



ISSN 2223-3822

Halushka, N. (2015). Transfer of building adjacent area to common ownership of homeowner association: Present reality [Peredacha prybudynkovykh zemel u spilnu vlasnist OSBB: realii sohodennia]. *Socio-Economic Problems and the State* [online]. 13 (2), p. 178-184. [Accessed November 30, 2015]. Available from: <<http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2015/15hnytnv.pdf>>



Передача прибудинкових земель у спільну власність ОСББ: реалії сьогодення

Наталія Галушка

ТОВ Аудиторська фірма «Тер Аудит»,
вул. Старий Ринок, 3, м. Тернопіль, Тернопільська область, 46001, Україна
к.е.н., бухгалтер-експерт
e-mail: halushechka@gmail.com



Article history:

Received: August, 2015
1st Revision: September, 2015
Accepted: October, 2015

JEL classification:

O18

UDC:

303.833.5

Abstract: У статті розглянуто проблеми передачі прибудинкових земель у спільну власність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Проаналізовано головні недоліки законодавства про правовий режим використання земель багатоквартирних будинків та правовий статус майна співвласників будинку. Запропоновано заходи, реалізація яких сприятиме удосконаленню правового забезпечення майнових відносин співвласників багатоквартирних будинків.

Keywords: житлово-комунальне господарство, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, прибудинкова територія, житловий комплекс, земельна ділянка, майнові права

1. Постановка проблеми

У ринкових умовах господарювання пріоритетом реформування житлово-комунального господарства на державному рівні визначено розвиток ефективного власника житлового фонду, шляхом створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі ОСББ). Така форма організації управління житлом має значні переваги, що дозволяють підвищити рівень управління в житловій сфері, покращити утримання та стан житлового фонду країни, а також є одним із ефективних засобів захисту прав власника житла та організації управління багатоквартирними житловими будинками з різними власниками окремих приміщень.



Галушка Н. Передача прибудинкових земель у спільну власність ОСББ: реалії сьогодення [Електронний ресурс] / Наталія Галушка // Соціально-економічні проблеми і держава. — 2015. — Вип. 2 (13). — С. 178-184. — Режим доступу до журн.: <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2015/15hnytnv.pdf>.



This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY) 4.0 license.

2. Аналіз останніх досліджень і публікацій

Теоретичні та прикладні аспекти щодо створення, розвитку та функціонування ОСББ у сфері житлово-комунального господарства досить активно вивчаються українськими та зарубіжними вченими: В. Логвінечком, І. Лукіною, Г. Онищук, М. Пікуляком, С. Поважним, Н. Ревенко, Т. Таукешеву та ін. Зокрема, проблеми розвитку та реструктуризації комунального господарства висвітлені у працях Г. Губерної, В. Дорофійенка, Ф. Євдокімова, С. Корнейчука, Д. Тарасенка та ін. Принципи реформування державного управління розвитком ЖКГ систематизовано Л. Беззубко, О. Драган, Т. Сьомкіною, М. Мельниковою та ін.

3. Виклад основного матеріалу

ОСББ є порівняно новою організаційною формою суб'єктів господарювання в Україні, виникнення якої пов'язано, насамперед, із питаннями права власності на житло, управління та обслуговування житла. Саме створення такого об'єднання дозволяє власникам житла самостійними зусиллями спільно вирішувати питання щодо належного утримання та використання майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів. Дезінтегруючий вплив на процес створення ОСББ справляє низка фінансових та організаційних проблем, з якими стикається об'єднання вже після завершення реєстраційних процедур. Особливо знесилює організаторів об'єднань негативна практика здійснення повноважень з управління та використання майна ОСББ, зумовлена переважно неналежною якістю правового забезпечення у цій сфері. Серед основних недоліків чинного законодавства, які перешкоджають реалізації об'єднанням власних майнових прав, варто відзначити проблеми правового режиму земель багатоквартирних будинків та правового статусу майна співвласників будинку. Одним з таких питань є процедура передачі у власність або користування прибудинкової території та правовий режим її використання.

До найбільш проблемних питань правового режиму земель багатоквартирних будинків слід віднести наступні:

- Відсутність уніфікованого визначення складу земель багатоквартирних будинків. Земельний кодекс (далі – ЗК) передбачає спеціальний режим використання земельних ділянок багатоквартирних жилих будинків. До складу цих земель відносяться земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, належні до них будівлі та споруди, а також прибудинкові території. Згідно зі ст. 42 ЗК зазначені землі державної та комунальної власності надаються в постійне користування підприємствам, установам та організаціям, у яких в управлінні знаходяться багатоквартирні житлові будинки (як правило, житлово-експлуатаційним організаціям). Відповідно до ч. 4 ст. 42 ЗК, розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розміщені багатоквартирні житлові будинки, а також будівлі, що належать до них, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі проектів розподілу території кварталу, мікрорайону (тобто містобудівної документації) та землевпорядної документації.

- Неузгодженість норм про суб'єкта права власності та користування на землі багатоквартирних будинків. У разі приватизації громадянами багатоквартирного житлового будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безкоштовно у власність або передаватися в користування об'єднанню власників (ст. 42 Земельного Кодексу). Відповідно до ст. 89 ЗК, земельні ділянки співвласників жилого будинку перебувають у спільній сумісній власності. Водночас, земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам. Таким чином, власники приміщень у приватизованому жилому будинку – юридичні особи мають можливість реалізувати своє право власності на земельну ділянку прибудинкової території виключно на умовах права спільної часткової власності (відповідно до ст. 87 ЗК).

- Відсутність законодавчої процедури передачі прибудинкових територій. На даний час основні підзаконні акти, які цілеспрямовано регулювали порядок визначення меж земельних ділянок для обслуговування багатоквартирних жилих будинків було скасовано ще у 2005 році. За цей час нормативно-правового документу, який мав би визначити порядок встановлення меж, передачі у власність та надання в оренду земельних ділянок для обслуговування багатоквартирних житлових будинків, затверджено не було.

Багатоквартирний будинок – це цілісний майновий комплекс, в якому квартири „не висять у повітрі” окремо від прибудинкової території – земельної ділянки на котрій, власне, він розташований і яка необхідна для його життєзабезпечення.

Прибудинкова територія є особливим об'єктом права власності на землю через те, що вона має задовольняти інтереси великої кількості осіб та призначена для розміщення й обслуговування житлового будинку. Згідно з будівельними нормами, вона повинна мати певний мінімальний розмір і не може бути відчуженою окремо від багатоквартирного будинку. Слід зазначити, що площа прибудинкової території багатоквартирного будинку може включати проїзди та тротуари, території, зайняті зеленими

насадженнями, гральні майданчики для дітей, майданчики, що використовуються в господарських цілях, для відпочинку, занять фізкультурою, тимчасової стоянки автомобілів, вихулу собак, а також інші території, пов'язані з утриманням та експлуатацією будинку. На жаль, сьогодні немає єдиного нормативного документа, у якому чітко визначався б розмір прибудинкової території. У цьому випадку можна орієнтуватися лише на нормативи, зазначені в ДБН 360-92 „Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”, затверджених наказом Держкоммістобудування від 17.04.92 р. № 44.

Отже, прибудинкова територія – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку. Виходячи зі ст. 11 Закону України „Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, передача на баланс майна (в тому числі земельної ділянки), яке входить до складу житлового комплексу, але не належить об'єднанню, не тягне за собою виникнення права власності на нього. ОСББ стає власником прибудинкової території лише після отримання акта про право власності на цю земельну ділянку. Тому відразу після реєстрації ОСББ доцільно вирішити питання з передачею об'єднанню прибудинкової території і визначити, як краще її використовувати в інтересах членів ОСББ. Прибудинкова територія (земельна ділянка) передається ОСББ у власність або в користування, в тому числі на умовах оренди, відповідними органами місцевого самоврядування.

Перш за все ОСББ повинне самостійно вирішити, що саме робити: приватизувати прибудинкову територію або ж узяти в оренду, уклавши з місцевою радою договір оренди землі. Таке рішення приймається відповідно до статуту ОСББ загальними зборами членів цього об'єднання і оформляється протоколом. Однак реалізація цього рішення на практиці залежатиме від органів місцевого самоврядування. Адже саме сільські, селищні, міські ради приймають конкретні рішення щодо землекористування в межах населених пунктів: передати землю у власність, постійне користування або короткострокову чи довгострокову оренду (п. 12 розд. X „Перехідні положення” ЗК). Тому необхідно письмово звернутися до місцевої ради з клопотанням про надання земельної ділянки у власність або користування.

Слід зазначити що чинне земельне законодавство не встановлює процедури передачі земельної ділянки ні у власність об'єднань власників, ні у спільну власність цих осіб. Існуюча форма державного акта на право власності на землю (затверджена ПКМ України від 02.04.2002 № 449) не враховує особливостей можливої спільної власності на земельну ділянку під багатоквартирними житловими будинками (значна кількість співвласників, можливість достатньо часті зміни складу власників тощо). Законодавство України не передбачає безоплатного надання земельних ділянок юридичним особам із земель державної та комунальної власності. Створюючи ОСББ, мешканці будинку:

По-перше, не можуть оформити прибудинкову територію, що унеможливує в повному обсязі використовувати її.

По-друге, несуть фінансовий тягар при оформленні земельної ділянки в оренду. Адже у більшості міст України орендні платежі перевищують ставки плати за землю (земельного податку на земельну ділянку, що знаходиться у власності ОСББ). Крім того, у випадку виникнення певної спірної ситуації захищати право користування земельною ділянкою на умовах оренди складніше, ніж право власності.

По-третє, змушені виготовляти проекти відводу землі або проекти розподілу кварталу, не зважаючи на те, що земля відводилась під будинки під час їх будівництва.

Щороку кількість створених об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні зростає. Станом на 01.02.2015 в Україні налічується 16 569 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ), що складає 20,1% від загальної кількості багатоповерхових будинків країни (74,9 тис. будинків). За січень 2015 року в регіонах утворено 33 ОСББ: у Тернопільській (7), Запорізькій (5), Івано-Франківській (5), Черкаській (4), Харківській (3), Хмельницькій (3), Київській (2), Волинській (1), Дніпропетровській (1), Рівненській (1) та Сумській (1) областях [9].

За даними обласних Держкомземів оформлено 994 прибудинкових території (кількість зареєстрованих ОСББ близько 18 тисяч), у власність ОСББ – 568, в оренду ОСББ – 196 ділянок та ЖБК 128 ділянок власність та 102 у оренду (рис. 1). У відсотковому відношенні оформлення земельних ділянок лише ОСББ складають близько 10 відсотків. З них 7% у прибудинкових територій оформлено у власність, інші 3% у оренду.

Правовий режим земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок та прибудинкової території частково визначається земельним законодавством України, зокрема Земельним кодексом.

Земельний кодекс України (далі – ЗК України) поділяє всі землі на категорії за основним цільовим призначенням. Прибудинкові території багатоквартирних будинків ЗК України відносять до земель житлової та громадської забудови.

Відповідно до ст. 38 ЗК України, земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування, належать до земель житлової та громадської забудови. Використання земель

житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.

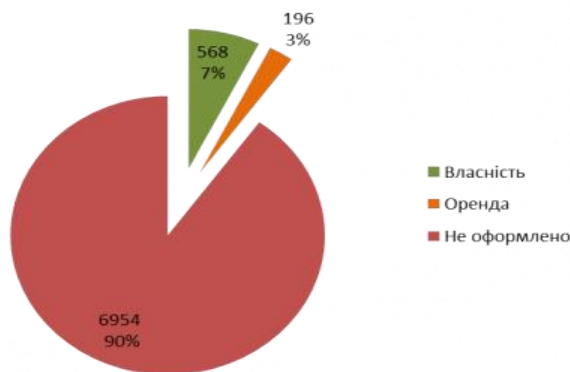


Рис. 1. Кількість ОСББ, що оформили прибудинкову територію [9]

Стаття 42 ЗК України передбачає декілька правових титулів, які є підставами прав на прибудинкову територію. Вони залежать від суб'єктів, які набувають права на земельну ділянку багатоквартирного будинку. Відповідно до зазначеної статті прибудинкова територія може перебувати у власності, у постійному або в тимчасовому користуванні певних суб'єктів. Суб'єктами права власності на прибудинкову територію можуть бути територіальні громади – на землі комунальної власності і держава – на землі державної власності. Окремо у ч. 2 ст. 42 ЗК України як суб'єкт права власності на прибудинкову територію зазначено об'єднання власників багатоквартирного будинку. Звертає на себе увагу те, що до вказаного переліку можливих суб'єктів права власності на прибудинкову територію не входять, ні інші юридичні особи, ні фізичні особи [3].

Таким чином, ст. 42 ЗК України не передбачає виникнення права власності або права користування (навіть на умовах оренди) на прибудинкову територію у фізичних осіб. Проте це положення суперечить нормі ч. 1 та 4 ст. 120 ЗК України, згідно з якою до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, установлених договором [3]. При переході права власності на будівлю та споруду до кількох осіб право на земельну ділянку визначається пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено в договорі відчуження будівлі та споруди. З цього випливає, що в тому разі, коли власник земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок, і власник цього будинку збігаються, то під час приватизації квартири її новий власник отримує у власність і частину прибудинкової території відповідно до своєї частки у праві власності на будинок. Відповідно, коли в будинку приватизовані всі квартири, то прибудинкова територія буде мати режим спільної часткової власності, суб'єктами якої стають власники квартир. У тому разі, коли в будинку приватизовані не всі квартири, виникає право спільної часткової власності на прибудинкову територію, суб'єктами якої є фізичні особи – власники квартир і власник земельної ділянки.

Через особливі властивості прибудинкової території багатоквартирного будинку здійснення права спільної часткової власності на неї буде мати певні особливості порівняно з традиційними об'єктами права земельної власності.

Відповідно до ст. 88 ЗК України, володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а в разі недосягнення згоди – у судовому порядку [3]. Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально. В тому разі, коли у багатоквартирному будинку приватизована частина квартир, суб'єктами договору є власники приватизованих квартир та власник прибудинкової території. Якщо в багатоквартирному будинку приватизовані всі квартири, то договір про спільну часткову власність на земельну ділянку має укладатись між співвласниками багатоквартирного будинку. Крім того, у багатоквартирному будинку, в якому створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, функції такого договору може виконувати статут об'єднання, який має містити умови утримання та правила використання власниками – членами об'єднання прибудинкової території. А всі інші співвласники мають укласти договори з об'єднанням про порядок користування прибудинковою територією та її утримання.

Учасник спільної часткової власності на прибудинкову територію не має права вимагати виділення належної йому частки зі складу прибудинкової території і не має права на компенсацію за

свою частку. Також він не має права на отримання в його володіння та користування частини спільної земельної ділянки.

Частка співвласника у праві власності на прибудинкову територію відчужується у такому ж порядку, як і його частка у спільному майні багатоквартирного будинку. Тобто, по-перше, під час продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники не мають переважного права купівлі частки; по-друге, частка у праві власності на прибудинкову територію не може бути самостійним предметом цивільного обігу й відчужується тільки разом із житловим чи нежитловим приміщенням.

Отже, чинне земельне законодавство не містить чіткої відповіді на питання: чи змінюється правовий режим прибудинкової території багатоквартирного будинку після приватизації всіх або хоча б частини приміщень у ньому. Проте від відповіді на нього залежить порядок управління вказаною територією та можливість для власників жилих і нежених приміщень будинку впливати на користування та розпорядження прибудинковою територією.

Саме тому на сьогодні непоодинокими є конфлікти між мешканцями багатоквартирних будинків та підприємцями, які зводять на прибудинковій території магазини, загороджуючи вікна житлових будинків, засмічують прибудинкові території і тим самим ускладнюють її використання за призначенням – для обслуговування потреб багатоквартирного житлового будинку, а не для здійснення підприємницької діяльності.

На даний час основні підзаконні акти, які цілеспрямовано регулювали порядок визначення меж земельних ділянок для обслуговування багатоквартирних жилих будинків було скасовано ще у 2005 році. За цей час нормативно-правового документу, який мав би визначити порядок встановлення меж, передачі у власність та надання в оренду земельних ділянок для обслуговування багатоквартирних житлових будинків, затверджено не було.

На рівні місцевих територіальних громад процедури передачі прибудинкових територій ОСББ відрізняються, втім спільною рисою запроваджених алгоритмів відведення земельної ділянки є їхня надмірна складність. Найбільш поширеною залишається практика оформлення прибудинкових територій тільки після виготовлення проекту землеустрою на замовлення ОСББ у відповідній проектній організації. Крім того, для виділення земельної ділянки ОСББ, як правило, має надати широкий перелік документів: генеральний план населеного пункту, план земельно-господарського устрою, план забудови населеного пункту, план забудови та прибудинкової території, схему прибудинкової території, проекти розподілу території кварталу або мікрорайону та ін. Навіть у ситуації, коли надання прибудинкової території ОСББ здійснюється за спрощеною процедурою, тобто без виготовлення проекту землеустрою, пакет документів, необхідний для надання в органи місцевої влади, може сягати 12-15 позицій. Середня вартість оформлення земельних ділянок складає 8-10 тис. грн. [5].

Чимало складнощів на практиці створює реалізація положень ст. 42 ЗК. Через положення ЗК щодо «приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку» при оформленні права на землю від уповноваженої особи ОСББ вимагають правостановлюючі документи не тільки на квартири та приміщення у будинку, а й на весь будинок як на цілісний майновий комплекс. Оскільки вирішення питання про безоплатність та форму користування земельною ділянкою є правом органу місцевого самоврядування, досить часто місцеві ради надають перевагу оренді. Враховуючи, що розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землепорядної документації, перелік таких документів у кожному населеному пункті визначається по-різному. Вирішення зазначених проблем має сприяти закріплення права власності або права строкового користування прибудинковою територією за співвласниками квартир багатоквартирного будинку. В цьому разі вони матимуть змогу впливати на вирішення питань використання прибудинкової території.

4. Висновки

Вкрай низькі показники оформлення прибудинкових територій багатоквартирних будинків України обумовлені відсутністю політичної волі з боку як місцевих так і центральних органів влади, недосконалою нормативно-правовою базою, необізнаністю мешканців багатоквартирних будинків, відсутністю прозорості та чіткої процедури набуття у власність (приватизації) прибудинкових територій.

Зазначимо, що прибудинкову територію необхідно передавати у власність ОСББ, окрім випадків коли останнє виявило бажання взяти земельну ділянку в користування. Передача земельної ділянки має відбуватись на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) – відповідно до пункту 3 прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про державний земельний кадастр». Крім того, потрібно конкретизувати порядок використання прибудинкової території після її оформлення, для забезпечення прибудинкової території від перерозподілу, вилучення в наслідок банкрутства ОСББ або ліквідації.

Отже, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків є важливим важелем розвитку території, одним із рушійних елементів становлення ринку житлово-комунальних послуг. Проте варто відмітити, що ефективно функціонування інститутів власників житла не можливе без всебічної підтримки держави, яка в першу чергу має забезпечити несутеречливу законодавчу базу створення та діяльності ОСББ.

Author details (in Russian)

Передача придомовых земель в общую собственность ОСМД: реалии сегодняшнего дня

Наталия Галушка

Аннотация. В статье рассмотрены проблемы передачи придомовых земель в общую собственность объединений совладельцев многоквартирных домов. Проанализированы главные недостатки законодательства о правовом режиме использования земель многоквартирных домов и правовой статус имущества совладельцев дома. Предложены мероприятия, реализация которых будет способствовать совершенствованию правового обеспечения имущественных отношений совладельцев многоквартирных домов.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, объединения совладельцев многоквартирных домов, придомовая территория, жилой комплекс, земельный участок, имущественные права.

Author details (in English)

Transfer of building adjacent area to common ownership of homeowner association: Present reality

Nataliia Halushka

Audit Company "Ter Audyt" Ltd.

3, Saryy Rynok str., 46001, Ternopil, Ternopil region, Ukraine

Ph.D., Accounting Expert

Abstract. In the article the problems surrounding the transfer of land to common ownership condominiums is considered. The main shortcomings of the legislation on the legal regime of the land-use apartment buildings and the legal status of the property owners of the building are analysed. The measures which implementation will enhance legal maintenance of property relations of co-owners condominiums are presented.

Keywords: housing and utilities unit, homeowner association, building adjacent area, ground area, property rights.

Appendix A. Supplementary material

Supplementary data associated with this article can be found, in the online version, at <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2015/15hnytnv.pdf>

Funding

The authors received no direct funding for this research.

Citation information

Halushka, N. (2015). Transfer of building adjacent area to common ownership of homeowner association: Present reality [Peredacha prybudynkovykh zemel u spilnu vlasnist OSBB: realii sohodennia]. Socio-Economic Problems and the State [online]. 13 (2), p. 178-184. [Accessed November 30, 2015]. Available from:

<<http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2015/15hnytnv.pdf>>

Використана література

1. Бурковська В. Кожен має право на ОСББ. Але не кожен його використовує / В. Бурковська // За Київським часом. – 2011. – № 02 (146). – С. 4.
2. Василенко В. ОСББ: як оптимізувати землю / В. Василенко // Баланс. – 2011. – №69.
3. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001р. № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
4. Миколаїв С. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ): дві сторони однієї медалі / С. Миколаїв // Голос України. – 2014. – №26 (від 12 лютого).
5. Прибудинкова територія для ОСББ – сім кіл бюрократичного пекла [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://osbbua.org/news/pribudinkova_teritorya_dlya_osbb_sm_kl_%20byurokratichnogo_pekla.
6. Про затвердження Правил управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд: Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства від 2 лютого 2009 р. № 13 // Офіційний вісник України. – 2009. – № 34. – С. 113.

7. Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: Закон України від 29 листопада 2001 року № 2866- III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
8. Система управління житлом в Україні: актуальний стан та перспективи реформування / Практичний посібник // В. Бригілевич, М. Березовчук, Н. Швець та ін. – Львів, 2011. – С. 92-93.
9. Удосконалення системи управління в житловому господарстві: Прес-служба Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/zhkh/udосkonalennya-sistemi-upravlinnya-zhitlovomu-gospodarstvi-726419/>.
10. Щодо правил визначення прибудинкової території та розташування на ній будівель іншого призначення: Роз'яснення Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства від 1 жовтня 2006 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1064.981.1>.

References

1. Burkovska V. Everyone has the right to condominiums. But not everyone uses his [Kozhen maie pravo na OSBB. Ale ne kozhen yoho vykorystovuie]. *Za Kyivskym chasom = Kyiv time*, 2011, No. 2 (146), p. 4.
2. Vasylenko V. Condominium: How to optimize land [OSBB: yak optymizuvaty zemliu]. *Balans = Balance*, 2011, Vol. 69.
3. Land Code of Ukraine Law of Ukraine of 25 October 2001, #2768-III [Zemelnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 25 zhovtnia 2001r. # 2768-III], available at: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
4. Mykolaiv S. Condominium associations (condominiums): two sides of one coin [Obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku (OSBB): dvi storony odniei medalii]. *Holos Ukrainy = Voice of Ukraine*, 2014, No.26.
5. The local area for condominiums - seven circles of bureaucratic hell [Prybudynkova terytoriiia dlia OSBB – sim kil biurokratichnoho pekla], available at: http://osbbua.org/news/pribudynkova_terytorya_dlya_osbb_sm_kl_%20byurokratichnoho_pekla.
6. On approval of Rules home control, building, housing complex or complex of buildings and facilities [Pro zatverdzhennia Pravyl upravlinnia budynkom, sporudoiu, zhytlovym kompleksom abo kompleksom budynkiv i sporud: Nakaz Ministerstva z pytan zhytlovo-komunalnoho hospodarstva vid 2 liutoho 2009 r. # 13]. *Ofitsiyniy visnyk Ukrainy = Official Journal of the Ukraine*, 2009, No. 34, p. 113.
7. Condominium associations: Law of Ukraine [Pro obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv: Zakon Ukrainy vid 29 lystopada 2001 roku # 2866- III], available at: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
8. Bryhilevych V., Berezovchuk M., Shvets N. Control system housing in Ukraine: current state and prospects of reforming [Systema upravlinnia zhytлом v Ukraini: aktualnyi stan ta perspektyvy reformuvannia]. *Praktychniy posibnyk = Practical Guide*, Lviv, 2011, pp. 92-93.
9. Improving the governance in the residential sector [Udoskonalennia systemy upravlinnia v zhytlovomu hospodarstvi: Pres-sluzhba Ministerstva rehionalnoho rozvytku, budivnytstva ta zhytlovo-komunalnoho hospodarstva], available at: <http://www.minregion.gov.ua/zhkh/udосkonalennya-sistemi-upravlinnya-zhitlovomu-gospodarstvi-726419/>.
10. Regarding the rules of the local area and the location of her buildings other purposes [Shchodo pravyl vyznachennia prybudynkovoї terytorii ta roztaшuvannia na nii budivel inshoho pryznachennia: Roziasnennia Ministerstva budivnytstva, arkhitektury ta zhytlovo-komunalnoho hospodarstva vid 1 zhovtnia 2006], available at: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1064.981.1>.



© 2015 Socio-Economic Problems and the State. All rights reserved.
 This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY) 4.0 license.
 You are free to:
 Share — copy and redistribute the material in any medium or format Adapt — remix, transform, and build upon the material for any purpose, even commercially.
 The licensor cannot revoke these freedoms as long as you follow the license terms.
 Under the following terms:
 Attribution — You must give appropriate credit, provide a link to the license, and indicate if changes were made.
 You may do so in any reasonable manner, but not in any way that suggests the licensor endorses you or your use.
 No additional restrictions
 You may not apply legal terms or technological measures that legally restrict others from doing anything the license permits.

Socio-Economic Problems and the State (ISSN: 2223-3822) is published by Academy of Social Management (ASM) and Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University (TNTU), Ukraine, Europe.

Publishing with SEPS ensures:

- Immediate, universal access to your article on publication
- High visibility and discoverability via the SEPS website
- Rapid publication
- Guaranteed legacy preservation of your article
- Discounts and waivers for authors in developing regions

Submit your manuscript to a SEPS journal at <http://sepd.tntu.edu.ua>

