

УДК 338.115.31

*В. В. Лойко,
д. е. н., доцент, професор кафедри фінансів та економіки,
Київський університет імені Бориса Грінченка, м. Київ
С. А. Маляр,
здобувач ступеня магістра,
Київський університет імені Бориса Грінченка, м. Київ*

СИСТЕМА ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ МІСТА КИЄВА

*V. V. Loiko
Doctor of Economics, Associate Professor, Professor of the Department of Finance and
Economics, Boris Grinchenko University of Kyiv, Kyiv
S. A. Maliar,
Masters Degree, Boris Grinchenko University of Kyiv, Kyiv*

SYSTEM OF EFFECTIVE GOVERNANCE OF OBJECTS OF THE HOUSING FUND OF THE CITY OF KYIV

У статті розглянуто сучасний стан та тенденції розвитку житлового фонду міста Києва. Проаналізовано зміни в українському законодавстві щодо управління багатоквартирними будинками. Змінами у законодавстві України законодавець надав співвласникам багатоквартирного будинку механізм самостійного управління своїм спільним майном через створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Наведено динаміку темпів утворення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків по районах міста Києва. Найбільша кількість ОСББ в м. Києві була утворена у 2016 р. Процес створення ОСББ на території міста Києва триває і потребує подальшого удосконалення системи ефективного управління об'єктами житлового фонду. Зазначено, що фактична відсутність інституту приватної власності на території України близько сімдесяти років призвела до знищення в свідомості громадянина поняття про права та обов'язки, якими має бути наділений власник нерухомого майна. Цивільним кодексом України закріплено положення, що відповідальність за стан багатоквартирних будинків покладено на громадян, співвласниками яких вони є. Органи місцевого самоврядування позбавлені законних підстав ремонтувати об'єкти житлового фонду повністю за кошти місцевого бюджету. Проаналізовано динаміку обсягів надходжень від утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і обсяги заборгованості населення за комунальні послуги у місті Києві за період 2015-2017 рр. Підвищення рівня комунальних послуг в м. Києві призвело як до зростання обсягів надходжень від утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у 2017 р. на 47,06% так і до зростання заборгованості населення за комунальні послуги відповідно у 2,2 рази. Розроблено пропозиції щодо підвищення ефективності управління об'єктами житлового фонду міста Києва. Запропоновано органам влади та місцевого самоврядування Києва розробити та систематично проводити заходи, спрямовані на підвищення правової культури населення, виховання у киян відповідальності за спільну сумісну власність.

The article deals with the current state and trends of housing development in the city of Kyiv. The changes in the Ukrainian legislation on the management of multi-apartment buildings are analyzed. Changes in the legislation of Ukraine the legislator provided the co-owners of the apartment building with the mechanism of independent management of their joint property through the creation of the association of co-owners of multi-apartment houses (ACMHs). The dynamics of the rates of formation of associations of co-owners of multi-apartment buildings in the districts of the city of Kyiv is presented. The largest number of ACMHs in Kyiv was created in 2016. The process of creation of ACMHs in the city of Kiev continues and needs further improvement of the system of efficient management of housing stock. It is noted that the actual absence of the private property institute on the territory of Ukraine for about seventy years resulted in the destruction in the minds of a citizen of the notion of rights and obligations that should be assigned to the owner of real estate. The Civil Code of Ukraine stipulates that the responsibility for the state of multi-apartment buildings is imposed on the citizens whose owners they are. Local governments are deprived of the legitimate grounds for repairing the housing stock entirely at the expense of the local budget. The dynamics of revenues from the maintenance of buildings and constructions and adjoining territories and the amount of arrears of population for utilities in the city of Kyiv for the period of 2015-2017 have been analyzed. The increase of the level of communal services in Kyiv has led to an increase in revenues from the maintenance of buildings and structures and adjoining houses territories in 2017 by 47.06%, and to the increase in population indebtedness for utilities, 2.2 times. Proposals for improving the management efficiency of housing stock in the city of Kyiv have been developed. It is proposed to Kyiv authorities and local authorities to develop and systematically carry out measures aimed at raising the legal culture of the population, raising the responsibility of the Kiev's people for joint ownership.

Ключові слова: *Україна, Київ, житловий фонд, об'єкти, законодавство, зміни, багатоквартирні будинки, власність, система, управління, ефективність.*

Key words: *Ukraine, Kiev, housing fund, objects, legislation, changes, apartment buildings, property, system, management, efficiency.*

Вступ. Київ – столиця України і один із найбільших у Європі діловий, фінансовий, промисловий, туристичний, культурний та комерційний центр, а також центр прийняття політичних та економічних рішень щодо розвитку України. Після здобуття незалежності України економіка Києва була перебудована і в теперішній час є найбільшою серед суб'єктів адміністративного господарювання за валовим внутрішнім продуктом, який складає 18 % від ВВП країни. У Києві постійно проживає 6 % населення країни і існує тенденція до зростання кількості мешканців столиці. У житловому фонді міста Києва переважають багатоповерхові будинки, які складаються не тільки із квартир, а і з приміщень спільного користування, прибудинкової території, земельної ділянки під будинком, що утворює цілісний майновий комплекс. Поступовими змінами у законодавстві України щодо закріплення майнових і немайнових прав власників багатоповерхових будинків законодавець надав співвласникам багатоквартирного будинку механізм самостійного управління своїм спільним майном через створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Процес створення ОСББ на території міста Києва триває і потребує подальшого удосконалення системи ефективного управління об'єктами житлового фонду.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аналіз публікацій таких авторів, як Димченко О.В. [1], Савенко К.С. [2], Твердь О.В. [3], Куш О.Є. [4], Філатов В.М., Пивавар І.В. [5] показав, що питання формування системи ефективного управління об'єктами житлового фонду міста Києва є актуальним для дослідження і потребує подальшого опрацювання.

Мета статті. Метою статті є узагальнення змін у нормативно-правових актах України щодо управління об'єктами житлового фонду, зокрема у місті Києві, та визначення напрямів удосконалення системи управління об'єктами житлового фонду з метою підвищення її ефективності.

Виклад основного матеріалу дослідження. Житловий комплекс міста Києва станом на 01.01.2018 р. склав 11453 багатоповерхових житлових будинків [6]. Підвищення рівня комунальних послуг в м. Києві призвело як до зростання обсягів надходжень від утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у 2017 р. на 47,06 % у порівнянні із 2016 р. так і до зростання заборгованості населення за комунальні

послуги відповідно у 2,2 рази. Верховна Рада України у своїй законотворчій діяльності приділила значну увагу управлінню об'єктами житлового фонду. Київською міською радою була прийнята також низка рішень щодо підвищення ефективності використання майна територіальної громади міста Києва, зокрема шляхом стимулювання створення в будинках ОСББ.

У 2003 р. Верховна Рада України прийняла Цивільний кодекс України (далі – ЦК України), основний законодавчий акт, який, згідно з ч. 1 ст. 1, регулює особисті немайнові та майнові відносини (цивільні відносини), засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників [7]. Частина перша статті 382 ЦК України визначає що окреме приміщення в житловому будинку, придатне для постійного проживання, є квартирою. Багатоквартирний житловий будинок складається не лише з окремих квартир, оскільки для його належного обслуговування та забезпечення комфортного життя людей необхідні приміщення спільного користування, механічне, електричне та сантехнічне обладнання, бойлерна, індивідуальний чи центральний тепловий пункт і навіть поштові скриньки, без яких важко уявити будь-який київський багатоквартирний будинок. Частиною другою зазначеної статті визначено, що все обладнання будинку, будівлі і споруди, які обслуговують більше одного приміщення, приміщення загального користування (горища, підвали, колясочні) є спільною сумісною власністю співвласників квартир та нежитлових приміщень.

За часів існування Союзу Радянських Соціалістичних Республік (СРСР), інституту приватної власності, як такого, не було. Люди звикли, що житловий багатоквартирний будинок і все, що в ньому знаходиться, у більшості випадків, належить державі і тільки держава має дбати про збереженість цього майна. Не дивлячись на те, що ще в 2003 р. в ЦК України законодавець чітко передбачив, що багатоквартирний житловий будинок перебуває у спільній сумісній власності співвласників житлових і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, і досі деякі громадяни вважають, що їм належить квартира, а комунікації, підвали, горища, сходові клітини тощо – державі, місту чи ЖЕКу. Такий прояв низького рівня правової культури людей є негативним явищем, оскільки власники квартир не відчувають своєї відповідальності за цілісний майновий комплекс, в якому проживають. Така свідомість людей прямо суперечить частині 4 статті 319 Цивільного кодексу України, в якій зазначено, що власність зобов'язує [7].

У 1996 р. Верховною Радою України прийнято основний закон держави – Конституцію України. В статті 42 Конституції України, законодавець визначив, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. В зазначені статті відображено норму, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним [8].

У 2002 р., прийнявши Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», законодавець надав співвласникам багатоквартирного будинку механізм самостійного управління своїм спільним майном через створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або ОСББ. За цим законом, співвласникам багатоквартирного будинку надається можливість створити об'єднання, взяти будинок або цілісний майновий комплекс на баланс і обслуговувати його. Крім того, закон передбачає можливість співвласників будинку розпоряджатися спільною сумісною власністю у спосіб, визначений в законі та Статуті окремо взятого ОСББ [9]. Разом з тим, до 2015 року порядок розпорядження майном багатоквартирного будинку, де не створене ОСББ, визначався ЦК України та був недосконалий, оскільки для прийняття рішень щодо спільного сумісного майна, співвласникам будинку необхідно було досягти консенсусу, стовідсоткової згоди кожного власника квартири та нежитлового приміщення в цьому будинку, що практично неможливо. Відтак, лише з прийняттям у 2015 р. Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку», процедура прийняття рішень щодо розпорядження спільною сумісною власністю співвласників багатоквартирного будинку була удосконалена [10]. За цим Законом, для прийняття рішень щодо розпорядження спільною сумісною власністю в багатоквартирному будинку, необхідно зібрати голоси співвласників, що володіють більше ніж 75% житлових та нежитлових приміщень будинку. Для прийняття рішень по питанням, що не стосуються розпорядження майном, необхідна згода лише більше ніж 50 % співвласників житлових та нежитлових приміщень будинку. Такий механізм прийняття рішень для співвласників будинків, в яких ще не створене ОСББ, є надзвичайно важливим, оскільки надає їм можливість змінити обслуговуючу організацію, самостійно сформулювати необхідні складові тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкової території, законно розпоряджатися допоміжними приміщеннями тощо.

На виконання Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Кабінет Міністрів України прийняв Постанову № 1521 від 11 жовтня 2002 р., якою передбачив зокрема Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс (Далі – Порядок) [11]. Зазначеною постановою передбачено певний порядок отримання об'єднанням співвласників на свій баланс будинку чи цілісного майнового комплексу, який утворений будинком та прибудинковою територією. Для передачі будинку з балансу на баланс створюється комісія, яка складається з представників балансоутримувача та ОСББ, що має намір прийняти майновий комплекс або його частину на свій баланс. Комісію очолює представник приймаючої сторони. Зазначена комісія в підсумку своєї роботи складає акт прийняття-передачі, який є підставою передачі майна на баланс об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку. Пунктом 5 Порядку визначено, що передача житлового комплексу або його частини з балансу на баланс проводиться разом з планом земельної ділянки, технічним паспортом будинку та відповідною

технічною документацією (інвентарна справа, акт прийняття в експлуатацію, плани зовнішніх мереж тощо) у двомісячний термін після надходження відповідного звернення від об'єднання. У разі втрати план земельної ділянки, технічний паспорт будинку або технічна документація виготовляються чи відновлюються за рахунок підприємства, установи чи організації, з балансу яких передається житловий комплекс або його частина, протягом місяця після надходження відповідного звернення від об'єднання.

Не дивлячись на те, що питання передачі майнового комплексу або його частини з балансу на баланс врегульовано низкою законів та підзаконних нормативно-правових актів, отримати в місті Києві на баланс цілісний майновий комплекс – житловий будинок, земельну ділянку та будівлі, що знаходяться на цій земельній ділянці і потрібні для обслуговування будинку, ОСББ не може. Це зумовлено низкою прогалин в законодавстві.

Згідно зі ст. 42 Земельного кодексу України [15], земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками, а у власність чи у постійне користування – надаються співвласникам багатоквартирного будинку. Разом з тим, законодавець визначив, що розмір та конфігурація таких земельних ділянок визначається згідно землевпорядної документації.

Згідно з рішеннями Київської міської ради від 29.11.2001 № 151/1585 «Про затвердження переліку нежитлових будівель комунальної власності територіальної громади міста Києва» [12] та від 27.12.2001 № 208/1642 «Про формування комунальної власності територіальних громад районів м. Києва» [13], всі житлові будинки в місті Києві були віднесені до комунальної власності територіальної громади міста Києва. В подальшому, житлові будинки разом з вбудованими нежитловими приміщеннями були передані на баланс комунальним підприємствам, які здійснюють обслуговування цих будинків. В зв'язку зі змінами у законодавстві України темпи створення ОСББ за останні три роки є різними (рис 1). Динаміка темпів утворення ОСББ у різних районах міста Києва нерівномірна. Найбільша кількість ОСББ у всіх районах Києва була утворена у 2016 р.

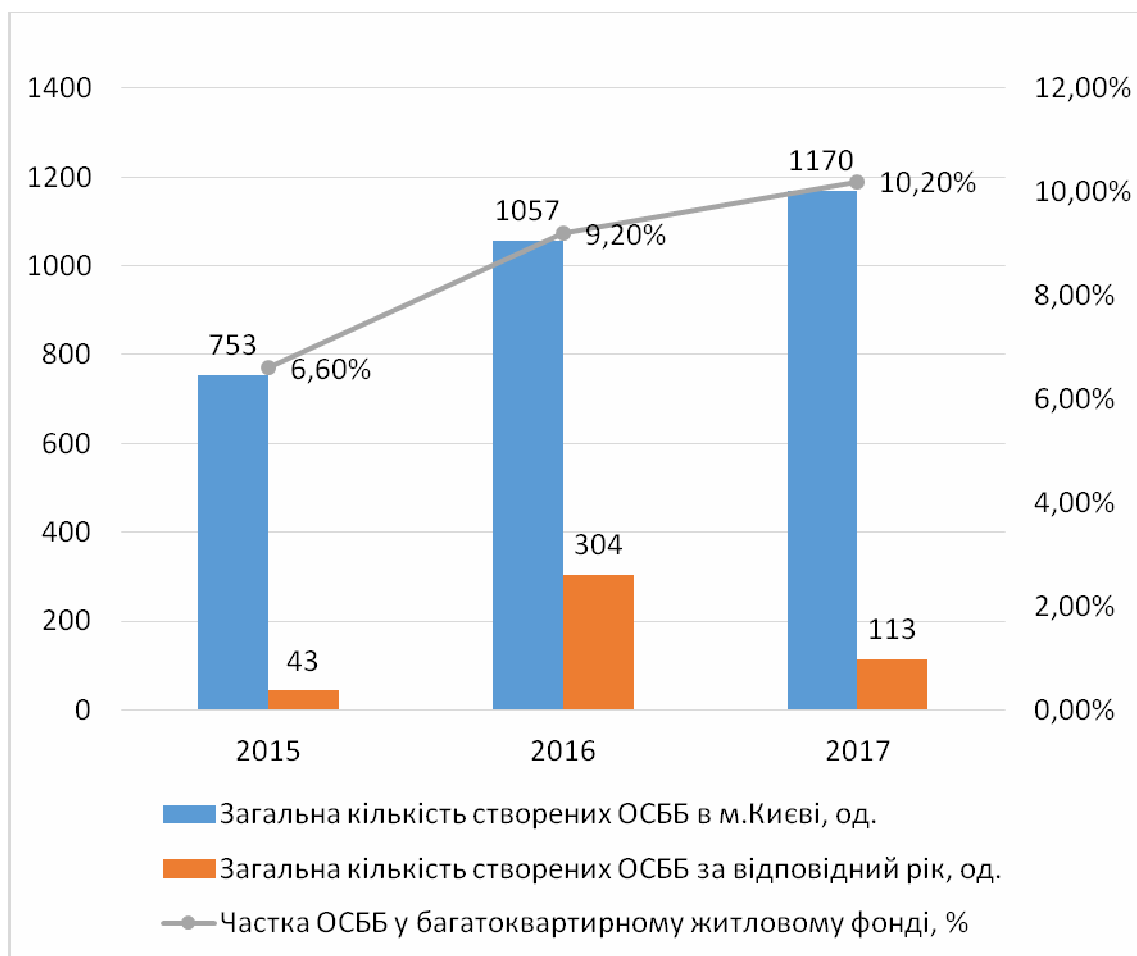


Рис. 1. Динаміка загальної кількості створених ОСББ у м. Києві за 2015-2017 рр.
(складено авторами за даними [14])

Відповідно, у разі створення ОСББ та прийняття ним рішення про готовність прийняти на свій баланс цілісний майновий комплекс, такий майновий комплекс чи його частина передавалися з балансу підприємства. Варто відзначити, що земельні ділянки, на яких розташовані житлові будинки, не

перебувають на балансі у комунальних підприємств, які є балансоутримувачами цих будинків. В розумінні Земельного кодексу України, Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», такі земельні ділянки не можуть вважатися прибудинковими територіями, оскільки їхні межі не визначені відповідно до землепорядкової документації. Елементарним підтвердженням цього умовиводу є відсутність у балансоутримувачів багатоквартирних будинків державних актів про право власності на земельні ділянки і відсутність у таких земельних ділянок кадастрових номерів. Такі території комунальні підприємства міста Києва – балансоутримувачі житлових будинків - лише обслуговують на підставі рішень органів місцевого самоврядування про закріплення територій для прибирання. Таким чином комунальні підприємства Києва, які є балансоутримувачами житлових будинків, можуть передати на баланс ОСББ лише те, що реально мають на своєму балансі – житловий будинок з допоміжними приміщеннями, тобто частину цілісного майнового комплексу.

З прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», поняття «балансоутримувач» було вилучено і всю відповідальність за управління об'єктами житлового фонду законодавець поклав на їх співвласників, а в разі наявності обслуговуючої організації, відповідальність за їх обслуговування – на таку організацію.

В розумінні статті 80 Земельного кодексу України, територіальна громада міста Києва, від імені якої діє Київська міська рада, є суб'єктом права власності на землю. Статтею 12 цього Кодексу серед повноважень органу місцевого самоврядування у галузі земельних відносин передбачено право розпорядження землями територіальних громад [15]. Згідно пункту 1 частини 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», до виключної компетенції місцевих рад віднесено вирішення на сесійних засіданнях відповідно до закону питань регулювання земельних відносин [16].

Норми Земельного кодексу України та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» надають можливість ОСББ, що діють в місті Києві, звернутися до Київської міської ради та отримати у власність чи постійне користування земельну ділянку, що є прибудинковою територією. На жаль, така можливість існувала до 2005 р. Це зумовлено тим, що Київська міська рада, як орган місцевого самоврядування, приймає рішення про надання згоди на розроблення ОСББ проекту землеустрою, а потім - рішення про надання земельної ділянки у власність чи постійне користування. До 2005 р. діяли «Правила та порядок розподілу території житлового кварталу (мікрорайону)» затверджені Наказом Держкомбуду України № 228 від 16.09.1999 р. [17], які в розумінні пункту 1.1.3. зокрема визначають юридичні, містобудівні, технічні правила і планувальний механізм встановлення меж земельних ділянок в існуючій і новій багатоквартирній забудові на основі затвердженої містобудівної документації у відповідності з чинним законодавством і державними нормами з метою розподілу вказаних територій на окремі земельні ділянки, які знаходяться у колективній (приватній, спільній приватній) власності та забезпечення реєстрації прав власників житлових будинків на землю і нерухоме майно.

Мінбуд України, правонаступником якого є Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіонбуд) видав наказ № 146 від 26.08. 2005 року, яким було скасовано зазначені вище «Правила та порядок розподілу території житлового кварталу (мікрорайону)», єдиний документ який визначав порядок розподілу території між кількома поруч розташованими будинками. До цього часу Мінрегіонбудом не прийнято нових правил, відповідно не лише в Києві, а й у всіх містах і населених пунктах України відсутній механізм поділу прибудинкової території між кількома будинками. Скасування «Правил та порядку розподілу території житлового кварталу (мікрорайону)» призводить до того, що ОСББ не має можливості замовити проект землеустрою, а Київська міська рада - прийняти рішення про передачу земельної ділянки у власність чи постійне користування ОСББ. Якщо ж визначення прибудинкових територій буде здійснюватися Київською радою хаотично, без чіткого регулювання спеціальним нормативно-правовим актом, яким будуть визначені однакові підходи визначення прибудинкової території для всієї країни, є обґрунтовані ризики непрозорого та несправедливого розподілу прибудинкових територій між житловими будинками, надання переваги одним ОСББ над іншими. Це може призвести до порушення, або ж навіть позбавлення співвласників окремих будинків права мати у спільній сумісній власності земельну ділянку, що є прибудинковою територією багатоквартирного будинку. Як показує досвід протистоянь в Києві окремих груп людей з забудовниками та іншими особами, відсутність чіткого регулювання земельних відносин призводить й до небезпечного зростання соціальної напруги.

Наведене вище доводить, що об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, що діють не лише в Києві, а й в Україні, не можуть повною мірою скористатися визначеним Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [11] правом приймати рішення щодо цілісного майнового комплексу. Люди позбавлені повною мірою реалізувати своє конституційне право володіти, користуватися та розпоряджатися будинком, як об'єктом спільної сумісної власності.

Зі змінами в українському законодавстві щодо управління багатоквартирними будинками все гострішим є питання відповідальності кожного зі співвласників за стан об'єктів житлового фонду. В тому числі небажання киян усвідомлювати себе рівноправними власниками не лише квартири, а й цілісного майнового комплексу, що складається з багатоквартирного будинку, прибудинкової території та всіх надвірних споруд, призвело до швидкого погіршення технічного стану багатоквартирних будинків. З 1923 р. і до 1991 р. Україна перебувала у складі Радянського Союзу, де державна власність складала 88,6 %. До колгоспної власності ж належало 8,7 %, а кооперативна власність і власність громадян складала по 1,5% та

1,2% відповідно. Всі багатоквартирні житлові будинки столиці, за виключенням кооперативних, перебували в державній власності. Жителі безкоштовно отримували квартири у користування, сплачували лише за житлово-комунальні послуги, а обов'язок підтримки належного технічного стану, проведення поточних та капітальних ремонтних робіт виконувала держава. Плата ж за житлово-комунальні послуги була значно нижчою від економічно обґрунтованої, що також негативно вплинуло на свідомість людей. Якщо на початку 1990-х років населення сплачувало лише близько 4% реальної вартості житлово-комунальних послуг, то за підсумками 2010 р. населення сплачувало вже близько 88% вартості спожитих послуг з теплопостачання, 78% – з водопостачання та водовідведення, 100% вартості послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій [18]. Динаміка обсягів надходжень від утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і обсяги заборгованості населення за комунальні послуги за період 2015-2017 рр. наведено на рис. 2.

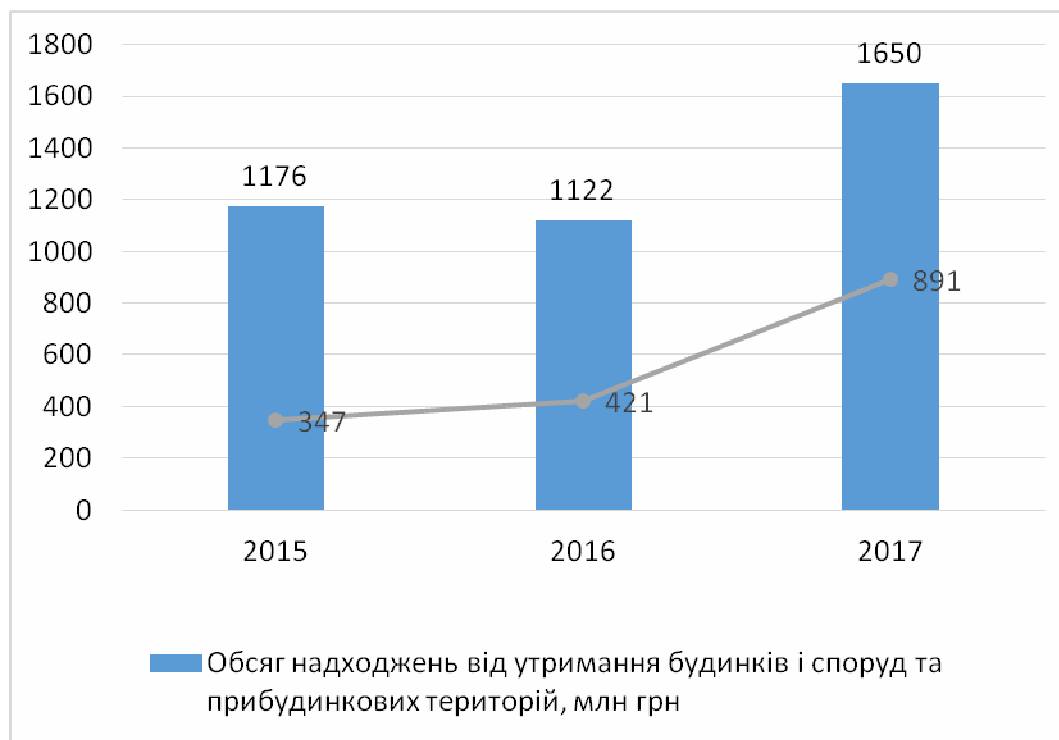


Рис. 2. Динаміка обсягів надходжень від утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і обсяги заборгованості населення за комунальні послуги за період 2015-2017 рр.

(складено авторами за даними [14])

Підвищення рівня комунальних послуг в м. Києві призвело як до зростання обсягів надходжень від утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у 2017 р. на 47,06% так і до зростання заборгованості населення за комунальні послуги відповідно у 2,2 рази (рис.2).

Фактична відсутність інституту приватної власності на території України близько сімдесяти років призвела до знищення в свідомості громадянина поняття про права та обов'язки, якими має бути наділений власник нерухомого майна. Можна цілком погодитися із думкою фахівців, що сучасні проблеми реформування житлово-комунального господарства загалом пов'язуються із залежністю від попереднього розвитку та неефективністю використання наявних ресурсів [19]. Це призвело до того, що більше 27 років співвласники багатоквартирних будинків практично не інвестували кошти у поточний та капітальний ремонт своїх будинків, сплачуючи лише за житлово-комунальні послуги, згідно тарифу, до складової якого у більшості випадків капітальний ремонт включено не було, а коштів, визначених на поточний ремонт вистачало лише на усунення аварійних ситуацій та вибіркове проведення ремонтних робіт окремих об'єктів житлового фонду.

Зі змінами в законодавстві, зокрема з прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» [10], з 2018 р. населенню доведеться сплачувати 100 % вартості всіх житлово-комунальних послуг та самостійно утримувати багатоквартирні будинки. Відтепер, органи місцевого самоврядування позбавлені законних підстав ремонтувати об'єкти житлового фонду повністю за кошти місцевого бюджету.

Зі здобуттям незалежності, законодавець поступово розпочав перекладати на громадян відповідальність за стан багатоквартирних будинків, співвласниками яких вони є. Цивільним кодексом України [7], зокрема в частині 2 статті 382 якого визначено, що усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку.

Висновки. Для підвищення ефективності управління об'єктами житлового фонду міста Києва доцільно органам влади та місцевого самоврядування Києва розробити та систематично проводити заходи, спрямовані на підвищення правової культури населення, виховання у киян відповідальності за спільну сумісну власність.

Вважаємо, що досвід Києва в модернізації об'єктів житлового фонду та формування свідомості громадян, як відповідальних співвласників багатоквартирних будинків є позитивним і може слугувати прикладом для формування загальнодержавної політики.

Разом з тим, є доцільним запровадження на базі вищих навчальних закладів столиці програм з навчання людей ефективно реалізовувати своє право спільної сумісної власності в багатоквартирному будинку. Крім того, запровадження додаткових спеціалізацій з управління об'єктами комунальної інфраструктури у муніципальних вищих навчальних закладах дасть змогу готувати якісні кадри, зорієнтовані на реформування житлово-комунального господарства конкретного міста, з урахуванням його специфічних потреб та особливостей.

Крім того, вбачається потреба у збільшенні фінансування міських програм співфінансування реконструкції, реставрації, проведення капітальних ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирних будинках та реалізації енергоефективних заходів у житлових будинках міста Києва, в яких створені об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, а також у кооперативних будинках. Активізація ж просвітницької діяльності серед киян щодо участі в зазначених міських програмах дозволить охопити більшу кількість об'єктів житлового фонду.

Література.

1. Димченко О.В. Житлово-комунальне господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління: [монографія] / О.В. Димченко; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. – Х., 2009. – 356 с.
2. Савенко К.С. Розроблення моделі управління економічною безпекою споживачів житлово-комунальних послуг на прикладі міста Харкова / К.С. Савенко // Економіка розвитку.- 2016. - № 4 (80). – С. 43-52.
3. Твердь О.В. Проблеми залучення інвестицій в житлово-комунальне господарство та шляхи їх подолання / О.В. Твердь // Молодий вчений. – 2017. - № 3 (43). – С. 855- 859.
4. Куц О.Є. Особливості адміністративно-правового регулювання у сфері управління житлово-комунальним господарством України / О.Є. Куц // Право і суспільство. – 2017. - № 3. – С. 134-140.
5. Філатов В.М. Особливості механізму державного регулювання сфери житлово-комунального господарства на регіональному рівні / В.М. Філатов, І.В. Пивавар // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Економічні науки. – 2015. – Випуск 10. Частина 4. - С. 132-137.
6. Офіційний сайт Державної служби статистики України. Статистична інформація. - [Електронний ресурс] – Режим доступу до: www.ukrstat.gov.ua.
7. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV - [Електронний ресурс] – Режим доступу до: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/print>
8. Конституція України. - [Електронний ресурс] – Режим доступу до: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80/print>
9. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 № 2866-III - [Електронний ресурс] – Режим доступу до: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>
10. Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII - [Електронний ресурс] – Режим доступу до: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/417-19>
11. Постанова Кабінету Міністрів України № 1521 від 11 жовтня 2002 року Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». - [Електронний ресурс] – Режим доступу до: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1521-2002-%D0%BF>
12. Про затвердження переліку нежитлових будівель комунальної власності територіальної громади міста Києва: Рішення Київської міської ради від 29.11.2001 № 151/1585 - [Електронний ресурс] – Режим доступу до: kreschatic.kiev.ua/ua/5051/doc/10109.html
13. Про формування комунальної власності територіальних громад районів м. Києва: Рішення Київської міської ради від 27.12.2001 № 208/1642. - [Електронний ресурс] – Режим доступу до: search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/MR01584Z.html
14. Про програму економічного і соціального розвитку м. Києва на 2018-2020 рр.: Рішення Київської міської ради № 1042/4049 від 21 грудня 2017 р. // Хрещатик. – № 138 (5051) - 30.12.2017.
15. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III - [Електронний ресурс] – Режим доступу до: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print>
16. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР - [Електронний ресурс] – Режим доступу до: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80/page2/print>
17. Правила та порядок розподілу території житлового кварталу (мікрорайону): Наказ Держкомбуду України № 228 від 16.09.1999 р. - [Електронний ресурс] – Режим доступу до: <http://ukraine.uapravo.net/data/base51/ukr51111.htm>

18. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіонбуд) № 146 від 26.08. 2005 р. - [Електронний ресурс] – Режим доступу до: zakon.rada.gov.ua/go/z0593-18

19. Механізми розвитку житлово-комунального господарства: системи управління, ціноутворення, підготовки кадрів: [монографія] / Б. М. Данилишин, М. А. Хвесик, М. Х. Корецький, О. І. Дацій, С. І. Князев, та ін. – Донецьк: ТОВ “Юго-Восток, ЛТД”, 2008. – 351 с.

20. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства: опыт и перспективы деятельности: [монография] / Л.В. Беззубко, А.Н. Шамонова, С.А. Ефимочкина, Б.И. Беззубко. – Донецк: Норд-компьютер, 2008. – 200 с.

References.

1. Dymchenko, O.V. (2009), *Zhytlovo-komunal'ne hospodarstvo v reformatsijnomu protsesi: analiz, proektuvannia, upravlinnia*: [monohrafiia] [Housing and communal economy in the reformation process: analysis, design, management: [monograph], Kharkiv National Academy of Municipal Economy Kharkiv, Ukraine.

2. Savenko, K. S. (2016), “Developing a model for managing the economic security of housing and communal services consumers on the example of the city of Kharkiv”, *Ekonomika rozvytlu*, vol. 4, pp. 43-52.

3. Tverdy, O.V. (2017), “Problems of attraction of investments in housing and communal services and ways of their overcoming”, *Molodyi vchenyi*, vol. 3, pp. 855- 859.

4. Kushch, O.E. (2017), “Features of administrative and legal regulation in the area of housing and communal services management in Ukraine”, *Pravo I susupil'stvo*, vol. 3, pp. 134-140.

5. Filatov, V.M. and Pivavar, I.V. (2015), “Features of the mechanism of state regulation of the sphere of housing and communal services at the regional level”, *Naukovyj visnyk Kherson's'koho derzhavnoho universytetu. Seriya: Ekonomichni nauky*. vol. 10, part 4, pp. 132-137.

6. State Statistics Service of Ukraine (2018), “Statistical information”, available at: <http://www.ukrstat.gov.ua>, (Accessed 8 July 2018).

7. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine “The Civil Code of Ukraine”, available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/print> (Accessed 15 July 2018).

8. The Verkhovna Rada of Ukraine (1996), The Law of Ukraine “The Constitution of Ukraine”, available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80/print> (Accessed 15 July 2018).

9. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), The Law of Ukraine “On the association of co-owners of an apartment building”, available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> (Accessed 14 July 2018).

10. The Verkhovna Rada of Ukraine (2015), The Law of Ukraine “On the peculiarities of realization of the right of ownership in an apartment building”, available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/417-19> (Accessed 14 July 2018).

11. Cabinet of Ministers of Ukraine (2002), “Resolution " On the implementation of the Law of Ukraine "On the association of co-owners of an apartment building", available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1521-2002-%D0%BF> (Accessed 15 July 2018).

12. The decision of the Kiev city council (2001) “On approval of the list of non-residential buildings of communal ownership of the territorial community of the city of Kyiv”, available at: kreschatic.kiev.ua/ua/5051/doc/10109.html (Accessed 16 July 2018).

13. The decision of the Kiev city council (2001) “About formation of communal property of territorial communities of districts of Kyiv”, available at: search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/MR01584Z.html (Accessed 16 July 2018).

14. The decision of the Kiev city council (2017) “About the program of economic and social development of Kiev in 2018-2020”, *Khreshchatyk* - No. 138 (5051) - 30.12.2017.

15. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), The Law of Ukraine “Land Code of Ukraine”, available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print> (Accessed 16 July 2018).

16. The Verkhovna Rada of Ukraine (1997), The Law of Ukraine “About local government in Ukraine”, available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80/page2/print> (Accessed 16 July 2018).

17. Order of the State Committee for Construction of Ukraine No. 228 dated September 16, 1999 “Rules and procedure for distributing the territory of a residential quarter (microdistrict)”, available at: <http://ukraine.uapravo.net/data/base51/ukr51111.htm> (Accessed 16 July 2018).

18. Order of the Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal Services of Ukraine (Minregionstroy) No. 146 of 26.08. 2005, available at: zakon.rada.gov.ua/go/z0593-18 (Accessed 16 July 2018).

19. Danylyshyn, B. M. Khvesik, M.A. Koretsky, M. Kh. Datsiy, O. I. Knyazev, S. I. and others (2008), *Mekhanizmy rozvytku zhytlo.vo-komunal'noho hospodarstva: systemy upravlinnia, tsinoutvorennia, pidhotovky kadriv*: [monohrafiia], [Mechanisms for the development of housing and communal services: management systems, pricing, training], Donetsk, Ukraine.

20. Bezzubko, L.V. Chamonova, A.N. Efimochkin and Bezzubko, B.I. (2008) *Reformyrovanye zhylyshchno-komunal'noho khoziajstva: opyt u perspektyvy deiatel'nosti*: [monohrafiya] [Reform of housing and communal services: experience and prospects of activity], Nord computer, Donetsk, Ukraine.