

Молодченко Т.Г., к. е. н.,

Харківський національний університет міського господарства ім. О.М.

Бекетова

Запорожець Г.В., к.е.н.

Харківський національний університет міського господарства ім. О.М.

Бекетова

ДОСЛІДЖЕННЯ МІЖНАРОДНОГО ДОСВІДУ ЩОДО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ

В роботі проведено детальний аналіз досвіду управління багатоквартирними будинками в країнах з розвинутими економіками, а саме в Німеччині, Польщі, Естонії, Литві та Росії. Визначено вимоги до професійних управителів та окреслено їх відповідальність. Надано пропозицій щодо врегулювання діяльності управителів спільного майна багатоквартирних будинків в Україні.

Ключові слова: *управитель; неподільне майно; загальне майно; багатоквартирний будинок; об'єднання співвласників багатоквартирного будинку; якість житлово-комунальних послуг.*

В работе проведен детальный анализ опыта управления многоквартирными домами в странах с развитыми экономикami, а именно в Германии, Польше, Эстонии, Литве и России. Определены требования к профессиональным управляющим и очерчена их ответственность. Представлены предложения по урегулированию деятельности управляющих общим имуществом многоквартирных домов в Украине.

Ключевые слова: *управляющий; неделимое имущество; общее имущество; многоквартирный дом; ОСМД; качество жилищно-коммунальных услуг.*

In this paper, a detailed analysis of management experience building in developed markets, such as Germany, Poland, Estonia, Lithuania and Russia. The requirements for professional managers and outlines their responsibilities. Courtesy of proposals to regulate the activities of joint property managers of apartment buildings in Ukraine.

Keywords: *manager; indivisible property; common property; apartment building; Condominiums; quality of housing and communal services.*

Постановка проблеми у загальному вигляді і її зв'язко з важливими науковими та практичними завданнями. Зміна економічних взаємовідносин та суб'єктів ЖКГ (житлово-комунального господарства) потребує змін системи управління житловим фондом, а саме її

демонополізації. Демоніполізація ЖКГ являє собою багаторівневе комплексне та складне завдання. На шляху його вирішення стає питання залежності постачальників послуг, та виконавців робіт від розрахунків із споживачами (населенням), а не від фінансової підтримки з міського бюджету. А якщо взяти до уваги те, що велика чисельність малозабезпечених громадян не в змозі сплачувати комунальні послуги у повному обсязі, і фінансування робіт щодо утримання та поточному ремонту будинків, а також вибіркового капітального ремонту, ведеться з міського бюджету, то можливо констатувати той факт, що отримати кошти за фактично спожиті послуги, постачальникам цих послуг буде практично неможливо.

При переході від державної системи управління житловим фондом до ринку приватних управляючих компаній повинні бути складені відповідні договори між власниками та управляючими компаніями, щодо надання відповідних послуг та виконання робіт. При цьому такі договори повинні враховувати як права та інтереси населення, так і управляючих компаній, мінімізуючи їхні ризики. А для цього усі приміщення (житлові та нежитлові) у багатоквартирному будинку та прибудинкова територія повинні знаходитися у власності фізичних, юридичних осіб, або у власності держави чи територіальної громади.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми. Оскільки Україна практично немає власного досвіду з вирішення проблем щодо діяльності управителів спільного майна багатоквартирних будинків, а саме визначення управителів, вимог до їх діяльності, механізмів надання послуги з управління житлом, доречно скористатися напрацьованим досвідом країн, де такі проблеми успішно вирішувалися з наступною адаптацією такого досвіду до умов нашої держави.

Дослідженню питань врегулювання діяльності щодо управління багатоквартирними будинками присвячено роботи Бригілевича В., Гури Н., Збігнєва Дубеля, Щодри О. [1,2].

Методика дослідження. Актуалізація досліджень з питань управління багатоквартирними будинками в Україні, їх широке обговорення вітчизняними науковцями, представниками публічного сектору, громадськістю зумовили прагматичну спрямованість більшості наукових розробок, однак відкритим залишається питання визначення послуги з управління, вимог до управителів, порядку контролю якості послуг управителів та відповідальність управителів.

Постановка завдання. Мета даного дослідження полягає в дослідженні міжнародного досвіду щодо управління житловою нерухомістю, та наданні пропозицій щодо врегулювання діяльності управителів спільного майна багатоквартирних будинків в Україні.

Результати дослідження. В усіх розвинутих країнах управління житлом є одним з найпривабливіших і усталених ринків господарювання оскільки, по-перше, на ньому існує мінімальний ризик збуту своєї продукції (тобто, послуги з управління житлом, в якому постійно хтось проживає та користується цією послугою), та, по-друге, традиційно висока фінансова дисципліна населення, яке чітко усвідомлює, що не можна користуватися житлом та житлово-комунальними послугами не оплачуючи їх на потрібному рівні, та підбирає собі місце проживання відповідно до своєї фінансової спроможності.

Таким чином, доцільно проаналізовано міжнародний досвід організації професійного управління житловими будинками на прикладі країн з розвинутою економікою, а саме Німеччини, Польщі, Литви, Естонії та Росії [1, 2, 3].

В Німеччині вже тривалий час житлове господарство успішно функціонує на засадах професійного управління. На сьогодні структура житлового фонду країни є досить однорідною по усій території і виглядає таким чином: 82,0 млн. жителів Німеччини проживають в 40,1 млн. квартирах, загальною площею 3,46 млрд. м². 50% всіх квартир знаходиться в одно - і двоквартирних котеджах, 39,5% - в будинках з 1-13 квартир, 10,5% - в будинках з більше ніж 13-ти квартир. У середньому на одного жителя Німеччини припадає 40 м² житлової площі. Майже 40% домогосподарств Німеччини складається з однієї особи, третина домогосподарств - з двох осіб, понад чверть (26,6%) - з трьох осіб, і близько десяти відсотків - домогосподарства з чотирьох і більше осіб. При цьому 43% мешканців проживають у власному житлі, відповідно 57% - винаймають житло [1].

Сьогодні в Німеччині існують різні можливості управління житловою нерухомістю, зокрема, суб'єктами, що здійснюють професійне управління в цьому секторі є житлові і житлово-будівельні компанії; управляючі і управляючо-сервісні компанії; професійні управителі, що працюють в штаті певної юридичної особи (як окремий відділ) і приватні професійні управителі.

Законодавство Німеччини в обов'язковому порядку вимагає призначення професійного управителя або управляючої компанії для управління і утримання житлового об'єкту. Ці та інші норми містяться в законі «Про право власності на житло» і в Цивільному кодексі Німеччини [3].

Професійними завданнями управителя (управляючої компанії) є здійснення господарсько-управлінської діяльності і турбота про збереження вартості будівельних елементів будівлі, що відносяться до об'єктів спільної власності, згідно з Законом про право власності на житло. Він може прийняти на себе і ряд інших додаткових завдань.

Аналізуючи досвід Польщі, можна зазначити, що перехід на професійне управління житловою нерухомістю там відбувся в другій половині 90-х років,

завдяки вчасному законодавчому врегулюванню. Серед таких вже були згадані закон «Про власність» на приміщення 1994 р. [4] і закон «Про господарювання нерухомим майном» 1997 року [5]. Обидва закони передбачали встановлення перехідного періоду для кращої адаптації усіх суб'єктів ринку до нових умов, зокрема - комунальних житлових обслуговуючих підприємств і для представників нової професії - професійних управителів.

Власне введення в дію положень законів щодо яких було встановлено відтермінування їх дії на час перехідного період і стало третім завершальним етапом реформ в сфері управління нерухомим майном в Польщі, в тому числі житловою нерухомістю.

Ці положення передбачали встановлення і застосування ринкових принципів економіки до комунальних обслуговуючих підприємств, створення нових організаційно-правових форм управління, обов'язкову сертифікацію управителів і підвищення вимог до професійної освіти управителів.

Суттєвим чинником, що також сприяв переходу функціонування сфери ЖКГ на ринкові засади, було значне зменшення коштів на дотацію державних обслуговуючих підприємств, які змушені були перейти на самоокупність і самофінансування. Були відпущені тарифи, які врешті почали показувати свою реальну вартість і, відповідно, реальні витрати з утримання житлового фонду.

Після завершення перехідного періоду для житлових обслуговуючих підприємств серед основних нововведень у сфері ЖКГ було прийняття Закону «Про господарювання нерухомим майном» у 1997 році [5], а зокрема, впровадження професії професійного управителя нерухомістю.

Закон про «Професійну діяльність у сфері управління нерухомістю» регулює правові аспекти управління нерухомістю, вводить поняття професійного управителя нерухомим майном, встановлює мінімальні засади кваліфікації, необхідної для виконання даної діяльності, вимоги до ліцензії управителя, відповідальність управителя тощо.

Закон встановлює, що управління нерухомим майном як професійна діяльність підлягає обов'язковому ліцензуванню: управління може виконувати лише особа, що володіє відповідною професійною ліцензією. Для здобуття ліцензії управителя нерухомості, необхідної для здійснення професійної діяльності, пов'язаної з управлінням нерухомістю, необхідно виконати кілька законодавчих умов, основними з яких є наявність вищої освіти і закінчення післядипломних студій з управління нерухомістю, або профільної вищої освіти в галузі управління нерухомістю, пройти належним чином задокументовану шестимісячну практику, здати екзамен і захистити дипломну роботу.

Оскільки в Польщі законом передбачено обов'язковість створення

житлового товариства в багатоквартирних будинках, а також автоматичне членство в товаристві при купівлі квартири в будинку (набутті власності на нерухоме майно (житлові чи нежитлові приміщення в будинку), то цілком логічно, що управитель (як приватний підприємець-фізична особа) або управительська компанія (юридична особа), укладають договір про управління будинком і майном, належним до будинку (наприклад, прибудинковою територією) з житловим товариством, а не окремо з кожним мешканцем - співвласником житла в будинку.

Для обслуговування будинку житлове товариство відкриває два рахунки - поточний і ремонтний. Кошти на рахунки надходять з внесків мешканців (співвласників) будинку: як у форму регулярних платежів за спожиті комунальні послуги, так і на майбутні потреби будинку. На поточному рахунку накопичуються кошти для виконання поточних робіт з обслуговування (утримання) будинку і підтримки його технічного стану. На ремонтному рахунку - кошти на перспективу, тобто на більш масштабні ремонтні роботи по будинку.

Основним і першим кроком на початку реформи управління житловим фондом Литви у 1991 році була загальна приватизація фонду державного орендованого житла, яка відбулась у досить короткий термін. Зміна житлової політики означала реструктуризацію житлово-комунального сектору з відмовою від прямого регулювання ринку житла, а жителі набули право власності на житло. Приватизація була здійснена швидко, продано 532 900 квартир, що раніше були в державній та комунальній власності. Земля, на якій побудовані житлові будинки, не була приватизована. Будинки та квартири купувалися заплативши 23% їх вартості готівкою і 77% чеками.

Щодо диверсифікації житлового фонду Литви, то він є традиційним для країн колишнього соцтабору та пострадянських республік. У містах переважають багатоквартирні будинки, в сільській місцевості - індивідуальні будинки. Міський житловий фонд складає 64%, у сільській місцевості - 36%. Кожного року збільшується розмір фонду за рахунок новозбудованих багатоквартирних будинків чи квартир. Більшість жителів Литви (66%) живуть у багатоквартирних будинках, побудованих ще в 1961-1990 рр. 97% житлового фонду є у приватній власності. Тільки 3% фонду - у державній або комунальній власності, фактично це орендований соціальний фонд [1].

Відповідно до литовського законодавства, власники квартир та інших приміщень володіють спільною частковою власністю, яка складається з окремих частин. Їм належать: приміщення загального користування в будинках (коридори, сходові клітки тощо), основні конструктивні елементи (підвали, дахи тощо) механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання загального користування (ліфти, система опалення, вхідний трубопровід тощо) [6, 7,8].

Власники квартир та інших приміщень зобов'язані відшкодувати відповідну частину витрат, пов'язаних з обслуговуванням будівлі, податками та іншими платежами, які регулярно гуртуються в накопичувальний фонд на ремонт будівлі.

У Литві сьогодні існує 3 основні правові форми організації управління багатоквартирним будинком:

- товариство власників багатоквартирних будинків (житлові товариства);
- договір про об'єднану діяльність з управління спільним майном;
- адміністратори (управителі), призначені органами місцевого самоврядування (ОМС).

На відміну від Польщі, житлові товариства в Литві засновувались повільно, причинами чого можна назвати відсутність дієвого механізму з контролю за фінансовими справами товариства, відсутність ініціативи самих жителів, брак інформації про переваги створення житлових товариств. І найголовнішою відмінністю від Польщі була необов'язковість (добровільність) створення житлових товариств в Литві.

Управителем (адміністратором) може бути юридична особа, що має право на цю діяльність і в встановленому порядку отримала відповідну атестацію. Адміністратор діє від імені власників квартир та інших приміщень багатоквартирного будинку.

Адміністратором може бути спеціально створене для цього органами місцевого самоврядування підприємство, інше державне підприємство, уповноважене рішенням органів місцевого самоврядування виконувати ці функції, або підприємство від іншої установи, атестоване у певному порядку та з досвідом адміністрування.

Комунальне підприємство, що виконує функції адміністратора не може бути постачальником послуг з ремонту та обслуговування будинків, які воно адмініструє. Послуги з ремонту та обслуговування житлових будинків купуються шляхом проведення конкурсу (тендеру) виходячи з критеріїв ціни і якості. Адміністративні витрати беруть на себе власники всіх приміщень пропорційно до своєї частки в спільній власності.

З 225 діючих у країні підприємств з надання послуг нагляду та адміністрування житла, у 50% право власності належить самим органам місцевого самоврядування та 50% - приватним підприємствам.

Ці підприємства отримали атестат, їм надано право здійснювати адміністрування. Вони мають високо кваліфікованих технічних працівників, які проводять технічні огляди, регулярний нагляд, організують або здійснюють нагляд за об'єктами загального користування будинку, ремонт, відповідно до обов'язкових вимог будівельно-технічного регламенту експлуатації та нагляду за житловими будинками.

Головним суб'єктом на ринку регулювання послуг з професійного управління житловою нерухомістю в Естонії є Асоціація естонських спеціалістів з управління нерухомістю та утримання нерухомості (ЕКННЛ), яка об'єднала фахівців цієї галузі. Асоціація естонських спеціалістів з управління нерухомістю та утримання нерухомості була заснована 16 листопада 1995 року у м. Тюрі в Естонії.

Мета діяльності Асоціації - в національному масштабі організувати спільні дії юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, які працюють у сфері управління нерухомістю та утримання нерухомості, і спільно представляти інтереси членів Асоціації. Сьогодні Асоціація нараховує 95 членів по всій Естонії. Бюджет асоціації на 2007 рік - 2,5 млн. естонських крон (приблизно 160 тис. євро) [9].

Естонська Асоціація з-поміж усіх східноєвропейських професійних об'єднань найбільш доклалась до стандартизації послуг з управління нерухомим майном і впровадила свій класифікатор з управління нерухомістю. Принципи класифікації витрат, що в даний час використовуються в Естонії, базуються на основі відповідних німецьких стандартів DIN (Deutsche Institut fuer Normung - німецький інститут стандартів). У естонському стандарті всі ремонтні роботи (чи роботи з обслуговування) були чітко відділені від суто адміністративної діяльності (з управління нерухомим майном). Крім того, витрати, пов'язані зі споживанням ресурсів (наприклад, споживанням енергії) користувачами приміщень, були класифіковані окремо від ремонтних робіт і управлінської діяльності.

Термін «управління нерухомим майном» згідно з стандартом - це професійне виконання адміністративних заходів, спрямованих на збереження майна в стані, що дозволить використовувати його для функціональних цілей. У цьому визначенні враховано й інтереси власника (зберегти майно) й інтереси користувачів (використовувати приміщення).

Естонський стандарт управління нерухомим майном включає розроблену систему відповідної документації з метою оперативного отримання інформації про стан нерухомості, заходи, які були виконані і які необхідно виконати тощо. У стандарті описано близько 40 різних адміністративних заходів. Усі ці заходи підтримуються відповідними формами документації, процедурами підготовки та принципами для підготовки. Крім цього, базуючись на принципах розрахунку витрат, таке тлумачення поняття «управління» дозволило сформувати також досить чіткий розподіл праці для різних категорій (видів) фахівців з управління і технічного обслуговування.

Управління нерухомим майном є добре структурованою діяльністю (дається взнаки використання німецького стандарту як зразка), а тому в естонському стандарті було визначено і описано різні види ремонтно-

експлуатаційних робіт та класифікація їх найбільш відповідним чином, беручи до уваги існуючий, але також і можливий, розподіл праці в будівництві та секторі нерухомості.

У стандарті також встановлена необхідність регулярного підвищення рівня кваліфікації управителів, з метою вдосконалення своїх умінь, теоретичних та практичних навиків.

Аналізуючи міжнародний досвід щодо управління житлом потрібно насамперед виставити для себе орієнтири: який результат ми хочемо отримати та яка управлінська модель є найбільш прийнятною для України з огляду на економічну доцільність та подібні умови запровадження.

Щодо бажаного результату, то окреслити його можна таким чином:

- житловий фонд повинен перебувати в належному технічному стані, бути енергетично ефективним та становити значну частину національного добробуту, тобто бути дорогим не тільки за примхами кон'єктури ринку;

- громадяни України повинні бути в цілому задоволені якістю свого життя, в тому числі комфортністю та безпекою своїх житлових умов;

- господарська діяльність із забезпечення населенню комфортних умов проживання повинна бути привабливою, адже тільки за таких умов ринок надання житлово-комунальних послуг буде дійсно конкурентним та збалансованим щодо якості послуг та рівня їх вартості.

Найбільш показовим для України у сфері практичного вирішення питань, пов'язаних з управлінням житлом, може бути досвід Німеччини, оскільки саме в цій країні після об'єднання західних і східних земель вирішувалися проблеми взаємної адаптації систем управління житловим фондом так званих „соціалістичної” та „західної” моделей, а також Росії, оскільки на теренах колишнього СРСР з максимально подібних до України за умовами функціонування житлового господарства саме ця країна має найбільший досвід позитивних системних зрушень у цій сфері.

Після масштабної приватизації державного житлового фонду в Україні практично не залишилося багатоквартирних житлових будинків з монолітною формою власності. За статистичними даними майже 82% квартир на сьогоднішній день приватизовано, тож коректним можна вважати термін „відносини співвласності на багатоквартирний житловий будинок”.

Щодо подібності стартових умов, то мабуть найбільш цікавим для нас є досвід Російської Федерації, адже і за ментальністю, і за технічним станом житлового фонду, що дістався у спадок від Радянського Союзу, і за сучасною структурою власності на житло наші країни є дуже схожими.

Проте Росія орієнтовно на два-три роки випереджає Україну у справі реформування відносин у житловій сфері. Так, ця країна вже має сучасний Житловий кодекс (2005 рік) [10] та активно відпрацьовує механізми

управління житловим фондом, обов'язковість якого встановлена саме цим Кодексом.

Російські підходи до формування державної житлової політики, регулювання відносин співвласності у багатоквартирному житловому фонді, способів управління будинком та визначення управителя, демонополізації ринку управління та утримання житла, відмови від регулювання тарифів на послуги з управління та утримання є дуже корисними для України.

Проте ще зарано говорити про сталу практику ефективного управління житлом у Росії — ця країна тільки напрацьовує відповідний досвід.

З точки зору практичного досвіду з управління дуже цікавим та корисним є досвід Німеччини. Ця країна має не тільки один з найкраще упорядкованих житловий фонд, а й успішно вирішила після об'єднання східних та західних земель проблему зміни підходів до форми власності та управління житлом.

У Німеччині в багатоквартирних будинках, де існують відносини співвласності, автоматично існує об'єднання співвласників, але на відміну від України — не у формі юридичної особи. Тобто у поземельних книгах просто констатується факт наявності кількох власників цього будинку. Правління у такого об'єднання може не бути взагалі — це факультативний орган. Але управління будинком є обов'язковим, причому в переважній кількості випадків це професійне управління. Загальні збори співвласників вирішують питання щодо найму управителя та делегують йому певні функції.

Законом про право власності на жилі приміщення визначено певне мінімальне коло обов'язків управителя, за виконання яких він несе повну відповідальність, а за умовами договору із співвласниками будинку це коло може бути значно розширене.

Управління будинком здійснюється за принципом фасіліті-менеджмент та передбачає управління не тільки безпосередньо будинком як технічним об'єктом, а й управління усією інфраструктурою, що забезпечує надання комунальних послуг, та усіма фінансами будинку, включаючи доходи від оренди чи продажу майна будинку, що перебуває у спільній власності.

В Голландії інші підходи до управління. Оскільки традиційно там кожен під'їзд у багатоквартирному будинку облаштовується окремим інженерними вводами для постачання води, тепла, електрики тощо асоціація власників житла (аналог наших ОСББ) створюється з урахуванням саме відокремленості таких вводів. Таким чином, якщо будинок, що містить 8 квартир має один вхід, то там буде створено одна асоціація, а якщо під'їздів 2, то й асоціацій також буде дві.

Таким чином, досвід Росії міг би бути корисним для України щодо законодавчого забезпечення питань визначення управителя та укладення з ним відповідного договору, досвід Німеччини щодо практики професійного

управління будинком, а досвід Голландії — щодо сталого самоуправління об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку.

Висновки. Таким чином, враховуючи вищезазначені факти, можна зробити висновки, що реорганізація системи управління міським майном – може бути лише грамотно спланованим за строками та виконавцями комплексним проектом. Ефективне використання і управління житловою і нежитловою нерухомістю, міськими активами, дозволить по-перше, знизити витрати щодо утримання зазначеного майна, по-друге, суттєво збільшити доходну частину міського бюджету.

Також, враховуючи світовий досвід, можна затверджувати, що сьогодні необхідна інституційна підтримка можливості запровадження нових спеціальностей згідно вимог ринку праці та стану реформування галузі, наприклад спеціальність «Менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» та впровадження системи управління процесом підготовки кваліфікованих кадрів «упродовж життя» (LLL – lifelong learning). Особливу увагу необхідно приділити саме дистанційній освіті (зокрема, виходячи з перспектив такої форми навчання з точки зору принципу LLL).

Управитель нерухомістю зобов'язаний постійно підвищувати професійну кваліфікацію. Власники не повинні брати на себе відповідальність за витрати, пов'язані з низькою кваліфікацією, незнанням прав або зміною законів.

Крім того, доцільно було б розробити модель навчання, підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації фахівців, яка б органічно поєднувала елементи галузевого цільового замовлення на підготовку відповідних фахівців для нагальних потреб ЖКГ з моделлю освіти на комерційних засадах.

Список використаних джерел

1. Професійне управління житловою нерухомістю: правові, організаційні, економічні і фінансові аспекти: Практичний посібник. Том I. [Бригілевич В., Гура Н., Щодра О., Швець Н., Кіндрацький Б.,Бернацький В., Шишко В., Когут Г., Влодарчик Р.] / за заг. Редакцією Бригілевича В. – Львів, «Папуга», 2013. – 228 с.

2. Управління нерухомістю в Польщі на прикладі житлових товариств: історія виникнення, основні поняття, перспективи розвитку/ Асоціація «Східноєвропейський Демократичний Центр»; За редакцією Збігнева Дубеля. – К., 2006, 50 с.

3. Дахно І. І. Німецьке цивільне уложення (Bürgerliches Gesetzbuch) // Юридична енциклопедія: В 6-ти тт. – Т. 4: Н – П. – К., 2002. – 720 с. – С. 165
Закон Республіки Польща «Про місцеве самоврядування» (1990).

4. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903, Dz.U 2000 Nr 29, poz. 355, Dz.U. 2004 Nr 141, poz. 1492.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dokumenty.e-prawnik.pl/akty-prawne/ustawy/ustawa-o-wlasnosci-lokali.html> (1994).
5. Закон РП «Про господарювання нерухомим майном» (1997).
6. Закон Литовської Республіки «Про товариства власників багатоквартирних будинків» (1995).
7. Закон Литовської Республіки «Про товариства власників багатоквартирних будинків» (2000),
8. Закон Литовської Республіки «Про приватизацію квартир»(1991),
9. Реформування системи управління житловою нерухомістю міста. Практичний посібник / [За заг. ред. Бригілевича В. // Бригілевич В., Когут Г., Швець В., Шишко В., Щодра О.]; Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO». – К. : ТОВ «Софія-А». – 2012. – 104 с.
10. Жилищный кодекс Российской Федерации №188-ФЗ от 29.12.2004 г. (в ред. от 05.04.2013 г.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://base.garant.ru/12138291/>