

БАГАТОВАРІАНТНІСТЬ ФОРМ ВЛАСНОСТІ ТА СХЕМ УПРАВЛІННЯ БУДИНКОМ В УМОВАХ УКРАЇНИ

АНОТАЦІЯ

Розглянуто різкі зміни форм власності та управління будинками в Україні - від державної власності на багатоквартирний житловий фонд і до приватної власності на окремі квартири. Відтак показано невідповідність суб'єктів власності об'єктам управління як технічним системам і майновими комплексами. Проаналізовано пропонувані у проектах нормативних документів схеми спільного управління утриманням та експлуатацією багатоквартирних будинків їхніми співвласниками. Додатково обґрунтовано доцільність усупільнення чи персоналізації власності стосовно значної частини багатоквартирного житлового фонду, централізації функцій управління будинками, залучення професійних комунальних та приватних підприємств до управління сукупністю будинків на нових методологічних засадах.

Ключові слова: *власність, господарська система, управління, технічна система, організація, будинок, житло, експлуатація, утримання, послуги, споживач.*

АННОТАЦИЯ

Рассмотрены резкие изменения форм собственности и управления домами в Украине – от государственной собственности на многоквартирный жилой фонд и к частной собственности на отдельные квартиры. Отсюда показывается возникшее несоответствие субъектов собственности объектам управления как техническим системам и имущественным комплексам. Проанализированы предложенные в проектах нормативных документов схемы совместного управления содержанием и эксплуатацией многоквартирных домов их совладельцами. Дополнительно обоснована целесообразность обобществления или персонализации собственности относительно значительной части домов многоквартирного жилищного фонда, централизации функций управления домами, привлечения профессиональных коммунальных и частных предприятий к управлению совокупностью домов на новых методологических основах.

Ключевые слова: *собственность, хозяйственная система, управление, техническая система, организация, дом, жилье, эксплуатация, содержание, услуги, потребитель.*

ANNOTATION

The rapid transformation of forms of the ownership and management of housing in Ukraine is considered beginning from state ownership of multiflat housing stock and till the private ownership of individual apartments. Hence the appeared discrepancy between subjects of ownership and objects of facilities management as integrated technical systems and property portfolios is demonstrated. The control schemes proposed by the standards documents of co-owners apartment buildings maintenance and operation are studied. In addition the effectiveness of the re-privatization or personalization of significant part of the multiflat housing stock, centralizing of building management functions, inviting of professional municipal and private companies to housing stock management using new methodology is based.

Keywords: *ownership, economy system, management, technical system, organization, house, housing, operation, maintenance, services, consumer.*

Постановка проблеми. У багатьох економічно розвинених західних країнах, де рівень доходів переважної більшості громадян достатній для самостійного вирішення проблеми житлового забезпечення, в останні десятиліття уряди намагаються зменшити свою роль і обмежити державні витрати у житлово-комунальній сфері. Це досягається або шляхом передачі відповідних функцій місцевій владі, або проведення приватизації житла. У першому випадку проблемою опікуватиметься місцева влада, у другому – домогосподарства.

Дійсно, система управління сферою житлово-комунальних послуг повинна бути орієнтована на появу господаря – організації або підприємця, які не тільки володіють будинками, але й мають прагнення зберегти, зміцнити, покращити їхнє функціонування, розширити своє господарство. Копіюючи такий підхід у житловій політиці, уряди деяких менш розвинених країн ризикують перейти доцільні межі його поширення, не враховуючи психологічну та управлінську готовність нових власників утримувати будинки у належному технічному стані якомога довгий час, а також, що особливо важливо – спроможність нових власників фінансувати відповідні заходи у повному обсязі.

Так, чинні і пропоновані до прийняття в Україні нормативні документи з децентралізації управління у житловому господарстві, на жаль, не повністю враховують організаційну пасивність власників квартир, відсутність досвіду ринкового управління нерухомістю, різний рівень доходів співвласників будинку і загалом низьку їхню платоспроможність як споживачів послуг за накопичених потреб в оновленні житлового фонду, а також необхідності модернізації підприємств житлово-комунального господарства. Продовження курсу держави на підтримку формування нових господарських систем «знизу», на нашу думку, є необхідним, але недостатнім для збереження та відтворення житлового фонду.

Метою статті є аналіз і пошук ефективних форм власності та організації управління об'єктами житлового фонду у специфічних умовах України із урахуванням низького рівня доходів значної частини громадян-власників квартир і високого рівня зношення будинків, що об'єктивно і невідкладно потребує великих капітальних вкладень.

Саме з цих позицій проаналізуємо результати сучасних наукових досліджень.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Актуальність зазначеної проблеми, спільної для країн СНД, зумовила особливо великий інтерес до неї з боку вчених Росії, а також - вітчизняних дослідників. Серед російських авторів слід відзначити новітні роботи, узагальнені у докторських дисертаціях [1 – 4] і кандидатських [5; 6]. В Україні подібна проблематика висвітлена у дисертаціях [7 – 9].

Однак автори зазначених праць переважно розглядають з макроекономічних та регіональних позицій усі підгалузі житлово-комунального господарства загалом. Лише у роботах Ніколаєвої Т.В. започатковано спробу розглянути проблему на мікроекономічному рівні і саме у житловій сфері [10]. Автор застосовує узагальнене поняття *домоволодіння*, позначаючи ним базову *господарську систему* у житловій сфері, яка формується і функціонує в певному (сприятливому чи не сприятливому інституційному середовищі) і включає в себе об'єкт, суб'єкт та створені ним організації з функціями управління. Об'єктами домоволодіння, залежно від рівня усупільнення, можуть виступати квартири, садиби, багатоквартирні будинки та комплекси державної, комунальної, приватної форм власності, зокрема, організацій співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та житлово-будівельних кооперативів (ЖБК). При цьому, як ми і зазначали, в організації управління саме будинок розглядається як основний об'єкт, адже без організації ефективного управління на рівні будинку не можуть бути ефективно реалізовані функції як збереження та відтворення житлового фонду в цілому, так і утримання та експлуатації окремих квартир власників у багатоквартирних будинках. Суб'єктами домоволодіння можуть виступати різні власники: домогосподарства, підприємства, територіальні громади, держава. Від імені суб'єктів власності для професійного здійснення управлінських функцій залучаються організації – управителі або керуючі компанії, комунальні житлово-експлуатаційні підприємства. Однак часто ці функції досить обмежені і здійснюються самими ОСББ чи ЖБК. В основному йдеться про облік послуг і поточні розрахунки. Поза увагою залишаються функції планування капітальних ремонтів і відповідних витрат, виконання яких вимагає сучасних методів, інформаційного та технічного забезпечення, кваліфікованих спеціалістів.

Виходячи з концепції господарської системи домоволодіння, виникає питання щодо найдоцільніших комбінацій суб'єктів, об'єктів і управителів. При цьому доцільність визначається не тільки інтересами, але й фінансовою та управлінською спроможністю власників. У контексті сутності житла як споживчого блага для власників-мешканців, воно повинно якомога довше за мінімальних витрат зберегти або цілеспрямовано трансформувати (покращувати або відмовлятися від певних послуг) свої споживчі якості в режимі «одноразового використання» відповідно до платоспроможного попиту споживача. Розглядаючи житло з комерційних позицій для власника, вочевидь, управління ним повинно бути орієнтоване на максимізацію прибутку інвестора.

Ніколаєва Т.В. робить два важливих для нас висновки. По-перше, в умовах України жодна з господарських систем домоволодіння організаційно не охоплює

одночасно власника, об'єкт і професійне управління, тобто, не є життєздатною. Так, за наявності власника будинку (ЖБК, ОСББ), як правило, немає професійного управління; за наявності відносно професійного управління (ЖЕКи), немає власника будинків. Винятком міг би бути дохідний будинок з професійним керуючим – не поширена у нас господарська система. По-друге, існує проблема фінансової спроможності співвласників-мешканців у рамках відповідних господарських систем утримувати й експлуатувати будинки, причому включно з капітальним ремонтом, особливо враховуючи, що у будинках з гіршим технічним станом мешкають якраз сім'ї з меншими доходами. Йдеться про те, що спроможність утримувати старий житловий фонд на певному узгодженому між мешканцями рівні рідко буде існувати на рівні окремого будинку, як правило, повинна (але не завжди) існувати на рівні територіальної громади і є обов'язковою (в умовах України – і це є дискусійним) – на рівні держави¹.

З цих позицій і треба виходити у процесі формування життєздатних систем організацій домоволодіння.

Проблеми спільності інтересів споживачів торкається Харінова Т.М. [11]. Вона відзначає, що у зв'язку з централізованою організацією виробництва і надання комунальних послуг, їх відносять до масових, суспільних. Тому саме ефективність для колективних цілей, а не здатність задовольняти бажання окремих індивідів є сьогодні ключовим орієнтиром для підприємств галузі. З іншого боку, житлово-комунальні послуги мають індивідуальний характер споживання. Але якщо для інших послуг у цілому характерно, що споживач відповідає за свій вибір, має можливість повноцінно застосовувати у своїх відносинах з агентом ринкові механізми, то у житлово-комунальній сфері в наших умовах він ще не усвідомлює себе як відповідальну особу, не бачить можливості впливу на зміну ситуації. Попри те що більша частина квартир перебуває у приватній власності, в даний час фактично місцева влада формує замовлення на житлово-комунальні послуги. Навіть під час вибору того чи іншого способу організації управління будинком і керуючого, мешканці поводять себе, як правило, вельми пасивно. При цьому в першу чергу страждають вони самі, оскільки в результаті до управління будинком часто приходять або випадкова компанія, у якої превалюють власні фінансові інтереси, або приватне житло де-факто залишається у віданні комунального підприємства, діяльність якого не забезпечує належного утримання будинку та надання послуг з причин не передбаченого на це фінансування, слабого менеджменту та низької активності мешканців.

Цікавим для нас є підхід до диференційованого аналізу житлово-комунальних послуг у дисертації Алфьорова В.М. [5]. Він зауважує, що перший вид послуг призначений для населеного пункту в цілому (освітлення, озеленення, що надає привабливості місту тощо) і лягає на місцеву владу і місцевий бюджет. Другий вид послуг надається підприємствами ЖКГ усім

¹ Йдеться про фінансову спроможність суспільства забезпечити навіть просте відтворення наявного житлового фонду.

мешканцям на рівні будинку (зовнішній вигляд, ліфти, смітєпровід, прибудинкова територія, інші послуги, які зумовлюють привабливість і якість будинку). Третій вид послуг призначено для мешканців окремих квартир і має характер індивідуального споживання, зумовлюючи якість помешкання. Функціональні відмінності у житлово-комунальних послугах визначають різницю у формуванні попиту на їхню якість і відповідну вартість залежно від платоспроможності споживачів.

Автор відзначає, що комунальні послуги перестають бути суспільним благом, тільки коли знаходять свого конкретного споживача і перетворюються в об'єкт купівлі-продажу. Відтак, ми вважаємо, що перший вид послуг для споживачів є суспільним благом, другий – може бути суспільним благом або послугою, залежно від організації форм власності і управління будинком, третій є послугою. Відповідно, для другого і третього виду послуг формуються відмінні тарифна політика, якість і норми споживання тощо, які базуються на відповідних відмінних між собою методах управління – планування, фінансування, обліку і контролю.

Для другого виду послуг виникає проблема спільного рішення мешканців і готовність до відповідних пропорційних витрат. Звідси – висновок про формування попиту на послуги на рівні будинку тільки тоді, коли такий попит зумовлений узгодженими потребами і фінансовими можливостями (спів)власників; якщо ж спільного рішення не знайдено, вони повинні розглядатися як суспільне благо, яке на певному нормативному рівні надається за кошти громади або мешканців, але обов'язково забезпечує збереження і нормальне функціонування будинку. Перейдемо до розвитку цієї ідеї.

Виклад основного матеріалу. Як відомо, в СРСР до початку 90-х років минулого століття єдиним *власником житла*, за деякими незначними винятками, була держава. Сукупність об'єктів власності у формі будинків та квартир характеризувалася поняттям «житловий фонд», який вимірювався, відповідно, кількістю будинків та помешкань, їхньою загальною та житловою площею. Житловий фонд України, що існує, є результатом праці багатьох поколінь і одним з національних надбань. Переважна більшість житла була збудована у повоєнний період: у 1950-1960 рр. – 43%, 1960-1970 рр. – 24%, 1970-1980 рр. - 16,1%, 1980-1990 рр. - 10,5%.

На макрорівні державою здійснювалося планове управління утриманням та розширеним відтворенням житлового фонду. Для цього була організаційно сформована, фінансово, методологічно та кадрово забезпечена багаторівнева *господарська система* - від союзного та республіканського міністерств і до житлово-експлуатаційних контор у містах та адміністративних районах (табл. 1).

Основним елементом у системі управління був *будинок* як неподільна *технічна система* і квартира (кімната) як елемент зі *споживчими* функціями.

Таблиця 1

Централізована система управління відтворенням суспільного житлового фонду

Організація і функції державних органів			
Будівництво		Утримання та експлуатація	
<i>Союзно-республіканський рівень</i>			
Міністерство будівництва		Міністерство ЖКГ	
Нормативно-методичне забезпечення			
Проектні організації	Проектування (типове)	Проектні організації	Проектування (типове)
<i>Обласний (міський) рівень</i>			
Проектні організації	Проектування (прив'язка)	Управління ЖКГ	
		Ремонтно-будівельні організації	Капітальні ремонти Реконструкція
Будівельні організації	Будівництво	Комунальні підприємства	Комунальні послуги
<i>Районний рівень</i>			
		Відділ ЖКГ	Поточні ремонти
		ЖЕКи	Житлові послуги
Житловий фонд Будинки Квартири			

Кожний рівень у системі управління виконував властиві йому функції з планування, обліку, нормування, фінансування, матеріально-технічного і кадрового забезпечення, контролю тощо, стосовно проектування, будівництва, розподілу, утримання та експлуатації² житлового фонду, виробництва і надання послуг мешканцям, що у сукупності забезпечувало його розширене відтворення. Рівень забезпечення громадян державним житлом і його якість залежали від фінансової спроможності суспільства, державної політики у сфері будівництва і розподілу житла.

Державна політика у житлово-комунальному господарстві, тобто в утриманні та експлуатації житлового фонду реалізовувалася через систему норм житлового забезпечення громадян, норм і правил щодо утримання та експлуатації будинків, норм споживання та якості послуг, а також тарифів, які лише незначною мірою покривали витрати комунальних підприємств, які утримувалися державою. У сукупності на загальнодержавному рівні це формувало баланс розширеного відтворення житлового фонду і можливостей суспільства.

У результаті першої трансформації відносин власності (90-ті роки минулого століття) власниками житлового фонду стали територіальні громади, що в

² Під утриманням будинку ми розуміємо поточні заходи та капітальні ремонти задля підтримання його як технічної системи у робочому стані. Натомість під експлуатацією ми розуміємо заходи із забезпечення мешканців послугами з тепло-, водо-, енергопостачання, водовідведення, вивезення побутових відходів тощо, залежно від категорії якості житла.

принципі не змінило сутність централізованої системи управління за винятком фінансування. З державного житлового фонду був сформований комунальний житловий фонд³. Нормативне фінансування будівництва і ремонту житла в умовах відсутності достатніх коштів місцевих бюджетів залишалося залежним від держави і реалізовувалося у рамках міжбюджетних відносин, але дещо погіршилося. Рівень тарифів продовжував суттєво відставати від вартості послуг. З того часу спостерігається відставання ремонтних робіт від нормативних потреб.

Після проведення приватизації квартир житлового фонду у 90-х роках більша частина будинків опинилася у двоїтій ситуації: квартири – у власності громадян (формально – співвласників будинку), а будинок – не у власності, а на балансі і в управлінні комунального підприємства без відповідного фінансового забезпечення, ані з боку місцевого бюджету, ані співвласників.

Станом на 1 січня 2013 р. житловий фонд в Україні становив майже 1,1 млрд м² загальної площі або 10,2 млн будинків (рис. 1), або 19,4 млн одиниць помешкань. За кількістю кімнат квартири розподілились таким чином: 19,3% – однокімнатні, 37,0% – двокімнатні, 32,8% – трикімнатні, 10,9% квартир мали чотири і більше кімнат. Житловий фонд міських поселень становив 64,0%. Частка приватного житлового фонду в загальному обсязі становила – 93,7%, комунального – 4,9%, державного – 1,4%.

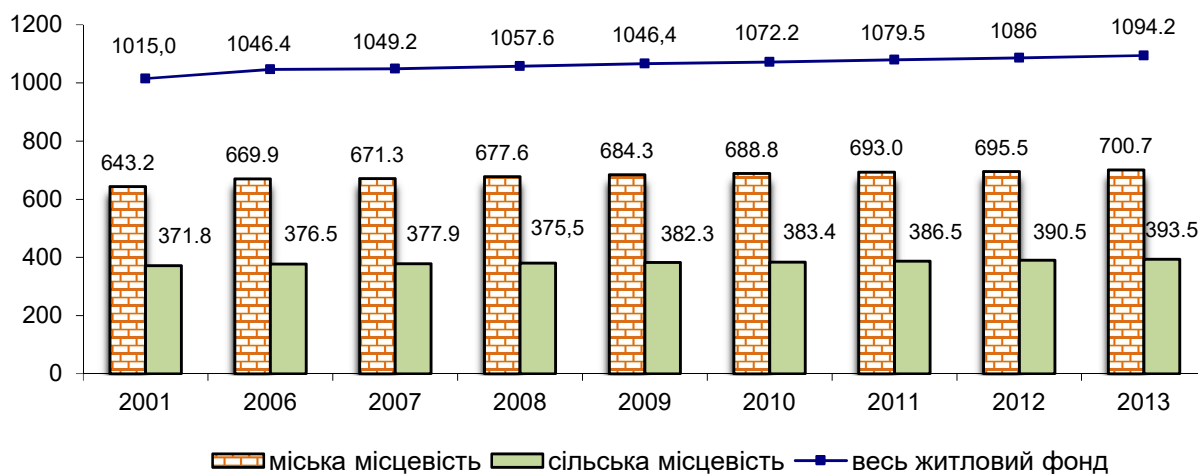


Рис. 1. Житловий фонд України станом на 01.01.2013 р.

Таким чином, після приватизації квартир у 90-х роках макроекономічна господарська система управління утриманням, експлуатацією та відтворенням житлового фонду майже повністю втратила попередні функції з регулювання житлового забезпечення громадян. Територіальні господарські системи

³ В табл.1 виділено фоном

комунального житлового фонду також втратили своє попереднє взаємно узгоджене з державою призначення. У цей же час власники квартир не зорганізувалися на рівні будинків у нові господарські системи, які б фахово і ефективно організовували та здійснювали управлінські функції щодо його належного утримання та експлуатації.

Не реформованість господарської системи у напрямі зближення управління будинком як об'єктом власності з управлінням ним як технічною системою і з фінансовими можливостями власників, спричинила прогресуючий фізичний і моральний знос житлового фонду. Близько 0,5% будинків на сьогодні визнано старими (0,4%) та аварійними (0,1%), що становить 5,4 млн м² або 52 тис. багатоквартирних будинків, де проживає понад 200 тис. осіб. Зношеність житлового фонду не компенсується капітальним ремонтом, реконструкцією та новим будівництвом житла, фінансовими джерелами чого стали виступати переважно кошти громадян.

За цих умов, копіюючи зарубіжні моделі [12], стратегічною метою державної житлової політики у новому будівництві житла все ж залишається розвиток іпотеки, а в утриманні та експлуатації будинків - організація ОСББ та ЖБК із залученням професійних керуючих (управителів). Пропонуються два варіанти, які розрізняються ступенем централізації функцій управління (рис 2, 3).

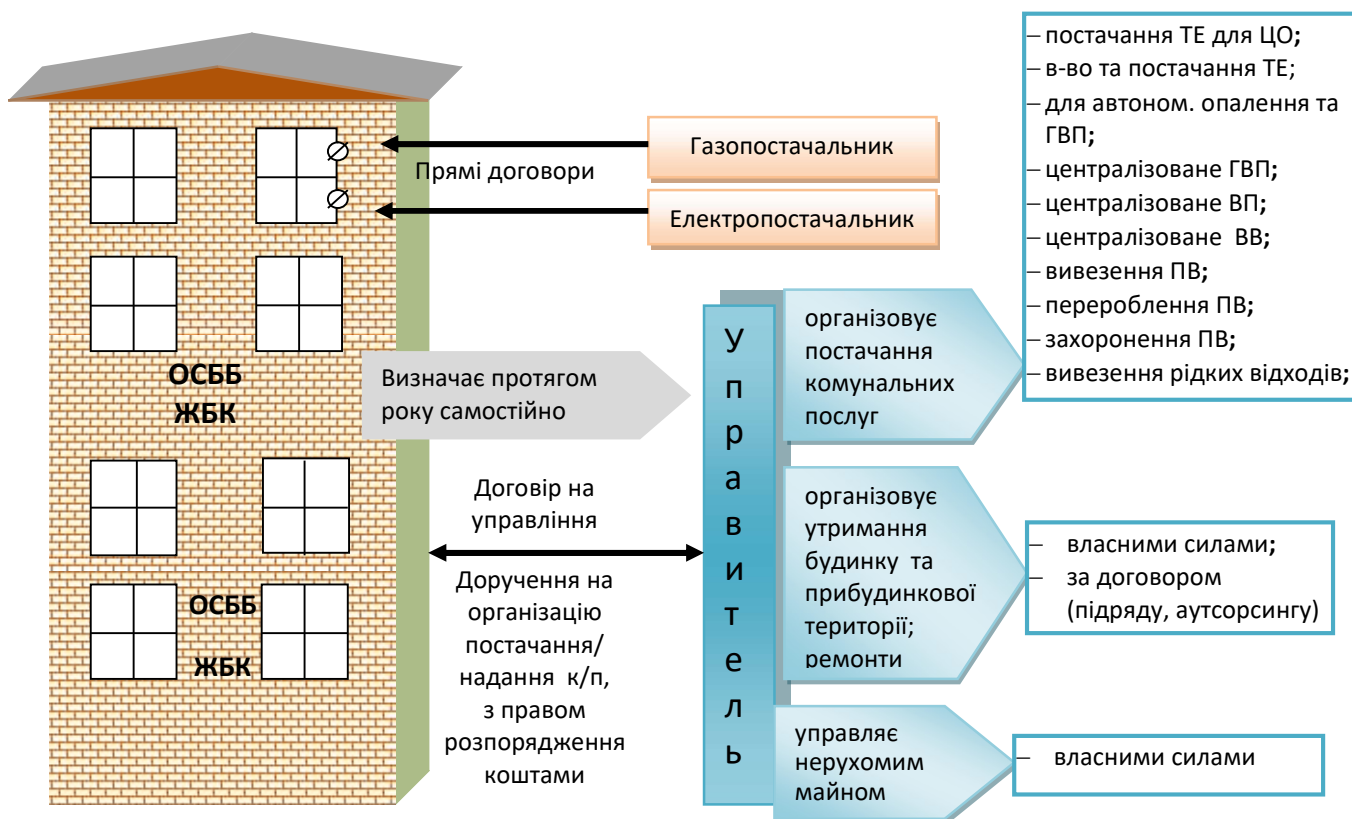


Рис. 2. Перша схема надання послуг організованим співвласникам будинку



Рис. 3. Друга схема надання послуг організованим співвласникам будинку

Зазначені схеми, однак, не розкривають механізм фінансування і методи управління, враховуючи ринкові відносини, тобто взаємодію учасників за умови, що послуги є об'єктом купівлі-продажу. Досить проблематичною є функція управління нерухомим майном.

В Україні, як відомо, квартири і, тим більше, будинки не були об'єктами купівлі-продажу. Фінансова спроможність їхніх власників не збалансована з вартістю, яка на рівні будинку не визначена.

Підприємства-виробники і надавачі послуг, переважно комунальної власності, працюють в умовах зношених фондів і неефективного менеджменту, що надмірно збільшує вартість послуг. Крім того, система ціноутворення не відображає дійсний рівень витрат і прибутку, не враховує інвестиційну складову. В Україні, а також у Росії та на ринку управління житлом приватні підприємства все ще мало представлені. Приватні компанії беруть в управління, головним чином, будинки-новобудови, де створюються товариства співвласників житла (ОСББ) і де не існує проблеми дисбалансу доходів власників і вартості житла, включаючи спроможність фінансування капітальних ремонтів. У таких будинках не існує проблеми середньострокового планування і управління коштами.

У той же час на ринку деяких послуг, зокрема з ремонту та утримання житла, спостерігається позитивна динаміка у бік приватного бізнесу. При цьому ситуація на ринку комунальних послугах принципово відрізняється від ремонту та утримання будівель тим, що на останньому присутні підприємства малого та середнього бізнесу, а у сфері комунальної інфраструктури переважають великі компанії.

Таким чином, управління державним і муніципальним житловим фондом здійснюється зі значним впливом органів влади відповідними підприємствами та

установами. Враховуючи проблематичність організації ОСББ у старих будинках, передбачається існування і схема неорганізованих власників квартир-співвласників будинку (рис. 4). Ця схема відрізняється принципом вибору управителя і ще більше розмиває відповідальність власників квартир за будинок.

У країнах зі зрілим громадянським суспільством ефективність системи управління сферою житлово-комунальних послуг все більшою мірою визначається інтенсивністю і масштабами участі в управлінні місцевих громадських інститутів – неприбуткових організацій, просвітницьких асоціацій, сусідських громад і рад громадян. Зарубіжний та вітчизняний досвід показує, що некомерційні організації надають реальну можливість громадянам в управлінні своєю і спільною власністю, що сприяє підвищенню якості життя людини, дозволяє значною мірою враховувати інтереси населення з низьким і середнім рівнем доходів [11].

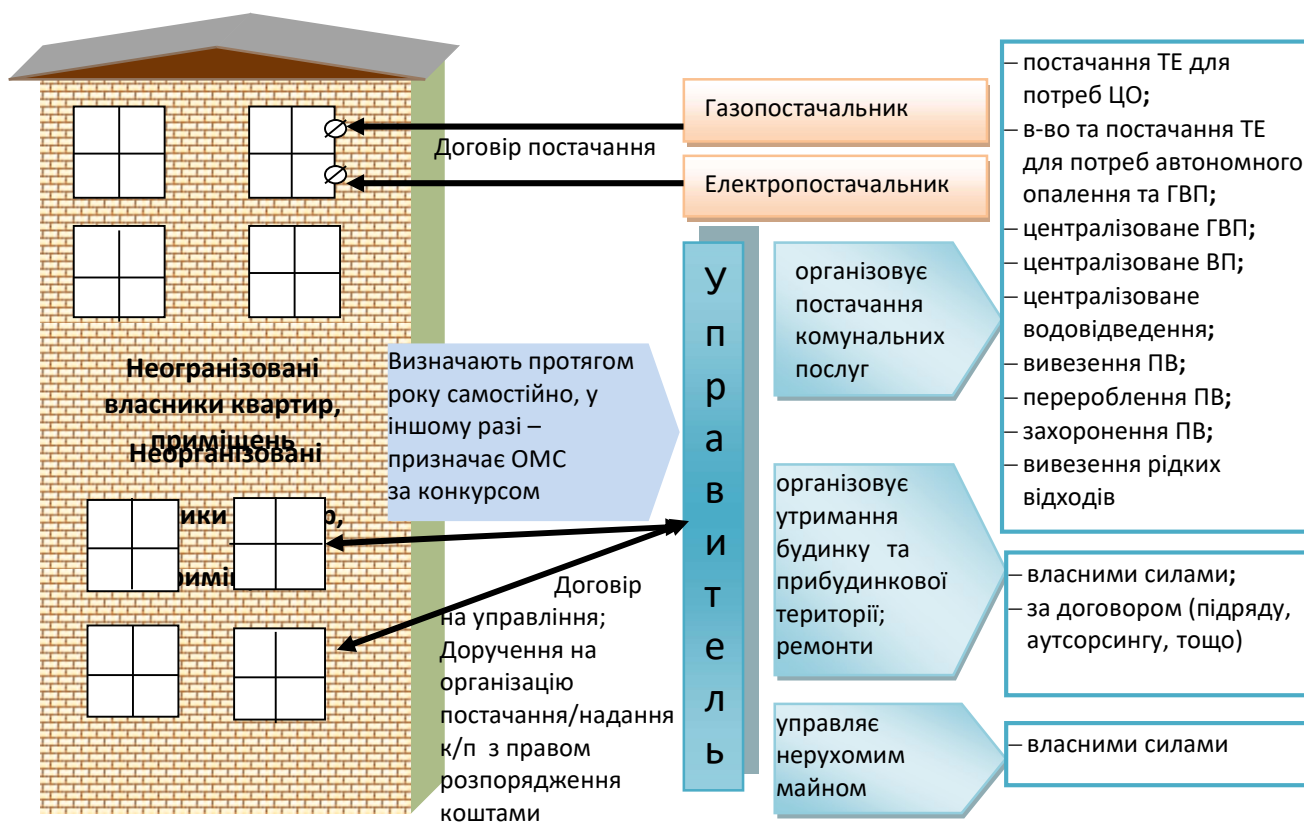


Рис. 4. Схема управління будинком неорганізованих власників

Утворення саме таких організацій доцільно з позицій залучення різних видів і джерел фінансування, істотних податкових пільг, збереження основного виду діяльності житлово-комунального обслуговування та попередження трансформації у види діяльності, не пов'язані з досягненням цілей основної діяльності; ефективність і дієвість контролю з боку населення.

В умовах відносної пасивності громадян на сучасному етапі ми пропонуємо поєднання у багатоквартирному будинку приватної форми власності на квартири з комунальною власністю на будинок і зростаючою роллю громадських організацій.

Тоді утримання будинків комунального житлового фонду у належному технічному стані візьме на себе місцева влада, користуючись відповідними технічними і вартісними нормами щодо поточних послуг і капітальних ремонтів, які повною мірою відобразатимуться у тарифі. Частина комунальних послуг зможе надаватися виробниками (постачальниками) до квартир безпосередньо або, що доцільніше, через управителя.

Саме такий випадок зображено на рис. 5. За такої схеми якість послуг на рівні будинку визначається власником, виходячи з соціальних норм і фінансових можливостей мешканців та враховуючи адресну допомогу.

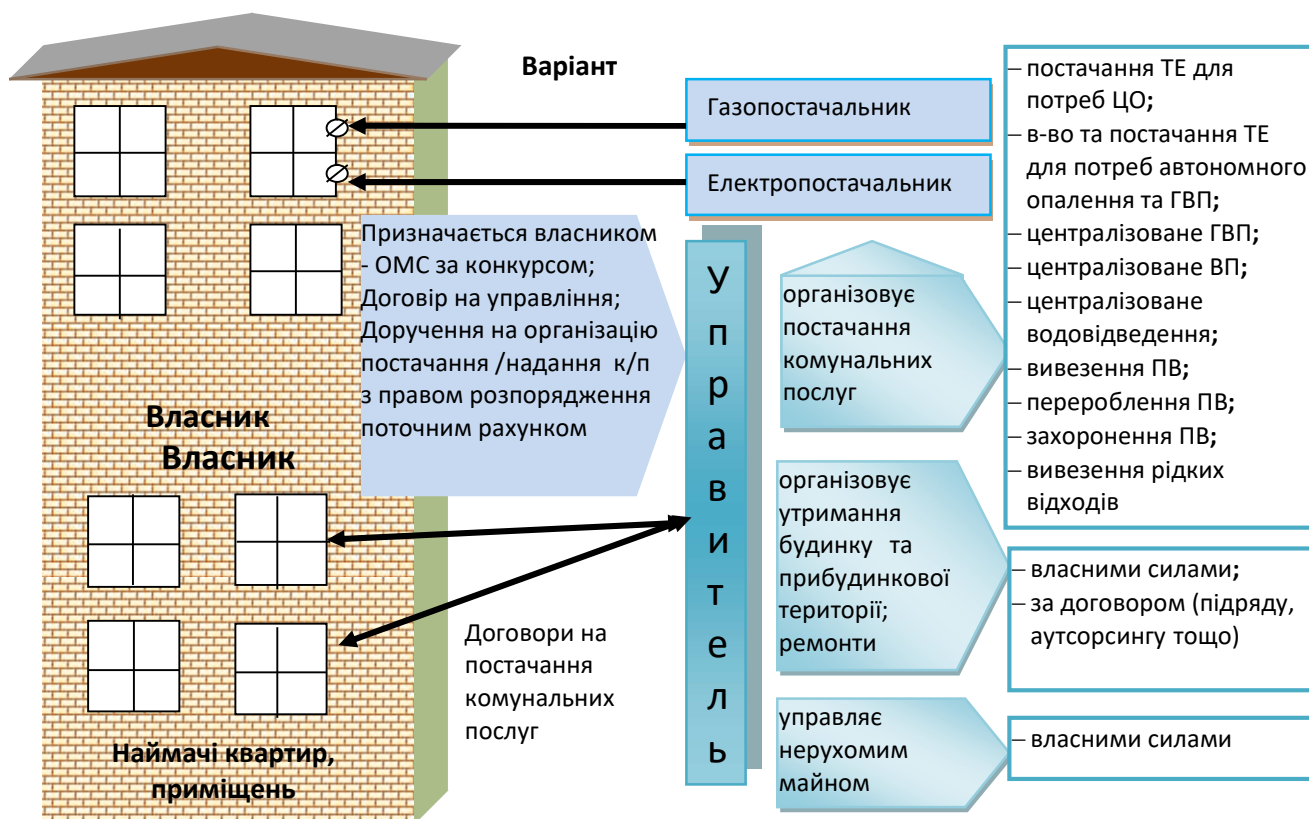


Рис. 5. Схема управління комунальним будинком

На наступному етапі можливою є реприватизація квартир в обмін (із урахуванням вартості) на ремонт будинку (квартири), поточну оплату житлово-комунальних послуг. Фактично це сформує на базі відремонтованого житлового фонду сектор соціального житла. З'являється можливість продажу будинків приватним власникам, особливо у випадку старих капітальних будинків у центральній частині міст.

Висновки. Оскільки сучасні будинки являють собою цілісні технічно складні і неподільні об'єкти, управляти ними потрібно, по-перше, маючи раціональні форми організації власників і управління, де чітко визначений ефективний власник, об'єкт і управитель; по-друге, застосовуючи сучасні методи та засоби управління, коли оптимальним чином, з точки зору часу і вартості, забезпечується збереження і відтворення житла.

У випадку неспроможності неорганізованих власників квартир утримувати будинок, враховуючи потреби у проведенні капітальних ремонтів, нами

пропонується усупільнення житлово-комунальних послуг на рівні територіальної громади з подальшою можливістю приватизації будинків.

Напрями подальших розвідок. Потребують подальших досліджень механізми трансформації приватної власності на комунальну власність і будинки, врахування вартості квартир у процесі реприватизації під час проведення капітальних ремонтів і встановлення тарифів на житлові послуги.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. *Баринов В.Н.* Методология совершенствования управления деятельностью организаций и предприятий жилищного и коммунального комплексов: автореф. дис. ... д-ра. экон. наук: 08.00.05. – М., 2010. – 40 с.
2. *Квачадзе Р.Г.* Методологические проблемы экономического развития предприятий и организаций жилищно-коммунального комплекса в условиях конкурентной среды: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05. - М., 2004. - 293 с.
3. *Кондратьева М.Н.* Методологические основы управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях реформы местного самоуправления: автореф. дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05. – Нижний Новгород, 2009. – 51 с.
4. *Кузнецов И.А.* Теория и методология экономических отношений в жилищно-коммунальном комплексе муниципального образования: автореф. дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.01, 08.00.05. – Тамбов, 2007. – 45 с.
5. *Алферов В.Н.* Выбор эффективных организационно-экономических форм управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципальных образований: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. – М., 2007. - 24 с.
6. *Левитская Е.А.* Совершенствование системы управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях реформирования отрасли: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. - М., 2002. - 24 с.
7. *Качала Т.М.* Територіальна організація житлово-комунального господарства України: методологія, практика та механізм регулювання: дис... д-ра экон. наук: 08.10.01. - К., 2002. - 554 с.
8. *Полуянов В.П.* Организационно-экономический механизм эффективного функционирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства. - Донецк: ИЭП НАН Украины, 2004. – 220 с..
9. *Сахно А.А.* Механізм ефективного функціонування підприємств житлово-комунального господарства: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.04. – К., 2011. – 22 с.
10. *Ніколаєва Т.В.* Економічна сутність домоволодіння: об'єкт, організація і процес / Т.В.Ніколаєва // Формування ринкових відносин в Україні: зб. наук. праць / Наук. ред. І. Г. Манцуров. – К., 2012. - № 6 (133). - С. 227 – 233.
11. *Харинова Т.М.* Формирование системы управления сферой жилищно-коммунальных услуг муниципальных образований, ориентированной на интересы населения: дис. канд. экон. наук: 08. 00. 05. – М. 2005. - 142 с.
12. *Драган І.О.* Модернізація житлово-комунального господарства в Україні: теорія, методологія, практика державного управління: Монографія. – Донецьк: Юго-Восток, 2010. – 401 с.

Отримано: 28.07.2014