

Вивчення зарубіжного досвіду у формуванні прибудинкових територій цілісних житлових комплексів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

У статті розглядаються поняття житлово-комунальне господарство області, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Проведена його оцінка по регіону. Досліджений закордонний досвід реформування житлово-комунальної галузі й розроблені пропозиції щодо його впровадження на підприємствах і організаціях житлово-комунального господарства України.

житлово-комунальне господарство, прибудинкова територія, житловий комплекс об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

Реформи в житловій сфері, які розпочалися в Україні у 1989 році з приватизації житла громадянами, перетворили велику кількість квартиронаймачів у власників нерухомості і призвели до суттєвих змін у відносинах власності. Проблеми в управлінні багатоквартирними житловими будинками, які в зв'язку з цим виникають, і правові врегулювання відношень між власниками спільного майна, в тому числі й у користуванні спільними земельними ділянками прибудинкових територій, в даний час належним чином не врегульовані через відсутність чітких та прозорих механізмів для визначення і формування цілісних житлових комплексів та належних їм земельних ділянок прибудинкових територій.

У зв'язку з цим актуальними є дослідження теоретичних, методичних і практичних аспектів формування прибудинкових територій цілісних житлових комплексів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, удосконалення систем управління ними з врахуванням екологічних, архітектурних та історико-культурних особливостей населених пунктів.

Вагомі наукові досягнення в дослідженнях формування та планування землекористувань, управління територіями та земельними ресурсами мають роботи вчених Ю.М. Білокопя, С.П. Войтенка, М.О. Володіна, В.В. Горлачука, В.М. Гусакова,

© Н.М.Глевацька, 2011

М.М. Дьоміна, Л.В. Корнілова, Г.К. Лоїка, А.А. Лященко, Л.Я. Новаковського, В.І. Нудельмана, А.П. Осітнянка, Л.М. Перовича, О.С. Петраковської, А.М. Третяка, П.Г. Черняги та інших. Нажаль, в роботах окреслених вчених, недостатньо приділяється уваги питанням реформування житлово- комунальної сфери та розробці практичних рекомендацій щодо створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Метою роботи є розробка пропозицій щодо удосконалення управління прибудинковими територіями; моделей та вдосконалення методики формування прибудинкових територій житлових комплексів населених пунктів для підвищення ефективності використання міських земель.

Відповідно до поставленої мети в статті розв'язуються такі задачі:

- оцінка стану житлово-комунального господарства області;

- вивчення зарубіжного досвіду та дослідження національних особливостей у формуванні майнових комплексів і визначенні належних їм прибудинкових територій.

Прибудинкова територія – це встановлена за проектом розподілу територія житлового кварталу (мікрорайону) та проектом забудови земельна ділянка багатоквартирної несадибної забудови, яка необхідна для розміщення та обслуговування житлового будинку (будинків) і пов'язаних з ним господарських та технічних будівель і споруд.

Згідно з Правилами та порядком розподілу території житлового кварталу (мікрорайону), затверджених наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України №228 від 16.09.1999 року, прибудинкова територія включає в себе:

- територію під житловим будинком або житловими будинками (включаючи площу вимощення);
- проїзди та тротуари;
- озеленені території;
- ігрові майданчики для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку;
- майданчики для відпочинку дорослого населення;
- майданчики для занять фізкультурою;
- майданчики для господарських призначень;
- територію для стоянок автомашин.

Прибудинкова територія встановлюється для будинку (будинків) і не може виділятися для частини будинку (блоку, поверху, секцій квартир).

Прибудинкова територія (земельна ділянка) передається у власність або надаються в користування відповідними органами місцевого самоврядування об'єднанням власників будинків для обслуговування існуючого жилого будинку (будинків). Суб'єктами права власності (користування) на земельні ділянки прибудинкових територій виступають об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, допоміжних та нежитлових приміщень, у тому числі вбудовано-прибудованих, багатоквартирних жилих будинків.

Житлово-комунальне господарство області – це багатогалузева сфера народного господарства, підприємства якої надають послуги з водо-, тепlopостачання, водовідведення, перевезення пасажирів електротранспортом, експлуатації та ремонту житла, розвитку, поновлення, утримання елементів благоустрою, а також ритуальні послуги.

Житловий фонд області станом на 1 січня 2009 року складає 24,6 млн.кв.м. загальної площі, у тому числі:

- державний житловий фонд – 0,25 млн.кв.м;
- комунальний житловий фонд – 0,85 млн.кв.м;
- приватний житловий фонд – 23,5 млн.кв.м.

Житловий фонд, що перебуває у власності територіальних громад міст і селищ області становить 0,7 млн.кв.м. Крім того, на обслуговуванні місцевих рад перебуває ще 5,53 млн.кв.м приватизованого житла у будинках зі змішаною власністю (2469 од.) та у повністю приватизованих будинках (1265 од.).

У цілому житловий фонд, що утримується міськими та селищними радами, складають 3734 житлових будинків та гуртожитків загальною площею 6,24 млн.кв.м (або 25,3% від кількості житлового фонду по області), в яких проживає понад 266 тис. мешканців.

Кількість підприємств і організацій, що надають житлові послуги у зазначеному житловому фонді, становить – 69, з них комунальних – 49, приватних – 20.

Станом на 1 січня 2009 року у житлових будинках та гуртожитках області експлуатується 1422 пасажирські ліфти, з них у житловому фонді

комунальної власності	-1222 од.;
підприємств та відомств	-44 од.;
житлово-будівельних кооперативів	-110 од.;
об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	- 46 од.

У 38 житлових будинках ліфти не обслуговуються вже декілька років через відсутність коштів у власників житла на поновлення їх роботи і подальше утримання. Крім того, в цілому по області систематично простоє до 12 % ліфтів з причин частих поломок, розкрадання, відключення за борги тощо. Із загальної кількості ліфтів 418 од. (29,3%) експлуатуються понад нормативний термін служби і потребують заміни.

Наявний технічний стан житлового фонду вказує на тривожну тенденцію його стрімкого старіння, про що свідчить зростання ветхого та аварійного житла, до якого на сьогодні віднесено 166 жилих будинків (0,05% від загальної кількості житлових будинків в області) загальною площею 24,6 тис.кв.м, у яких проживає 1,4 тис. мешканців. За статистичними даними за 2008 рік кількість ветхого та аварійного житла не збільшилася. Разом з тим в наявності величезний список будівель з аварійним протіканням покрівель, стиків; потребують повної заміни внутрішньобудинкові мережі тепло-, водопостачання та водовідведення в багатоквартирних будинках, термін експлуатації яких перебільшує 40 років (більше 1500 од.) тощо.

Кількість будинків, що потребують невідкладного капітального ремонту постійно зростає (майже третина будинків).

Існує проблема теплової реабілітації житлових будинків перших масових серій (біля 400 од.).

Згідно з порядком участі в організації та фінансуванні ремонту приватизованих житлових будинків їх колишніми власниками, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 року №572, перший після приватизації ремонт будинку повинен носити комплексний характер, тобто включати виконання необхідних робіт, пов'язаних з усуненням виявлених при обстеженні несправностей та пошкоджень всіх елементів будинку. Крім того, передбачати підвищення рівня благоустрою будинку та прибудинкової території.

Враховуючи вік приватизованих будинків, частка витрат на фінансування ремонтів колишніми власниками (місцевими радами) становить 50-100%.

Обсяги капітальних вкладень, необхідні на вказані цілі, велетенські і значно перебільшують фінансові можливості місцевих бюджетів.

Фактичні обсяги щорічних видатків місцевих бюджетів на ремонт житлового фонду не перевищують 10% від нагальної потреби.

Кошти, передбачені на капітальний ремонт житла направляються, насамперед, на ліквідацію аварійних ситуацій, на виконання робіт, що забезпечують безпеку проживання (укріплення огорожувальних конструкцій, ремонт покрівель, ліквідація промерзання стиків, відновлення роботи ліфтів, заміна непридатного газового обладнання, часткова перекладка інженерних мереж в підвалах та на горищах, ремонт замощень, тощо). Комплексні капітальні ремонти не виконуються.

Відповідно до Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" починаючи, з 1993 року мешканцями області приватизовано майже 98 % квартир та одноквартирних будинків до загальної кількості державного житлового фонду на період 1993 року.

Передача житла у приватну власність громадян започаткувала спільне утримання житлового фонду власниками квартир і нежитлових приміщень. Практично в усіх будинках приватизовано переважну більшість квартир. З'явилася значна кількість багатоквартирних будинків, в яких приватизовані всі квартири і які в сьгоднішніх умовах потребують зміни форми управління будинками.

На теперішній час майже 90 % приватизованого житла знаходиться в управлінні місцевих рад.

Станом на 1 січня 2009 року в 15 населених пунктах області створено 83 об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, які утримують 93 житлові будинки загальною площею 203,7 тис.кв.м.

В області ведеться робота щодо залучення недержавних форм власності до обслуговування житлового фонду, поступово впроваджуються конкурентні засади у сфері надання житлово-комунальних послуг, альтернативних послуг що надаються державними підприємствами. Створені і діють на підставі договорів з місцевою владою 20 приватних підприємств, які обслуговують 631 житловий будинок загальною площею 1266,8 тис.кв.м. Завдяки ефективній діяльності підвищилась якість послуг, що надаються підприємствами, та поліпшився їх фінансовий стан.

Тим не менш обсяг надання послуг підприємствами житлово-комунального господарства області в грошовому виразі постійно зростає за рахунок приведення тарифів до економічно-обґрунтованих витрат. У 2008 році підприємствами надано послуг на 376,9 млн.грн.

У 2008 році всіх житлово-комунальних послуг надано населенню на 26,7% більше ніж за 2007 рік, послуг теплопостачання, водопостачання, водовідведення та послуг з утримання житла на 24,7%.

У сумі кредиторської заборгованості найбільшу частку займають енергоносії – 133,5 млн.грн., у тому числі газ – 44,1 млн.грн., електроенергія – 66,1 млн.грн., заробітна плата – 3,5млн.грн.

Порівняно із обсягом заборгованості у 2007 році заборгованість у 2008 році за енергоносії зменшилась на 7,2 %, з неї за використану електроенергію на 19,5 %, тоді як за використаний природний газ борги зросли на 7,6 %. Майже удвічі збільшились борги по заробітній платі, яка станом на 1 січня 2009 року складає 3,5 млн.грн. Чисельність працюючих, яким несвоєчасно виплачувалась заробітна плата складає – 1601 чол. Порівняно із обсягом заборгованості із заробітної плати у 2007 році заборгованість у 2008 році збільшилась на 31,2 %. Середній борг на 1 працюючого становить 505,94 грн.

Основною причиною високої питомої ваги в собівартості матеріальних витрат є зростання ціни на паливно-енергетичні ресурси.

Рівень тарифів на електроенергію визначаються на державному рівні і в 2007 та 2008 роках регулювались щомісячно, а тарифи на житлово-комунальні послуги затверджуються на місцевому рівні із значним відставанням від сформованої фактичної собівартості послуг.

Сама процедура встановлення тарифів органами місцевого самоврядування є довготривалою (до трьох місяців) через процедуру обговорення та проходження громадських слухань. У результаті розрахунки планових витрат на виробництво послуг, які підготовлені підприємствами при затвердженні тарифів не відповідають фактичним витратам підприємств.

Станом на 1 січня 2009 року тарифи на послуги водопостачання відшкодовувались на 67,8%, водовідведення на 62,0%, теплопостачання на 74,7%, утримання житла на 85,5%. Така ситуація пояснюється вищезазначеними причинами та тим, що з політичних міркувань місцеві органи влади стримують прийняття

непопулярних серед населення рішень, посиляючись на складність економічної ситуації у відповідному регіоні.

У 2008 році органами місцевого самоврядування прийнято 97 рішень щодо встановлення економічно обґрунтованих тарифів, якими затверджено 1780 тарифів, у тому числі: на водопостачання – 95, водовідведення – 42, тепlopостачання – 115, утримання будинків і споруд та прибудинкових територій – 1528.

Вартість одиниці житлово-комунальних послуг по Кіровоградській області для населення станом на 1 січня 2009 року дорівнював: по водопостачанню (min – 1,86 грн. за куб.м, max – 9,30 грн. за куб.м); водовідведенню (min – 1,14 грн. за куб.м, max – 9,95 грн. за куб.м); тепlopостачанню (min – 192,19 грн. за 1 Гкал, max – 289,83 грн. за 1 Гкал). Розмір плати за користування житлом у будинках обладнаних ліфтами – (min – 0,67 грн. за кв.м, max – 1,76 грн. за кв.м), у будинках без ліфтів – (min – 0,12 грн. за кв.м, max – 1,21 грн. за кв.м).

Слід відмітити, що відсутніми є економічні стимули для здійснення інвестицій у комунальну галузь. На сьогодні не з'ясовано питання щодо оподаткування житлово-комунальних послуг з метою здешевлення їх вартості та посилення фінансових стимулів до здійснення інвестицій. Чинна система оподаткування капітальних інвестицій не сприяє залученню коштів на їх реалізацію. Фактично тільки до 10% від суми включеної в тариф на здійснення капітальних інвестицій може залишатись для їх фінансування.

Характеризуючи в цілому існуючу схему фінансових потоків у сфері ЖКГ, слід зазначити, що для неї характерно:

- високий рівень централізації управління фінансовими ресурсами на рівні міста;
- недостатня збалансованість фінансових надходжень і потреб у сфері ЖКГ;
- відсутність фінансових нормативів виділення бюджетних на розвиток ЖКГ.

Рівень тарифів встановлюється, виходячи з фактичних витрат на виробництво житлово-комунальних послуг. Але недостатність приладів вимірювання фактично спожитих послуг приводить до наступних наслідків:

- чинна система ціноутворення не стимулює до ресурсозбереження як підприємства ЖКГ, так і споживачів;
- має місце значна диференціація тарифів залежно від місцевих умов, яка не завжди економічно обґрунтована;
- невідповідність діючих тарифів реальним витратам підприємств.
- процедура затвердження тарифів у комунальному секторі залишається непрозорою для більшості мешканців;
- в ЖКГ зберігається обмежений рівень рентабельності, в результаті доходи підприємств не відповідають їх реальним потребам;
- існуючий порядок розрахунків тарифів і надбавок робить неможливим здійснення довгострокових інвестиційних проектів та програм;
- існуюча система ціноутворення сприяє монополізації структур, регулюючих цей процес.

Аналізуючи аспекти фінансування ЖКГ, слід зазначити, що його ефективне функціонування неможливо забезпечити без створення ефективного механізму залучення коштів, інвестицій. Усе це обумовлює необхідність термінового вжиття заходів виведення галузі з кризового стану, розробки та затвердження обласної програми реформування та розвитку житлово-комунального господарства.

Це завдання покладено на місцеві органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, обласну державну адміністрацію.

Виходячи з незадовільного стану реформування житлово-комунального господарства України необхідно вивчати закордонний досвід реформування галузі й впроваджувати його на підприємствах і організаціях житлово-комунального господарства України.

Перш за все, слід зазначити, що в більшості зарубіжних країн – наприклад, в Угорщині, Польщі, Словаччині, Чехії, Франції, Нідерландах, Мексиці, США, Канаді, Сінгапурі, Малайзії – управління в цілому розглядається як окремий вид підприємницької діяльності, за яку організація, що управляє, отримує винагороду від власників житла, а відповідальність перед власниками за утримання будівлі несе об'єднання (асоціація, товариство) власників житла. За умов такого підходу управлінська організація не відповідає перед власниками за надання комунальних послуг. Необхідно також підкреслити, що підхід до управління багатоквартирними будинками, якого дотримуються керівники в більшості західних країн, базується на тому, що керівник або організація, яка управляє, працюють на підставі договору з об'єднанням власників житла, а не з окремими власниками. Всі основні управлінські рішення, перш за все – по розпорядженню фінансами та укладенню договорів закупівлі товарів і послуг, приймає не керівник, а керівні органи товариства (асоціації) власників житла. Керівник готує та обґрунтовує рекомендації для правління товариства.

У деяких державах Східної Європи та Прибалтики (Словаччина, Естонія, Латвія) власники житла в багатоквартирному будинку мають право не створювати товариство – юридичну особу, а укласти на однакових для всіх власників в будинку умовах загальний договір з керівником (компанією, що управляє). У такому разі органом, відповідальним за ухвалення рішень, є загальні збори власників, а керівник готує свої пропозиції для розгляду і затвердження загальними зборами. В той же час практика роботи керівників у цих країнах показує, що для них краще мати як партнера юридичну особу – товариство власників і взаємодіяти з його правлінням, ніж укласти договір зі всіма власниками. Часто керівники самі пропонують власникам житла в багатоквартирних будинках створити товариство, а інколи навіть висувають це як умову укладення договору, роз'яснюють переваги самоорганізації, сприяють в організації та реєстрації товариства.

Досвід країн Східної Європи (Угорщина, Словаччина) показує, що з часом управлінсько-ремонтно-обслуговуюча організації розділилися на більш спеціалізовані організації, оскільки це диктується економічною ефективністю діяльності. Розвиток ринку йде у бік спеціалізації і зростання конкуренції між організаціями з однаковою спеціалізацією. Західні країни і США дають такі приклади розвинутого ринку житлових послуг, де діяльність організацій, що працюють у сфері утримання і ремонту житла, є вузько спеціалізованою, наприклад, обслуговування труб всередині будинку здійснює одна фірма, обслуговування приладів обліку на системах теплопостачання – друга фірма, обслуговування насосів, встановлених на системах теплопостачання, – третя, обслуговування бойлера (теплообмінника) – четверта і так далі. Відповідно, власникам необхідно мати керівника, який знає ринок підрядних робіт, переваги використання тих чи інших технологій, орієнтується в цінах, володіє різними інструментами фінансування і виступає як консультант власників або товариства з цих питань. Виділення управління багатоквартирними будинками в самостійний вид діяльності сприяє збільшенню пропозицій з боку професійних керівників і формуванню конкурентного ринку послуг з управління, розвитку малого та індивідуального підприємництва в області управління житлом.

Отже, в більшості випадків, у світовій практиці управління багатоквартирними будинками найчастіше застосовується підхід, при якому власники приймають управлінські рішення у межах створеного ними об'єднання, – юридичної особи, а

виконання рішень довіряється професійній організації, що управляє, на підставі договору.

Даний підхід до управління багатоквартирними будинками можна вважати кращим, тому що діяльність з управління будинками здійснюється на професійному рівні, якість послуг відповідає запитам та можливостям власників житла, і при цьому дотримуються демократичні норми ухвалення управлінських рішень власниками житла. Основна перевага для власників житла при створенні товариства полягає в можливості контролювати витрати коштів, які вони вносять на утримання загального майна.

При залученні до управління організації (керівника), що управляє, управлінські функції розподіляються між товариством власників житла та управлінською організацією.

Товариство забезпечує участь власників житла в управлінні багатоквартирним будинком, відповідаючи за:

- узгодження інтересів власників;
- ухвалення спільних рішень щодо цілей управління, розмірів загальних витрат;
- акумуляція коштів на утримання будинку на розрахунковому рахунку товариства – юридичної особи;
- вибір організації, що управляє, за принципом оптимального співвідношення «ціна – якість»;
- замовлення конкретного об'єму і якості послуги управління/робіт з обслуговування, контроль за виконанням договорів з оплатою керівникові/виконавцям «за результатом»;
- ефективний контроль за виконанням договору управління (якості обслуговування) через орган управління товариства, який є постійно діючим, – правління.

Залучення до управління спеціалізованої організації зазвичай знижує витрати на управління в товаристві порівняно з управлінням силами правління, при цьому забезпечується грамотне управління будинком, тобто підвищується ефективність витрачання засобів власників. Спеціалізація організації на певній діяльності і збільшенні числа її клієнтів (об'єму послуг, що надаються) зазвичай знижує собівартість послуг, а в умовах конкуренції керівники, які є зацікавленими в отриманні нових клієнтів і збереженні вже існуючих, не можуть завищувати ціну на свої послуги. Розвиток ринку управлінських послуг є вигідним для їхніх споживачів – власників житла. Житлові об'єднання співвласників багатоквартирних будинків дозволяють мешканцям стати дійсними господарями тих будинків, де вони живуть і мати не тільки обов'язки, але й права.

Як висновок потрібно сказати, що при створенні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, мешканці одержують наступні переваги:

1. Використання платежів мешканців на потреби саме того будинку, в якому вони живуть.
2. Поява можливості поліпшити утримання будинку й забезпечити його збереження.
3. Контроль через збори мешканців будинку за раціональним використанням платежів на утримання будинку.
4. Можливість використання трудового внеску мешканців вносити квартплати.
5. Об'єднання співвласників самостійно визначає основні види робіт, необхідні для якісного утримання будинку й придомової території. При цьому варто виходити з наступних понять:

Утримання будинку - комплекс робіт, націлених на створення необхідних умов проживання людей і забезпечення збереженні будинку, який містить у собі:

а) Санітарне обслуговування будинку (придомової території) - комплекс робіт, націлених на забезпечення встановлених санітарно-гігієнічних вимог з утримання приміщень усередині будинку.

б) Технічне обслуговування будинків як комплекс робіт націлених на забезпечення грошового стану елементів будинку й установлених параметрів і режимів роботи інженерного устаткування.

Таким чином, можна привести такі основні характеристики сфери ЖКГ у США й Західній Європі:

1) У сфері законодавчого й нормативного забезпечення регулювання відносин у сфері житлово-комунального господарства:

- нормативно-законодавчі системи будуються на основі врахування специфіки конкретної країни, економічних інтересів усіх суб'єктів ринку, що дозволяє сформулювати ефективну систему державного регулювання їх взаємин;

- у сфері діяльності природних монополій існує чітка система контролю обґрунтованості тарифів на послуги та їхнє підвищення.

2) У сфері розвитку конкурентних умов на ринку житлово-комунальних послуг.

Розвиток конкурентних механізмів належить до компетенції муніципальної влади. На регіональних рівнях як у сфері управління, так і підряду на обслуговування, представлені комунальна власність і приватний бізнес, причому в останньому випадку це фірми середнього розміру й малий бізнес.

3) У сфері підвищення ефективності роботи підприємств і організацій житлово-комунального господарства:

- справедливий бюджетний розподіл коштів між різними рівнями державного управління, що забезпечує безперебійне поточне фінансування відтворювальних витрат регіону й муніципалітету, а також наявність у розпорядженні муніципалітетів достатньо пристойного бюджету для розвитку територій, що властиво всім країнам з розвинутою ринковою економікою;

- значне фінансування в рамках федеральних і регіональних цільових програм розвитку;

- конкурентний добір організацій (в основному приватних підприємств) на виконання послуг з управління й житлово-комунального обслуговування;

- широкий розвиток методів економічного стимулювання розвитку приватного бізнесу в сферах традиційно-монопольного виконання робіт (надання послуг).

3) Удосконалення організаційної структури підприємства житлово-комунального господарства.

4) Впровадження закордонного досвіду реформування управління житлово-комунального господарства України необхідно пов'язувати з місцевими умовами.

Список літератури

1. www.ica.coop
2. Аналітичне забезпечення менеджменту житлово-комунальних підприємств / Р.М. Сиротяк // Житлово-комунальне підприємство – К., 1999. – 20 с.
3. Бакуменко В.Д. Формування державно-управлінських рішень: Проблеми теорії, методології, практики: монографія / В.Д. Бакуменко – К.: Вид-во УАДУ, 2000. – 328 с.
4. Дорофійенко В.В., Логвиненко В.И., Осипенко И.Н. Создание и организация деятельности сти объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) – основа реформирования управления жилищным хозяйством // Монография. – Донецк: МПП «ВИК», 2007. – 240 с.

5. Мельник О.Ю. Делеговане управління у сфері будівництва і комунальних послуг у країнах ЄС (на прикладі Франції) / О.Ю. Мельник // Вісник господарського судочинства – 2002. – № 3. – С. 186 – 190.
6. Осипенко И.Н., Дорофиев В.В. «Менеджмент в ЖКХ». – Харьков: Основа, 1999 – 356 с.

Н.Глевацкая

Изучение зарубежного опыта в формировании прибыльных территорий целостных жилых комплексов объединений совладельцев многоквартирных домов

В статье определено понятие жилищно-коммунальное хозяйство области, объединение совладельцев многоквартирных домов. Произведена оценка его уровня по региону. Исследован международный опыт реформирования жилищно-коммунальной отрасли и разработаны предложения касательно его внедрения на предприятиях и организациях жилищно-коммунального хозяйства Украины.

N. Glevatskay

The study of foreign experience in formation of a profitable areas of integrated residential complexes associations of co-owners of apartment houses

The article is a concept is certain housing and communal services of area, association of joint owners of apartment houses. The estimation of his level is produced on a region. International experience of reformation of housing and communal industry is investigational and suggestions are worked out concerning his introduction on enterprises and organizations of housing and communal services of Ukraine.

Одержано 14.10.11