

УДК 347.254: 347.153: 332.8: 347.238.3
DOI <https://doi.org/10.32840/1813-338X-2021.1.30>

О. В. Бігняк

orcid.org/0000-0002-4079-9940

доктор юридичних наук, доцент, завідувач кафедри міжнародного та європейського права
Національного університету «Одеська юридична академія»

ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ РЕГУЛЮВАННЯ УЧАСТІ СПІВВЛАСНИКІВ В УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ В ДЕРЖАВАХ ЦЕНТРАЛЬНОЇ ТА СХІДНОЇ ЄВРОПИ

Постановка проблеми. Більшість мешканців міст є власниками житлових приміщень, які розташовані в багатоквартирних будинках. Багатоквартирним вважається житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У такому будинку можуть бути також нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомості (ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.15 р № 417-VIII) [1]. Власники квартир і нежитлових приміщень в будинку вважаються співвласниками багатоквартирного будинку, спільне майно в якому належить їм на праві спільної сумісної власності (ст. 5 Закону).

Спільне майно багатоквартирного будинку не можна поділити на частки і виділити в натурі. Таким чином, власники квартир і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, знаходяться «в одній зв'язці», як співвласники, і повинні виконувати функції з управління багатоквартирним будинком.

Однією з форм управління багатоквартирним будинком є заснування об'єднання власників багато квартирних будинків (ОСББ) – невідприємницького товариства, яке створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами ОСББ.

В одному багатоквартирному будинку може бути створене лише одне об'єднання. В той же час власники квартир і нежитлових приміщень в двох і більше багатоквартирних будинках, об'єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, можуть створити одне об'єднання.

Право власників квартир приймати участь у вирішенні питань управління спільним майном ОСББ є особливою сферою, що вимагає законодавчого врегулювання. Перш за все, необхідно вирішити, чи залежить розподіл кількості голосів власників від кількості і розміру квартир і / або нежитлових приміщень, що перебувають у їх власності. У законодавстві слід приділити цьому особливу увагу з тим, щоб права власності були захищені від можливої монополії на голосування в результаті концентрації власності серед обмеженої кількості власників. Як правило, співвласники мають один голос у вирішенні питань управління ОСББ.

Аналогічні рішення повинні бути прийняті щодо права голосу власників квартир і нежитлових приміщень щодо розмірів внесків на утримання спільного майна. Наприклад, власники більшого приміщення несуть вищі витрати на придбання, щомісячні внески, і, відповідно, можуть мати більший вплив на рішення ОСББ, що може привести до права додаткового голосу. Тому держави в своєму житловому законодавстві повинні вирішити, чи буде власнику кожного приміщення надано один голос незалежно від його розміру або право голосу засноване на відсотковій частці приміщення в загальній площі всіх квартир і нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку, і розподіляється відповідно до розміру приміщення. Кожна держава повинна вирішувати ці питання в своїх законах про об'єднання власників багатоквартирних будинків згідно зі сформованою суспільною практикою і цінностями.

Мета статті – на основі порівняльного аналізу законодавства низки постсоціалістичних європейських держав, що регулює процес прийняття рішень, що стосуються управління спільною власністю ОСББ, виявити позитивні

практики, які могли б бути запозичені в законодавство України.

Виклад основного матеріалу. У законодавстві більшості європейських держав як один з варіантів експлуатації та обслуговування багатоквартирного будинку закріплюється управління ним об'єднанням власників (ОСББ). Умови створення ОСББ в цілому подібні та ґрунтуються на житловому законодавстві, статутних документах об'єднання, укладення договору і його реєстрації.

У всіх державах ОСББ має статус некомерційної організації.

Так, відповідно до законодавства Чехії ОСББ є юридичною особою, створеною з метою забезпечення управління будівлею і землею; ОСББ не може займатися підприємницькою діяльністю і не може брати участь в бізнесі інших фізичних або юридичних осіб. ОСББ може набувати рухоме і нерухоме майно та розпоряджатися ним тільки з метою управління будівлею і землею (наприклад, придбання права власності на квартиру в будинку, що знаходиться у веденні ОСББ).

Згідно із законодавством Словаччини ОСББ є юридичною некомерційною організацією, яка не може займатися будь-якою підприємницькою діяльністю і не може купувати будь-яку власність. Однак Закон допускає, що ОСББ може від імені власників квартир здавати в оренду загальні приміщення в будівлі (наприклад, для комерційних цілей) і використовувати дохід від оренди з метою експлуатації та обслуговування будівлі. Вважаємо цю модель кращою, бо вона не дозволяє ОСББ брати участь в бізнес-ризиків ведення підприємницької діяльності за межами будівлі, якою воно управляє, а з іншого боку дозволяє генерувати (практично безризиковий) дохід від оренди, що знижує адміністративні та експлуатаційні витрати для власників.

Згідно із законодавством Румунії ОСББ є формою некомерційної автономної асоціації більшості власників кондомініуму, створеної з метою управління будівлею. У законі конкретно не закріплюється, чи може ОСББ займатися будь-якою іншою комерційною діяльністю самостійно або чи може воно брати участь в діяльності інших осіб. ОСББ може мати дохід від експлуатації майна, що знаходиться в спільній власності, який акумулюється в спеціальних фондах для ремонту та інших інвестицій в спільну власність.

За законодавством Литви ОСББ є неприбутковою організацією, створеною для обслуговування власників. Воно не може займатися іншою

комерційною діяльністю, не пов'язаною з керуванням його будівлею, і не може бути засновником якогось іншого підприємства. ОСББ може набувати і відчужувати майно, необхідне для управління будівлею.

Відмінності в законодавствах держав, що розглядаються, полягають у процесі прийняття участі в управлінні ОСББ, зокрема щодо внесків власників квартир утримання багатоквартирного будинку.

Законодавство Чехії вимагає, щоб власники квартир вносили свій внесок в управління загальними приміщеннями будівлі. Проте в чеському законодавстві відсутнє визначення цілей, для яких можуть бути використані фінансові джерела ОСББ.

Згідно з Цивільним кодексом Чехії [2], кожен власник приміщень несе відповідальність за участь в управлінні багатоквартирним будинком пропорційно його частці володіння до загальної площі будівлі, за умови, що власники не вирішать інакше. Для цієї мети власники приміщень вносять авансовий внесок до спеціального фонду в розмірі, який вони встановлять, виходячи з передбачуваних потреб на наступні місяці або на наступний рік. У разі, якщо частина загальних приміщень використовується виключно конкретним власником, розмір внеску визначається індивідуально.

Власники несуть відповідальність за зобов'язаннями ОСББ пропорційно частки своєї власності до загальної площі будівлі. За погодженням з власниками, ОСББ може використовувати квартири та нежитлові приміщення як заставу для отримання позики, необхідної для управління будівлею. В такому випадку власники несуть відповідальність у розмірі вартості своїх приміщень.

Закон не передбачає обов'язкового створення фонду технічного обслуговування і ремонту, що відрізняє його від словацького закону, який вимагає створення такого фонду.

У законодавстві Чеської Республіки вартість (вага) голосу власника квартири встановлюється пропорційно до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Загальні збори мають кворум для голосування, якщо присутні на зборах власники мають просту більшість голосів. Рішення приймається простою більшістю голосів присутніх на зборах.

Згідно з Цивільним кодексом Чехії кворум для голосування є різним і залежить від поставленого питання:

100%-на присутність всіх учасників ОСББ потрібна при розгляді питань, пов'язаних зі зміною призначення будівлі, зміною структури будівлі і для змін загальних частин будівлі; питань, пов'язаних зі зміною статуту, накладенням застави на окремі приміщення кондомініуму, встановленням суми платежу в фонд.

Проста більшість всіх присутніх на зборах членів є достатньою для вирішення всіх інших питань, які було винесено на голосування. Збори правомочні, якщо на них присутні більше 50 % членів ОСББ, якщо інше не встановлено статутом.

Передбачається, що члени ОСББ можуть голосувати за дорученням.

Рішення, прийняті в результаті голосування, можуть бути оскаржені в суді протягом 3 місяців з моменту, коли власник був проінформований (або міг отримати інформацію).

Відповідно до законодавства **Словаччини** кожен власник квартири або нежитлового приміщення має один голос за кожен квартиру або нежитлове приміщення, що знаходиться в будівлі, незалежно від розміру частки в загальній площі багатоквартирного будинку. Співвласники однієї квартири мають разом один голос. Застосовуються наступні правила голосування:

Голосування з усіх питань, крім перерахованих нижче, вимагає простої більшості:

- 2/3 всіх голосів необхідно для прийняття рішень по кредитах, договорам про будівництво надбудов і для зміни форми управління;

- якщо кількість власників, присутніх на зборах, не складає необхідного кворуму після закінчення однієї години з початку зборів, досить простої більшості присутніх голосів.

Голосування за дорученням (у письмовій формі) дозволено, однак підпис власника, який дозволяє іншій особі голосувати від його імені, має бути засвідчений двома людьми.

Голосування може бути оскаржене в суді протягом 15 днів з моменту оголошення рішення [3].

В **Угорщині** при прийнятті участі в управлінні спільним майном кожний член ОСББ має один голос на зборах. Якщо квартирою володіють спільно кілька власників, вони мають тільки один колективний голос [4].

Законодавство **Польщі** передбачає, що рішення з питань управління багатоквартирним будинком приймаються більшістю голосів власників приміщень, які розраховуються відповідно до розміру їх часток у спільному майні, якщо в статуті або рішенні ОСББ не передбачено, що в конкретному питанні кожен власник має один

голос. Частка в спільному майні розраховується як частка від корисної площі приміщення і суми корисної площі всіх приміщень в даній власності. До корисної площі приміщення додається площа суміжних приміщень, наприклад, підвалів.

Польське законодавство передбачає цікаве положення, що запобігає монополізації прийняття рішень в управлінні спільною власністю ОСББ: якщо сума часток у спільній власності не дорівнює одиниці, або більшість часток належить одному власникові, або якщо одночасно виконуються обидві ці умови, голосування за принципом, згідно з яким кожен власник має один голос, запроваджується на кожен вимогу власників приміщень, що мають не менше 1/5 частку в спільному майні (ст. 23 Закону Польщі «Про власність на квартири») [5].

Відповідно до законодавства **Румунії** кожен власник квартири має один голос. Застосовуються наступні правила голосування:

- при голосуванні по створенню фонду на утримання, ремонт і реконструкцію будівлі голоси власників розподіляються пропорційно їх частки у спільній власності;

- власник може бути представлений членом сім'ї або іншим представником (довіреною особою), якщо він / вона уповноважені на це в письмовій формі власником. Довірена особа може представляти одного або декількох власників;

- президент ОСББ має право голосу при рівності голосів.

В особливих випадках рішення можуть бути прийняті в письмовій формі. Рішення повинно бути зареєстровано в реєстрі ОСББ та оголошено в письмовій формі всім власникам.

Загальні збори можуть приймати рішення, якщо більшість членів ОСББ (50%+1 голос) є присутньою особисто або через законного представника. При відсутності кворуму рішення можуть бути прийняті на повторних загальних зборах при наявності необхідного кворуму власників, присутніх на зборах. При прийнятті рішень про створення інвестиційних фондів для відновлення і модернізації будівель голос кожного власника має вагу, рівний частці в спільному майні ОСББ [6].

Законодавство **Литви** передбачає, що власник (або власники) кожної квартири або нежитлового приміщення має один голос (ч. 6 ст. 4 Закону «Про товариства власників житла»). Рішення вважається дійсним, якщо на зборах присутні більше 1/2 власників. Збори вважаються правомочними, якщо на ньому присутня більшість власників. У разі, якщо на зборах не присутня більшість,

збори можуть бути скликані через два тижні і вважаються правомочними приймати рішення шляхом голосування при кворумі в 25% присутніх власників. При голосуванні з питань реконструкції, визначення суми обов'язкових платежів або зміни статуту потрібне схвалення простої більшості всіх власників (ч. 5 ст. 21 Закону) [7].

Закон Литви «Про товариства власників житла» вимагає, щоб власники несли витрати на ремонт і технічне обслуговування будівлі, виходячи з їх частки володіння в спільному майні (ч. 4 ст. 4), і періодично вносили внески до фонду.

При фінансуванні об'єктів загального користування власники квартир або нежитлових приміщень несуть відповідальність за оплату витрат на технічне обслуговування і ремонт будівлі відповідно до їхніх часток у спільному майні. Вони зобов'язані періодично вносити внески до фонду ОСББ, якщо вони не вирішили інакше. Вимога робити внески до фонду аналогічна чинним чеським і словацьким законам.

Власники квартир або нежитлових приміщень не зобов'язані оплачувати витрати, на які вони не давали своєї згоди і які не є обов'язковими витратами на технічне обслуговування відповідно до законодавчих актів, а також вимог енергоспоживання, програм економії, які реалізуються державою (ч. 2 ст. 29). Вважаємо, що це положення закону суперечить «правилу більшості», що визначається голосуванням, і може бути контрпродуктивним для зусиль щодо поліпшення комфорту, безпеки і загальних умов в будівлі.

Згідно із законодавством **Республіки Молдови**, співвласники однієї квартири разом мають один голос. Власник, який володіє декількома квартирами, має по одному голосу за кожен квартиру. Кожен власник нерухомості, що володіє нежитловим приміщенням, має тільки один голос. Кількість голосів не залежить від розміру їх частки в загальній площі будівлі.

Загальні збори ОСББ вважається правомочним приймати рішення, якщо число присутніх становить 2/3 або більше голосів. Якщо кількість голосів є недостатньою, будуть скликані нові збори, які вважаються правомочним приймати рішення, якщо на них присутні 51% голосів. У разі голосування по реконструкції будівлі та її інженерних мереж (ліфтів, систем опалення тощо) рішення приймається 2/3 голосів [8].

Законодавство більшості розглянутих країн передбачає також створення більш великих об'єднань ОСББ – асоціації власників.

Асоціації власників в Чеській та Словацькій республіках можуть створюватися тільки з метою

співпраці в просуванні спільних інтересів; наприклад, підтримка необхідних змін законодавства або обмін досвідом. При чому збори ОСББ не використовуються для управління декількома асоціаціями кондомініумів, так як такий крок може відштовхнути власників від процесу прийняття рішень.

Румунське законодавство не визначає, чи можуть асоціації власників об'єднуватися, приєднуватися чи зливатися з іншими асоціаціями. У Литві ОСББ може приєднуватися до інших асоціацій, створювати нові асоціації з іншими.

Звертаючись до української практики управління майном ОСББ, Закон **України** «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [9] передбачає, що кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Якщо одна особа є власником квартири (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності (абз. 15 ч. 9 ст. 10 Закону).

Статутом об'єднання може бути встановлений інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.

Рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, – більшістю голосів. З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників (абз. 17 ч. 9 ст. 10 Закону).

Висновки. Досвід інших країн показує, що дуже важливо, щоб власники квартир і нежитлових приміщень в ОСББ мали рівні права і обов'язки, незалежно від того, чи є вони приватними особами, юридичними особами або державними чи муніципальними організаціями. Особливо це важ-

ливо при оплаті послуг і обслуговування. Рівність всіх власників дуже важливо для підтримки інтересу всіх власників до управління будівлею.

Держави по-різному підходять до вирішення питання розподілу голосів під час прийняття рішень щодо управління спільним майном ОСББ. Зазвичай, в законодавстві визначається, які типи рішень можуть бути прийняті шляхом голосування. Під час розробки правового регулювання необхідно забезпечити, щоб результати голосування були юридично обов'язковими для всіх власників квартир і нежитлових приміщень, незалежно від того, чи власник брав участь в процесі голосування. З цією метою у законодавстві повинні бути передбачені випадки, коли потрібна проста або певна більшість голосів.

Рішення з великим потенційним впливом повинні вимагати більшого відсотка голосів «за», ніж базові управлінські рішення. Правила повинні чітко визначати, які типи рішень відносяться до якої категорії. Законодавчі зусилля також повинні бути зроблені для визначення відповідного кворуму для голосування, щоб уникнути сценаріїв, в яких або (а) невелика кількість власників квартир ставить під загрозу більшість через погану відвідуваність, або (б) зазначена більшість голосів занадто велика, що перешкоджає процесу прийняття основних управлінських рішень ОСББ.

Список використаної літератури:

1. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.15 р. № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>.

2. Гражданский кодекс Чешской Республики: Закон от 03 февраля 2012 года. URL: http://juristpraha.cz/ru/89_2012_rus.
3. Home Savings Act: Act of the National Council of the Slovak Republic No 310/1992. URL: http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Legislativa/_BasicActs/A310-1992.pdf.
4. Paulsson J., Mitták T. Legal Regulation of the Condominium Management and the Economy – the Hungarian and Swedish Legal Practice. URL: <https://jegyzo.hu/comparative-law-ii-legal-regulation-of-the-condominium-management-and-the-economy-the-hungarian-and-swedish-legal-practice>.
5. Ustawa z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19940850388>.
6. Housing in Romania. Project co-financed from the European Regional Development Fund through the Operational Programme Technical Assistance (OPTA) 2007-2013. URL: <http://documents1.worldbank.org/curated/en/552171468585744221/pdf/106856-REVISED-WP-RomaniaHousingRASOutputFinalHousingAssessment-PUBLIC.pdf>.
7. Country profile on the housing sector. Lithuania. UN, NY-Geneva, 2000. URL: https://unece.org/DAM/hlm/prgm/cph/countries/lithuania/CP_Lithuania_en.pdf.
8. About condominium in housing stock: Law of the Republic of Moldova of March 30, 2000. No. 913-XIV. URL: <https://cis-legislation.com/document.fwx?rgn=3441>.
9. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#n8>.

Бігняк О. В. Порівняльно-правовий аналіз регулювання участі співвласників в управлінні багатоквартирним будинком в державах Центральної та Східної Європи. – Стаття.

У статті проводиться порівняльно-правовий аналіз регулювання процесу прийняття участі в управлінні ОСББ в державах Центральної та Східної Європи. Відмінності в законодавствах держав, що розглядаються, полягають у процесі прийняття участі в управлінні ОСББ, зокрема щодо внесків власників квартир утримання багатоквартирного будинку.

Зазначається, що право власників квартир приймати участь у вирішенні питань управління спільним майном ОСББ є особливою сферою, що вимагає законодавчого врегулювання. Перш за все, необхідно вирішити, чи залежить розподіл кількості голосів власників від кількості і розміру квартир і / або нежитлових приміщень, що перебувають у їх власності.

Зроблено висновок, що в законодавстві держав, що стало предметом аналізу, по-різному врегульовано право власників квартир приймати участь у вирішенні питань управління спільним майном ОСББ: або власнику кожного приміщення надано один голос незалежно від його розміру, або право голосу засноване на відсотковій частці приміщення в загальній площі всіх квартир і нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Автор приходить до висновку, що у законодавстві слід закріпити положення, які б захистили власників від можливої монополізації прийняття рішення під час голосування в результаті концентрації власності серед обмеженої кількості власників квартир та нежитлових приміщень.

Досвід інших країн показує, що вкрай важливо, щоб власники квартир і нежитлових приміщень в ОСББ мали рівні права і обов'язки, незалежно від того, чи є вони приватними особами, юридичними особами або державними чи муніципальними організаціями. Особливо це важливо при оплаті послуг і обслуговування. Рівність всіх власників дуже важливо для підтримки інтересу всіх власників до управління будівлею.

Держави по-різному підходять до вирішення питання розподілу голосів під час прийняття рішень щодо управління спільним майном ОСББ. Під час розробки правового регулювання необхідно забезпечити, щоб результати голосування були юридично обов'язковими для всіх власників квартир і нежитлових приміщень, незалежно від того, чи власник брав участь в процесі голосування. З цією метою у законодавстві повинні бути передбачені випадки, коли потрібна проста або певна більшість голосів.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, ОСББ, кондомініум, багатоквартирний будинок, прийняття участі в управлінні, загальні збори, прийняття рішень, житлово-комунальне господарство.

Bihniak O. V. Comparative legal analysis of regulation of co-owners' participation in the management of a multi-apartment building in the Central and East Europe. – Article.

The article provides a comparative legal analysis of the regulation of participation in the management of condominiums in Central and Eastern Europe.

It is concluded that in the legislation of the states, that have become the subject of analysis, the right of apartment owners to take part in solving issues of managing the common property of condominiums is regulated in different ways: either the owner of each premises is given one vote, regardless of its area, or the voting right is based on the percentage of premises in the total area of all apartments and non-residential premises located in an apartment building.

The common property of an apartment building cannot be divided into shares and allocated in kind. Thus, the owners of apartments and non-residential premises of an apartment building are "in one connection" as co-owners, and must perform the functions of the management of the apartment building.

One of the forms of apartment building management is the establishment of an association of owners of multi-apartment buildings (condominiums) – a non-profit company, which is created to ensure and protect the rights of co-owners and their responsibilities, proper maintenance and use of common property, operating payments and so on.

The right of apartment owners to participate in the management of the common property of condominiums is a special area of the legal regulation. First of all, it is necessary to decide whether the distribution of the number of votes of owners depends on the number and size of apartments and/or non-residential premises owned by them. The author concludes that the legislation should fix provisions that would protect apartment owners from possible monopolization of decision-making by voting due to the concentration of ownership among a limited number of apartment and non-residential premises owners. As a rule, co-owners have one vote in deciding on the management of condominiums.

States in their housing legislation must decide whether the owner of each room will be given one vote regardless of its size, or the right to vote is based on the percentage of the room in the total area of all apartments and non-residential premises located in an apartment building and is distributed according to the size of the room. Each state must address these issues in its laws on the association of apartment building owners following established social practices and values.

Usually, the law determines what types of decisions can be made by voting. When developing legal regulations, it is necessary to ensure that the voting results are legally binding for all owners of apartments and non-residential premises, regardless of whether the owner participated in the voting process. To this end, the law should provide issues where a simple or certain majority of votes is required.

Decisions with high potential impact should require a higher percentage of votes than basic management decisions. The rules must clearly define which types of decisions belong to which category. Legislative efforts should also be made to determine an appropriate voting quorum to avoid scenarios in which either (a) a small number of homeowners are at risk of the majority due to poor attendance, or (b) this majority of votes is too large, which hinders the decision-making process of condominiums.

Key words: association of apartment building co-owners, condominium, apartment building, participation in management, general meeting, decision-making, housing and communal services.