитку та реструктуризації комунального господарства висвітлені у працях Г. Губерної, В. Дорофієнка, Ф. Євдокімова, С. Корнейчука, Д. Тарасенка та ін. Принципи реформування державного управління розвитком ЖКГ систематизовано Л. Беззубко, О. Драган, Т. Сьомкіною, М. Мельніковою та ін.

Основна частина

ОСББ є порівняно новою організаційною формою суб'єктів господарювання в Україні, виникнення якої пов'язано, насамперед, із питаннями права власності на житло, управління та обслуговування житла. Саме створення такого об'єднання дозволяє власникам житла самостійними зусиллями спільно вирішувати питання щодо належного утримання та використання майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів. Створення ОСББ у межах єдиного комплексу нерухомого майна, що включає земельні ділянки і розташовані на них житлові будинки, є також одним із ефективних засобів захисту прав власника житла та організації управління багатоквартирними житловими будинками з різними власниками окремих приміщень.

В Україні статус ОСББ визначається Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 01.01.2002р., згідно з яким ОСББ – це юридична особа, створена власниками приміщень для сприяння використання їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна [19]. Слід також відзначити, що згідно з законодавством виникнення права спільної власності на спільне майно у багатоквартирному будинку зі створенням об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не пов'язується. Особа стає співвласником цього майна просто в силу набуття права власності на квартиру в будинку.

Слід підкреслити, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку має визначені законом повноваження щодо прийняття рішень з питань володіння, користування і розпорядження спільним майном у такому будинку.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є юридичною особою, створеною для ефективної реалізації прав співвласників загальної сумісної власності будинку. Проте ОСББ не є ні громадською організацією, ні органом самоорганізації населення і не є суб'єктом підприємницької діяльності – це окрема категорія юридичних осіб,

ОСББ як юридична особа має власний статут, і відносини між його членами, а також між ними і самим об'єднанням регулюються статутом ОСББ. ОСББ, як юридична особа, може отримувати кредит на проведення ремонтів, встановлення лічильників, облаштування прибудинкової території тощо. Цю прибудинкову територію у свою власність може отримати тільки ОСББ, у той час як власники квартир – співвласники будинку такої можливості не мають.

Основною метою створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є забезпечення і захист прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належне утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

По суті, діяльність ОСББ обертається навколо спільного і неділимого майна. Саме про його збереження і правильне використання дбає об'єднання. Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Існує шість важливих особливостей, які розкривають сутність ОСББ, що дають змогу правильно розуміти та застосовувати норми чинного законодавства у процесі створення ОСББ (рис. 1.).

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є в першу чергу ефективним механізмом прийняття спільних рішень співвласниками спільного майна у багатоквартирному

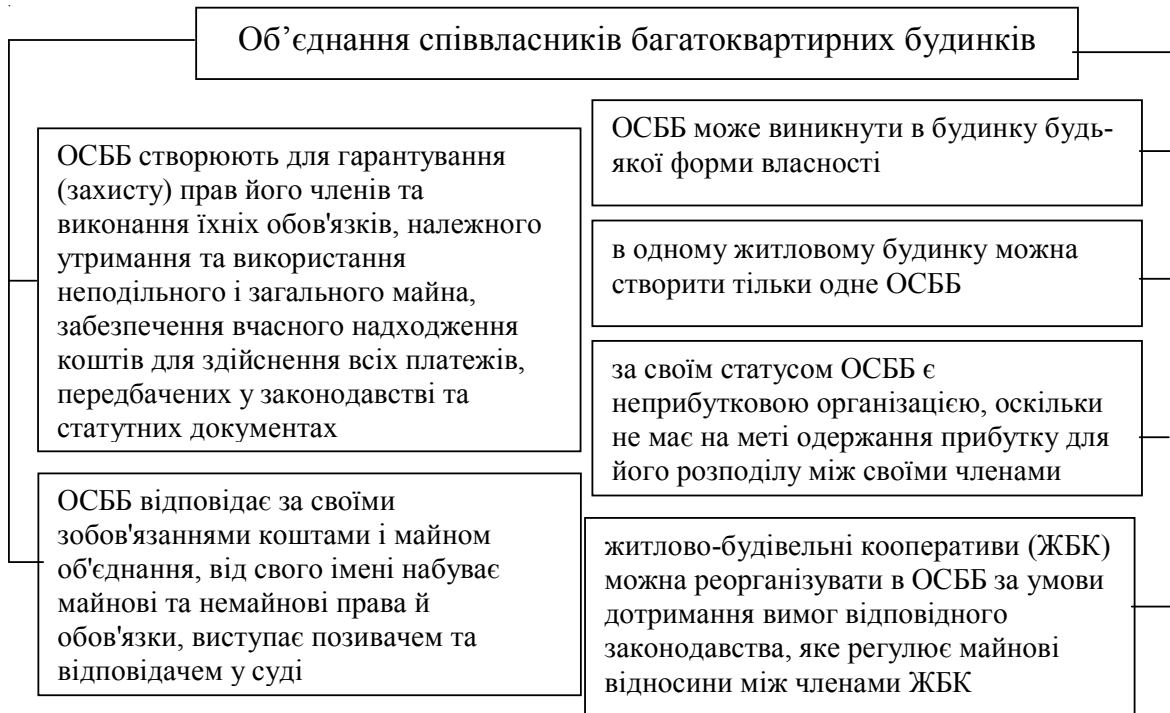


Рисунок 1. Особливості ОСББ [2].

будинку в умовах, коли стовідсоткової згоди між ними досягти неможливо.

Засновником та членом ОСББ може стати будь-який власник (співвласник) житлового або нежитлового приміщення в багатоквартирному будинку. Тобто, власник квартири (або її частини), власник жилого або нежиле приміщення (або його частини), власник будинку.

Членами ОСББ не можуть бути: власники та користувачі неприватизованих квартир (приміщень), орендарі квартир та нежитлових приміщень, особи, котрі не оформили право власності на належні їм квартири та приміщення.

При виборі орієнтирів для порівняльного аналізу та розробки рекомендацій щодо перспектив розвитку ОСББ в Україні доречно звернутися до досвіду країн Східної Європи, які, як і Україна, зробили перехід від директивного управління плановим народним господарством до ринкової економіки.

У загальному комплексі проблем ринкових перетворень в країнах Центральної та Східної Європи (ЦСЄ) житловий сектор спочатку опинився на периферії реформ. З одного боку, це пояснюється тим, що вся увага була зосереджена на пріоритетних завданнях лібералізації економіки, створення багатокладних форм влас-

ності, ринку праці, капіталу та інших структур адекватних ринку. З іншого – у ряді держав певні зміни в житловому господарстві почали відбуватися ще до переходу до ринку. Перехід до ринкової економіки викликав у всіх країнах регіону необхідність суттєвого перегляду житлової політики [4].

Зараз в Європі спостерігаються трансформація житлового фонду і зміна форм власності. У більшості країн це не тільки і не стільки приватизація, що пройшла в країнах Східної Європи, скільки передача багатоквартирних муніципальних будинків іншим домовласникам цілком.

Найбільший досвід та успіх у розвитку ОСББ має Естонія, чия влада обрала самий радикальний спосіб реформування ЖКГ – повну його приватизацію, яка тривала 12 років. У 2006р. був ліквідований останній елемент державної системи ЖКГ – муніципальна служба замовника з управління житловими будинками. Саме управління, як і безпосереднє обслуговування житлового фонду, здійснюється приватним бізнесом вже декілька років до цього. А з 2006р. функції замовника були повністю передані в приватні руки (у більшості будинків замовником стали самі мешканці або найняті

ними фірми). Хоча держава ще володіє деякими стратегічними об'єктами (котельнями, ТЕЦ, тепловими мережами), але управляють ними все ж приватні підприємці. Таким чином, Естонія першою на території колишнього СРСР завершує повний демонтаж державної системи ЖКГ [5].

Житловий фонд в Естонії зараз практично повністю знаходиться в приватних руках (близько 98 % міських квартир належить приватним особам, кооперативам або фірмам, 2 % – державному соціальному житловому фонду). В абсолютній більшості будинків існують або квартирні товариства (КТ – об'єднують власників квартир, які є аналогом українських ОСББ), або житлові товариства (ЖТ – колишні житлові кооперативи, яким формально належать квартири; їх кількість невелика – в 20 разів менше, ніж КТ). Ці товариства отримали будинки на баланс і управляють ними, тобто організують утримання і ремонт житлових будівель. Остання обставина принципово відрізняє Естонію від сусідів: у Латвії та Литві питаннями експлуатації житлового фонду досі в основному займається міська влада.

Досліджуючи досвід розвитку житлово-комунальних послуг Естонії, необхідно відмітити, що створення інституту квартирних товариств було єдино вірним рішенням для налагодження нормального управління будинками. Характерно, що відразу після появи квартирних товариств витрати з утримання та ремонту житлових будинків різко скоротилися – у середньому не менш ніж на 30–35 %. Поява безлічі незалежних замовників (товариств) стимулювало створення багатоцільового ринку послуг у сфері житлового господарства, породило сильну конкуренцію на ринку будівельних і ремонтних послуг, де сьогодні діють уже десятки малих, середніх і великих фірм.

Для управління будинком ОСББ наймають спеціалізовані фірми або фізичних осіб, що мають спеціальні ліцензії, які видає (з дозволу Міністерства освіти) Союз кооперативних товариств Естонії випускникам курсів менеджерів. Розподіл функцій між правлінням товариства і керуючим може бути різним. Нерідкі випадки, коли правління взагалі обходиться без керуючого – саме вирішує експлуатаційні та управлінські питання, але доручає спеціалізо-

ваній фірмі вивезення сміття та прибирання території. Іноді як двірників або прибиральників сходових клітин та під'їздів наймають бажаючих з числа мешканців будинку. З фірмами, які виграли конкурс на ремонт або обслуговування, правління ОСББ від імені всіх мешканців укладає відповідний договір, в якому встановлюються терміни і обмовляється необхідну якість робіт, а також санкції на випадок невиконання сторонами взаємних зобов'язань. При цьому переваги завжди на стороні замовника, тобто квартирної товариства, яке має право розірвати договір з фірмою або не оплачувати неякісно виконані роботи. Всі претензії повинні бути документально оформлені й обгрунтовані, оскільки фірма-виконавець може оскаржити дії замовника через суд, а той – призначити незалежну експертизу [3].

Квартирні товариства, за законом, є некомерційними підприємствами (не можуть розподіляти між своїми членами прибуток від господарської діяльності). Весь одержуваний (якщо він є) дохід вони зобов'язані використовувати на утримання і розвиток своєї власності, тобто будівель і споруд.

Всі головні, стратегічні питання вирішують загальні збори мешканців, які проводяться не рідше одного разу на рік. Вони ж обирають на визначений термін (зазвичай два або три роки) правління та голову (ним може стати і людина зі сторони), призначає бухгалтера, а також створює ревізійну комісію, що стежить за фінансовою діяльністю товариства. У разі виникнення підозр щодо діяльності бухгалтера або голови правління ревізійна комісія має право запросити аудитора або добитися проведення професійної ревізії компетентними органами, судом або іншими інстанціями. Така система звужує можливості для зловживань і забезпечує прозорість фінансової діяльності ОСББ.

Слід зазначити, реформування ЖКГ Естонії через створення ОСББ стало можливе через те, що розмір квартирної плати встановлюють самі мешканці на загальних зборах товариства. Будинкове самоврядування стимулює мешканців і до економії.

Таким чином, можна зробити висновок, що сучасна система ЖКГ Естонії стала можлива завдяки двом обставинам: масового об'єднання мешканців у квартирні товариства (ОСББ) і догляду держави за сферою ЖКГ. Причому все

це було об'єднане комплексно – поки мешканці не взяли на себе управління будинком, держава не може скласти з себе цей обов'язок. Головною умовою успіху естонської реформи ЖКГ слід вважати масове створення КТ (ОСББ).

У Польщі створенню ОСББ сприяв Закон «Про власність на житло» від 24.06.1994р., який ввів поняття житлове товариство (український аналог – ОСББ), яке повинне самостійно господарювати у своєму будинку, в тому числі дбати про зменшення витрат на споживання комунальних послуг і утримання свого спільного майна.

Закон «Про власність на житло»: визначав спосіб встановлення виділеної власності самостійних приміщень, приміщень іншого призначення, врегулював права і обов'язки цих приміщень, а також спосіб управління спільною власністю, упорядкував питання власності на приміщення; створив умови для приватизації комунальних фондів, що в результаті збільшило ефективність управління цими фондами; уніфікував правила встановлення відокремленої власності на приміщення незалежно від того, знаходяться приміщення в будівлях, що є у державній власності, чи у приватній власності; врегулював питання щодо прав і обов'язків власників квартир на ремонт будівель; встановив, що кошти від господарювання нерухомістю є частиною приватної власності житлового товариства і призначені виключно на утримання цієї нерухомості та ін.

За короткий час після прийняття цього Закону у Польщі утворилось понад 80 000 житлових товариств, і продовжує зростати, що означає, що така форма власності стала представницькою в масштабі усього житлового фонду. Понад 15 років існування житлових товариств у Польщі на практиці підтвердило їх ефективність та дієвість [6].

У Литві ринок професійного управління нерухомим майном розвивався в дещо іншому напрямку порівняно з Польщею. Так, через повільне заснування житлових товариств і пасивність мешканців щодо управління спільним майном будинку, місцеві влади перебрали на себе суттєві повноваження з управління багатоквартирними будинками, та переважно саме вони призначають управителів – управляючі компанії, комунальної чи приватної форми власності [11].

Що стосується країн Західної Європи, то у питаннях розвитку ОСББ найбільший досвід мають Франція і Фінляндія. У Франції комунальні служби є переважно муніципальними. У той же час досить широко поширений і досвід застосування концесій в комунальному господарстві. Ця форма заснована на договорі концесії, відповідно до якого підприємство комунальної сфери передається в експлуатацію приватній фірмі. Виробництво послуг здійснюється за рахунок концесіонера, при цьому він має право стягувати зі споживачів платежі за надання цих послуг. При цьому у Франції і Фінляндії, поряд з націоналізованими газовими мережами та державною енергетикою, існують і приватні, а також функціонують на основі договору концесії, компанії. Ці компанії відносно невеликі, проте їх роль у підвищенні ефективності постачання населення комунальними послугами є досить значною.

Основні відмінності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у різних країнах світу наведені у табл. 1.

У Фінляндії 1,4 мільйона будинків об'єднані в 70 000 акціонерних товариств – власників житлової нерухомості. 50 000 з них користуються послугами компаній з управління нерухомістю (операторів), 20 000 управляються самостійно. Оператор (керуюча компанія), перш за все, відповідає за щоденне управління згідно з договором на управління, в якому обумовлюються умови та перелік послуг і розцінки.

Кількість об'єднань власників житла (ОСЖ) у Франції з 2000 по 2010 роки збільшилася в 1,6 раза, у Фінляндії в 1,4 рази, що свідчить про те, що ці об'єднання мають авторитет у населення і є затребуваним інститутом надання комунальних послуг.

Основним позитивним моментом у практиці надання комунальних послуг у Франції і Фінляндії є повсюдне поширення об'єднань власників житла, досвід залучення до управління майном приватних підприємств і повсюдне поширення інформаційних технологій у сфері комунальних послуг. Важливо також повсюдне поширення концесій і приватизації [2].

Висновки

Таким чином, проаналізувавши зарубіжний досвід розвитку ОСББ, переважно у країнах Східної Європи, можна відмітити, що спільним

Таблиця 1. Основні характеристики аналогів ОСББ у деяких країнах світу

Країна	Назва згідно з законодавством	Основні особливості від українських ОСББ	Наслідки
1	2	3	4
Естонія	Колективне товариство (КТ)	– розмір квартирної плати встановлюють самі мешканці на загальних зборах КТ; – практично відсутність можливостей для зловживань правління КТ та забезпечення прозорості фінансової діяльності КТ.	– активна модернізація житлового фонду Естонії; – стимулювання мешканців до економії через будинкове самоврядування; – скорочення витрат з утримання та ремонту житлових будинків.
Польща	Житлове товариство (ЖТ)	– наявність державної програми надання кредитів ЖТ, у т.ч. пільгових; – наявність у ЖТ техніки, устаткування, виробничих потужностей; – обов'язковість створення ЖТ.	– така форма власності стала представницькою в масштабі усього житлового фонду Польщі, що підтверджує її ефективність та дієвість.
Литва	Житлове товариство (ЖТ)	– добровільність створення ЖТ; – відсутність дієвого державного механізму з контролю над створенням ЖТ.	– повільне заснування ЖТ; – місцева влада самостійно призначає управителів (управляючих компаній).
Російська Федерація	Товариство власників житла (ТСЖ)	– необов'язковість створення ТСЖ; – кожен мешканець має право звернутися до органу місцевого самоврядування з проханням провести конкурс на обрання управляючої компанії для будинку	– кількість ТСЖ неухильно зростає, що пов'язане з високими тарифами та низькою якістю послуг управляючих компаній.

для всіх цих країн велика роль об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), які представляють собою некомерційну споживчу організацію, що об'єднує власників об'єктів нерухомого майна чи пайовиків, створювану з метою управління комплексом

нерухомого майна, забезпечення експлуатації цього комплексу, володіння, користування і розпорядження майном. Головний результат реалізації концепції ОСББ в Україні, створення і функціонування об'єднань власників полягає в поліпшенні якості життя мешканців будинку.

Література

1. Актуальні проблеми реформування житлово-комунального господарства України та основні шляхи їх вирішення [Текст] : Мат. 6-ої міжнародної науково-практичної конференції професорсько-викладацького складу, аспірантів та науковців / Під ред. М. В. Макаренка, Н. С. Брайковської. – К. : ДАЖКГ, 2008. – 243 с.
2. Лега, Ю. Г. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки [Текст] : Монографія / Ю. Г. Лега, Т. М. Качала, Н. Ф. Чеchetova. – Черкаси : ЧДТУ, 2008. – 219 с. – ISBN 966-7533-27-1.

References

1. Actual problems of reforming of housing and communal services of Ukraine and the main ways of their solutions. Materials of the sixth international science and practice conference of higher-education teaching personnel, postgraduate and scientists. Edited by M. V. Makarenko, N. S. Braikovsky. Kyiv: DAZhKG, 2008. 243 p. (in Ukrainian)
2. Lega, Yu. G.; Kachala, T. M.; Chechetova, N. F. Improvement and utility complex of Ukraine under modern condition of national economy development. Monograph. Cherkasy: ChDTU, 2008. 219 p. ISBN 966-7533-27-1. (in Ukrainian)

3. Дорофиевко, В. В. Создание и организация деятельности объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) – основа реформирования управления жилищным хозяйством [Текст] / В. В. Дорофиевко, В. И. Логвиненко, И. Н. Осипенко. – Донецк : ВИК, 2007. – 240 с.
4. Економіка міського господарства [Текст] / Т. П. Юр'єва, В. О. Костюк, В. А. Бардаков та ін. – Харків : ХДАМГ, 2008. – 672 с. – ISBN 978-966-695-119-2.
5. Димченко, О. В. Житлово-комунальне господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління [Текст] : монографія / О. В. Димченко ; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. – Х. : ХНАМГ, 2009. – 356 с. - ISBN 78-966-695-151-2.
6. Ігнатов, В. Г. Зарубіжний досвід місцевого самоврядування і його реформування [Текст] / В. Г. Ігнатов, В. І. Бутов. – Д. : Вид-во СКАГС, 2009. – 144 с.
7. Качала, Т. М. Житлово-комунальне господарство в системі міського комплексу [Текст] : Монографія / Т. М. Качала. – К. : Наукова думка, 2008. – 415 с. – ISBN 978-966-00-0748-2.
8. Объединение совладельцев многоквартирных домов: проблемы и пути решения [Текст] / И. А. Маслюк, Л. В. Беззубко, В. Г. Севка, А. Н. Шамонова. – Донецк : Норд-компьютер, 2007. – 124 с.
9. Современные проблемы реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства [Текст] : Монография / Л. В. Беззубко, В. И. Логвиненко, С. А. Ильяшевич [и др.] ; под общ. ред. д.э.н., проф. В. В. Дорофиевко. – Донецк : Норд-компьютер, 2009. – 237 с.
10. Мельникова, О. С. Організаційно-аналітичне забезпечення економічної діагностики діяльності комунальних підприємств водопостачання [Електронний ресурс] : автореф. дис. на здобуття наук ступеня канд. економ. наук : спец. 08.00.04 «Економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності)» / Мельникова О. С. – Харків, 2010. – 21 с. – Режим доступу : http://eprints.kname.edu.ua/21885/1/55_aref_Melnikova.pdf.
3. Dorofienko, V. V.; Logvinenko, V. I.; Osipenko, I. N. Creation and management of activity of co-owner union(OSMD) of multifamily housing-basis of reforming of management of housing services. Donetsk: VIK, 2007. 240 p. (in Russian)
4. Yureva, T. P.; Kostyuk, V. O.; Bardakov, V. A. et al. Economy of municipal services. Kharkiv: KhDAMG, 2008. 672 p. ISBN 978-966-695-119-2. (in Ukrainian)
5. Dimchenko, O. V. Housing and communal services in reforming process: analysis, design, management. Monograph. Kharkiv: KhNAMG, 2009. 356 p. ISBN 78-966-695-151-2. (in Ukrainian)
6. Ignatov, V. G.; Butov, V. I. Foreign experience of municipal government and its reforming. Donetsk: SKAGS, 2009. 144 p. (in Ukrainian)
7. Kachala, T. M. Housing and communal services in the system of municipal complex. Monograph. Kyiv: Scientific Thought, 2008. 415 p. ISBN 978-966-00-0748-2. (in Ukrainian)
8. Masliuk, I. A.; Bezzubko, L. V.; Sevka, V. G.; Shamonova, A. N. Co-owner union of multifamily housing: problems and solution approach. Donetsk: Nord-computer, 2007. 124 p. (in Russian)
9. Bezzubko, L. V.; Logvinenko, V. I.; Iliashevich, S. A. et al. Edited by V. V. Dorofienko. Modern problems of reforming and development of housing and communal services. Monograph. Donetsk: Nord-computer, 2009. 237 p. (in Russian)
10. Melnikova, O. S. Organizing and analytical procurement of economical diagnostics of activity of municipal enterprise of water supply: authors abstract in candidacy for a degree of Ph.D. in Economics «Economy and factory management». Kharkiv, 2010. 21 p. Accessed at: http://eprints.kname.edu.ua/21885/1/55_aref_Melnikova.pdf. (in Ukrainian)

Вешневська Анна Валеріївна – аспірант, асистент кафедри менеджменту організацій Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: розвиток малого бізнесу в будівництві та ЖКГ. Застосування передового досвіду економіки будівництва та ЖКГ іноземних країн в Україні.

Вешневская Анна Валериевна – аспирант, ассистент кафедры менеджмента организаций Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: развитие малого бизнеса в строительстве и ЖКХ. Применение передового опыта экономики строительства и ЖКХ зарубежных стран в Украине.

Anna Veshnevskay – postgraduate, the assistant of Management of Organizations Department of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: development of small business of civil engineering and housing services and utilities. The application of progressive experience of the economy of construction and housing services and utilities of foreign countries in Ukraine.