

**Тетяна Мілова,**

кандидат юридичних наук,

доцент, завідувач кафедри права та правоохоронної діяльності

Центральноукраїнського

державного університету імені Володимира Винниченка

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1480-6772>

**Дмитро Данилків,**

студент другого року навчання освітнього рівня «магістр»

Центральноукраїнського

державного університету

імені Володимира Винниченка

## ДЕЯКІ АСПЕКТИ ПРАВОВИХ І ДЕМОКРАТИЧНИХ ЗАСАД ДІЯЛЬНОСТІ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ У КОНТЕКСТІ ЗАКОНІВ РОЗВИТКУ

Розглянуто діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) у контексті розвитку демократичних та правових засад держави і суспільства, зокрема спільноти співвласників ОСББ, виходячи з таких законів розвитку, як перехід кількісних змін у якісні, єдність і боротьба протилежностей, заперечення заперечення в межах окремих категорій розвитку. Розкрито окремі аспекти впливу правового забезпечення діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на становлення демократичних відносин з позицій законів розвитку природи і суспільства, опираючись на які конкретизовані демократичні зрушення у діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та доведена необхідність реформування житлово-комунального господарства у частині створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків як об'єктивно необхідна реальність. Звернуто увагу на зв'язок демократичних зрушень із соціальним захистом населення.

**Ключові слова:** об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), демократія, законодавство, закони розвитку, реформування житлово-комунального господарства (ЖКГ), соціальний статус.

**Milova T., Danylkiw D.**

**Some aspects of the legal and democratic principles of the activities of co-owners of apartment buildings in the context of development laws**

The article examines the activities of associations of co-owners of apartment buildings in the context of the development of democratic and legal foundations of the state and society, in particular, the community of co-owners of condominiums, based on such laws of development as the transition of quantitative changes to qualitative changes, unity and struggle of opposites, denial of denial in within certain categories of development. Certain aspects of the impact of the legal support of the activities of associations of co-owners of apartment buildings on the formation of democratic relations from the standpoint of the laws of the development of nature and society have been revealed, based on which democratic shifts in the activities of associations of co-owners of apartment buildings have been specified and the necessity of reforming the housing and communal economy in terms of creating associations of co-owners of multi-apartment buildings as an objectively necessary reality.

It has been proven that the growth in the number of created associations of co-owners of apartment buildings is closely related to the corresponding changes in the current legislation, which is an obvious proof of the transition of the number of changes in laws to the quality of these laws, and then to the number of created associations of co-owners of apartment buildings. Attention is drawn to the fact that qualitative changes in the process of creation and activity of associations of co-owners of apartment buildings no longer act as a struggle between the new and the old, or as a unity and struggle of opposites, this is another segment of development, namely the denial of denial.

The essence of the law of objection regarding the development of associations of co-owners of apartment buildings consists in reflecting the stages of internal development of the association of co-owners of apartment buildings,

*improving its functioning in time and space, that is, in long-term existence and in the conditions of market relations.*

*Attention is drawn to the connection between democratic changes and social protection of the population. Provision of social needs is a unifying factor between freedom and necessity and reliable protection of the development of the democratic foundations of society, including the community - the association of co-owners of apartment buildings.*

**Keywords:** *association of co-owners of an apartment building (OCBB), democracy, legislation, laws of development, reforming housing and communal services, social status.*

**Постановка проблеми.** Поряд з економічним розвитком держави, що забезпечується розвитком науки і технологій виробництва, споживання та логістики, надзвичайне значення для розвитку держави має розвиток її правових і демократичних засад. У ст. 1 Конституції України серед інших характеристик держави визначено, що Україна є демократичною, правовою державою [6], а тому поряд з економічним розвитком правові та демократичні засади держави як фундаментальні, безумовно, також потребують розвитку.

Поняття «розвиток» передбачає процес руху від нижчого до вищого, від простого до складного, за основу якого взято такі закони розвитку природи і суспільства, як перехід кількісних змін у якісні, єдність і боротьба протилежностей, заперечення заперечення [15, с. 449].

Проблематика створення і функціонування об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) у контексті впливу на розвиток фундаментальних засад держави, а також з'ясування особливостей правового супроводу функціонування ОСББ у межах основних законів розвитку практично не розкрито в комплексних юридичних дослідженнях. Створення і діяльність ОСББ як юридичної особи у своїй складності реалізації й розвитку демократії та правового забезпечення практично неможливе без природного підґрунтя, визначенням якого є необхідність і випадковість, можливість і дійсність, сутність і явище, зміст та форма, свобода і необхідність [15, с. 107]. Вищезазначений підхід доповнює системний підхід висвітлення реформування житлово-комунального комплексу з точки зору складності проведення необхідних реформ та на підставі об'єктивно існуючих законів розвитку природи і суспільства.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дотичними до певних проблем розвитку правових та демократичних засад у функціонуванні ОСББ є праці вчених-юристів, проте автори виходили з основного поняття демократії, яке може бути застосовано до ОСББ, а саме: форма або принцип керівництва колективом, за якими забезпечується широка участь колективу в усіх його заходах [15, 267 с.]. Деякі науковці торкалися певних питань правового забезпечення діяльності ОСББ з точки зору демократичних проблем, проте це не було системним та на них практично не акцентувалась увага. Так, М. В. Вересова [1] дотримується думки, що одна з причин непопулярності ідеї створення ОСББ – недосконалість українського законодавства, адже Закон про ОСББ, зазначає автор, був прийнятий ще у 2001 р. і не враховує багатьох реалій [11]; Н. Сментина [14] наводить низку недоліків у діяльності ОСББ та причини їхньої появи, зокрема проблема з вибором кваліфікованих керівників ОСББ (управителів) через низьку їхню кваліфікацію, відсутність проведення зборів співвласників, недосконалість українського законодавства тощо; О.С. Коваленко [5] зауважує, що одна з головних проблем під час проведення реформи ЖКГ в Україні – відсутність культури житлових співтовариств у багатоквартирних будинках і досвіду ухвалення спільних рішень щодо управління ними; К. В. Процак, О. П. Просович [13] до основних проблем діяльності ОСББ відносять небажання мешканців самоорганізуватися для створення ОСББ і нести колективну відповідальність, у т. ч. особисту, за участь в утриманні власного житла.

Окремі позиції в аспекті досліджуваної проблеми висловлювали такі науковці, як: С. Гандзюк, К. Коцюба, А. Лига, М. Литвин, В. Лойко, Ю. Махортов, Є. Морозов, Д. Старовойтова, Н. Телічко, С. Яценко та інші. Таким чином, згідно з юридичними дослідженнями, що стосуються правового забезпечення функціонування ОСББ, вчені не торкаються питань правових та демократичних засад діяльності ОСББ у контексті законів розвитку. Також не з'ясовано зв'язки правового забезпечення діяльності такого інституту юридичної особи, як ОСББ із законами розвитку об'єкта, створеного людиною, в світлі невід'ємних категорій розвитку: необхідності і випадковості, можливості і дійсності, сутності і явища, змісту і форми, свободи і необхідності, які за певних обставин набувають законів.

**Мета статті** – характеристика діяльності ОСББ як кроку до розвитку демократичних та правових засад держави і суспільства, зокрема спільноти співвласників ОСББ, виходячи з таких законів розвитку, як перехід кількісних змін у якісні, єдність і боротьба протилежностей, заперечення заперечення в межах окремих категорій розвитку.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** З огляду на Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки (далі – Загальнодержавна програма

ЖКГ) в країні давно назріли проблеми, пов'язані з функціонуванням ЖКГ, ситуація ускладнювалася за відсутності позитивних змін у становленні ринкових засад господарювання, розвитку конкуренції та залученні приватних інвестицій у підприємства галузі [8]. Державна політика реформування ЖКГ стосувалася здійснення, зокрема таких заходів, як утримання будинків, споруд і прибудинкових територій, у т. ч. проведення реконструкцій застарілого житлового фонду (підп. 2 п. 2 Загальнодержавної програми ЖКГ) [8]. У цьому документі зазначено, що станом на 1 січня 2009 р. дебіторська та кредиторська заборгованість у галузі ЖКГ становила відповідно 10,1 млрд та 9,4 млрд гривень, а збитки за підсумками роботи у 2008 р. становили 1,6 млрд грн. З цього випливалася необхідність реформування ЖКГ як процесу, що визначає рух на оновлення застарілого до нового, від нижчого до вищого, більш прогресивного. У такому разі випадковість як така – відсутня.

Згідно з цією необхідністю ухвалено Закон України «Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 рр.» [8], а в Загальнодержавній програмі ЖКГ згідно з цим Законом за роками її здійснення був доведений показник щодо необхідної загальної кількості утворюваних ОСББ або інших форм організації населення. Так, станом на 2012, 2013, 2014 рр. мало бути створено ОСББ у кількості відповідно 20140, 32950, 45530 [8]. Натомість станом на 2013, 2014 і 2015 рр. їх було відповідно 15018, 16213, і 15992 [3]. Очевидний доказ розходження між можливістю і дійсністю. Причиною цього може бути необхідність, підведена до закону, тобто до обов'язковості виконання, що не завжди є демократичним заходом, тому що необхідність ще не набула подібного змісту і сутності. Сутність діяльності ОСББ визначена у Законі про ОСББ [11], а також за правилами аналогії закону (ч. 1 ст. 8 Цивільного кодексу України; далі – ЦК) [17] у Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон про особливості) [12] та в інших законах і підзаконних актах. Крім того, учасники створення ОСББ не були достатньо переконані в ефективності ОСББ щодо захисту їхніх прав і свобод у користуванні спільним майном, яким є багатоквартирний будинок. Не досягнута визначена законом можливість створення встановленої кількості ОСББ ще є й тому, що не була з'ясована дійсність обставин створення ОСББ, зокрема дійсність, що обумовлена правовим забезпеченням створення ОСББ та правовим супроводом його діяльності.

Закон про ОСББ був підписаний Президентом України 29.11.2001 року. За даними динаміки кількості створених ОСББ [3], станом на 01.01.2013 р. в країні було 15018 ОСББ, а на початку 2015 р. – 15992 ОСББ, тобто кількість ОСББ збільшилась лише на 974. У проміжку цього періоду навіть зменшилась кількість ОСББ на 221. Проте, коли були внесені зміни різного характеру (приблизно 107) до Закону про ОСББ, то кількість ОСББ різко зросла і вже станом на 01.01.2016 р. їх налічували 17109, що проти такого часу минулого року більше на 1117 ОСББ. На зміни, що стосуються Закону про ОСББ від 14.05.2015 року №417-VIII, приходилось 86 або 80,4%. Таким чином, кількість змін у Законі про ОСББ переросла у його якість, що сприяло збільшенню кількості ОСББ.

Після затвердження 14.05.2015 р. Закону про особливості станом на 01.01.2017 р., якщо порівняти з 01.01.2016 р., кількість ОСББ збільшилась на 8971, а якщо порівняти зі станом на 01.01.2013 р., кількість ОСББ зросла на 11062, або у 1,7 рази. Зростання кількості створених ОСББ у зв'язку із затвердженими вищезазначеними законами є очевидним доказом переходу кількості змін у законах у якість цих законів, а далі – у кількість створених ОСББ.

Якість законотворчого процесу і надалі вплинула на кількість ОСББ, яка стала стабільно зростати. З 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 р. щороку кількість ОСББ збільшувалась відповідно на 1919, 1917, 2784, 2653 та на 2342 ОСББ [3]. Причинно-наслідкові зв'язки: кількісні зміни у правовому забезпеченні створення і діяльності ОСББ перейшли у якісні зміни такого забезпечення і на цій основі збільшення кількості ОСББ – неминуче повинні забезпечити якісні зміни у процесі створення самого ОСББ та в його подальшій діяльності.

Якісні зміни у процесі створення і діяльності ОСББ вже не виступають як боротьба нового зі старим, чи як єдність і боротьба протилежностей, що було наслідком заміни колишніх житлово-комунальних господарств (ЖКГ) або комунальних ремонтно-експлуатаційних підприємств (КРЕП) на ОСББ – це інший сегмент розвитку, а саме: заперечення заперечення. Це не означає заміну старого на нове без внутрішнього зв'язку зі старим відживаючим. Навпаки, заперечення заперечення означає утримання та збереження старої якості у разі отримання позитивного впливу на розвиток нового, у даному разі ОСББ.

Сутність закону заперечення заперечення щодо розвитку ОСББ у його діяльності – це відображення етапів внутрішнього розвитку ОСББ, удосконалення його функціонування у часі й просторі, тобто у довготривалому існуванні та в умовах ринкових відносин. ОСББ має бути професійним, а не аматорським

учасником всебічних відносин насамперед зі співвласниками ОСББ, а далі – з іншими суб'єктами житлово-комунальних послуг.

У реалізації закону заперечення заперечення з'ясовується, що цей закон органічно пов'язаний з іншими законами, що стосується розвитку ОСББ, зокрема з такими, як: зміст і форма, свобода і необхідність. Зазначені закони матеріалістичної діалектики розвитку неминуче торкнуться створення і діяльності ОСББ з такими поняттями як демократичний статус, соціальний статус. ОСББ – юридична особа приватного права, до функцій якої належить забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами [11].

ОСББ займає своє неповторне місце в ієрархії виконавчої влади в країні як один з органів самоорганізації громадян, що вже є важливим виявом демократії. Власне самоорганізація співвласників багатоквартирного будинку як процес самостійного упорядкування дій, спрямованих на управління свого будинку, є новою формою управління поряд з існуючими ЖЕКами та КРЕПами. У даному випадку має місце конкуренція як боротьба нового зі старим, що вбачається у нормативно-правових актах. Так, у ч.18 ст. 6 Закону про ОСББ визначено трьохмісячний строк, відповідно до якого колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку повинен передати технічну та іншу визначену документацію іншому балансоутримувачу – ОСББ. Проте у цьому випадку демократичні засади неоднозначні. Якщо постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 року №1521 чітко визначений порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс і це питання вирішували на загальних зборах співвласники ОСББ та водночас вирішували питання про обрання форми управління будинком, то тепер зазначеній передачі у такому вигляді немає. Наразі списання будинку, який перебував на балансі органів місцевого самоврядування, на баланс ОСББ має дещо інший порядок. Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 20.04.2016 р. №301 [9] немає прямої вказівки на участь у загальних зборах співвласників ОСББ у прийнятті зазначеного рішення та не вказано на право вибору співвласниками форми управління будинком. Така постанова уряду дещо звужує свободи та інтереси співвласників тим, що не конкретизує механізм списання будинку з балансу на баланс іншої юридичній особі за участі співвласників ОСББ.

Одним із демократичних заходів у діяльності ОСББ є скликання установчих зборів про його створення ініціативною групою не менш як з трьох власників квартир або нежитлових приміщень (ч. 3 ст. 6 Закону про ОСББ) [11], а загальні збори скликаються і проводяться в порядку /.../ ініціативною групою з не менш як трьох співвласників (ч. 3 ст.10 Закону про ОСББ) [11]. З цього очевидна правова колізія, яка не відповідає демократичним принципам, оскільки у першому випадку мова йде про власників кількох квартир, а в другому – лише про співвласників, а вони можуть бути навіть з однієї квартири. Єдність демократії з правовим забезпеченням може бути порушена правовою колізією, яка потребує вирішення.

Важливою ознакою розвитку демократії є вимоги до форми й змісту протоколів співвласників ОСББ [10], адже для прийняття кожного рішення у протоколі мають бути підписи усіх присутніх на зборах співвласників, а в разі нестачі потрібної кваліфікованої кількості голосів комісія проводить письмове опитування співвласників, які були відсутні на зборах [10]. Демократія як форма та принципи керування колективом, де забезпечується широка участь колективу в усіх його заходах, неможлива без добросусідства. Дотримання законності, невідворотності покарання – важлива основа формування та розвитку добросусідства та демократії. Крім того, досліджено на прикладі ОСББ, що більш справедливо, а отже, більш демократичним, є спосіб голосування співвласників на зборах з урахуванням площі житлового і/або нежитлового приміщення на протигагу підрахунку кількості співвласників [7, с. 234], [2, с. 142–143].

Демократизація суспільства, що набуває подальшого розвитку із створенням ОСББ, тісно пов'язана з дещо новим соціальним статусом співвласників ОСББ. Це обумовлено особливостями соціального статусу усієї спільноти співвласників і / або кожного з них, а саме: спільним прагненням досягти тієї мети, заради якої вони об'єдналися в ОСББ. У цьому полягає сутність зв'язку демократії і соціального статусу співвласників. Соціальний статус співвласників ОСББ тісно пов'язаний з основою, що стосується такого закону розвитку, як заперечення заперечення, а саме: зі свободою і необхідністю.

Співвласники багатоквартирного будинку як кожна людина, не можуть бути у демократичному полі, якщо не забезпечені свободою без належного соціального захисту. Соціальний захист у нашому розумінні – це захід (заходи), що стосується забезпечення людській спільноті і / або окремій людині безпечних і належних умов буття для найбільш повної реалізації здібностей, прав і свобод з повагою до інших щодо їхньої честі, гідності, ділової репутації, не обмежуючи їх у правах і свободах та не наносячи моральної

шкоди. Коли необхідність виконання закону стоїть на стороні соціального захисту особи, це не є запереченням свободи. Таким чином забезпечення соціальних потреб є об'єднувальним фактором між свободою і необхідністю та надійним захистом розвитку демократичних засад суспільства, у т. ч. спільноти – співвласників ОСББ.

**Висновки.** Розгляд лише деяких аспектів діяльності ОСББ надало можливість виявити становлення правових і демократичних засад в об'єднанні у взаємозв'язку з об'єктивно існуючими законами розвитку природи та суспільства, тому реорганізація ЖКГ у частині створення ОСББ є неминучим, необхідним та прогресивним процесом.

### Список використаних джерел

1. Вересова М. В. Недоліки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. ХНУМГ ім. О. М. Бекетова. URL: <https://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/issue/view/22> (дата звернення: 10.05.2022).
2. Данилків Д. Я., Мілова Т. М. Порядок голосування та підрахунку голосів на зборах об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як основний механізм прийняття рішень. *Наукові записки Центральноукраїнського державного університету імені Володимира Винниченка. Серія: Право.* 2022. Вип. 13. 2022. С. 139–146.
3. Динаміка створення ОСББ в Україні. Джерело: URL: <https://osbb-ok.org.ua/posts/dinamika-stvorennya-osbb-v-ukrayini> (дата звернення: 10.05.2022).
4. Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки. Затверджено Законом України від 24 червня 2004 року №1869-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1869-15#Text> (дата звернення: 11.05.2022).
5. Коваленко О. С. Роль об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у формуванні громадського суспільства України: *Електронний журнал «Державне управління: удосконалення та розвиток».* 2012. 12, 2012. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=515> (дата звернення: 10.05.2022).
6. Конституція України від 28.06.1996р. №254к/96-ВР. В ред. від 01.01.2020р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-vr#Text> (дата звернення: 10.05.2022).
7. Мілова Т. М., Данилків Д. Я. Основні механізми створення й державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. *Наукові записки Центральноукраїнського державного університету імені Володимира Винниченка. Серія: Право.* 2022. С. 231–237.
8. Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки : Закон України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004 №46, ст. 512; від 24.06.2004 року №1869-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1869-15> (дата звернення: 10.05.2022).
9. Про затвердження Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків. Постанова Кабінету Міністрів України від 20 квітня 2016р. №301 (із змінами, внесеними згідно з постановою КМ №1178 від 10.11.2021). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/301-2016-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.05.2022).
10. Про затвердження форми протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 р. №203; зареєстровано в Міністерстві юстиції України 08 вересня 2015 р. за №1083/27528. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1083-15#Text> (дата звернення: 10.05.2022).
11. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 №2866-III. URL: <https://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> (дата звернення: 10.05.2022).
12. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку. Закон України від 14.05.2015, №417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19> (дата звернення: 12.05.2022).
13. Процак К. В., Просович О. П. Сучасні проблеми функціонування об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. *Національний університет «Львівська політехніка».* С. 145-150. URL: <https://science.lpnu.ua/sites/-default/files/journal-paper/2017/jun/2760/visnyk2016-145-150.pdf> (дата звернення: 10.05.2022).
14. Сментіна Н. Можливості та ризики об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в Україні. *Науковий вісник Одеського національного економічного університету.* URL: <https://n-visnik.oneu.edu.ua/collections/2017/249-250/page.php?id=abstrakt/ukr/140-151> (дата звернення: 10.05.2022).
15. Український тлумачний словник (тезаурус) 250000 слів/ Уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. Київ : Ірпінь : Перун, 2016. С. 1696.

16. Філософський словник / за ред. В. І. Шинкарука. Київ : Головна редакція УРЕ, 1973. 600 с.
17. Цивільний кодекс України: чинне законодавство зі змінами та допов. станом на 18 червня 2018 р.: (офіц. текст). Київ : Паливода А. В., 2018. 448 с.

### References

1. Veresova, M. V. (2016). *Nedoliky obiednan spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv [Disadvantages of associations of co-owners of apartment buildings]*. KhNUMH im. O. M. Beketova. Retrieved from: <https://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/issue/view/22> [in Ukrainian].
2. Danylkiv, D. Ya., & Milova, T. M. (2022). Poriadok holosuvannia ta pidrakhunku holosiv na zborakh obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku yak osnovnyi mekhanizm pryiniattia rishen [The procedure for voting and counting votes at meetings of the association of co-owners of an apartment building as the main decision-making mechanism]. *Naukovi zapysky Tsentralnoukrainskoho derzhavnoho universytetu imeni Volodymyra Vynnychenka Serii: Pravo - Scientific notes of the Central Ukrainian State University named after Volodymyr Vinnichenko. Law, 13*, 139-146 [in Ukrainian].
3. *Dynamika stvorennia OSBB v Ukraini. (2023) [Dynamics of creating condominiums in Ukraine]*. Retrieved from <https://osbb-ok.org.ua/posts/dynamika-stvorennia-osbb-v-ukrayini> [in Ukrainian].
4. *Zahalnoderzhavna prohrama reformuvannia i rozvytku zhytlovo-komunalnoho hospodarstva na 2009-2014 roky. (2004, June 24) [The national program of reform and development of housing and communal services for 2009-2014]*. *Zatverdzheno Zakonom Ukrainy №1 869-V*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1869-15#Text> [in Ukrainian].
5. Kovalenko, O. S. (2012). Rol obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku u formuvanni hromadskoho suspilstva Ukrainy.[The role of the association of co-owners of an apartment building in the formation of public society in Ukraine]. *Elektronnyi zhurnal «Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok» - Electronic magazine «Public administration: improvement and development»*, 12. Retrieved from <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=515> [in Ukrainian].
6. *Konstytutsiia Ukrainy. (1996, June 28) [Constitution of Ukraine]*. V red. vid 01.01.2020 r. № 254k/96-VR. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-vp#Text> [in Ukrainian].
7. Milova, T. M., & Danylkiv, D. Ya. (2022). Osnovni mekhanizmy stvorennia y derzhavnoi reiestratsii obiednan spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv. [The main mechanisms of creation and state registration of associations of co-owners of multi-apartment buildings]. *Naukovi zapysky Tsentralnoukrainskoho derzhavnoho universytetu imeni Volodymyra Vynnychenka Serii: Pravo - Scientific notes of the Central Ukrainian State University named after Volodymyr Vinnichenko. Law, 12*, 231-237 [in Ukrainian].
8. Pro Zahalnoderzhavnu prohramu reformuvannia i rozvytku zhytlovo-komunalnoho hospodarstva na 2009-2014 roky. (2004, June 24). [On the National Program of Reform and Development of the Housing and Communal Economy for 2009-2014]. *Zakon Ukrainy №1869-IV. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy (VVR). №46, 512*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1869-15> [in Ukrainian].
9. *Pro zatverdzhennia Poriadku spysannia z balansu bahatokvartyrnykh budynkiv. (2016, April 20) [On approval of the Procedure for writing off the balance sheet of multi-apartment buildings]*. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy №301 (iz zminamy, vnesenymy zghidno z postanovoioi KM №1178 vid 10.11.2021). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/301-2016-%D0%BF#Text> [in Ukrainian].
10. *Pro zatverdzhennia formy protokolu zboriv spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku. (2015, August 25) [On the approval of the protocol form of the meeting of co-owners of an apartment building]*. Nakaz Ministerstva rehionalnoho rozvytku, budivnytstva ta zhytlovo - komunalnoho hospodarstva Ukrainy №203; zareiestrovano v Ministerstvi yustytisii Ukrainy 08 veresnia 2015 r. za №1083/27528. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1083-15#Text> [in Ukrainian].
11. *Pro obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku. (2001, November 29) [On the association of co-owners of an apartment building]*. *Zakon Ukrainy №2866-III*. Retrieved from <https://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> [in Ukrainian].
12. *Pro osoblyvosti zdiisnennia prava vlasnosti u bahatokvartyrnomu budynku. (2015, May 14) [On the peculiarities of the exercise of the right of ownership in an apartment building]*. *Zakon Ukrainy №417-VIII*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19> [in Ukrainian].
13. Protsak, K. V., & Prosovykh, O. P. (2016). Suchasni problemy funktsionuvannia obiednan spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku [Modern problems of the functioning of associations of co-owners of an apartment

- building]. *Natsionalnyi universytet «Lvivska politekhnika»*, 145-150. Retrieved from [https://science.lpnu.ua/sites/-default/files/journal-paper/2017/jun/2760/visnyk 2016-145-150.pdf](https://science.lpnu.ua/sites/-default/files/journal-paper/2017/jun/2760/visnyk%2016-145-150.pdf) [in Ukrainian].
14. Smientina, N. (2017). *Mozhlyvosti ta ryzyky obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku v Ukraini* [Opportunities and risks of uniting co-owners of an apartment building in Ukraine]. *Naukovyi visnyk Odeskoho natsionalnoho ekonomichnoho universytetu - Scientific Bulletin of Odessa National Economic University*, 7-8, 140-151. Retrieved from: <https://n-visnik.oneu.edu.ua/collections/2017/249-250/page.php?id=abstrakt/ukr/140-151> [in Ukrainian].
15. Busel, V. T. (Ed.) (2016). *Ukrainskyi tlumachnyi slovnyk (tezaurus) 250000 sliv. [Ukrainian explanatory dictionary (thesaurus) 250,000 words]*. Kyiv: Irpin: Perun [in Ukrainian].
16. Shynkaruk, V. I. (Ed.) (1973). *Filosofskyi slovnyk. [Philosophical dictionary]*. Kyiv: Holovna redaktsiia URE [in Ukrainian].
17. *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: chynne zakonodavstvo zi zminamy ta dopov. stanom na 18 chervnia 2018 r. [Civil Code of Ukraine: current legislation with changes and additions. as of June 18, 2018]* (ofits. tekst). (2018) [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції 07.06.2023