

УДК 338.46

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ В УКРАЇНІ

Гавриленко В. О., к.е.н., доц.

Черкаський державний технологічний університет

В статье рассмотрены основные направления реформирования жилищно-коммунального хозяйства, а также пути повышения эффективности деятельности ОСББ, с учетом существующих проблем формирования доходов и расходов.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, ОСББ, доходы, расходы, эффективность деятельности.

The article describes the main directions of reforming communal services, as well as the ways of improving the efficiency of the AC (association of condominiums), considering with the problems of revenues and expenses.

Key words: housing and communal services, OC, revenues, costs, efficiency.

Постановка проблеми. Житлова проблема в Україні, незважаючи на численні заходи, що вживаються державою, залишається однією з найгостріших соціально-економічних проблем. Економічна ситуація, що склалася в Україні, та недосконала законодавча база, є стримуючими факторами розвитку процесів будівництва житла, його утримання, ремонту і реконструкції, а також реформування сфери житлово-комунальних послуг.

Очевидним є і той факт, що відсутність прав на якусь майно або територію, тобто відсутність почуття хазяїна, практично позбавляє людину стимулів до ефективності управління такою нерухомістю, обумовлює повну пасивність людини та відсутність інтересу до проблем громади.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми розвитку житлово-комунального господарства досліджували в своїх наукових статтях Абрамович І. А., Буремберг Б., Качала Т. М., Нестеров Г. Н., Пучко Н. С., Шевчук В. Я., Швець В. Я. та багато інших. Їхні праці мають важливе значення щодо вирішення проблем реформування житлово-комунального господарства. Але на сьогодні, ця проблема є ще не вирішеною і заслуговує значної уваги як з боку держави, керівників житлово-комунальних підприємств так і науковців.

Постановка завдання. Метою написання статті є розробка теоретичних та практичних рекомендацій щодо вирішення проблем реформування житлово-комунального господарства, та пошук оптимальних шляхів підвищення ефективності діяльності об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Викладення основного матеріалу дослідження. Створивши об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, зазвичай відразу не можна розв'язати проблему якісного утримання житлового будинку. ОСББ не є ані альтернативою ЖЕКам, ані новою формою експлуатації житла. Об'єднання має на меті передусім забезпечити реалізацію права співвласників на управління спільним майном та умови для залучення кожного власника до такого управління. А наскільки управління та утримання будуть якісними, залежить від багатьох чинників. Насамперед – від того, чи професійно, злагоджено, чесно працюватимуть правління та його голова і чи будуть вони зацікавлені саме в такій роботі. Зрозуміло, що в більшості країн Європи, де ринок житлово-комунальних послуг вже давно сформувався, власники квартир і будинків не вдаються до управління самостійно: вони передають функції управління будинком компаніям, які надають ті послуги професійно. Така поведінка цілком виправдана, оскільки будинок є складною архітектурно технічною спорудою, і про його експлуатацію мають дбати фахівці. В Україні неспроможність старої системи ЖЕКів та брак нових форм управління змушують власників самим братися до управління.

Для формування в містах України повноцінних і сильних територіальних громад, принципово необхідним пропонується послідовне проходження певних, взаємопов'язаних етапів:

1. Приватизація громадянами своїх квартир; формування на базі окремих власників квартир об'єднань співвласників багатоквартирних житлових будинків (Об'єднань), де кожний мешканець, крім права приватної власності на свою квартиру, має право дольової участі на житловий будинок, в якому розташована його квартира, та на приватизовану прибудинкову територію, на якій розміщений будинок.

2. Становлення об'єднань співвласників як самостійних юридичних осіб, що є повноправними суб'єктами відносин в житлово-комунальній сфері та в інших сферах ринкової економіки, а також стимулювання ініціативи й активної позиції кожного члена об'єднання в рішенні проблем розвитку і свого будинку, і своєї прибудинкової території.

3. Формування з окремих об'єднань співвласників багатоквартирних житлових будинків повноцінних територіальних громад на базі кварталу (група об'єднань), мікрорайону (група кварталів),

житлового району і всього населеного пункту.

Якщо перший етап приватизації квартир майже завершено, на сьогоднішній день в Україні приватизовано понад 95% житлового фонду, то другий та третій етапи мають принципово важливе значення. Як свідчить досвід роботи, саме після реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирних житлових будинків в них, як правило виникає ціла низка суттєвих проблем (практичних, юридичних, у відносинах з ЖЕКми, службами утримання будинків (СУБ) й УЖКГ та інші). Відсутність необхідного фахового рівня, досвіду та знань у керуючих справами об'єднань, а також недостатність спеціальної методичної літератури по цих питаннях може призвести до повного розчарування мешканців і, навіть до припинення діяльності таких об'єднань, що реально може поставити під загрозу успішність здійснення в Україні житлово-комунальних реформ.

Однак і рядові члени ОСББ і його керівники, як правило, спочатку недостатньо підготовлені до вирішення таких проблем. Також, на сьогодні, в містах ще немає чіткої політики реформування житла, інформаційної бази, немає вагомої підтримки державою вже створених об'єднань співвласників. Активність проявляють мешканці будинків, а місцева влада практично самоусунулася від цього процесу реформування.

Управління фінансовою діяльністю Об'єднання включає в себе такі напрями та етапи:

- складання фінансового плану (кошторису надходжень і видатків) і термінів контрольного виконання;
- забезпечення надходження в повному обсязі коштів із всіх джерел, передбачених фінансовим планом;
- економне і цілеспрямоване використання коштів у відповідності з фінансовим планом;
- достовірний бухгалтерський облік;
- фінансовий контроль;
- фінансова звітність.

Фінансовий план є підсумковим розділом плану господарської діяльності Об'єднання і складається на підставі всіх розділів програми експлуатації будинку з урахуванням способу виконання робіт, структури штатного персоналу, планів ремонту і матеріально-технічного обслуговування інженерного обладнання тощо.

Основні стадії, через які проходить процес складання фінансового плану це: оцінка технічного стану будинку і прибудинкової території; складання детального опису і оцінка вартості робіт, які необхідно виконати для забезпечення належного технічного і санітарного стану будинку і прибудинкової території; оцінка рівня забезпечення трудовими, матеріальними і фінансовими ресурсами обсягів робіт, що належать виконати; визначення рівня важливості робіт (ремонт, заміна) і можливість відстрочки виконання деяких із них на наступні роки в разі недостатності коштів для виконання всіх робіт у бюджетному році, на який складається фінансовий план; збалансування обсягів робіт із трудовими, матеріальними і фінансовими можливостями, складання і затвердження фінансового плану; складання графіка витрат за періодами року.

Доходи на утримання багатоквартирного будинку можна поділити на такі види, які наведено на рис. 1.

Кошторис надходжень може містити і інші статті доходів залежно від типу будинку і умов його

утримання. Перелік та обсяг обов'язкових внесків та платежів за обслуговування і ремонт неподільного та загального майна, а також порядок їх перерахування ОСББ встановлює відповідно до свого статуту. Також воно може отримувати надходження і з інших джерел, зокрема йдеться про такі кошти:

- відсотки за депозитними рахунками, на яких ОСББ зберігає кошти резервного, ремонтного чи спеціального фондів;
- доходи від розміщення реклами на фасадах або в під'їздах будинку;
- кошти, виділені з місцевого бюджету для реалізації цільових програм, таких, наприклад, як «Мій дім», «Мое подвір'я», «Фасад», «Покрівля», «Консьержі» та інші;
- кошти, що їх відшкодовують об'єднанням постачальники комунальних послуг за збирання комунальних платежів та експлуатацію внутрішньо будинкових мереж.

Платежі, які надходять від співвласників, є одним з найважливіших джерел поповнення дохідної частини бюджету ОСББ. Тому визначення величини внесків та платежів від кожного співвласника і правильна організація їх збирання становлять фінансову основу діяльності об'єднання.



Рис. 1. Склад доходів ОСББ на утримання багатоквартирного будинку

Алгоритм обчислення величини внесків та платежів співвласників такий:

1. «Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб».

2. Загальну річну суму витрат, яку обчислено під час складання кошторису, зменшити на суму доходів, які об'єднання планує отримати з інших джерел (не завдяки внескам співвласників).

3. Різницю поділити на загальну площу приміщень, які є у власності співвласників багатоквартирного будинку. Одержана сума становитиме плату за 1 м² на рік.

4. Визначену суму поділити на 12, щоб отримати величину плати за 1 м² на місяць.

5. Отриману суму помножити на площу приміщення, яке є у власності конкретного співвласника. Визначений показник – це і є та сума, яку має сплачувати щомісяця конкретний співвласник.

Тому сплата внесків та здійснення платежів – обов'язок кожного співвласника (незалежно від того, є він членом об'єднання чи ні). За невиконання обов'язків чинне законодавство передбачає певні заходи впливу.

Методика розрахунку надходжень коштів на рахунок ОСББ наведено нами в таблиці 1.

платежів на утримання будинку і прибудинкової території. За даними голів правлінь ОСББ, серед боржників істотну частку становлять громадяни з високими й надвисокими доходами, а найдисциплінованішими платниками є пенсіонери. Рівень заборгованості часто залежить від кількості родин, що беруть участь у програмі житлових субсидій. Що вища частка таких родин, то нижчий рівень заборгованості.

Співвласники можуть не сплачувати за утримання будинку та комунальні послуги з різних причин: фінансових, соціальних, психологічних. Тому потрібно глибоко аналізувати такі причини і планувати адекватні заходи, щоб запобігти несплаті й ліквідувати заборгованість. Несплатників умовно поділяють на чотири категорії:

- 1) громадяни, які хочуть платити, але не можуть (законослухняні громадяни);
- 2) громадяни, що можуть платити, але не хочуть;
- 3) громадяни, котрі можуть і хочуть платити, але не платять вчасно;
- 4) громадяни, які не можуть і не хочуть платити.

У таблиці 2 наведено умовні групи несплатників, проаналізовано можливі причини несплати й запропоновано відповідні заходи, які допоможуть ліквідувати заборгованість.

Таблиця 1

**Методика розрахунку надходжень коштів на рахунок Об'єднання
співвласників багатоквартирного будинку**

№ п/п	Статті надходжень	Методика розрахунку
1	2	3
1	Відшкодування власниками квартир (мешканцями) витрат на утримання будинку і прибудинкової території	<p>1. В умовах збереження державних дотацій на утримання житлового фонду розмір відшкодування визначається виходячи із ставки квартирної плати для державного житлового фонду, затвердженого КМУ або іншим уповноваженим органом і загальної площі квартир, зайнятих власниками і квартиронаймачами, за виключенням належних мешканцям будинку сум пільг і субсидій.</p> $\text{Спл} = (\text{П1} \times \text{Ткв} + \text{П2} \times \text{Ткв} \times \text{К}) \times 12 \text{ мес.} - \text{С-П, де}$ <p>Спл – сума відшкодування; П1 – загальна площа, що оплачується в одинарному розмірі (21 кв. м. на одного члена сім'ї плюс 10,5 кв.м. на всю сім'ю); Ткв – ставка квартирної плати П2 – надлишкова площа, що оплачується за підвищеною ставкою; К – коефіцієнт підвищення ставки квартирної плати за надлишкову площу; С – сума субсидій; П – сума пільг.</p> <p>2. В умовах бездотаційного утримання житлового фонду розмір відшкодування визначається виходячи із кошторису витрат на утримання будинку, затвердженого загальними зборами членів Об'єднання</p>
2	Відшкодування витрат на утримання будинку за рахунок належних мешканцям будинку:	
	а) пільг	Розмір відшкодування визначається згідно з розрахунками, виконаними Об'єднанням у відповідності з вимогами чинного законодавства
	б) субсидій	Розмір відшкодування визначається згідно з розрахунками, виконаними відділами субсидій
3	Відшкодування власниками нежитлових приміщень витрат на утримання будинку і прибудинкових територій	Розмір відшкодування визначається виходячи з кошторису видатків на утримання будинку і прибудинкової території, затвердженого загальними зборами Об'єднання пропорційно розміру частки майна власників нежитлових приміщень в будинку, якщо інакше не передбачене Статутом Об'єднання
4	Відшкодування витрат на технічне обслуговування внутрішньобудинкових мереж і обладнання	Розмір відшкодування визначається виходячи з суми, передбаченої кошторисом видатків на цю мету, згідно з угодами, укладеними з підприємствами – постачальниками послуг
5	Орендна плата за здане в оренду майно, що знаходиться у спільній власності членів Об'єднання	Розмір надходження визначається у відповідності з договорами на оренду майна
6	Відшкодування витрат на утримання прибудинкової території власниками (користувачами) гаражів, сараїв, овочесховищ, комерційних кіосків, розміщених на прибудинковій території	Розмір надходження визначається виходячи з площі, яку займають власники (користувачі) і норми відшкодування з 1 кв. м.
7	Комісійні збори з підприємств, що надають населенню послуги через Об'єднання	Розмір надходження визначається у відповідності з договорами, укладеними з підприємствами – постачальниками послуг
8	Інші надходження за надані Об'єднанням послуги	Розмір відшкодування визначається у відповідності з договорами, укладеними з споживачами послуг
9	Одноразовий збір коштів на ремонт чи утримання будинку і прибудинкової території	Розмір збору визначається за рішенням загальних зборів Об'єднання
10	Дотація з бюджету на покриття збитків Об'єднання по поточному утриманню будинку	Розмір дотації визначається згідно з кошторисом витрат і надходжень, складеним за діючими на державних житлово-експлуатаційних підприємствах нормативами і узгодженим з відповідними фінансовими органами
		$\text{Д} = \text{В} - \text{Н, де}$ <p>Д – дотація, В – видатки, Н – надходження.</p>

Як показує досвід, однією із основних проблем, яку необхідно вирішувати ОСББ, є несвоєчасність

Таблиця 2

Умовні групи боржників та заходи щодо ліквідації заборгованості [2]

Умовні групи боржників	Можливі причини несплат	Заходи щодо ліквідації заборгованості
1	2	3
Співвласники, які хочуть платити, але не можуть (законослухняні громадяни)	Мешканці постійно мають низькі доходи (пенсіонери, працівники бюджетної сфери)	Забезпечити надання житлових субсидій всім, хто має на це право; розширити коло осіб, що мають право на субсидії Запропонувати мешканцям альтернативні способи повернення заборгованості
	Співвласники тимчасово взагалі не мають доходів (безробітні)	Надати власникам квартири житлові субсидії Поставити мешканців на облік у службі зайнятості Запропонувати мешканцям альтернативні способи повернення заборгованості
	Мешканці переживають тимчасові матеріальні труднощі, зокрема через затримку з виплатою заробітку, пенсій, допомоги	Перенести тягар боргу на працедавця Укласти з власником квартири угоду про продовження терміну, протягом якого можна повернути заборгованість (реструктуризувати борг)
	Загальна площа житлового приміщення перевищує соціальну норму площі житла	Запропонувати та надати допомогу мешканцям змінити велику квартиру на меншу
Співвласники можуть платити, але не хочуть	Мешканці не розуміють, чому й за що вони мусять платити, якщо квартира є їхньою власністю	Пояснити власникам квартир, за що вони сплачують і на які потреби будуть спрямовані їхні гроші
	Співвласники вважають, що величина плати є завищеною	Систематично інформувати мешканців про встановлені обсяг і якість виконуваних робіт в об'єднанні, про величину нарахувань та відсоток сплати в інших ОСББ
	Мешканці не задоволені якістю житлово-комунальних послуг	Повідомляти власникам квартир про перевірку роботи виконавця у сфері послуг (щодо якості послуг та їх відповідності нормам), пропонувати їм долучитися до комісії з контролю за якістю житлово-комунальних послуг
	Співвласники не знають про наслідки несплати й нагромадження заборгованості	Розповісти мешканцям про заходи, застосовані до боржника
Співвласники можуть і хочуть платити, але не платять вчасно	Накладено заборону на стягнення пені зі співвласника або ж величина встановленої пені для нього немає істотного значення	Індексувати заборгованість відповідно до офіційного індексу інфляції
	Співвласники не знають про наслідки несплати й нагромадження заборгованості	Розповісти мешканцям про заходи, застосовані до боржника
	Мешканці забувають сплатити вчасно	Щомісяця надсилати квитанції на сплату за житлово-комунальні послуги, нагадувати власникам квартир про те, що наближається чи минув термін сплати
Співвласники не можуть і не хочуть платити	Співвласники постійно мають низький дохід і належать до соціально незахищеної групи населення	Інформувати мешканців про програму житлових субсидій і систему заходів, застосовуваних до боржника
		Послідовно вдаватися до відповідних заходів, зокрема звернення до суду

Підвищити платіжну дисципліну співвласників і поліпшити збирання внесків та платежів можна й іншими способами, до яких вдаються чимало об'єднань. Як показує досвід, створення ОСББ розв'язує не всі проблеми, а лише деякі з них, проте закладає передумови для усунення багатьох інших.

Можна навести деякі переваги, які дає власникові житла об'єднання співвласників багатоквартирних будинків:

- у разі створення ОСББ істотно підвищується зацікавленість, відповідальність і, як наслідок, ефективність управління спільною власністю, поліпшується житлово-комунальне обслуговування;
- створення в будинку юридичної особи сприяє вдосконаленню договірних відносин та розвиткові конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг;
- укладаючи угоди, більшість голів ОСББ дуже уважно відстежують у документах інтереси споживачів, готують і відстоюють протоколи розбіжностей. Вже сьогодні можна відмовлятися від неякісних послуг, вибирати компанію на ринку вивезення побутового сміття, обслуговування ліфтів тощо;
- завдяки фінансовому контролю та прозорості використання коштів (а також з огляду на статус неприбуткової організації) з'являються гарантії надійної діяльності об'єднання, які сприяють підвищенню

рівня сплати за житлово-комунальні послуги. Простота і прозорість фінансової діяльності в межах одного будинку, можливість контролю мешканців за витрачанням коштів практично унеможлиблює фінансові зловживання;

- учасники об'єднання можуть наперед запланувати заходи для поліпшення стану свого будинку, тобто для модернізації та ремонту обладнання всієї будівлі, а також встановлення систем енергозбереження;

- ОСББ має можливість отримати у власність або довгострокове користування прибудинкову територію. А це захищає прилеглу земельну ділянку від зведення на ній додаткових споруд — так званого ущільнення забудови, яке сьогодні створює проблеми багатьом мешканцям;

- власник, який сам покриває всі витрати на утримання будинку, на відміну від ЖЕКів, намагатиметься заощаджувати фінансові та енергетичні ресурси.

Але поряд з тим самоуправління має і свої слабкі сторони:

- головною проблемою самостійного управління є те, що управлінські функції інколи виконує особа, що має недостатню для цього кваліфікацію;

- обсяг надходжень в одному окремо взятому будинку не дає змоги створити ефективну структуру управління і потребує ентузіазму та ініціативи правління;

- через невеликий обсяг роботи для персоналу, що обслуговує один будинок, до роботи не можливо залучити кваліфіковані кадри на постійну роботу, тож доводиться вдаватися до сумісництва;

- часто буває складно знайти підрядника для виконання ремонтних чи будівельних робіт невеликого обсягу, в зв'язку з невисокою оплатою;

- немає резерву персоналу на випадок хвороби чи відпустки;

- не можливо придбати й застосовувати сучасні машини та механізми, а на наявні інвентар, інструменти та прилади припадає невелике навантаження;

- ОСББ є неприбутковою організацією і не може матеріально відповідати за своїми зобов'язаннями, виходячи з цього, перспектива залучення інвестицій у житловий фонд, які необхідні для скорочення енерговитрат всередині будинку як і перспектива зниження витрат на утримання будинку і платежів населення за житлово-комунальні послуги, залишаються невирішеними на законодавчому рівні.

Слід зазначити, що на сьогодні в Україні практично немає засобів боротьби з неплатниками — хоча судові рішення про необхідність сплати боргів ухвалюються, але виконавча служба, як правило, не знаходить у неплатників можливості оплати боргу. Враховуючи, що в ОСББ боржника утримують сусіди, об'єднання повинне мати реальні права в боротьбі з боржниками. Як показало дослідження у більшості країн світу такої проблеми не існує — якщо людина не має матеріальної змоги утримувати своє житло, вона повинна продати це житло, оплатити борги і придбати житло дешевше (або отримати соціальне житло).

На відміну від більшості країн в Україні прибудинкова територія не передається у власність ОСББ при його створенні, і в подальшому процес її приватизації гальмується владою, яка при цьому нерідко використовує такі території для отримання доходів.

Незважаючи на те, що підприємства тепло-, водо-, газо- та електропостачання використовують внутрішньобудинкові системи ОСББ, витрат на їх обслуговування вони не несуть, а договори та оплату цих послуг закривають з ОСББ не поспішають. Також ліквідація аварійних ситуацій внутрішньобудинкових мереж і обладнання здійснюється за кошти ОСББ. Це в свою чергу збільшує витрати ОСББ і одночасно сприяє зростанню плати населення за утримання будинку і прибудинкової території.

Висновки. Україна сьогодні є державою на європейському континенті, в якому житлова реформа ще майже не розпочиналася. В Україні діють закони, які були прийняті ще за часів СРСР. У житловому кодексі, редакції 1983 року, закладені принципи, що були сформовані ще в 20-х роках минулого сторіччя. На сьогоднішній день права власників житла реалізуються не ними, а органами місцевого самоуправління, які не бажають щось змінювати в цій системі. Але відсутність державної підтримки унеможлиблює успішне реформування ЖКГ.

Незважаючи на ситуацію, що склалася в країні при проведенні реформи ЖКГ за допомогою створення ОСББ, треба зазначити, що при зростанні розуміння, що обов'язок утримувати свою власність є особистою справою власника, а не держави, призведе до поступового вирішення частини зазначених проблем.

На нашу думку, деякий слабкий бік самостійного управління можна посилити, скооперувавши зусилля та ресурси сусідніх об'єднань. Так, ОСББ можуть мати спільного слюсаря-сантехніка, електрика чи інженера, також разом використовувати певний інвентар. На сьогодні ми маємо ситуацію, при якій ні населення, ні держава неспроможні самостійно нести відповідальність за утримання житлового фонду і прибудинкових територій. Держава вкладає лише незначні інвестиції в розвиток ЖКГ, а приватні інвестори цього робити не поспішають, оскільки цей ринок потребує чіткого регулювання з боку держави. Тому можна зробити висновок, що реформа повинна створити такі умови, при яких у цьому ринку передусім будуть зацікавлені приватні інвестиції, так як перекладати весь тягар проблем на себе, без наявності державних гарантій, закріплених законодавчо, ні український, ні іноземний інвестор не

стане.

Ми погоджуємося з думкою, що на першому етапі реформування галузі необхідні зміни безпосередньо в житловій сфері, яка дозволить вирішити проблеми правовідносин з кінцевим споживачем житлово-комунальних послуг і комплекс основних проблем «всередині будинку». Денаціоналізація і залучення приватного капіталу на ринок комунальних послуг, який в силу своєї специфіки пов'язаний з роботою природних монополістів (централізоване тепло- і водопостачання), повинно проводитися на другому етапі реформування. Так як передаючи в концесії і в оренду теплогенерації і водоканали при великій кількості невирішених проблем всередині будинку, реформа на ринку комунальних послуг буде малоефективною. Перехід важливих об'єктів, які володіють ознаками монополій, в приватні руки не є вирішенням проблеми, оскільки на сьогоднішній день, в умовах недосконалого законодавства, не існує механізмів, що дозволяють зробити ці напрямки інвестиційно привабливими. Відсутність реальних механізмів, які дозволять захистити інтереси споживачів житлово-комунальних послуг перед постачальниками цих послуг буде і в подальшому сприяти тому, що всі втрати і результати неефективного управління будуть перекладатися на населення.

Отже, проведення житлової реформи, направленої на вирішення проблем ОСББ, пов'язаних із реформуванням тарифів і інвестиційної складової, на сьогодні є основним завданням, яке потребує найскорішого вирішення.

Література

1. Реформа ЖКХ от А до Я /Хиврич Ю.Е. Адамов О.И. – К.: ПОО УСИ «Инрес». – 2010. – 100 с.
2. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник / Інститут місцевого розвитку. – Київ, 2007. – 288 с.