

Тетяна МОНАСТІРСЬКА

МОДЕРНІЗАЦІЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-АНАЛІТИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ: ПОЛЬСЬКИЙ ДОСВІД ТА УКРАЇНА

Досліджено проблеми організаційного та аналітичного забезпечення обслуговування житлового фонду в Україні та Польщі. Визначено шляхи модернізації організаційного та аналітичного забезпечення обслуговування житла в Україні на основі адаптації польського досвіду.

The problems of the organizational and analytical providing of maintenance of housing fund are probed in Ukraine and Poland. Certainly ways of modernization of the organizational and analytical providing of maintenance of habitation are in Ukraine on the basis of adaptation of Polish experience.

На сьогодні стан житлово-комунального господарства є однією з найгостріших проблем Української держави. Він характеризується занедбаним житловим фондом, зношеними основними фондами, відсутністю загальнодержавної концепції житлової політики у сфері управління житлом. Зазначене вимагає системного аналізу цих проблем та обґрунтування шляхів модернізації організаційно-аналітичного забезпечення обслуговування житлового фонду України на основі адаптації європейського досвіду, що й визначає актуальність дослідження.

Питання функціонування та розвитку житлового господарства досліджені в працях М. Д. Андрійчука, І. В. Заблудської, І. М. Салуквадзе, В. І. Кравченка, К. В. Паливоди, В. А. Поляченко, М. М. Лебедева, В. А. Руденка. Однак у цих роботах висвітлені питання, які стосуються реформування ЖКГ загалом. Мало уваги приділено проблемі модернізації системи обслуговування житлового фонду, тому метою статті є обґрунтування шляхів модернізації організаційно-аналітичного забезпечення обслуговування житлового фонду в Україні на основі адаптації польського досвіду.

Системний аналіз стану житлового фонду в Україні показав, що його зношеність та занедбаність можна пояснити скороченням обсягів будівництва від періоду 1985 р. та їх зростанням лише з 2010 р. Слід зазначити, що не держава, а індивідуальні забудовники домінують на ринку житлового будівництва в Україні (у 2010 р. з 9 млн. 939 тис. кв. м зданого в експлуатацію житла 66% припало на частку індивідуальних забудовників). Крім того, частка житла, побудованого за державні кошти починаючи з 2000 р., становила в середньому 1,6% від загального житлового будівництва, а в 2010 р. скоротилась до 0,3% [4].

Аналіз стану житлового фонду показав, що переважна його частина перебуває в аварійному стані або є застарілою і потребує капітального ремонту. Проте на державному рівні досі не було проведено аналітичних досліджень щодо того, що є вигіднішим: проводити капітальні ремонти таких таких будинків (насамперед побудованих за часів правління М. Хрущова) чи будувати нове житло, натомість зносити старе, звільняючи площі для нового будівництва. Близько 40% житлового фонду України – це багатоквартирні житлові будинки, в яких проживає 47% населення країни. 80% багатоквартирного житлового фонду потребує повної або часткової модернізації та значного підвищення енергетичної ефективності. На проведення цих заходів за оцінками експертів необхідно від 15 до 50 млрд. дол. США. Крім того, обсяг житла на одну особу в Україні є нижчим від європейських показників і від соціального стандарту ООН, згідно з яким на одного громадянина має припадати не менше 30 кв. м житлової площі. Майже 7153 тис. (42%) українських домогосподарств забезпечені житловою площею, меншою за 13,65 кв. м на одну особу, тобто нижче норми, передбаченої Житловим кодексом.

Недостатньо врегульованим є будівництво житла за рахунок так званих «інвестиційних фондів» та інших форм кредитування будівництва житла, коли громадяни самостійно фінансують або співфінансують ще не збудоване житло. Незахищеність коштів громадян на законодавчому рівні, зокрема

відсутність гарантій захищеності їх вкладів з боку держави, призвели до того, що багато сімей втратили свої внески до фондів інвестування житла внаслідок банкрутства та зникнення цих компаній. Як наслідок, громадяни втратили довіру до таких будівельних компаній та інвестиційних фондів. Що стосується так званого «соціального житла», тобто надання державою житла соціально незахищеним верствам населення, то ця програма в Україні існує лише формально. Відсутні як кошти для будівництва соціального житла, так і стала модель його функціонування, яка б могла бути реалізована на практиці.

Зазначене визначає необхідність модернізації організаційно-аналітичного забезпечення обслуговування житлового фонду, під яким ми розуміємо систему організацій, що надають послуги з утримання житла, відносин між ними та органами місцевої влади, формування комплексу обліково-аналітичної інформації про їхню діяльність, використання якої спроможне своєчасно виявити та ліквідувати слабкі місця в цій сфері.

Досвід країн Центральної Європи показує, що найбільш ефективним способом подолання кризи ЖКГ та проведення модернізації, як житлового фонду, так і системи його обслуговування є залучення співвласниками житла комерційного фінансування (банківських кредитів) у поєднанні з державною програмою підтримки.

Проте на сьогодні в Україні не створено дієвої програми реформування галузі, відсутня достатня правова база для модернізації сфери житлово-комунального господарства. Основні причини такої ситуації:

- застаріла система утримання та управління багатоквартирним житловим фондом. 95% квартир знаходиться у приватній власності, власники квартир є співвласниками спільного майна у багатоквартирному будинку, проте функція з утримання та управління таким будинком не передана власникам і залишається у комунальних підприємств; створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) не завжди може вирішити цю проблему;

- відсутність дієвого механізму для прийняття рішень щодо спільного майна у багатоквартирному будинку, де не створено організації представництва власників (ОСББ чи житлово-будівельного кооперативу). Загальне правило абсолютної згоди співвласників для прийняття будь-якого рішення, яке передбачено чинним законодавством, є неефективним і не дає змоги забезпечити належне утримання та управління будинком;

- співвласники багатоквартирного будинку не можуть отримати кредит. Сучасна організаційно-правова форма об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не дає змоги оцінити таке об'єднання як перспективного позичальника, а в будинках, де об'єднання не створено, взагалі відсутня можливість залучити позикові кошти;

- надія на масове створення ОСББ і покладання на такі організації основного навантаження з управління житловим фондом себе не виправдала, адже фактично ОСББ покликані не стільки управляти, як контролювати процес управління;

- відсутній ефективний механізм державної підтримки реформування галузі [3].

Проблема відсутності системних реформ в ЖКГ полягає в недосконалості регулювання управління цією галуззю. Радянська модель функціонування ЖКГ, що базувалась на принципах командно-планової економіки, довела свою повну неадекватність в умовах демократичного суспільства і ринкової економіки. Понад те, збереження і застосування старих принципів і методів обслуговування житлово-комунального господарства країни в нових умовах призвело до стрімкого погіршення стану житлового фонду країни та якості житлово-комунальних послуг. Це є причиною посилення соціальної напруги – як через вище окреслені причини, так і через постійне підвищення цін за житлово-комунальні послуги, непрозорість обчислення тарифів і нарахувань за спожиті послуги. Спроби реформування засад управління житлово-комунальним господарством в Україні тривають вже понад 20 років, проте реальних позитивних результатів цих реформ немає.

Відсутність належного і чіткого врегулювання низки важливих правовідносин в багатоквартирному будинку не дає змоги ефективно вирішувати злободенні проблеми міського житлового фонду (значну частину якого в Уж житловому секторі має хаотичний характер, відсутня комплексність і системність, які є запорукою стабільності в житлових правовідносинах та розвитку житлового господарства. Це в підсумку і стало наслідком неефективного реформування принципів управління житловим фондом.

Намагання вирішити зазначені проблеми тривають вже давно. Зокрема, в 1992 р. було прийнято Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду», в 2001 р. – Закон України «Про

об'єднання співвласників багатоквартирних будинків», який так і не зміг стати каталізатором позитивних перетворень у господарюванні житловим фондом, зокрема щодо перенесення відповідальності за управління будинками на їх власників. Те саме стосується Закону України «Про житлово-комунальні послуги» та низки інших нормативних актів, в тому числі проекту Житлового кодексу та проекту закону «Про основи житлової політики». Ні в проекті Житлового кодексу, ні в Законах України «Про приватизацію», «Про житлово-комунальні послуги», «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» законодавці не брали до уваги інтереси власників житла, натомість намагалися залишити максимум прав і обов'язків щодо будинку органам місцевого самоврядування і створити пільгові умови існування житлово-експлуатаційним конторам (ЖЕКам) та іншим комунальним підприємствам. Якщо в будинку не створено ОСББ або нема житлово-будівельного кооперативу (ЖБК), то такий будинок фактично залишається без господаря. ЖЕКи та органи місцевого самоврядування в таких будинках вільно розпоряджаються формально не належним їм майном на правах балансоутримувача. Очевидно, з цих причин і не було встановлено правовий статус земельної ділянки під і навколо будинку, не врегульовано відносини співвласності, не розроблено чіткого механізму прийняття колективних рішень у будинку, не закладено основи реформування комунальних житлово-експлуатаційних контор в інвестиційно привабливі підприємства.

Отже, на даний час основні проблеми багатоквартирного житлового фонду країни полягають у тому, що:

- приватизація квартири (житлового приміщення) в будинку відбувалась без прив'язки до спільної сумісної власності в будинку. Сьогодні також не врегульовано правовідносини в будинку стосовно спільного домоволодіння, зокрема, права і обов'язки власника квартири щодо спільної сумісної власності будинку, відповідальність власника щодо утримання спільної сумісної власності, механізм встановлення розміру спільної сумісної власності (частки) власника квартири в будинку тощо. Відповідно, ця власність досі знаходиться на балансі органів місцевого самоврядування;

- земельна ділянка під і навколо будинку не була пов'язана з власністю на квартиру. Це породило проблему визначення належності прибудинкової території;

- відсутні обґрунтовані принципи вибору форми управління багатоквартирним будинком. Відсутній механізм вирішення проблеми вибору співвласниками форми управління будинком, яка має обиратись співвласниками (за наявності чи без ОСББ). Сюди також можна зарахувати відсутність дієвих механізмів прийняття рішень співвласниками (стовідсоткову згоду всіх співвласників, згідно з Цивільним кодексом);

- відсутній профільний акт, що врегульовує питання інституту власності в багатоквартирному будинку. Цю проблему, як і питання інституту управління житлом, опосередковано регулюють не властиві законодавчі акти – Закони України «Про житлово-комунальні послуги» та «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків». Так, Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» лише відносно вирішує проблеми управління будинком, в якому створено ОСББ, окреслює вибір власниками способу управління. Проте навіть щодо вказаних аспектів до цього Закону є серйозні претензії з боку фахівців. Сьогодні в жодному нормативно-правовому акті не врегульовано базові проблеми співвласності в будинку, розподіл зобов'язань щодо його утримання, немає дієвих і прозорих механізмів обрання власниками способу управління будинком.

В контексті модернізації організаційно-аналітичного забезпечення обслуговування житлового фонду в Україні вартим уваги є європейський досвід управління житловим фондом.

Так, Польща, яка після здобуття незалежності обрала для себе однозначно європейський шлях розвитку, опираючись на демократичні цінності і вільну ринкову економіку, скористалась досвідом Німеччини та Франції для проведення реформи житлово-комунального господарства.

У Польщі перший етап реформ житлово-комунального господарства (1989–1995 рр.) включав адміністративні і правові зміни, зокрема, прийняття низки профільних законів щодо приватизації житла, адміністративні зміни в управлінні житловим фондом, реформування житлово-комунальних підприємств. Так, було прийнято закони «Про роль місцевих влад у питаннях приватизації та управлінні житловим фондом міст», «Про місцеве самоврядування» (1990 р.); «Про охорону прав винаймачів комунального житла» і внесено зміни до Цивільного кодексу» (1994 р.). Було відновлено право власності колишнім власникам помешкань (квартир, приватних будинків), проведено масову приватизацію державного і комунального житлового фонду. Приватизація проводилась за схожим в Україні

сценарієм, хоча відбувалась не зовсім безкоштовно, але визначена сума виявилась посилюючою практично для усіх співвласників. Проте з часом Польща визнала прорахунки і недоліки в такій масовій приватизації. Зокрема, було визнано, що здійснення приватизації безкоштовно або за суттєво заниженими цінами було невиправданим, оскільки частина мешканців могла сплатити більші суми за можливість отримати у власність надане колись безкоштовно державою житло, тому місцеві бюджети позбавились суттєвого джерела доходів. Крім того, тарифи за квартирну плату протягом тривалого часу також були занижені, що створювало співвласникам додаткові труднощі в утриманні спільного майна будинку [6].

Цікавим висновком польської приватизації, на думку експертів, є «невиправданість приватизації помешкань, у яких проживали люди з низьким рівнем доходів». Це пояснюється тим, що такі особи не могли на рівних з іншими співвласниками сплачувати внески з утримання будинку, прийняті житловим товариством, натомість, якщо б їх квартира й надалі залишалась в комунальній власності, то цей тягар витрат могли б взяти на себе органи місцевого самоврядування.

Від середини 1990-х рр. розпочався другий етап реформ, який включав вирішення питань ефективного управління житловим фондом. Саме тоді найгостріше постала проблема управління спільним майном багатоквартирного будинку, неефективності комунального управління, а також складності для більшості житлових товариств організувати ефективно управління і обслуговування свого будинку. Протягом 1994–1997 рр. було прийнято Закони «Про власність на приміщення», «Про управління нерухомим майном», якими впроваджувався інститут управителів житловою нерухомістю і визначалися основні вимоги до їх кваліфікації.

Так, Закон «Про власність на приміщення» визначив правове врегулювання встановлення власності на приміщення і впровадження нових форм управління житловою нерухомістю. Законом встановлювалась обов'язковість створення локальних будинкових спільнот – житлових товариств, які мають самі господарювати у своїх будинках, у тому числі дбати про зменшення витрат на споживання комунальних послуг і утримання свого спільного майна. Цей закон серед іншого, також встановив, що кошти від господарювання нерухомістю (наприклад, здачі в оренду нежитлових приміщень) є частиною приватної власності житлового товариства і призначені виключно на утримання цієї нерухомості, частково відсторонив громадян від участі в управлінні будинками, створив умови для приватизації комунальних фондів, що в результаті збільшило ефективність управління ними. За короткий час після прийняття цього закону у Польщі утворилось понад 80 000 житлових товариств, а в 2005 р. кількість житлових товариств вже перевищила 110 тис. і продовжує зростати. Сьогодні в Польщі нараховується декілька мільйонів осіб, які є власниками приватизованих квартир, а якщо враховувати членів їхніх сімей, то ця кількість збільшується ще в 2–3 рази. Це означає, що така форма власності стала репрезентативною в масштабі усього житлового фонду Польщі. Понад 15 років існування цього закону на практиці підтвердило його ефективність та дієвість. Серед інших важливих положень Закону «Про власність на приміщення» було положення про те, що діяльність з освіти та інформування громадськості повинно здійснювати Міністерство будівництва, яке і розробило цей закон. Ці просвітницькі заходи мали б відбуватись передусім шляхом розповсюдження навчальних матеріалів про управління багатоквартирним будинком, про принципи, способи, засоби такого управління. Втілення цієї ідеї, тим не менше, не відбулось з низки причин, серед яких основною називають неспроможність міністерства організувати відповідні курси, заходи з інформування великої кількості учасників. В результаті з'явилося багато ініціатив «знизу», зокрема, у 1996 р. була заснована асоціація «Житлове товариство», яка діє донині, ставши важливим суб'єктом в середовищі житлових товариств і професійних управителів.

Третім і фактично завершальним етапом реформ стало введення в дію окремих положень закону «Про управління нерухомим майном», якими встановлювалась обов'язкова сертифікація управителів і суттєво підвищувались вимоги до їх кваліфікації. Цей аспект комплексної реформи ЖКГ Польщі охопив реформування системи управління, обслуговування житлового і нежитлового фонду країни, перехід на ринкові принципи управління, створення його нових організаційно-правових форм [1, с. 25].

Найперше реформування ЖКГ Польщі зачепило комунальні підприємства, розпочавшись майже одночасно з програмою приватизації житла, у 1990 р. Законом було визначено, що державні житлово-комунальні підприємства підлягали ліквідації і реорганізації на основі нових організаційно-правових

форм в управляючі компанії відповідно до вимог ринкової економіки. 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.

Починаючи з 1990 р. на базі колишніх державних житлово-комунальних підприємств почали створюватись житлово-комунальні підприємства комунальної форми власності, які першими почали діяльність з управління житлом. Проте якість і стандарти послуг, що їх надавали комунальні житлово-комунальні підприємства, часто не відповідали вимогам споживачів послуг. Законом було встановлено, що управління житловим фондом могли здійснювати, крім комунальних установ, також комерційні компанії, холдинги дочірніх підприємств. Це дало поштовх до розвитку ринку управління житлом; почали створюватись приватні управляючі компанії, на польський ринок прийшли іноземні управляючі компанії, засновувались їхні філії; комунальні підприємства почали відчувати конкуренцію зі боку приватних фірм і відповідно змушені були пристосовуватись до вимог ринку щодо ціни і якості послуг з управління [1].

За трирічний перехідний період (1994–1997 рр.) комунальні обслуговуючі підприємства отримали «захисний» період, протягом якого їм необхідно було реформувати свої структури в управляючі компанії, при цьому держава гарантувала їм протягом цих трьох років збереження раніше наданих в управління об'єктів. Форма власності такої компанії могла залишитись комунальною. Ці заходи дали змогу розвинути польському ринку управління нерухомістю, а також уникнути соціальної напруги в суспільстві і без потрясінь реформувати ЖКГ Польщі. Також на профільне міністерство покладался обов'язок розробити навчальні програми і створити всі умови для того, щоб управитель став новою ліцензованою професією.

Повний перехід функціонування житлово-комунального господарства Польщі на ринкові засади відбувся після 1997 р. Після завершення перехідного періоду серед основних нововведень у сфері ЖКГ було запровадження положень Закону «Про господарювання нерухомим майном» щодо професійного управителя нерухомістю. Закон «Про господарювання нерухомим майном», прийнятий у 1997 р., є найважливішим правовим актом у цій сфері [3]. Він 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.

З 1997 до 2000 рр. Закон «Про управління нерухомістю» передбачав трирічний перехідний період, після якого набули чинності положення про управителя нерухомістю, зокрема про обов'язкове ліцензування діяльності, створення реєстру управителів, нові, суттєво вищі вимоги до освіти і кваліфікації управителя, що характеризувало перехід ЖКГ Польщі на ринкові засади функціонування. Закон визначає управління нерухомістю як професійну діяльність, що виконується управителями на засадах, визначених законом. Саме управління нерухомістю полягає у прийнятті рішень і виконанні дій, що мають забезпечити належне економіко-фінансове господарювання, а також гарантування безпеки користування та належної експлуатації нерухомості, в тому числі поточного управління нерухомістю та дій, спрямованих на утримання нерухомості у стані, не гіршому від початкового, відповідно до її призначення, а також на обґрунтоване інвестування в цю нерухомість. 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 проходження післядипломних студій з управління нерухомістю, або профільної вищої освіти в сфері управління нерухомістю, проходження належним чином задокументованої шестимісячної практики, здача екзамену і захист дипломної роботи. Крім того, закон визначає, що ліцензія надається лише фізичним особам, які виконали усі визначені вимоги. Підприємці (як юридичні особи) можуть займатись діяльністю у сфері управління нерухомістю, якщо робота в цій сфері безпосередньо буде виконуватись управителями нерухомістю (як фізичними особами) з належними ліцензіями. Після успішного проходження всіх етапів управитель отримує ліцензію, номер якої заноситься до центрального реєстру. Управління нерухомістю в Польщі без

ліцензії від 2005 р. загрожує кримінальною відповідальністю. Від дня вписання до центрального реєстру управителів нерухомістю особа набуває право займатись професійною діяльністю, а також вживати звання «управитель нерухомістю». Професійне звання «управитель нерухомістю» охороняється законом.

Управління житловим нерухомим майном передбачає регулювання відносин між власником нерухомого майна та управителем. Відповідно до закону «Про господарювання нерухомим майном», управління – це діяльність, яку здійснюють на користь третіх осіб. У Польщі при передачі житлового нерухомого майна в управління, управитель укладає договір з житловим товариством, у якому вичерпно визначаються всі права та обов'язки сторін договору, умови, на яких здійснюється управління, та інші необхідні положення. Немає потреби окремо укладати договір з кожним власником житла у багатоквартирному будинку. Управитель нерухомістю часто відповідає за дуже велике майно, яким може бути як сама нерухомість, так і доходи, які вона дає. Будь-яке інвестування в нерухомість може здійснюватися лише за згодою власника. Управитель нерухомістю повинен бути застрахований від збитків, які може завдати його професійна діяльність. Особа (житлове товариство), на користь якої здійснюється управління нерухомістю, у разі завдання збитків, пов'язаних з цією діяльністю, може звернутися з позовом на їхнє відшкодування за рахунок страхування.

Отже, Польща зуміла провести практично комплекс реформ в сфері ЖКГ до 2000 р. Наступні закони і зміни, що приймалися у цій сфері, мали характер оновлення, вдосконалення, але фундамент для ефективного управління житловим фондом і проведення дієвої державної житлової політики було закладено.

Підсумовуючи, слід виділити три аспекти, які характеризують реформування сфери управління житловим фондом у постсоціалістичних країнах, а саме:

1. Проведення приватизації житлового фонду, яка масово розпочалась на початку дев'яностих років минулого століття. Хоча приватизація – це характерне явище реформ в усіх пострадянських і постсоціалістичних країнах, проте власне постсоціалістичні держави зуміли провести цю реформу на вищому правовому рівні – було чітко передбачено, що саме приватизують мешканці: не тільки простір, обмежений стінами квартири, а й усе інше спільне майно будинку як цілісного майнового комплексу.

2. Утворення житлових товариств як колективного органу управління будинком стало наступним важливим етапом реформ. У Польщі це було закріплено законодавчо як обов'язковий момент при приватизації понад половини квартир в будинку. При цьому власники зіткнулись з проблемами якості управління, необхідністю брати на себе виконання невласливих їм функцій (по суті, голови таких товариств ставали управителями в будинку і навчались новим умінням), а також відсутністю ринку професійного управління, не кажучи вже про відсутність здорової конкуренції на такому ринку.

3. Для вирішення проблем житлових товариств і органів місцевого самоврядування, які потребували ринку професійного управління, були створені законодавчі передумови для появи і розвитку ринку приватного професійного управління і забезпечення здорової конкуренції на ринку. Комунальні обслуговуючі підприємства отримали певні пільгові умови від держави і час, необхідний для власної реорганізації і приведення своєї діяльності у відповідність з вимогами законів і ринку; також були створені нові приватні управляючі компанії, які з моменту свого заснування діяли на ринкових засадах і принципах. Як житлові товариства, так і органи місцевого самоврядування могли обирати для себе оптимальний варіант серед достатньої кількості компаній і при цьому здійснювати ефективний контроль за витратами та інвестиціями в свою нерухомість.

Загалом у світовій практиці сформувався кілька моделей організації та управління житлово-комунальним господарством. Німецька модель побудована на тому, що є створена система самостійних муніципальних підприємств, які практично повністю надають житлово-комунальні послуги. Ця модель поширена у країнах Північної Європи. Друга модель – французька, побудована на принципах державно-приватного партнерства. Це концесія як форма публічно-приватного партнерства між муніципалітетами (комунами) і приватними підприємствами, які надають ці послуги. Її імплементують в себе країни, що увійшли до Європейського Союзу, а саме Польща та Румунія. Третя модель – англійська, де сферу житлово-комунального господарства обслуговують приватні фірми. В її основі – точкова підтримка окремих видів діяльності в цій галузі. Ця модель поширена в США [2].

Ефективна діяльність житлово-комунального господарства, зокрема обслуговування житлового фонду, потребує розроблення й виконання ефективних галузевих та місцевих програм модернізації і розвитку житлово-комунального господарства. Особливої уваги потребують інвестиційні програми та програми розвитку міжнародного співробітництва, в тому числі з міжнародними фінансовими інституціями. Дослідження зазначених проблем становитиме перспективне поле наукових розвідок у сфері модернізації управління обслуговуванням житла.

Література

1. Бойко Т. Порівняльне дослідження міжнародного досвіду нормативного врегулювання організації та діяльності кондомініумів / Т. Бойко, М. Баришиніков, В. Ровенський. – Опора, 2009.
2. Зарубіжний досвід правового регулювання питань управління багатоквартирним будинком: можливості застосування в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.niss.gov.ua/articles/1162>
3. Система управління житлом в Україні: актуальний стан і перспективи реформування : практ. посіб. / за заг. ред. В. Бригілевича. – Львів, 2011. – 144 с.
4. Україна у цифрах у 2011 році : стат. зб. / за ред. О. Г. Осауленка. – К. : Держ. служба статистики, 2012. – 250 с.
5. Термомодернізація житлового фонду: організаційний, юридичний, соціальний, фінансовий і технічний аспекти : практ. посіб. / за заг. ред. В. Бригілевича. – Львів : ФОП П'ятаков Ю.О., 2012. – 262 с.
6. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://dokumenty.e-prawnik.pl/akty-prawne/ustawy/ustawa-o-wlasnosci-lokali.html>