

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І
АРХІТЕКТУРИ

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

ЩЕРБИНА АНДРІЙ АНАТОЛІЙОВИЧ

УДК: 330.111.62:365:643.013

ДИСЕРТАЦІЯ
ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ РОЗВИТКУ
ПІДПРИЄМСТВ З УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ В УМОВАХ
ІНСТИТУАЛІЗАЦІЇ СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Спеціальність: 08.00.04 – економіка та управління підприємствами
(за видами економічної діяльності)

Подається на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук.

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

_____ Андрій ЩЕРБИНА

Науковий консультант д-р екон. наук, професор В.П. Ніколаєв

Ідентичність усіх примірників дисертації ЗАСВІДЧУЮ:

Вчений секретар спеціалізованої вченої ради _____ В.В. Титок

АНОТАЦІЯ

Щербина А.А. Організаційно-економічні основи розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституціоналізації спільної власності. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук за спеціальністю 08.00.04 – економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності). – Київський національний університет будівництва і архітектури, Міністерство освіти і науки України, Київ, 2026.

Дисертаційна робота присвячена вирішенню наукової проблеми в області економіки та управління підприємствами, яка полягає у формуванні організаційно-економічних засад розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституціоналізації спільної власності, яка в сучасних трансформаційних і посткризових умовах функціонування житлового сектору України набуває системного значення.

У контексті сучасних трансформаційних процесів в економіці України, зумовлених як тривалими структурними диспропорціями, так і викликами повоєнного відновлення, зазначена проблематика набуває системного характеру і безпосередньо пов'язана з необхідністю формування ефективного ринку послуг з управління житловою нерухомістю як складової національної економіки. Доведено, що існуюча модель організації спільної власності на житлову нерухомість, яка сформувалася внаслідок масової приватизації житлового фонду, характеризується глибокими інституційними, економічними та управлінськими суперечностями, що стримують розвиток підприємств з управління нерухомістю та знижують ефективність використання житлового фонду.

У процесі дослідження встановлено, що ключовою причиною кризових явищ у житловій сфері є не лише обмеженість фінансових ресурсів, а передусім невідповідність між економічною сутністю відносин власності та організаційними формами їх реалізації. Така невідповідність

проявляється у високому рівні трансакційних витрат, розпорошеності прав власності, ускладненні процесів прийняття управлінських рішень, а також у неспроможності індивідуальних співвласників забезпечувати фінансування відтворення житлових активів. У роботі розширено наукові підходи до аналізу житлового сектору шляхом інтеграції взаємопов'язаних складових «житлове будівництво – експлуатація житла – платоспроможність власників», що дозволило сформулювати комплексне уявлення про економічні процеси функціонування житлової нерухомості як об'єкта підприємницької діяльності.

Розвинено теоретико-методологічні засади дослідження на основі інтеграції положень неінституціональної економіки, теорії прав власності та концепції держави добробуту. У цьому контексті житлова нерухомість розглядається як складна економічна система, що поєднує функції соціального блага, інвестиційного активу та об'єкта господарювання. Запропоновано удосконалений підхід до оцінювання вартості житлової нерухомості, який враховує повну вартість її життєвого циклу, включаючи витрати на утримання, ремонт та модернізацію, а також імпутовану ренту як індикатор реального економічного навантаження на домогосподарства. Це дозволило уточнити підходи до оцінювання платоспроможності власників та обґрунтувати економічні межі функціонування існуючої моделі спільної власності.

У межах розвитку економічної теорії підприємств обґрунтовано, що сучасний багатоквартирний будинок доцільно розглядати як складний майновий комплекс, який функціонує за логікою підприємницької діяльності та потребує застосування відповідних організаційно-економічних механізмів управління. Доведено, що поділ єдиного об'єкта нерухомості на окремі складові (земельну ділянку, будівлю, квартири) супроводжується розщепленням прав власності та призводить до значного ускладнення управлінських процесів. У цьому контексті удосконалено підходи до визначення економічної ефективності організаційних форм

управління, які базуються на оцінці трансакційних витрат та ступеня концентрації прав власності.

Поглиблено методологію порівняльного аналізу міжнародного досвіду функціонування моделей спільної власності, що дозволило інтерпретувати їх як різні типи організації підприємницької діяльності у сфері управління нерухомістю. Встановлено, що корпоративні та унітарні моделі забезпечують більш високий рівень ефективності порівняно з класичною моделлю кондомініуму за рахунок централізації управління, зниження витрат координації та розширення можливостей залучення інвестицій. На цій основі доведено, що українська модель ОСББ характеризується інституційною обмеженістю та не забезпечує належних умов для розвитку підприємств з управління нерухомістю як повноцінних суб'єктів господарювання.

У дисертації вперше з позицій економіки та управління підприємствами обґрунтовано організаційно-економічні засади трансформації неефективної індивідуальної власності у унітарну корпоративну модель шляхом конверсії прав власності на нерухомість у корпоративні права житлових компаній. Такий підхід дозволяє інтегрувати інтереси ключових стейкхолдерів, зокрема співвласників, інвесторів та професійних управителів, і створити економічні передумови для реструктуризації існуючої системи управління багатоквартирними будинками. На відміну від традиційних підходів, запропонована модель забезпечує зниження трансакційних витрат, підвищення ефективності управління та формування інвестиційного потенціалу житлового сектору.

У роботі також вперше запропоновано застосування моделі житлової компанії як базового організаційного формату підприємств з управління нерухомістю, які функціонують у формі господарських товариств. Така модель передбачає можливість участі приватних і публічних інвесторів, формування доходів від використання житлових і нежитлових площ, а також інтеграцію функцій управління життєвим циклом об'єкта

нерухомості. Розроблено концептуальні засади формування інтегрованого управлінського циклу, у межах якого забезпечується централізація прийняття рішень та підвищення ефективності використання ресурсів.

Особливу увагу приділено обґрунтуванню концепції інституціоналізації спільної власності як процесу делегування правомочностей від індивідуальних співвласників до професійних підприємств з управління нерухомістю. Такі підприємства розглядаються як складні економіко-виробничі системи, що поєднують функції управління активами, фінансування, експлуатації та розвитку нерухомості. Встановлено, що корпоратизація є ефективним механізмом перерозподілу функцій і відповідальності між суб'єктами, що дозволяє підвищити адаптивність системи та забезпечити інтеграцію етапів девелопменту та експлуатації житлових об'єктів.

Удосконалено теоретико-методологічні засади функціонування підприємств з управління нерухомістю шляхом обґрунтування залежності їх ефективності від ступеня концентрації прав власності та рівня складності управління об'єктами. Це дало можливість визначити економічні межі доцільності різних моделей спільної власності та обґрунтувати необхідність формування нового сегмента житлової нерухомості у корпоративній власності, який функціонує на засадах підприємницької діяльності з професійним управлінням.

На завершальному етапі дослідження особливу увагу приділено перспективним напрямкам розвитку підприємств з управління нерухомістю в контексті цифрової трансформації їх діяльності, що розглядається як якісно новий етап еволюції організаційно-економічних механізмів управління житловими активами. У роботі обґрунтовано, що впровадження цифрових технологій у діяльність підприємств з управління нерухомістю не обмежується автоматизацією окремих функцій, а передбачає глибоку трансформацію бізнес-моделі, яка забезпечує інтеграцію процесів обліку, управління, фінансування та взаємодії зі стейкхолдерами у єдиному

інформаційному середовищі. Такий підхід дозволяє підвищити прозорість управлінських процедур, зменшити трансакційні витрати та забезпечити оперативність прийняття управлінських рішень.

У цьому контексті одним із ключових інноваційних напрямів визначено токенизацію житлової нерухомості як інструмент цифровізації відносин власності та фінансового забезпечення діяльності підприємств з управління нерухомістю. Доведено, що токенизація, як процес перетворення прав на матеріальні активи у цифрові токени, створює принципово нові можливості для підвищення ліквідності житлових активів, розширення доступу до інвестиційних ресурсів та залучення широкого кола інвесторів, включаючи дрібних учасників ринку. У роботі показано, що подрібнення прав власності на нерухомість у формі токенів дозволяє активізувати економічний обіг значної частки житлового фонду та створює передумови для формування вторинного ринку прав на нерухомість у цифровому форматі.

Обґрунтовано, що процес токенизації потребує формування відповідної організаційно-економічної інфраструктури, у межах якої підприємства з управління нерухомістю виконують функції інтеграторів активів, забезпечують їх оцінювання, структурування та підготовку до цифрової емісії. Встановлено, що послідовність операцій токенизації включає оцінювання об'єкта нерухомості, визначення структури поділу прав власності, вибір технологічної платформи, розроблення смарт-контрактів та організацію емісії і обігу токенів. Доведено, що саме підприємства з управління нерухомістю можуть виступати ключовими агентами цих процесів завдяки поєднанню функцій управління активами, фінансового посередництва та інформаційного забезпечення.

У роботі систематизовано основні моделі застосування токенизації у сфері нерухомості, які інтерпретовано з позицій розвитку підприємств як різні варіанти організації інвестиційно-управлінських процесів. Зокрема, модель дроблення власності (fractional ownership) розглядається як

інструмент залучення інвестицій до підприємств з управління нерухомістю шляхом формування спеціальних цільових компаній (SPV), що акумулюють активи і здійснюють виплату доходів власникам tokenів. Модель використання невзаємозамінних tokenів (NFT) проаналізована як спосіб цифрової ідентифікації прав власності, що підвищує прозорість і надійність обліку нерухомості. Модель tokenізації на стадії девелопменту обґрунтована як ефективний механізм попереднього фінансування будівельних проєктів, що дозволяє підприємствам залучати капітал ще до введення об'єктів в експлуатацію.

Окрім цього, розглянуто використання tokenів як інструменту розподілу доходів від експлуатації нерухомості, що забезпечує автоматизацію фінансових потоків через застосування смарт-контрактів, а також модель децентралізованих автономних організацій (DAO), яка відкриває нові можливості для колективного управління активами на основі цифрових механізмів прийняття рішень. Обґрунтовано, що інтеграція таких моделей у практику діяльності підприємств з управління нерухомістю дозволяє суттєво підвищити їх інвестиційну привабливість, диверсифікувати джерела фінансування та знизити бар'єри входу на ринок.

Подальшого розвитку набуло обґрунтування ролі інфраструктурних підприємств у процесах цифровізації управління житловою нерухомістю. На прикладі створеного за участю автора Комунального концерну «Центр комунального сервісу» доведено, що формування єдиного інформаційно-розрахункового центру дозволяє централізувати облік, нарахування та збір платежів, підвищити платіжну дисципліну населення і забезпечити достовірність даних щодо стану житлового фонду. Показано, що такі підприємства виконують функції критичної інфраструктури, які забезпечують взаємодію між постачальниками послуг, споживачами та органами управління.

Обґрунтовано, що подальший розвиток діяльності інфраструктурних підприємств має бути пов'язаний із їх трансформацією у

багатофункціональні цифрові платформи, які забезпечують не лише обслуговування житлового фонду, а й підтримку інвестиційних процесів. У цьому контексті перспективними визначено функції контролю заборгованості та її трансформації у права власності на токенизовані активи, а також моніторингу використання інвестиційних ресурсів, спрямованих на капітальний ремонт і відбудову житла. Такий підхід дозволяє інтегрувати фінансові, управлінські та правові аспекти діяльності підприємств з управління нерухомістю у єдину цифрову екосистему.

Токенізація, формує нову парадигму розвитку підприємств з управління нерухомістю, у межах якої відбувається перехід від традиційних моделей експлуатації житла до інноваційних бізнес-моделей, що базуються на цифрових технологіях, корпоративному управлінні та інтеграції інвестиційних механізмів.

Подальшого розвитку набули наукові положення щодо формування ринку підприємств з управління нерухомістю як самостійного сегменту економіки, який характеризується високим рівнем спеціалізації, інтеграцією фінансових і управлінських механізмів та активною участю держави через створення муніципальних житлових компаній. Обґрунтовано їх роль як інструменту реалізації житлової політики соціальної держави та забезпечення балансу інтересів між державою, бізнесом і населенням.

Загалом результати дослідження доводять, що розвиток підприємств з управління нерухомістю на основі корпоративних моделей організації спільної власності є ключовою передумовою підвищення ефективності функціонування житлового сектору, залучення інвестицій та забезпечення сталого відтворення житлової нерухомості в Україні.

Ключові слова: житло, нерухомість, модель, кондомініум, компанія, управління, підприємства з управління нерухомістю, інституціоналізація, кондомініум, житлова компанія, корпоративна власність, управління підприємствами, девелопмент нерухомості, житловий фонд, трансакційні витрати.

Shcherbyna A. Organizational and Economic Foundations for the Development of Real Estate Management Enterprises in the Context of the Institutionalization of Joint Ownership. – Qualifying scientific work as a manuscript.

Dissertation for the academic degree of Doctor of Economic Sciences in the specialty 08.00.04 – Economics and Enterprise Management (by types of economic activity). – Kyiv National University of Construction and Architecture, Ministry of Education and Science of Ukraine, Kyiv, 2026.

The dissertation is devoted to solving a scientific problem in the field of economics and enterprise management, which consists of shaping the organizational and economic principles for the development of real estate management enterprises under the conditions of the institutionalization of joint ownership, which takes on a systemic significance in the modern transformational and post-crisis conditions of the functioning of Ukraine's housing sector.

In the context of modern transformational processes in Ukraine's economy, caused by both long-term structural imbalances and the challenges of post-war recovery, the aforementioned issues acquire a systemic nature and are directly related to the need to form an effective market for residential real estate management services as a component of the national economy. It is proven that the existing model of organizing joint ownership of residential real estate, which was formed as a result of the mass privatization of the housing stock, is characterized by deep institutional, economic, and managerial contradictions that hinder the development of real estate management enterprises and reduce the efficiency of housing stock utilization.

In the course of the research, it was established that the key cause of the crisis phenomena in the housing sector is not only limited financial resources, but primarily the discrepancy between the economic essence of property relations and the organizational forms of their implementation. Such a discrepancy is manifested in a high level of transaction costs, the dispersion of property rights, the complexity of managerial decision-making processes, as well as the inability

of individual co-owners to provide financing for the reproduction of housing assets. The work expands scientific approaches to the analysis of the housing sector by integrating the interrelated components of “housing construction – housing operation – owners' solvency”, which allowed for the formation of a comprehensive understanding of the economic processes of the functioning of residential real estate as an object of entrepreneurial activity.

The theoretical and methodological principles of the study were developed based on the integration of the provisions of neo-institutional economics, the theory of property rights, and the concept of the welfare state. In this context, residential real estate is considered a complex economic system that combines the functions of a social good, an investment asset, and an economic object. An improved approach to assessing the value of residential real estate is proposed, which takes into account the full cost of its life cycle, including maintenance, repair, and modernization costs, as well as imputed rent as an indicator of the real economic burden on households. This made it possible to clarify the approaches to assessing the solvency of owners and to substantiate the economic limits of the functioning of the existing model of joint ownership.

Within the framework of the development of the economic theory of enterprises, it is substantiated that a modern apartment building should be considered a complex property entity that functions according to the logic of entrepreneurial activity and requires the use of appropriate organizational and economic management mechanisms. It is proven that the division of a single real estate object into separate components (land plot, building, apartments) is accompanied by the fragmentation of property rights and leads to a significant complication of management processes. In this context, approaches to determining the economic efficiency of organizational forms of management, which are based on the assessment of transaction costs and the degree of concentration of property rights, have been improved.

The methodology for the comparative analysis of international experience in the functioning of joint ownership models has been deepened, which allowed

interpreting them as different types of business organization in the field of real estate management. It has been established that corporate and unitary models provide a higher level of efficiency compared to the classical condominium model due to the centralization of management, reduction of coordination costs, and expansion of opportunities for attracting investments. On this basis, it has been proven that the Ukrainian model of condominiums is characterized by institutional limitations and does not provide the appropriate conditions for the development of real estate management enterprises as full-fledged business entities.

The dissertation is the first to substantiate, from the standpoint of economics and enterprise management, the organizational and economic principles of transforming inefficient individual ownership into a unitary corporate model by converting property rights to real estate into the corporate rights of housing companies. This approach allows integrating the interests of key stakeholders, in particular co-owners, investors, and professional managers, and creating economic prerequisites for restructuring the existing system of management of apartment buildings. Unlike traditional approaches, the proposed model provides for a reduction in transaction costs, increased management efficiency, and the formation of investment potential in the housing sector.

The work also proposes for the first time the use of the housing company model as the basic organizational format of real estate management enterprises operating in the form of business companies. This model provides for the possibility of the participation of private and public investors, the generation of income from the use of residential and non-residential areas, as well as the integration of the life cycle management functions of a real estate object. Conceptual principles for the formation of an integrated management cycle have been developed, within which the centralization of decision-making and increased efficiency of resource use are ensured.

Particular attention is paid to the justification of the concept of the institutionalization of joint ownership as a process of delegating powers from

individual co-owners to professional real estate management enterprises. Such enterprises are considered as complex economic and production systems that combine the functions of asset management, financing, operation, and development of real estate. It has been established that corporatization is an effective mechanism for redistributing functions and responsibilities between entities, which allows for an increase in the adaptability of the system and ensures the integration of the stages of development and operation of residential properties.

The theoretical and methodological principles of the functioning of real estate management enterprises have been improved by substantiating the dependence of their efficiency on the degree of concentration of ownership rights and the level of complexity of facility management. This made it possible to determine the economic limits of the feasibility of various models of joint ownership and to substantiate the need to form a new segment of residential real estate in corporate ownership, which operates on the principles of entrepreneurial activity with professional management.

At the final stage of the study, special attention was paid to promising areas of development for real estate management enterprises in the context of the digital transformation of their activities, which is considered a qualitatively new stage in the evolution of organizational and economic mechanisms for managing residential assets. The work substantiates that the introduction of digital technologies into the activities of real estate management enterprises is not limited to the automation of individual functions, but involves a deep transformation of the business model, which ensures the integration of accounting, management, financing, and interaction with stakeholders in a single information environment. This approach makes it possible to increase the transparency of management procedures, reduce transaction costs, and ensure the efficiency of management decision-making.

In this context, one of the key innovative directions is the tokenization of residential real estate as a tool for digitalizing property relations and financial

support for the activities of real estate management companies. It is proven that tokenization, as a process of converting rights to tangible assets into digital tokens, creates fundamentally new opportunities for increasing the liquidity of residential assets, expanding access to investment resources, and attracting a wide range of investors, including small market participants. The paper shows that the fragmentation of property rights to real estate in the form of tokens allows for the activation of the economic circulation of a significant share of the housing stock and creates the prerequisites for the formation of a secondary market for real estate rights in a digital format.

It is substantiated that the tokenization process requires the formation of an appropriate organizational and economic infrastructure within which real estate management companies perform the functions of asset integrators, and ensure their evaluation, structuring, and preparation for digital issuance. It has been established that the sequence of tokenization operations includes the valuation of a real estate object, determination of the structure of the division of ownership rights, selection of a technological platform, development of smart contracts, and the organization of the issuance and circulation of tokens. It has been proven that real estate management companies can act as key agents of these processes due to the combination of the functions of asset management, financial intermediation, and information support.

The paper systematizes the main models of the application of tokenization in the real estate sector, which are interpreted from the perspective of enterprise development as various options for organizing investment and management processes. In particular, the fractional ownership model is considered a tool for attracting investments to real estate management companies by forming special purpose vehicles (SPVs) that accumulate assets and pay income to token owners. The model of using non-fungible tokens (NFTs) is analyzed as a method of digital identification of property rights, which increases the transparency and reliability of real estate accounting. The tokenization model at the development stage is justified as an effective mechanism for pre-financing construction projects,

allowing enterprises to raise capital even before the properties are put into operation.

In addition, the use of tokens as a tool for distributing income from the operation of real estate, which ensures the automation of financial flows through the use of smart contracts, as well as the model of decentralized autonomous organizations (DAO), which opens up new opportunities for collective asset management based on digital decision-making mechanisms, is considered. It is substantiated that the integration of such models into the practice of real estate management enterprises allows for a significant increase in their investment attractiveness, diversification of sources of financing, and a reduction in barriers to entry into the market.

The substantiation of the role of infrastructure enterprises in the processes of the digitalization of residential real estate management has been further developed. Using the example of the Municipal Concern "Center for Communal Services" created with the participation of the author, it is proven that the formation of a single information and settlement center allows for the centralization of accounting, accrual, and collection of payments, an increase in the payment discipline of the population, and ensures the reliability of data on the state of the housing stock. It is shown that such enterprises perform the functions of critical infrastructure, which ensure interaction between service providers, consumers, and government bodies.

It is substantiated that the further development of the activities of infrastructure enterprises should be associated with their transformation into multifunctional digital platforms that provide not only housing stock maintenance but also support for investment processes. In this context, the functions of debt control and its transformation into ownership rights for tokenized assets, as well as monitoring the use of investment resources aimed at major repairs and reconstruction of housing, are identified as promising. This approach allows integrating the financial, managerial, and legal aspects of the activities of real estate management enterprises into a single digital ecosystem.

Tokenization forms a new paradigm for the development of real estate management enterprises, within which there is a transition from traditional models of housing operation to innovative business models based on digital technologies, corporate governance, and the integration of investment mechanisms.

Further development has been achieved by scientific provisions on the formation of the market of real estate management enterprises as an independent segment of the economy, which is characterized by a high level of specialization, the integration of financial and managerial mechanisms, and the active participation of the state through the creation of municipal housing companies. Their role as a tool for implementing the housing policy of the social state and ensuring a balance of interests between the state, business, and the population is substantiated.

In general, the results of the study prove that the development of real estate management enterprises based on corporate models of joint ownership organization is a key prerequisite for increasing the efficiency of the housing sector, attracting investment, and ensuring the sustainable reproduction of residential real estate in Ukraine.

Keywords: housing, real estate, model, condominium, company, management, real estate management enterprises, institutionalization, housing company, corporate ownership, enterprise management, real estate development, housing stock, transaction costs.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Монографії:

1. **Щербина А.А.** Моделі управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності: монографія. Київ, КНУБА, 2023. 298 с.
2. **Щербина А.А.** Генезис управління спільним домоволодінням: від середньовіччя до цифрового суспільства. *Інноваційні підходи до розвитку управління*: колект. монографія. Харків: ХНУБА, 2022. С. 559-612.

Статті у наукових виданнях, які включені до міжнародних наукометричних баз Scopus та Web of Science:

3. Kovalivska S., **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Intensification of investment in renovation of residential real estate in the context of the sustainable development goals. *Baltic Journal of Economic Studies*. 2020. Vol. 6, № 5, pp. 184-195. (*Web of Science*). <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2020-6-5-184-195> *Особистий внесок автора: формулювання сталості житлового забезпечення, визначено основні напрямки реформування майнових відносин у житловому секторі С. 187-188.*
4. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.**, Siniak N., Nikolaieva T. Different management functions in housing operation practice: Ukrainian case study. *Real Estate Management and Valuation*. 2021. Vol. 29, № 2, pp. 29-37. (*Scopus Q3*). <https://doi.org/10.2478/remav-2021-0011> <https://ideas.repec.org/a/vrs/remava/v29y2021i2p29-37n7.html> *Особистий внесок автора: диференціація функцій управління утриманням, експлуатацією, власністю, аналіз структури компаній з управління житловим, виявлення суперечностей між метою мінімізації витрат а та необхідністю збереження активів та майна, висновок про необхідність розділення власності та управління майном будинків, С. 34-36.*
5. **Shcherbyna A.** Towards a concept of sustainable housing provision in Ukraine. *Land Use Policy*, 2022, Vol. 122, id.106370. (*Scopus Q1*). <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106370>

6. **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Management of owner-occupied apartments in Ukraine: a way to balance between landlords and tenants. *ISVS e-journal*, 2023, Vol. 10, Issue 1. Pp. 122-134. (**Scopus Q2**). https://isvshome.com/pdf/ISVS_10-1/ISVSej10.1.8.old_Vnikoleiv.pdf Особистий внесок автора: методи, модель, виявлено обмеження українських моделей ОСББ, житлових асоціацій із сучасними корпоративними організаціями та структурами управління, пропонується комбінована модель функцій управління, роль приватних або муніципальних компаній з управління житлом, С. 124-133.

7. Zheng J., Goussous J., Miliienko O., Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Using the Warsaw reconstruction plan to rebuild Ukrainian cities. *International Journal of Environmental Studies*, 2024, Vol. 81, Issue 1, 93-101. (**Scopus Q3**). <https://doi.org/10.1080/00207233.2024.2317088> Особистий внесок автора: стратегія відбудови, механізми фінансування, управління та співпраці в межах процесів відновлення житлового фонду, С.97-100.

Статті в наукових періодичних виданнях інших держав

(Журнали включено до наукометричних баз: *Index Copernicus*, *Scientific Indexing Services*, *Citefactor*, *Open Academic Journals Index Ulrichsweb*, *BASE*)

8. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Rozwój korporacyjnych form zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi. *Przegląd Budowlany*. 2023. № 5-6. S. 49-52. [10.5604/01.3001.0053.6981](https://doi.org/10.5604/01.3001.0053.6981) Особистий внесок автора: виявлено недоліки дуалістичної моделі власності та управління квартирами в багатоквартирних будинках (ОСББ), що виникли в постсоціалістичних країнах після приватизації та були спричинені невідповідним інституційним середовищем. Також представлено загальні проблеми, пов'язані із застосуванням моделі кондомініуму до сучасних та великих житлових комплексів, запропоновано єдину корпоративну модель спільної власності на житло, С 50-52.

9. **Shcherbyna A.** Vernacular Practices in the High Rises: Problems and Potentials of Renovating the High-Rise Apartments in Ukraine. *ISVS e-journal*, 2024. Vol. 11, Issue 01. Pp. 242-256. <https://doi.org/10.61275/ISVSej-2024-11-01-19> https://isvshome.com/pdf/ISVS_11-01/ISVSej_11.01.16.pdf

**Статті у наукових періодичних виданнях, включених до переліку
наукових фахових видань України**

10. **Щербина А.А.** Методологічні засади ефективної реалізації прав і формування відносин власності: специфіка управління житлом. *Вісник Хмельницького національного університету*. Серія: "Економічні науки", 2019, № 4, том 2. С. 171-177. DOI: 10.31891/2307-5740-2019-272-4-2-171-177. <https://er.chdtu.edu.ua/bitstream/ChSTU/2296/1/VKNU-ES-2019-N4-%D0%A22.pdf>

11. **Щербина А.А.** Житло як економічний об'єкт у глобальному вимірі. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2020. № 46. С. 106-117. <https://doi.org/10.32347/2707-501x.2020.46.106-117>

12. **Щербина А.А.** Економіко-правовий аналіз власності у проєкції на управління та фінансування приватизованого житла. *Економічний вісник*. Серія: фінанси, облік, оподаткування. 2020, вип. 6, С. 168-184. DOI [10.33244/2617-5932.6.2020.168-184](https://doi.org/10.33244/2617-5932.6.2020.168-184)
https://journals.dpu.kyiv.ua/public/site/6_2020/17.pdf

13. **Щербина А.А.** Диференціація об'єктів нерухомої власності в цілях ефективного управління. *Вісник Хмельницького національного університету*. Серія: "Економічні науки", 2020, № 2. С. 186-193. <https://www.doi.org/10.31891/2307-5740-2020-280-2-34>
<https://journals.khnu.km.ua/vestnik/?p=809>

14. Ніколаєв В.П., **Щербина А.А.** Моделі формування прав і відносин власності в управлінні об'єктами житлової нерухомості. *Міжнародний науковий журнал "Інтернаука"*. Серія: "Економічні науки", 2020, №6 (38).

С. 86-96. <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2020-6-6139> *Особистий внесок автора: розглянуто моделі єдиного об'єкта нерухомості та множини об'єктів – земельної ділянки, будинку, нежитлових приміщень і квартир у кондомініумах, систематизовано моделі прямої та опосередкованої власності та підходи до їх застосування на різних об'єктах, описано різні за складністю функції управління з відповідними витратами, С. 96-101.*

15. **Щербина А.А.,** Бабак А.В. Реалізація моделей власності на житлову нерухомість у вітчизняній і зарубіжній практиці управління. *Вісник Хмельницького національного університету.* 2020. № 3. С. 203-218. <https://www.doi.org/10.31891/2307-5740-2020-282-3-38> <https://journals.khnu.km.ua/vestnik/?p=934> *Особистий внесок автора: систематизація і візуалізація зарубіжних моделей розподілу власності, С. 205-215.)*

16. **Щербина А.А.** Форми ефективного управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності. *Проблеми і перспективи економіки та управління.* 2020, № 2(22). С. 138-149. DOI: 10.25140/2411-5215-2020-2(22)-138-149 <http://ppeu.stu.cn.ua/article/view/219428/219183>

17. **Щербина А.** Виробнича система багатоквартирного житлового будинку як підприємство. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин.* 2021, Вип. 47(2). С. 145-166. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2021.47\(2\).145-166](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2021.47(2).145-166)

18. **Щербина А.А.** Методологія умовної ренти: переосмислення витрат на власне житло. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин.* 2022, Вип. 49 (1). С. 131-147. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.49\(1\).131-147](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.49(1).131-147)

19. Січний С., **Щербина А.** Декомпозиція споруди на конструктивні елементи в оцінюванні вартості життєвого циклу. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин.* 2022, Вип. 50(2). С. 107-122. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.50\(2\).107-122](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.50(2).107-122) *Особистий внесок автора: показано необхідність розрахунку вартостей в*

інвесторській кошторисній документації не по видах будівельних робіт, а по конструктивних елементах, С. 108-112.

20. **Щербина А.,** Ніколаєв В. Альтернативні моделі муніципальної житлової компанії в Україні. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин.* 2025. Вип. 56(1). С. 397-411. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2025.56\(1\).397-411](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2025.56(1).397-411) Особистий внесок автора: методика, здійснено опис моделі Житлової компанії (ЖК) у формі ТОВ (АТ), створеної на рівні будинку за участі бувших співвласників та МЖК як муніципального учасника, запропоновано стратегічні функції (Property Management, Assets Management) мають залишитися в МЖК, тоді як функції утримання та експлуатації (Building Management, Facility Management) можуть передаватися приватним компаніям. С. 399-409.

21. **Щербина А.А.,** Ніколаєв В.П. Проблеми інвестування соціального житла та створення муніципальних житлових компаній. *Шляхи підвищення ефективності будівництва.* 2025, Вип. 55(3). С. 66–75. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2025.55\(3\).66-75](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2025.55(3).66-75) Особистий внесок автора: інституційний підхід до відбудови міст через створення муніципальних компаній орендного соціального житла за підтримки Єврокомісії та ЄІБ у межах Ukraine Facility, з комбінованим фінансуванням (пільгові кредити/донорські кошти) та самоокупність через орендні платежі й компенсацію між житловими та нежитловими приміщеннями. С. 68-73.

Матеріали конференцій, де здійснено апробацію роботи:

22. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.,** Nikolaieva T. Transforming real property into housing and utilities payments in Ukraine. *Virtual AsRES-GCREC-AREUEA Joint International Real Estate Conference “Future of Real Estate: Impact of Technologies and Global Changes”,* July 18–21, 2021, Singapore. Особистий внесок автора:: запропоновано створення житлових

корпорацій спільної власності на будівлю та землю, акції яких можуть бути представлені віртуальними токенами.

23. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Building Management Component in Elaboration of New Ukrainian Housing Policy Concept. *In 27th Annual European Real Estate Society Conference*, Kaiserslautern, Germany, June 2-5, 2021
Особистий внесок автора: трансформація моделей управління нерухомістю для кращого вирішення фінансових та правових аспектів утримання будівель.

24. **Shcherbyna A.**, Nikolaieva T., Nikolaiev V. Towards Corporative Governance of Owner-occupied Residential Property. *Asset Management Business Solution International Conference*, October, 26-27, 2021. P. 31 Malaysia.
Особистий внесок автора: доведено необхідність корпоративізації житлової нерухомості

25. Ніколаєв В., **Щербина А.** Токенізація житлової нерухомості: глобальні тенденції і фінансова специфіка в Україні. *II Міжнародний податковий конгрес : збірник матеріалів* (26 листопада 2021 р.). Ірпінь : Університет ДФС України, 2021. С. 396-402.
Особистий внесок автора: запропоновано використання віртуальних активів для трансформації управління житловою нерухомістю

26. Ніколаєв В.П., **Щербина А.А.** Умовна рента, або як визначити вартість проживання у власному житлі. *Економіко-управлінські та інформаційноаналітичні новації в будівництві: IV Міжнародна науково-практична конференція* (07-08 червня 2022 року., м. Київ). –Київ. Ліра-К, 2022. Ч.І. С. 122125.
Особистий внесок: аналіз методів оцінки витрат на житло

27. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Transforming housing ownership in Ukraine2022: residential building property before destruction and after restoration. *Abstracts 28-th ERES Conference*. June 22-25, 2022, Milan, Italy.
Особистий внесок: перетворення моделі кондомініумів у житлові корпорації зі спільною власністю

28. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Changing property relations while investing in renovation of destroyed housing in Ukraine. *AREUEA-AsRES Conference*. August 4-7, 2022, Tokyo, Japan. *Особистий внесок: доведено необхідність зміни майнових відносин під час інвестування в реконструкцію зруйнованого житла в Україні*

29. **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Restoration of destroyed apartment buildings pushes housing property transformation in Ukraine. *29-th ERES Conference*, June 12-15, 2023, London, UK. *Особистий внесок : схема володіння житловою нерухомістю в організаційно-правовій формі житлової компанії.*

30. **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Shortcomings of condominium: special case of Ukraine and general inference about prospective property model. *30th ERES Annual Conference*, June 26-29, 2024. Gdansk-Sopot, Poland. *Особистий внесок : доведено необхідність трансформації неефективної власності кондомініумів у корпоративні права в житловій компанії*

31. **Щербина А.А.** Трансформація моделей управління житловою нерухомістю в Україні. *Економіко-управлінські та інформаційно-аналітичні новації в будівництві: IV Міжнародна науково-практична конференція (20–21 травня 2025 року., м. Київ). Київ. Ліра-К, 2025. Ч.І. С. 12-14.*

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ.....	26
ВСТУП.....	28
РОЗДІЛ 1. КОМПЛЕКСНИЙ АНАЛІЗ НАКОПИЧЕНИХ ПРОБЛЕМ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ В УКРАЇНІ.....	40
1.1. Інституційні зміни в управлінні житлом у постприватизаційний період 1991-2020 років.....	40
1.2. Погіршення технічного стану та сповільнення оновлення житла як комплексна техніко-економічна проблема.....	49
1.3. Зарубіжні фахівці про організаційно-технічні аспекти реконструкції та оновлення житла в Україні.....	62
1.4. Започаткування вітчизняних економічних досліджень з управління житлом як нерухомістю.....	75
Висновки до розділу 1.....	95
Список використаних джерел до розділу 1.....	99
РОЗДІЛ 2. РОЗШИРЕННЯ ПРЕДМЕТНИХ І МЕТОДОЛОГІЧНИХ РАМОК ДОСЛІДЖЕНЬ ЖИТЛА ЯК НЕРУХОМОСТІ.....	108
2.1. Формування житлової нерухомості у контексті різних моделей держави добробуту.....	108
2.2. Чільне місце житлової нерухомості у глобальних активах, національному багатстві і статках домогосподарств.....	116
2.3. Економічна цінність житлової нерухомості як активів власників.....	123
2.4. Методологічні висновки з міжнародної статистики річних витрат на житло.....	130
2.5. Витрати на утримання об'єктів нерухомості упродовж їхнього життєвого циклу.....	148
2.6. Вартість житла у контексті цілей сталого розвитку.....	160

Висновки до розділу 2.....	168
Список використаних джерел до розділу 2.....	174
РОЗДІЛ 3. УСКЛАДНЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИХ ВІДНОСИН І СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ НА ОБ'ЄКТАХ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ.....	185
3.1. Діалектика економічної і юридичної власності у стратегічному управлінні житловою нерухомістю і трансформаційних процесах..	185
3.2. Застосування неоінституціональної теорії до аналізу відносин власності і системи управління житловою нерухомістю.....	205
3.3. Тенденції декомпозиції суб'єктів, об'єктів і прав спільної власності та ускладнення системи управління.....	217
Висновки до розділу 3.....	229
Список використаних джерел до розділу 3.....	235
РОЗДІЛ 4. ІНСТИТУАЛІЗАЦІЯ ОРГАНІЗАЦІЙ З УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ.....	241
4.1. Систематизація моделей спільного домоволодіння, аналіз їхніх недоліків і переваг.....	241
4.2. Організаційно-економічні відмінності реалізації моделі кондомініуму у країнах світу у пошуку ефективних рішень.....	255
4.3. Проблеми адаптації класичної моделі кондомініуму в країнах Східної Європи.....	284
4.4. Імперативи публічно-приватного партнерства і трансформацій організацій спільного домоволодіння на ринку житла.....	298
4.5. Базисна модель муніципальних житлових компаній у формуванні фонду соціального житла.....	308
Висновки до розділу 4.....	317
Список використаних джерел до розділу 4.....	324

РОЗДІЛ 5. РОЗВИТОК ПІДПРИЄМСТВ З УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ В УМОВАХ ВІДБУДОВИ І СТАЛОГО ОНОВЛЕННЯ ЖИТЛА.....	334
5.1. Аргументація господарського характеру функцій спільного домоволодіння і управління житловою нерухомістю.....	334
5.2. Господарське товариство як форма необхідної інтеграції майна неефективних власників та зовнішніх інвестицій на оновлення.....	351
5.3. Переваги трансформації чинної моделі домоволодіння.....	362
5.4. Організаційно-економічні засади створення і діяльності житлових компаній на ринку житла.....	371
5.5. Розширення функцій муніципальних житлових компаній в управлінні фондом соціального житла.....	386
5.6. Перспективи та інфраструктурне забезпечення токенизації та управління віртуальними активами житлових компаній.....	403
Висновки до розділу 5.....	411
Список використаних джерел до розділу 5.....	417
ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ.....	426
ДОДАТКИ.....	438

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ВВП – валовий внутрішній продукт
ГК – Господарський кодекс України
ДСТУ – Державний стандарт України
ЄС – Європейський Союз
ЖБК – житлово-будівельний кооператив
ЖЕК – житлово-експлуатаційна контора
ЖК – Житловий кодекс України
ЖКГ – житлово-комунальне господарство
ЖКП – житлово-комунальні послуги
ЖОКТ – житлово-орендне кооперативне товариство
ЗК – Земельний кодекс України
ЗУ – Закон України
КУН – компанія з управління нерухомістю
КЖП – корпоративне житлове підприємство
НБУ – Національний банк України
НДР – Німецька Демократична Республіка
НЕП – нова економічна політика
НКЦПФР – Національна комісія з цінних паперів та фондових ринків
ООН – Організація Об'єднаних Націй
ОСББ – Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
ПАР – Південно-Африканська Республіка
ПЗР – планово-запобіжний ремонт
ПКС – паритет купівельної спроможності
ППР – планово-попереджувальний ремонт
СРСР – Союз Радянських Соціалістичних Республік
США – Сполучені Штати Америки
ТОВ – товариство з обмеженою відповідальністю
УРСР – Українська Радянська Соціалістична Республіка
ЦК – Цивільний кодекс України

ЦСР - цілі сталого розвитку

AIM – Asset Information Model

BIM – Building Information Modelling

IFC – Industry Foundation Classes

LCC – Life Cycle Costing

OECD – Організації економічного співробітництва та розвитку

PIM – Project Information Model

SILC – statistics on income and living conditions

WLA – Whole Life Appraisal

ВСТУП

Актуальність теми. Поспішна приватизація житлового фонду, перетворення його на об'єкти нерухомості супроводжувалися в Україні значним скороченням участі держави у будівництві та експлуатації житла, а з іншого боку – проявами фінансової та управлінської неготовності нових власників забезпечити належне утримання та оновлення житлового фонду. Це призвело за тридцять років до критичної зношеності будинків. Виникла необхідність диверсифікації форм власності та управління житлом. Додатковий потужний поштовх до прискорення і поглиблення реформ з'явився унаслідок масового руйнування житлових будинків під час військових дій, виникнення гострої потреби розселення внутрішньо переміщених осіб та відбудови житла, а також вирішення фінансових питань відшкодування збитків та інвестування будівництва нового приватного та соціального житла.

Однак увага більшості українських фахівців як раніше, так і в останній час, була спрямована на «подаліше удосконалення» чинної системи спільної власності та управління багатоквартирними будинками, причому на основі копіювання досвіду розвинутих країн-донорів без належного наукового аналізу специфічної вітчизняної ситуації, що не мала аналогів. Такий підхід не дозволив сформулювати цілісну теоретико-методологічну основу розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах домінування спільної власності.

Різноаспектним проблемам економіки та управління у житловій сфері були присвячені використані нами роботи багатьох зарубіжних вчених, у першу чергу, таких як С. Alpori, А. Bajomi, J. Ball, С. Banks, R. Buckley, F. Castles, А. Christudason, D. Clapham, J. Doling, M. Elsinga, С. Iacoboaia, D. Ireland, P. Jonson, M. Harloe, А. Hansson, J. Hegedus, P. Hendershott, J. Hoekstra, V. Horvath, H. Gerohazi, T. Fahey, H. Falkenbach, R. Flanagan, J. Kemeny, P. King, K. Królikowska, С. Lennartz, B. Lundgren, M. Lujanen,

M. Lux, P. Malpass, M. Norris, K. Nuuja, S. O'Leary, J. Paulsson, N. Pichler-Milanović, R. Prabhakar, C. Rabenhorst, B. Renaud, R. Ronald, H. Ruonavaara, E. Somogyi, A. Stănescu, M. Stephens, R. Struyk, P. Sunega, L. Sýkora, E. Szemzo, P. Taltavull de La Paz, I. Tosics, J. Toussaint, S. Tsenkova, B. Turner, C. Van der Merwe, K. Villani, C. Whitehead, R. Yemtsov та інші.

Серед вітчизняних економістів у житлово-комунальній сфері цінними і близькими до проблематики нашого дослідження були праці В. Бажанової, П. Бубенка, О. Васильєва, О. Димченко, В. Кравченка, Д. Лазаренка, К. Мамонова, Ю. Манцевича, Т. Момот, В. Омельчука, К. Паливоди, І. Поповиченко та інших. Ширшим економічним питанням відносин власності присвячені використані у нашій роботі публікації І. Манцурова, Н. Мацелюх, О. Рудченка, М. Шкільняка та інших.

Однак перші ідеї щодо необхідності вдосконалення відносин власності на ринку житла, покращання управління будинками з'явилися лише в останніх наших публікаціях та статтях і дисертаціях кількох українських вчених: А. Бабак, В. Ніколаєва, Т. Ніколаєвої, П. Пантелеєва. Вони вказували на неочікувано високі витрати на належне утримання об'єктів нерухомості, неплатоспроможність мешканців-власників, високий рівень субсидування, небезпечний рівень зношеності будинків, робили висновки про економічну доцільність передачі житлової нерухомості ефективним власникам. Саме ці напрацювання призвели до необхідності дати відповідь на питання щодо нових форм організації суб'єктів власності на об'єкти житлової нерухомості та моделі управління, які б забезпечили ефективне функціонування підприємств з управління нерухомістю в умовах інституціоналізації спільної власності, підвищення інвестиційної привабливості та створення передумов для відбудови зруйнованого житла, нового будівництва і подальшого сталого оновлення житлового фонду.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Загалом, дисертація відповідає тематичній спрямованості Законів України «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об'єднання

співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги», Указу Президента України «Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року». Робота виконувалась у відповідності до актуальних завдань Мінінфраструктури України з підготовки нових нормативних документів: проектів законів України «Про основні засади державної житлової політики» та «Про управління житловим фондом». Автор виступив також співвиконавцем науково-технічної розробки за замовленням Мінрегіону України «Проведення аналітичних досліджень та розроблення проекту методики визначення та оцінювання вартості життєвого циклу об'єктів будівництва».

На муніципальному рівні під керівництвом автора здійснювалися та впроваджувалися розробки з диджиталізації управління житловим фондом м Києва, створення і діяльності Комунального концерну «Центр комунального сервісу». Дослідження виконувалися також у рамках науково-дослідної теми КНУБА «Удосконалення стратегій трансформації девелопера в будівництві на ґрунті сталого розвитку та сучасних концепцій корпоративної соціальної відповідальності в умовах економічної циклічності» (№ 0123U103886).

Напрацювання автора знайшли також відображення у міжнародних проектах відбудови житла в Україні IWO «Житлові ініціативи для Східної Європи».

Мета роботи – розробити організаційно-економічні засади розвитку господарських організацій з управління житловою нерухомістю в умовах інституціоналізації спільної власності, як засобу удосконалення управління об'єктами житлової нерухомості.

Завдання дослідження:

- здійснити у комплексі історичний аналіз житлового будівництва, житлового господарства і житлового забезпечення громадян України з

позицій розвитку підприємств з управління нерухомістю, відносин власності і організації управління;

- обґрунтувати необхідність сутнісного оновлення теоретико-методичних засад інституціоналізації спільної власності, які слугуватимуть основою розвитку підприємств з управління нерухомістю;

- визначити імперативи трансформації концептуальних підходів до інтерпретації об'єктів житлової нерухомості як активів власника, обмеженого на ринку економічного ресурсу, поглибивши загальні теоретичні положення щодо інституалізації спільної власності;

- сформувати теоретико-методологічну базу дослідження, систематизувавши новітні економічні концепції, які формують підґрунтя трансформації підходів до розвитку підприємств з управління нерухомістю;

- дослідити двоєдині процеси і тенденції закономірного поширення спільного домоволодіння та його вплив на систему управління нерухомістю при поділі єдиного об'єкта на складові, а єдиного суб'єкта-власника на співвласників;

- розглянути передумови розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституалізації окремо для об'єктів індивідуальної і спільної власності у багатоквартирному будинку, з урахуванням особливостей обліку й управління;

- систематизувати розмаїття об'єктів, суб'єктів і прав власності у розширеній класифікації і аналізі моделей спільної власності на об'єкти житлової нерухомості у різних країнах, показати на цьому фоні специфіку і недоліки української моделі об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ);

- дослідити типові проблемні ситуації і модифікації моделі кондомініуму, як основи розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах корпоратизації спільної власності;

- показати тенденції розвитку і переваги унітарної моделі спільної власності у сучасних умовах і, зокрема, оптимальність моделі житлової компанії задля уникнення ускладнених проблем управління;

- обґрунтувати доцільність і необхідність диверсифікації ринку житла в Україні шляхом трансформації нерухомості неефективних власників у їхні корпоративні права у житловій компанії із залученням зовнішніх інвесторів і управителів та перерозподілом прав власності;

- обґрунтувати необхідність та визначити особливості створення муніципальних житлових компаній для розвитку сегменту соціального житла.

Об'єкт дослідження – процес інституціоналізації спільної власності та моделі управління об'єктами житлової нерухомості у забезпеченні сталого відтворення багатоквартирного житлового фонду.

Предмет дослідження – організаційно-економічні основи розвитку підприємств з управління житловою нерухомістю в умовах трансформації моделі спільної власності і управління для забезпечення сталого оновлення зношених і зруйнованих об'єктів із залученням інвестицій.

Методологічну базу дослідження складають загальнонаукові та спеціальні методи. Так, у роботі використані загальнонаукові методи:

- діалектики: у дослідженні юридичної та економічної власності, у генезисі поняття нерухомості від єдиного об'єкта (земельна ділянка – будівля) до складного об'єкта (земельна ділянка – будівля – квартири – елементи індивідуальної та спільної власності), у аналізі розвитку відносин власності при переході від єдиного суб'єкта-власника до організації власників квартир– співвласників будинку (наприклад, ОСББ, житлова компанія, муніципальна житлова компанія), у взаємодії процесів розщеплення суб'єктів і об'єктів власності та ускладнення управління;
- системного аналізу: при моделюванні структури суб'єктів власності як господарських організацій (житлових компаній, муніципальних житлових

компаній) у складі підсистем (керуючої – менеджмент та керованої – нерухомі активи);

- історичного і логічного аналізу при аналізі моделей соціальної держави, приватизації та її наслідків, житлової політики та розвитку моделей домоволодіння;
- комплексного міждисциплінарного підходу при формуванні теоретикометодологічної бази дослідження на основі новітніх економічних концепцій: житла як цінних нерухомих активів, вартості житла у концепціях життєвого циклу і сталого розвитку, - що формує нове підґрунтя економіки та управління житлом.

Використані також наступні спеціальні методи дослідження:

- інституційного аналізу (при розгляді житлових субсидій як екстерналій), математичного моделювання і вартісного інжинірингу (при визначенні вартості життєвого циклу), статистики (при оперуванні статистичними даними щодо доходів і витрат населення), економетрії (при аналізі впливу імпутованої ренти на вартість житлово-комунальних послуг).

Наукова новизна отриманих результатів.

Уперше:

- обґрунтовано організаційно-економічні засади трансформації неефективної індивідуальної власності в унітарну корпоративну шляхом конверсії прав власності на нерухомість у частки (акції) житлових компаній із залученням професійних управителів і зовнішніх інвесторів, що, на відміну від існуючих підходів, дозволяє забезпечити поєднання інтересів ключових стейкхолдерів та створити умови для реструктуризації системи управління багатоквартирними будинками у історично сформованій у світі дуалістичній моделі кондомініуму та домінуючій в Україні її формі – ОСББ;
- запропоновано застосування моделі житлової компанії, як формату організаційного базису підприємств з управління нерухомістю в організаційно-правовій формі господарського товариства для участі приватних чи публічних інвесторів, які отримуватимуть відповідний дохід

від оренди частини отриманих площ у квартирах (нежитлових приміщеннях) взамін оплати ремонтів чи комунальних послуг, контури та етапи управління в інтегрованому циклі створення цільової вартості, завдяки яким забезпечується централізація управління, можливість залучення інвестицій та інтеграція функцій управління життєвим циклом об'єкта нерухомості, у межах якого житлова нерухомість трансформується у корпоративні права;

- розроблено концептуальний підхід інституціоналізації спільної власності як системи делегування правомочностей (володіння, користування, управління, розпорядження, фінансування) від індивідуальних співвласників до професійних підприємств з управління нерухомістю, які розглядаються в якості софістикованої економічно-виробничої системи, де корпоратизація постає як процес перерозподілу функцій і відповідальності, що дозволило підвищити адаптивність системи девелопменту нерухомості та поєднати її з етапом експлуатації життєвого циклу об'єктів будівництва;

удосконалено:

- теоретико-методологічні засади функціонування підприємств з управління нерухомістю шляхом інтеграції положень неоінституціональної теорії, відповідно до яких ефективність організаційних форм управління визначається рівнем поділу єдиного об'єкта нерухомості на складові (земельну ділянку, будинок, квартири) та ступенем концентрації прав власності, яка відбувається під впливом імперативів трансформації сформованої моделі кондомініуму в Україні в умовах, що склалися:

- а) критичне ускладнення управління сучасним багатоквартирним будинком;
- б) неефективність (неплатоспроможність) власників приватизованої нерухомості, накопичення потреб у коштах на капітальний ремонт та оплату житлово-комунальних послуг;
- в) позбавлене економічної логіки суттєве субсидування власників нерухомості;
- г) необхідність залучення інвестиційних коштів на відбудову зруйнованих житлових будинків. Такий

підхід дозволив обґрунтувати економічні межі доцільності різних моделей спільної власності та дозволило довести необхідність формування нового сегменту житлової нерухомості у корпоративній власності, яка функціонує на засадах підприємницької діяльності з професійним управлінням;

- методичний підхід до економічного аналізу стану житлового забезпечення в Україні шляхом застосування комплексного, а не роздільного розгляду його окремих аспектів в системі координат «житлове будівництво» – «утримання та експлуатації житла» – «платоспроможність власників», що, на відміну від існуючих, дозволило здійснювати оцінювання вартості утримання будинку компанією з управління нерухомістю (КУН) упродовж життєвого циклу для визначення платоспроможності і планування витрат співвласників, а також розрахунок повних річних витрат домогосподарств на житло і житловокомунальні послуги на основі показника імпутованої ренти, який зазвичай або ігнорується, або використовується лише для визначення доходів;

- концептуальні підходи до визначення передумов інституціоналізації спільної власності (об'єктів та структури прав власності у багатоквартирних будинках), що дозволило встановити взаємозв'язок між ступенем їх деталізації та ефективністю управлінської діяльності підприємств з управління нерухомістю, зокрема вплив на прозорість, відповідальність і можливості фінансування, дослідити типові проблемні ситуації і модифікації моделі кондомініуму при їхньому вирішенні, підходи до оцінювання ефективності функціонування ОСББ, які доповнено аналізом їхніх економіко-управлінських та нормативно-правових обмежень, що дозволило довести їх недостатність як базової організаційної платформи для розвитку професійного девелопменту нерухомості;

- науково-методичні засади упорядкування парадигмального базису розвитку і створення КУН в умовах їх цифрової трансформації на основі розширення та систематизації класифікаційної типології токенизації, обґрунтування організаційно-економічних передумов інтеграції

інструментів віртуальних активів та цифрової інфраструктури управління житловими активами, що, на відміну від існуючих підходів, передбачає розгляд токенизації не лише як фінансово-технологічного інструменту, а як складової бізнес-моделі підприємств з управління нерухомістю, які у інтеграції з підходом до оцінювання ресурсного забезпечення економіко-управлінської системи об'єктів, узгодженої з сукупністю оперативно-прикладних інструментів реалізації сукупності бізнес-процесів, забезпечує підвищення ліквідності активів, зниження трансакційних витрат, розширення кола інвесторів та інтеграцію процесів управління, фінансування і розподілу доходів у межах єдиного цифрового економіко-управлінського середовища, утворюючи ефективний економіко-управлінський інструментарій розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституціоналізації спільної власності;

набули подальшого розвитку:

- методологія порівняльного аналізу міжнародного досвіду функціонування моделей індивідуальної і спільної власності у багатоквартирному будинку, представлених як складно-структуроване підприємство, їх класифікація, систематизація розмаїття об'єктів, суб'єктів і прав з точки зору особливостей та управління ними, що дозволило обґрунтувати переваги і недоліки унітарних і корпоративних моделей та створило підґрунтя для подальшого визначення на цій основі пріоритетності ефективного управління житловою нерухомістю, а також урахування наявності у власників додаткового ресурсу при сплаті за житлово-комунальні послуги та капітальні ремонти, замість надання субсидій;

- на концептуально-теоретичному рівні багатоаспектний підхід до розвитку підприємств з управління нерухомістю, який інтегрує організаційно-економічний, інституціональний та інвестиційний виміри функціонування спільної власності, який через методологію корпоративного управління та застосування її основних положень до житлових компаній, дозволяє обґрунтувати принципово нові шляхи

вирішення проблем девелопменту нерухомості через методологію оцінювання житла як активів, на відміну від розгляду його як соціального блага, а також розробити підходи до визначення матеріального та грошового вираження індивідуальної і спільної часток у кондомініумі, що формує додатковий напрямок удосконалення управління кондомініумом в Україні;

- теоретичні та практичні засади розвитку підприємств з управління нерухомістю, зокрема муніципальних житлових компаній, як окремої економіко-виробничої системи, інтегрованої з контурами управління активами в рамках інституціоналізації спільної власності, що базується на професіоналізації управлінської діяльності, укрупненні об'єктів управління та інтеграції фінансових і інвестиційних механізмів, та має за основу зв'язок між моделлю соціальної держави та її житловою політикою задля уникнення невизначеності і наявних протиріч у розподілі відповідальності за житлове забезпечення між державою, інституціями та громадянами.

- науково-методичні підходи та загально-теоретичні засади окремого виду соціального девелопменту житлової нерухомості, в якому інституалізація спільної власності розглядається в якості левереджу повоєнного відновлення, а створення муніципальних житлових компаній дозволяє забезпечити належну компромісну адаптованість та узгодження сукупних вимог головних стейкхолдерів, що забезпечує концептуальну основу для впровадження корпоративного управління на різних етапах життєвого циклу об'єктів нерухомості.

Практичне значення одержаних результатів полягає у науковому обґрунтуванні конкретних можливостей забезпечення збалансованого і сталого розвитку багатоквартирного житлового фонду на основі впровадження нової моделі спільної власності на об'єкти житлової нерухомості, які вимагають капітального ремонту або відновлення після руйнування, а також на нових об'єктах будівництва як альтернативної кондомініуму моделі і на об'єктах соціального житла.

Напрацювання автора використані: у розробці нормативних документів щодо управління вартістю життєвого циклу будівельних об'єктів (довідка Мінрегіону України від 17.02.2023 №7/15.2/185423); у методичних матеріалах щодо діяльності Комунального концерну «Центр комунального сервісу» у м. Києві (довідка від 16.12.2025 р. № 058/02-5327); у стратегічному плануванні розвитку АТ «Житлобуд-1», м. Харків (довідка від 22.12.2023 р. № 01/1038); у навчальному процесі у курсі «Економіка нерухомості» (довідка КНУБА від 02.09.2024 р. № 14-1.9/614), у міжнародних проектах IWO – Житлові ініціативи для Східної Європи: "United for Housing" та "UN4Ukrainian Cities" (довідка від 21.10.2024 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота є завершеною науковою працею, яка виконана автором одноосібно і самостійно. У наукових працях дисертанта викладено авторський підхід щодо одержаних наукових результатів, висновків, теоретичних здобутків та практичних рекомендацій. Ступінь участі здобувача у колективних публікаціях детально відображено у відповідному переліку. Матеріали, наукову результати та висновки кандидатської дисертації у даному дослідженні не застосовувалися.

Апробація результатів дисертації. Результати дисертації апробовані на міжнародних конференціях в Україні та за кордоном: 1) 27th Annual European Real Estate Society (ERES) Conference, June 2-5, 2021, Kaiserslautern, Germany; 2) AsRES-GCREC-AREUEA Joint International Real Estate Conference "Future of Real Estate: Impact of Technologies and Global Changes", July 18 – 21, 2021, Singapore; 3) Asset Management Business Solution International Conference, October 26-27, 2021, Malaysia; 4) VII International scientific- practical conference "Economic-managerial and information-analytical innovations in construction", Київ, 20–21 травня 2025 р.; 5) II Міжнародному податковому конгресі, м. 26 листопада 2021 р. Ірпінь; 6) IV Міжнародній науково-практичній конференції «Економіко-управлінські та інформаційно-аналітичні новації в будівництві», 7-8 червня 2022 р., м. Київ; 7) 28-th Annual

European Real Estate Society (ERES) Conference. June 22-25, 2022, Milan, Italy; 8) AREUEA-AsRES Conference, August 4-7, 2022, Tokyo, Japan; 9) 29th Annual European Real Estate Society (ERES) Conference, July 12-15, 2023, London, UK; 10) 30-th Annual European Real Estate Society (ERES) Conference, June 26-29, 2024, Gdansk-Sopot, Poland.

Публікації. Матеріали дисертації опубліковані у 31 праці: одноосібній монографії; розділі у колективній монографії; 19 статтях: у 7-ми зарубіжних виданнях (5 з них входять до міжнародних наукометричних баз Web of Science та Scopus, причому 2 – до видань у квартилях Q1- Q2, 2 – до видань у квартилі Q3); 12-ти статтях у вітчизняних наукових фахових виданнях, що входять до міжнародних наукометричних баз; 10-ти матеріалах міжнародних наукових конференцій.

Структура та обсяг дисертаційної роботи відповідають чинним нормативним вимогам і узгоджуються з характером та змістом поставлених у ній наукових завдань, метою та змістом проведеного дослідження. У роботі представлено анотації українською та англійською мовами, список наукових праць здобувача, вступ, п'ять розділів основної частини з висновками та списками використаних джерел, загальних висновків. Загальний обсяг 452 сторінки, обсяг основного тексту 362 сторінки. Робота включає 45 рисунків і 38 таблиць.

РОЗДІЛ 1

КОМПЛЕКСНИЙ АНАЛІЗ НАКОПИЧЕНИХ ПРОБЛЕМ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ В УКРАЇНІ

1.1. Інституційні зміни в управлінні житлом у постприватизаційний період 1991-2020 років

У даному підрозділі порівняльний аналіз житлового будівництва і житлового забезпечення громадян в Україні охоплює період до здобуття незалежності та у післяприватизаційний період 1991-2020 років [1].

Так, після 1917 року відбулася націоналізація приватного житла, яка супроводжувалася масовим поселенням різних сімей, що переїжджали з сільської місцевості, у комунальні квартири міст. У 1920-ті роки стали додатково виникати різні форми власності на житло, зокрема, житлові товариства, що було, однак, недостатнім для забезпечення потреб у житлі. У 1930-му році, навпаки, держава централізувала сектор житлового будівництва та житлово-комунального господарства в республіканських міністерствах. Житлові кооперативи були ліквідовані. Активна участь держави у підвищенні рівня житлового забезпечення до нормативної вимоги 8,25 кв. м на особу та переобладнання квартир дозволили у 1940 році збільшити житловий фонд міст у 2,3 рази. У перші повоєнні роки розпочалася інтенсивна реконструкція малоповерхового державного житла. Протягом десятиріччя у всьому СРСР було реконструйовано 300 млн. кв. м житла. Проте житлове забезпечення все ж залишалося недостатнім [2, с. 44].

Наприкінці 1950-х років держава трансформувала стратегічний напрямок на інтенсивне житлове будівництво індустріальними методами з метою надання кожній родині індивідуальної квартири, що суттєво відрізнялось від попереднього курсу щодо збільшення лише нормативної житлової площі. Щоб здешевити житло, деякі державні вимоги та стандарти були знижені. Для розселення комунальних квартир розпочалося

будівництво типових п'ятиповерхових житлових будинків. За 10 років 120 мільйонів осіб, або більше половини населення СРСР покращили свої житлові умови. За 1940-1970 роки житловий фонд збільшився в 4 рази, а житлове забезпечення досягло рівня 11 кв. м на особу. Кооперативне житлове будівництво розвивалося разом з державним, його частка перевищила 20 млн. кв. м, або майже чверті площ, введених в експлуатацію у 1960-х роках. Будинки споруджувалися державними підрядниками відповідно до державних норм та директивно встановлених низьких цін. Земельні ділянки з водопостачанням, каналізацією, мережами електропостачання виділялися для будівництва безкоштовно. Членам кооперативів надавали майже безпроцентні позики на суму 60-70% від вартості будівництва з періодом повернення 15-20 років. Індивідуальне будівництво було заборонене у містах з населенням понад 100 тисяч осіб [2].

Таким чином, під час економічного зростання державі вперше вдалося задовольнити більшість житлових потреб лише частково за рахунок громадян та підприємств, звільнившись певним чином від подальшого утримання такого житла.

Майбутня державна стратегія інтенсивного житлового будівництва у 1970–1980 -х роках була спрямована на досягнення норм житлової площі 13,65 кв. м на особу. Активна державна житлова політика дозволила до 1985 року довести середній рівень житлової площі до 14,6 кв. м на особу та забезпечити індивідуальними квартирами більше 80% міського населення.

У середині 1980-х років була розпочата програма з метою досягнення показника 22,5 кв. м на людину шляхом залучення коштів від підприємств та житлово-будівельних кооперативів.

В останні роки перебудови сповільнення введення в експлуатацію житлових приміщень вперше виникло в СРСР на тлі загальноекономічних проблем (рис. 1.1).

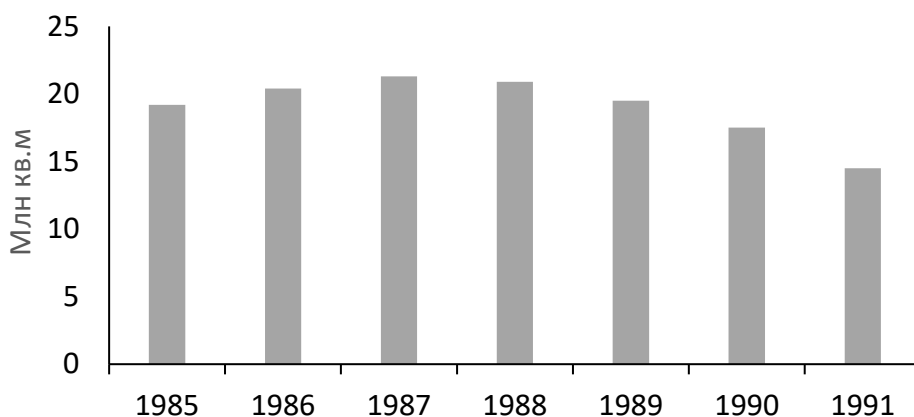


Рисунок 1.1. Житлове будівництво в Україні у 1985-1991 роках

Джерело: [3].

У 1990 р., до розпаду СРСР, для вирішення проблеми та досягнення показника 28-30 кв. м на особу держава вирішила подвоїти річний обсяг житлового будівництва, цього разу за новими стратегічними, майже ринковими принципами: диверсифікації та децентралізації джерел фінансування та надання позик, пільгового оподаткування, стимулювання індивідуального будівництва, виділення земельних ділянок у користування, розпорядження та спадкування, формування соціального житлового фонду, прогресивної плати за надлишкове житло.

Соціалістичний підхід до забезпечення громадян житлом відповідно до статті 44 Конституції УРСР 1977 року полягав у тому, що право на житло забезпечувалося розширенням та утриманням державного житлового фонду, державною допомогою у кооперативному та індивідуальному будівництві житла, справедливим і публічно контрольованим розподілом квартир, встановленням занижених комунальних тарифів і квартирної плати [4].

Таким чином, історія того періоду показала, що приватна власність може відігравати лише обмежену роль у забезпеченні житлом, особливо під час економічної кризи. Тим не менше, якраз у найбільш у складні часи, незабаром після проголошення незалежності України у 1992 р. був прийнятий ЗУ «Про приватизацію державного житлового фонду» [5], який

логічно, але драматично для майбутнього сформував деформовані рамки усієї подальшої законотворчості у житловій сфері.

У подальшому, з метою формування майбутньої ринкової правової бази, у 1995 році була прийнята Концепція державної житлової політики [6]. Однак право на житло та роль держави у забезпеченні житлом громадян були визначені пізніше статтею 47 Конституції України, прийнятої у 1996 р., де проголошено, що держава створює умови, які дозволять кожному громадянину будувати, купувати чи орендувати житло. Соціально не захищені групи забезпечуються житлом державою та органами місцевого самоврядування безкоштовно або за доступною для них платою відповідно до закону [7]. Фактично такі умови полягали у безкоштовному отриманні житла у власність.

За роки, що минули, відбувалися значні зміни у законодавстві, економіці та суспільному житті країни, глибоко досліджені А. Бабак [8]. Так, лише через дев'ять років після початку приватизації з'явився ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» [9], де визначались основні принципи утворення, роботи, функціонування, реорганізації та припинення діяльності некомерційних об'єднань власників як житлових, так і нежитлових приміщень, визначвся їх правовий статус щодо утримання спільного майна. Крім помилкових, на наш погляд, принципів добровільності і некомерційності, в законі не розглядалися питання власності на землю і професійного управління будинками. Поява спільного майна та організація співвласників виявилися відокремленими одне від одного.

Щодо державної власності на житло, тільки ще за п'ять років ЗУ «Про житловий фонд соціального призначення» [10] докладно визначив принципи політики держави щодо права на забезпечення житлом і користування житлом соціально незахищеними населенням. Соціальне житло визначалося як квартири житлового фонду комунальної власності або орендовані у приватних власників, які надаються зареєстрованим

особам без права приватизації та з платним користуванням і можливістю отримання державної допомоги. Проте цей закон не був реалізований через відсутність фінансування, що залишило приватне житло домінуючим на тлі невідповідного інституційного середовища.

Ще дев'ятьма роками пізніше ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [11] та відповідні зміни до ЦК остаточно розширили поняття спільного майна як площ і обладнання, додавши до нього основне - огорожувальні та несучі конструкції будівлі, декларативні, на жаль, права на ділянку, де розташована будівля та допоміжні споруди. Обов'язки співвласників включали: належне обслуговування та, у разі потреби, проведення поточного та капітального ремонту; дотримання нормативно-правових вимог щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного та капітального ремонту, технічного переоснащення; періодичний огляд будинку протягом усього життєвого циклу та відповідальність за неналежну експлуатацію відповідно до законодавства; своєчасна оплата за спожиті житлово-комунальні послуги. При цьому поняття належного обслуговування залишалося декларативним.

І, нарешті, у ЗУ «Про житлово-комунальні послуги» [12] було визначено принципи державної політики у сфері житлово-комунальних послуг, зокрема: забезпечення діяльності підприємств на принципах самофінансування та самоокупності, що здійснюють виробництво, виконання робіт або надання послуг; досягнення економічно обґрунтованого рівня витрат на їх виробництво; встановлення та цінове і тарифне регулювання у визначених законом випадках.

Закон визначив перелік житлово-комунальних послуг, розподіл послуг на управління будинком як утримання спільного майна, включаючи прибирання приміщень та прилеглої території, санітарні роботи, обслуговування внутрішніх інженерних систем, ліфтів, поточний ремонт спільного майна. Закон також передбачає, що розпорядник будівлі зобов'язаний за рішенням співвласників і в межах виділених коштів

організувати капітальний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку. Перелічені законодавчі зміни зведені до таб.1.1.

Таблиця 1.1

Основні зміни у житловому законодавстві після приватизації

Закони	Положення законів
Конституція України, 1996 р. [4]	Держава створює умови, за яких кожен буде мати змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду, а тим, хто потребує соціального захисту, житло надається безкоштовно або за доступну для них плату відповідно до закону.
Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, 2001 р. [9]	Визначено правові та організаційні засади добровільного створення, функціонування, реорганізації та ліквідації неприбуткових об'єднань власників житлових та нежитлових приміщень будинків, їх права та обов'язки щодо утримання загального майна.
Про житловий фонд соціального призначення, 2006 р. [10]	Визначено принципи забезпечення соціально незахищених громадян житлом із соціального житлового фонду комунальної власності та орендованого у приватних власників, безкоштовно без права приватизації та з платним користуванням з можливістю отримання цього державної допомоги.
Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, 2015 р. [11]	До спільного майна власників квартир та нежитлових приміщень були додані несучі огорожуючі конструкції будівлі та права на земельну ділянку. До зобов'язань співвласників було віднесено: належне утримання загального майна; проведення поточного та капітального ремонту; поточний огляд та періодичне обстеження будинку та відповідальність за його неналежну експлуатацію та оплату за спожиті житлово- комунальні послуги.
Про житлово-комунальні послуги, 2017 р. [12]	Визначено засади державної політики: забезпечення сталого розвитку населених пунктів; самоокупності житлово-комунальних підприємств та організацій, економічно обґрунтованих витрат виробництва; регулювання цін/тарифів; забезпечення рівних можливостей до отримання мінімальних житлово-комунальних послуг; дотримання встановлених норм, порядків та правил щодо кількості та якості житлово-комунальних послуг; забезпечення соціального захисту малозабезпечених громадян. Визначено перелік ЖКП, зокрема житлова послуга з управління багатоквартирним будинком як поточним утриманням спільного майна. Визначено, що управитель зобов'язаний за рішенням співвласників та в межах виділених ними коштів організовувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту спільного майна.

Джерело: складено автором.

І все ж, законодавство остаточно не врегулювало механізми здійснення права власності на землю, доходного та орендного житла, знесення та реконструкції багатоквартирних будинків; діяльність і відносини власників та управителів щодо капітального ремонту та його

фінансування. Виконання обов'язків власників щодо утримання будинків відповідно до положень статті 13 Конституції України «власність зобов'язує» також не було реалізовано.

Тож явний акцент законодавства на приватній власності несе, на нашу думку, загрози для сталого забезпечення громадян житлом відповідно до згаданих вище положень Конституції України, ураховуючи, що більшість сімей фактично належать до вразливих груп населення.

Так, наприклад, за даними опитування, проведеного у 2021 році до початку військових дій, 14,1% респондентів вважали себе найбіднішою категорією – тими, кому навіть не вистачає коштів на їжу; 43,1% відзначали, що їхня родина має достатньо грошей лише на їжу; 32,8% – на їжу та одяг і незначні заощадження, недостатні на такі речі, як телевізор або холодильник [1].

Таким чином, у зв'язку з низьким рівнем доходів переважної частини населення логічно виникла потреба переглянути економічні положення державної житлової політики, розробити нову стратегію щодо власності на житло та реалізувати відповідні програми перерозподілу прав власності з огляду як на сформовані права і відносини, так і на необхідність належного утримання та оновлення житлового фонду задля сталого забезпечення громадян житлом відповідно до Конституції.

Розглянемо відповідні зарубіжні джерела щодо житлової політики і власності на житло. Різні принципи житлової політики щодо власності, залежно від країни та її системи соціального забезпечення, були вперше сформульовані Світовим банком на початку 1990-х років. Так, на думку експертів, у постсоціалістичних країнах реформи повинні були дозволити приватну власність, а також вільний продаж та обмін житла. Орендна плата за державне житло мала бути підвищена до рівня, який би принаймні відшкодовував поточні експлуатаційні витрати, а з часом – і повну вартість оренди включно з капітальними витратами. Система субсидій мала би орієнтуватися на найвразливіші домогосподарства і разові грошові виплати

саме на житло. Пропозицію державного житла для приватизації рекомендувалося забезпечити шляхом його вибіркового продажу. Використання земельних ділянок пропонувалося спростити та зробити більш залежними від економічної ситуації та платоспроможності населення [12, с. 49].

Згодом були сформульвані спільні житлові проблеми постсоціалістичних країн, які періодично досліджувались у багатьох аналітичних та наукових публікаціях [13; 14; 15; 16]. Наприклад, взаємозв'язок між надмірним рівнем приватного житла та недостатньою для цього інституційною та фінансовою готовністю країн описали автори із Західної та Східної Європи в рамках дослідження режимів добробуту (*welfare regime*) [17]. Ця теоретична стаття представляє історично обґрунтоване трактування постсоціалістичної реформи житлового будівництва в Європі, використовуючи концептуальну основу, яка поєднує теорію режимів добробуту з відповідними ролями держави, ринку та домогосподарств у забезпеченні громадян житлом. Водночас, дослідження не містило аналіз реальних наслідків ліберальної політики та перспектив у житловому секторі та добробуті домогосподарств, особливо в Україні після 2015 року.

Більш широке видання 2017 р. «Доступне житло в Центральній та Східній Європі» [18] було спрямоване на вивчення доступності житла та її сталості в одинадцяти нових країнах-членах ЄС у Центральній та Східній Європі (Болгарія, Хорватія, Чехія, Естонія, Угорщина, Латвія, Литва, Польща, Румунія, Словаччина та Словенія). На підставі аналізу, автори сформулювали ряд рекомендацій щодо підвищення ефективності та спроможності соціальної інтеграції житлового сектору та того, як найкращим чином реалізувати доступні заходи щодо забезпечення житлом за допомогою державних ресурсів. Однак Україна і у цих дослідженнях не розглядалася.

У всякому разі, як це загалом було показано різними авторами, небажані східноєвропейські житлові проблеми, пов'язані з надмірною безоплатною приватизацією, низькою якістю житла, наявністю великих уразливих груп мешканців та відсутністю соціального житла, все ж є зрозумілими для урядів і такими, що можуть бути вирішені [19]. Натомість, масштаби проблем, рівень їх розуміння та можливі виходи з положення в Україні є зовсім іншими.

Проблема принципової неможливості задоволення житлових потреб усіх громадян на основі вищезазначених конституційних положень, наступних законів України та інших чинних державних стратегічних документів ніколи не була належним чином сформульована у науковій літературі і залишається невирішеною. Технічна та економічна проблема неналежного утримання наявних будівель, що скорочує термін їх служби, також глибоко не вивчається і, на жаль, питання власності, як правило, не досліджується.

Перші прояви нового підходу до проблем житлової політики з'явилися в останніх вітчизняних дисертаціях та публікаціях групи авторів наукової школи д.е.н., проф. В. Ніколаєва, де, на відміну від інших дослідників, вказано на зв'язок цих проблем з більш загальними проблемами: хибною соціальною політикою (О. Кучеренко [20; 21]), недосконалістю прав власності (В. Ніколаєв, А. Бабак [22]) та необхідністю їх наукового переосмислення (Т. Ніколаєва [23]), поганого стану будинків та невизначеної вартості їх ремонту (П. Пантелєєв [24]), неплатоспроможністю мешканців-власників (А. Щербина [25]). Всі вони вказують на необхідність передачі житлової нерухомості в руки ефективних власників. Детальніший огляд публікацій вказаних авторів буде наведений у подальшому.

Пропозиції щодо розвитку орендного житла замість підтримки неефективних власників були обґрунтовані в останніх дослідженнях CEDOS [26]. Цей напрямок був розвинений нами у моделі муніципальної житлової компанії.

Таким чином, основна проблема власності на житло може мати різні рішення у різних країнах залежно від рівня усупільнення власності на будинки, стандартів надання житла громадянам та їхніх фінансових можливостей. Тому досвід країн, де більшість домогосподарств здатні самотійно забезпечувати себе житлом за відносно високими стандартами (США, країни ЄС), не може служити прикладом для України та інших країн, де навіть набагато нижчий рівень забезпечення житлом є недосяжним для більшості домогосподарств, що потребує значного усупільнення власності на житло та перерозподілу витрат на його утримання.

1.2. Погіршення технічного стану та сповільнення оновлення житла як комплексна техніко-економічна проблема

Зазначені у попередньому підрозділі прорахунки у житловій політиці призвели до негативних, кризових явищ у житловому будівництві, утриманні, експлуатації і ремонті житлового фонду, описані автором в [1].

Так, у річних витратах на будівництво житла в Україні частка державного та місцевого бюджетів зменшувалася, і наразі становить менше 0,1% (табл. 1.2).

Якщо порівняти показники введення в експлуатацію житла на 1000 осіб в Україні та інших пострадянських країнах, наше відставання стає очевидним (рис. 1.2). Це спричинено, зокрема, низькою залученістю держави до прямого фінансування державного житлового будівництва або відсутністю підтримки програм доступного житла, наприклад, як у Казахстані (17,0% у 2017-2020 роках). Це призвело до невиконання державою своїх зобов'язань щодо забезпечення житлом певних категорій громадян відповідно до чинного законодавства. За останніми наявними даними 2014-го року, 657,2 тис. сімей перебували у черзі на житло, до війни 20,0 тис. сімей було зареєстровано для участі у різних галузевих державних

програмах. Наразі 1,5 мільйона внутрішньо переміщених осіб зі Сходу України стоять у черзі.

Таблиця 1.2

Житлове будівництво у незалежній Україні

Роки	Введено житла, млн кв.м	Частка держ. фінансування, %	Роки	Введено житла, млн кв.м	Частка держ. фінансування, %	Роки	Введено житла, млн кв.м	Частка держ. фінансування, %
1992	14,1	-	2002	6,1	2.2	2012	10,8	0.7
1993	12,3	-	2003	6,4	4.3	2013	11,2	0.5
1994	10,1	-	2004	7,6	2.5	2014 ¹	9,7	0.3
1995	8,7	-	2005	7,8	3.6	2015	11,0	0.5
1996	6,8	-	2006	8,6	2.8	2016	9,4	0.3
1997	6,4	-	2007	10,2	1.6	2017	10,2	-
1998	5,8	-	2008	10,5	1.6	2018	8,7	-
1999	6,1	-	2009	6,4	1.7	2019	11,0	-
2000	5,6	1,5	2010	5,0	0.3	2020	5,7	-
2001	5,9	1,9	2011	7,2	0.8			

¹ Без тимчасово окупованих територій

Джерело: Держстат України

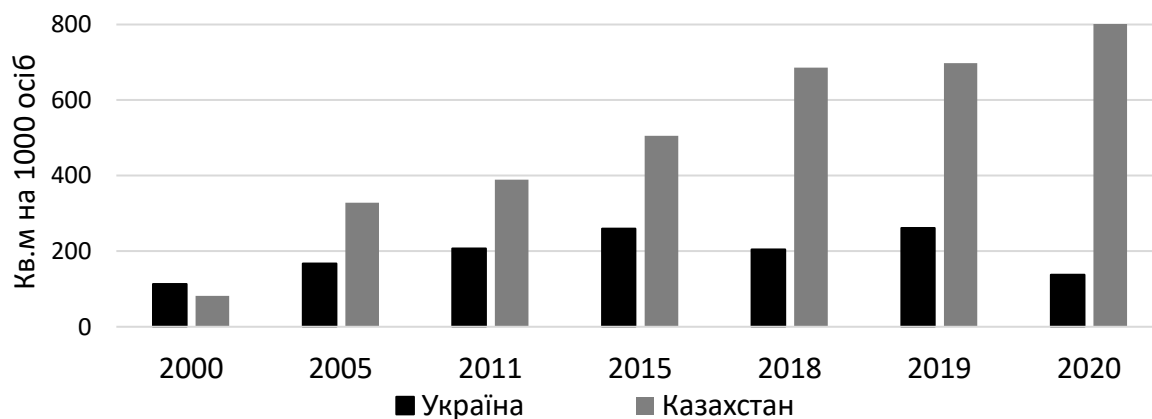


Рисунок 1.2. Введення житла в Україні та в інших пострадянських країнах

Джерело: складено автором на основі даних статистики країн

У фінансовому секторі на первинному ринку існувала висока вартість іпотечних кредитів (21,5% у 2019 році, 16,9% у 2020 році), що подвоює ціну покупки житла на середніх умовах кредитування.

Справедливості зарادي, у 2021 році уряд розпочав програму зниження процентної ставки за іпотекою до 10% з метою остаточного її укладання на 7%. Потрібно враховувати суворі умови кредитування та пов'язані з ними фінансові витрати, а також подальше зростання цін на житло, що призводить до обмежених можливостей іпотеки для середнього класу. Загальна ситуація з іпотечними кредитами у 2015-2020 рр. представлена в табл. 1.3.

Таблиця 1.3

Іпотечні кредити

Іпотечні показники	Роки					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Обсяг кредитів, млрд грн	60.2	60.3	38.6	42.3	35.0	31.3
Частка у ВВП, %	3.0	2.5	1.3	1.2	0.9	0,7
Частка у кредитах, %	34.4	36.9	22.2	21.0	16.7	14.9
Ставка, %	11.7	12.1	17.3	17.1	17.0	16.9

Джерело: НБУ.

Надання нових фінансових послуг та інструментів для купівлі житла, фінансування належного утримання та експлуатації, включаючи капітальний ремонт, відстає, а практика розпорядження житловою нерухомістю у вигляді активів не набула поширення. На нашу думку, ми досягли межі фінансових можливостей громадян щодо фінансування житлового будівництва поряд з існуючими недосконалими фінансовими механізмами та високими процентними ставками, навіть враховуючи, що покупці мають початкові активи у вигляді приватизованих квартир, якими вони володіють. Фактично в Україні механізм фінансування нового житлового будівництва більше пов'язаний не з придбанням житла як таким, а з розширенням житлової площі: приватизоване на безоплатних засадах житло використовується як ресурс для часткового покриття вартості нового. Це, відповідно, має враховуватися під час оцінювання перспективної купівельної спроможності населення. Водночас додатковим чинником скорочення обсягів житлового будівництва є те, що платоспроможність

населення зростає повільніше, ніж витрати на придбання, утримання та експлуатацію житла.

Прийнято вважати, що стабільний попит на житло формується тоді, коли середній рівень заробітної плати відповідає вартості одного квадратного метра. За даними Держстату України, у 2020 році середня зарплата становила близько 11,6 тис. грн, тоді як ціна 1 кв. м житла у Києві перевищувала 28 тис. грн, а в інших регіонах коливалася в межах 10–22 тис. грн. Отже, розрив між доходами населення та вартістю житла залишався суттєвим. За показниками доступності житла Україна продовжувала перебувати серед країн із найнижчим рівнем забезпечення житловими можливостями (за різними оцінками).

Загалом, через скорочення обсягів державної підтримки житлове будівництво зменшилося у 2–3 рази порівняно з показниками кінця 1980-х років. Упродовж періоду незалежності України до початку 2019 року в експлуатацію було введено близько 0,23 млрд кв. м новозбудованого та модернізованого житлового фонду.

У 2015–2020 роках індекс вартості житлового будівництва зріс до 216%. Водночас одним із ключових чинників зниження попиту на первинне житло залишається його висока собівартість, що формується в умовах недостатньо розвиненого й непрозорого ринкового середовища. (табл. 1.4).

Таблиця 1.4

Вартісні показники житлового будівництва

Роки	Капітальні інвестиції, млн грн	Виконані будівельні роботи, млн грн
2010	25 754	6 876
2014	33 177	11 292
2015	45 610	13 908
2016	42 503	18 012
2017	53 372	23 730
2018	53 247	29 345
2019	58 015	33 209
2020	36 518	29 084

Джерело: Держстат України

На початок 2021 року житловий фонд в Україні становив 1015 млн кв. м, у тому числі 625 млн кв. м у містах. Його структура представлена у табл. 1.5, та на рис.1.3 і 1.4.

Таблиця 1.5

Комплексна структура житлового фонду								
Показники	Будинки		Квартири		Домогосподарства		Мешканці	
	млн	%	млн	%	млн	%	млн	%
Усього у містах	9,2	100	17,4	100	14,8	100	41,6	100
	3,3	35,9	11,3	64,9	10,0	67,6	29,0	69,7

Джерело: складено автором на основі даних Держстату України

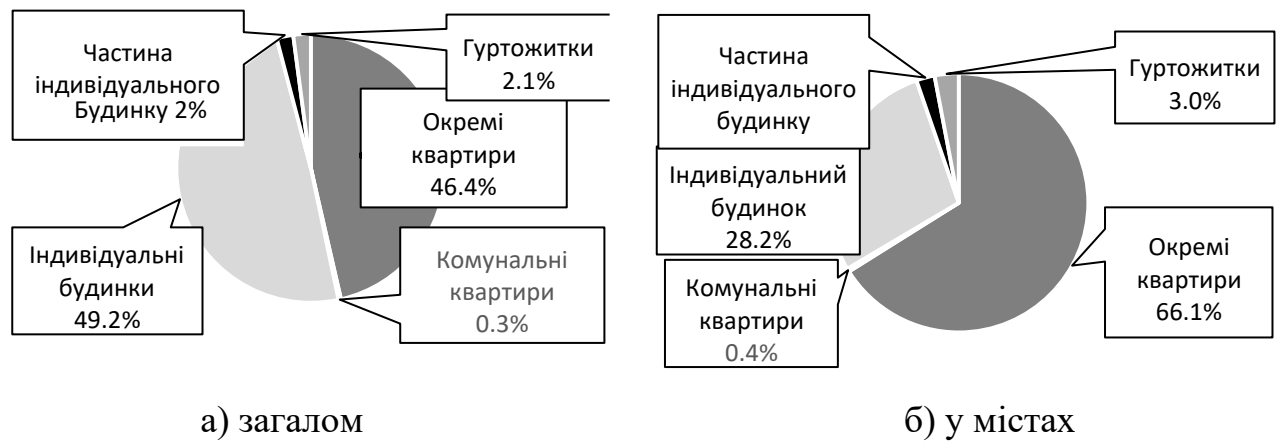


Рисунок 1.3. Типи житла домогосподарств

Джерело: складено автором на основі даних Держстату України

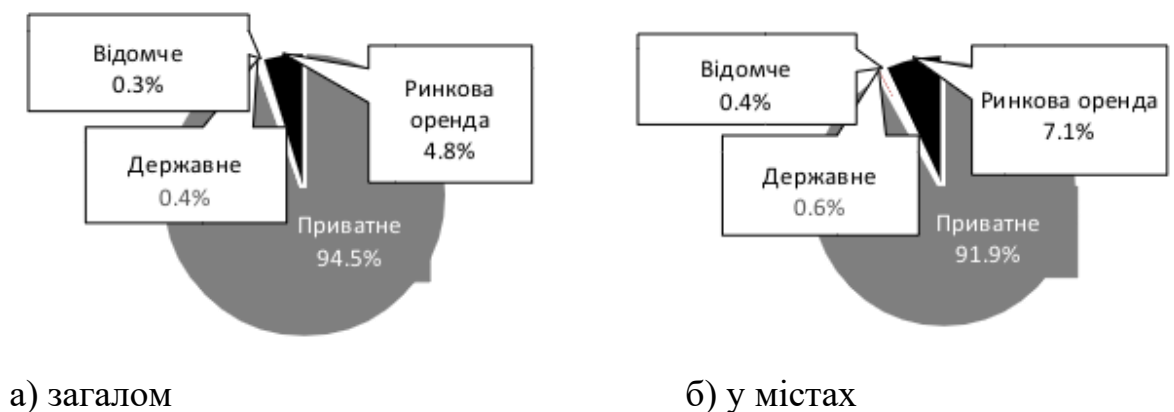


Рисунок 1.4. Види власності на житло

Джерело: складено автором на основі даних Держстату України

Після України найвищі частки власників житла є в Румунії (96%), Угорщині (92%) та Словаччині (91 %). У ЄС загалом 70% домогосподарств є власниками житла, у якому проживають, 20% користуються орендованим приватним житлом, а 10% - соціальним житлом (в Україні 0,7%).

Зазначимо, що статистика на мезорівні не містить інформацію про те, яким чином організоване управління утриманням будинків у вже створених ОСББ: власними силами, управителем-фізичною особою-підприємцем, керуючою компанією комунальної чи приватної власності; скільки будинків є колективними споживачами послуг. Не відомо, скільки управителів і керуючих компаній діють на ринку. Часткові дані по м. Києву наведені у табл. 1.6.

Таблиця 1.6

Організація управління багатоквартирними будинками у м. Києві

Багатоквартирні будинки	Кількість будинків	Загальна площа, тис. кв. м	Загальна кількість квартир
Будинки на обслуговуванні ЖЕО комунальної власності	8384	48447,1	756386
ЖБК	898	8105,5	130513
ОСББ (на самообслуговуванні)	574	7389,9	77501
Відомчі	427	1485,2	21302
Інвестиційні	850	15992,0	146529
Гуртожитки	378	1432,6	39259
Разом	11511	82852,2	1170490

Джерело: складено автором за даними КМДА 2019 р.

За статистичними даними, станом на 1 січня 2020 року житловий фонд в Україні становив 1011,4 млн. кв. м загальної площі. Майже весь житловий фонд (98,4 %) містився у багатоквартирних та індивідуальних житлових будинках, решта 1,6 % - у гуртожитках (рис. 1.5).

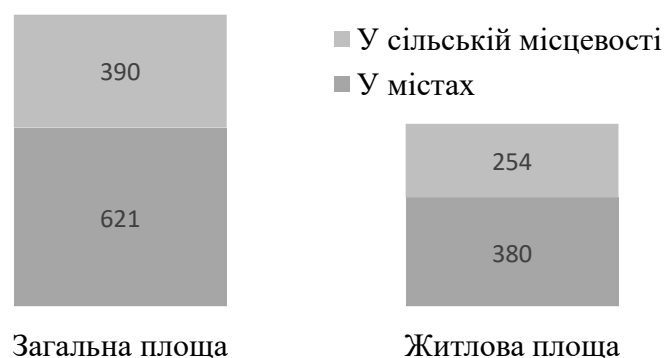


Рисунок 1.5. Житловий фонд міст і сільських територій

Джерело: Держстат України

Незважаючи на значне уповільнення будівництва житла, середня доступність житла все ще зростала через зменшення населення (рис. 1.6).

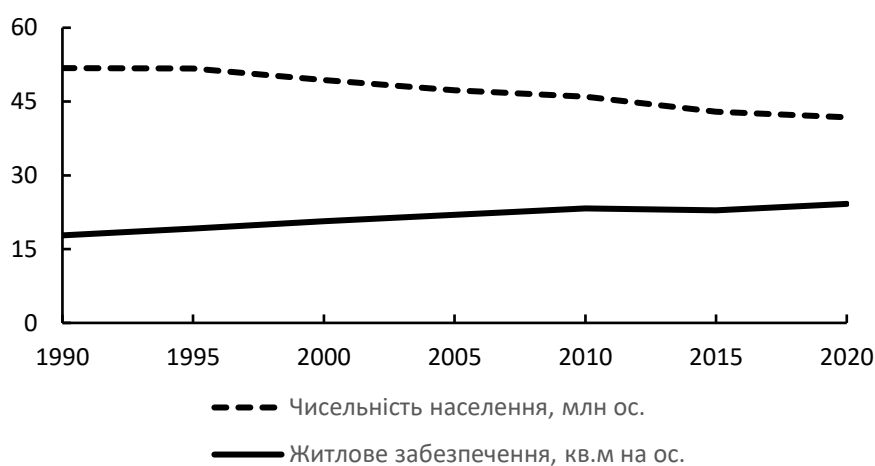


Рисунок 1.6. Чисельність населення і житлове забезпечення

Джерело: Держстат України

Перед початком військових дій на одну людину припадало 0,4 квартири. Водночас, як ми вказували, існує список очікування на житло, який фактично не зменшується після 2015 року, свіжа інформація про нього недоступна (табл. 1.7).

Таблиця 1.7

Житлове забезпечення

Роки	Квартири			Кількість сімей у квартирній черзі, од.	Отримали квартири, од
	Загальна площа, млн кв.м	Кількість, млн	На одного мешканця, од.		
1990	922.1	17.656	0.34	2.638	235
1995	978.3	18.303	0.35	2.411	82
2000	1015.0	18.921	0.38	1.765	32
2005	1046.4	19.132	0.40	1.323	20
2010	1079.5	19.322	0.42	1.139	11
2015	973.8	16.886	0.39	0.657	-
2016	977.9	16.912	0.40	-	-
2017	984.8	16.987	0.40	-	-
2018	993.3	17.100	0.41	-	-
2019	1011.4	17.380	0.41	-	-
2020	1014.8	17.408	0.42	-	-

Джерело: розраховано автором за даними Держстату України

З точки зору управління, серед загальної кількості багатоквартирних будинків слід розглядати насамперед багатоповерхові будинки з великою кількістю квартир. Однак за відсутності цієї інформації будинки можна класифікувати лише за кількістю поверхів. Так, за останньою детальною інформацією Мінрегіону України на початок 2014 року, житловий фонд, що становив тоді 1096,6 млн кв.м, налічував 10,18 млн будинків і 19,37 млн квартир. Із загальної кількості, багатоквартирні будинки становили 2,5%, а багатоповерхові (5 і більше поверхів) – лише 0,8% (рис. 1.7).

За різними даними, від 20 до 25,5 тис. будинків (в середньому 31,5% багатоповерхової забудови) є «масовими» типовими будинками 1960-1970-х років. Вони налічували 72 млн. кв. м, що становило 7,1% від загальної площі житлового фонду, або 23,7% від загальної площі багатоквартирних будинків. Саме ця інформація є важливою для оцінки проблем організації управління, оскільки співвласники саме таких будинків є проблемними.

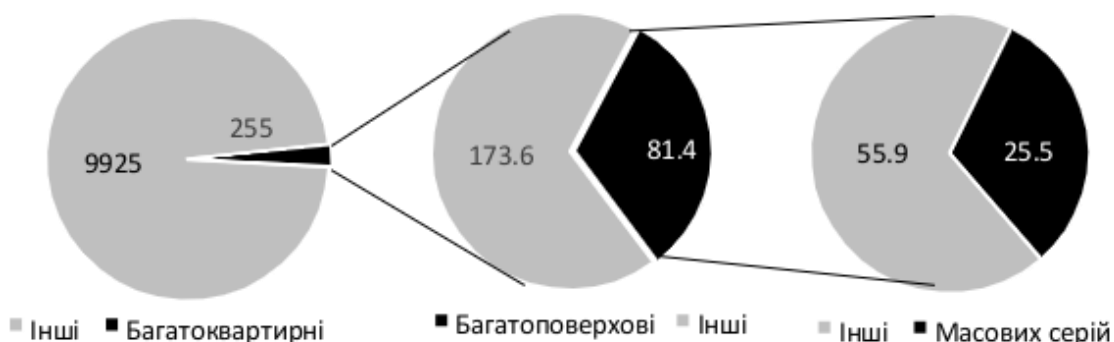


Рисунок 1.7. Багатоквартирні та багатоповерхові будинки в Україні

Джерело: Складено автором на основі даних Держстату України

Незважаючи на значне уповільнення будівництва житла, середня доступність житла все ще зростала через зменшення населення. Перед початком військових дій на одну людину припадало 0,4 квартири. Водночас, як ми вказували, існує список очікування на житло, який фактично не зменшується після 2015 року, свіжа інформація про нього недоступна.

З іншого боку, структура житлового фонду (кількість житлових будинків) дуже несприятлива з точки зору років будівництва та класів (якості) з точки зору їхнього сучасного утримання мешканцями (табл. 1.8).

Загальний житловий фонд в основному постарішав, значна частина його досягла межі терміну служби або капітального ремонту та реконструкції.

Таблиця 1.8

Розподіл домогосподарств по будинках різних років забудови

Роки	Усі домогосподарства	У містах	У сільській місцевості
До 1940	6.0	5.3	7,4
У 1950-х	11.3	9.9	14.1
У 1960-х	20.8	19.0	24.8
У 1970-х	25.0	25.5	24.0
У 1980-х	25.2	28.5	18.2
Ін 1990s	9.0	8.8	9.3
Після 2000	2.7	3.0	2.2

Джерело: Держстат України

Дані про старі та пошкоджені будівлі (0,4% загальної площі житла) через їх невирішене визначення не відповідають дійсності. Таким чином, довоєнне та повоєнне будівництво до початку 1990-х років (88,3%) досягло віку необхідного капітального ремонту, який, однак, з огляду на регулярні фінансові проблеми в Україні, не виконувався. Видно, що принаймні 80% будинків потребують ремонту того чи іншого виду. З іншого боку, відсоток домогосподарств, які зазнають надмірного погіршення стану своїх будинків, побудованих до 1980 р., становить 63,1%.

Тому падіння житлового будівництва, критичний вік більшості наявного житлового фонду та низька якість житла створили серйозну проблему сталого житлового забезпечення громадян України. Незважаючи на задовільний середній рівень житлової площі (24,4 кв. м на людину на кінець 2020 року), диференціація якості домогосподарств залишається незадовільною, що не дозволяє визнати їх житло відповідно до його визначення законом з урахуванням нормативні характеристики навколишнього середовища, техніко-правовий стан будинку. Відсоток житлового обладнання залишається таким: водопостачання – 62,1%, каналізація – 60,0%, централізоване опалення – 47,0%, гаряче водопостачання – 46,7%, газопостачання – 74,0%; 35,3% осіб не мають стандартної житлової площі 13,65 кв. Незважаючи на усереднений житловий фонд, аналізуючи якість наявного житла та його доступність у контексті конституційних положень, на питання про те, яке «житло» необхідно відповісти в контексті державної житлової політики. Наступні приміщення не можна вважати житлом: побудовані та утримувані не відповідно до технічних норм; не відповідні санітарним нормам і ті, що знаходяться у небезпечному чи шкідливому середовищі; що мають квартири, де не дотримуються стандарти забезпечення житлом мешканців; покинуті житла.

Тому держава (місцева влада) повинна стандартизувати обов'язковий моніторинг та контроль за станом житлових будинків та приміщень на

предмет відповідності набору критеріїв, щоб віднести їх до житла, та вжити заходів для забезпечення такої відповідності. З іншого боку, складна та недосконала система оцінки та контролю якості житла також потребує перегляду. Ідея якості будівельного об'єкта включає його відповідність певним законодавчим вимогам на момент введення в експлуатацію, а також підтримання цієї (або іншої нормативної) відповідності протягом усього терміну служби як об'єкта нерухомості. На першому етапі контроль якості повинен забезпечуватися на етапі проектування шляхом оцінки та нагляду за будівництвом, тоді як у майбутньому такий контроль та нагляд у реальному житті стають дуже слабкими без належних нормативних актів. Тому моніторинг та контроль надання житла громадянам на території мають враховувати певні критерії та межі, що стосуються якості житла, включаючи такі основні групи, як: навколишнє середовище, будівля, квартири та щільність зайнятості. Враховуючи недотримання стандартів, якісний житловий фонд та житлове забезпечення громадян матимуть нижчі кількісні характеристики території.

З 2015 року, після того, як закон визначив обов'язки власників щодо утримання будівель, відбулося різке підвищення тарифів на житлово-комунальні послуги та відповідне зниження платоспроможності громадян як споживачів послуг, мешканців та власників. У 2015-2020 роках індекс споживчих цін становив 238,1%, темп зростання реальної заробітної плати становив 152,7%, тоді як зростання тарифів на житло та комунальні послуги зросло майже учетверо (табл. 1.9).

Ціни на газ та електроенергію продовжували зростати у 2021 році. За даними Держстату України на вересень 2021 року, при інфляції в 11% комунальні послуги подорожчали за рік на 25,1%: природний газ – на 68,6%, електроенергія – на 36,6%, каналізація – на 18,6%, гаряча вода і опалення – на 13,9%, водопостачання – на 11,8%, утримання та ремонт квартир – на 11,7%, утримання будинків і прибудинкових територій – на 4%.

Таблиця 1.9

Динаміка цін на житлово-комунальні послуги

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015-2020
ЖКП	203.0	147.2	110.6	110.6	98.1	113.6	394.9
Утримання і ремонт квартир	130.1	107.6	108.2	110.7	103.7	103.4	179.8
Утримання будинку і території	105.4	111.5	147.5	123.7	106.9	102.7	235.4
Газ	373.0	142.0	101.2	122.9	71.3	156.3	734.1
Електроенергія	166.9	160.0	128.1	100.0	100.0	100.0	342.1
Водопостачання	123.0	142.1	120.2	119.9	112.7	118.5	336.4
Каналізація	122.5	128.3	115.1	121.2	112.2	116.5	286.6
Гаряче водопостачання	178.4	188.0	103.5	105.2	114.4	97.8	408.6

Джерело: Держстат України

Система цільового соціального захисту населення в Україні з огляду на поступове підвищення тарифів на комунальні послуги розпочала формуватись з часу прийняття постанови 1995 р. [28]. Субсидії у державному та комунальному житловому фонді були призначені для покриття витрат на користування житлом, а в приватних та багатоквартирних будинках – для покриття його витрат на утримання (поточне утримання) і, незалежно від форми власності, для покриття комунальних послуг, скрапленого газу, твердого та витрати на рідке пічне побутове паливо (там, де централізовані послуги недоступні). Поява у великій кількості неплатоспроможних споживачів (на початок 2021 р. борг становив понад 82 млрд. грн.) спричинила потребу держави забезпечити величезні суми та покриття одержувачів субсидій. Відповідні видатки державного бюджету зросли у 2015-2018 роках і останнім часом вимушено зменшилися (табл. 1.10).

Максимально, у грудні 2017 року 46,2% домогосподарств отримали субсидії, в середньому 993,4 грн при мінімальній заробітній платі 1600 грн. У результаті частка витрат на комунальні послуги у державному бюджеті в період з 2015 по 2018 рік зростає з 3,3% до 7,3%. Субсидування мешканців вступило в конфлікт з їхніми статками як власників квартир і будинків.

Таблиця 1.10

Видатки державного бюджету, пільги і субсидії

Роки	Видатки державного бюджету		Benefits and subsidies			
	Млрд грн	До попереднього року, %	На комунальні послуги		На купівлю пального	
			Млрд грн	До попереднього року, %	Млрд грн	До попереднього року, %
2015	576,9	34,1	18,0	191,5	1,1	56,9
2016	684,7	18,7	44,1	145,0	2,3	109,1
2017	839,2	22,6	69,7	58,0	2,6	13,0
2018	985,8	17,5	70,0	1,8	2,7	3,13
2019	1 072,9	8,8	44,9	-35,9	1,8	-33,3
2020	1 288,0	20,0	24,4	-45,7	1,2	-33,3

Джерело: Мінфін України

В цілому на 2015-2020 роки на субсидії на житло було витрачено 282,8 млрд. грн., що в два рази більше, ніж загальна вартість будівництва житла за цей період (147,3 грн., табл. 1.10). Тим не менше, борги за комунальні послуги постійно зростали і досягли майже 82,1 млрд. грн у 2021 р., або приблизно у 2,8 рази більше, ніж загальні витрати на будівництво житла у попередньому році (29,1 грн., табл. 1.10). Водночас накопичені потреби у відкладеному та терміновому капітальному ремонті, скажімо, 400 млн. кв. м зношеного, але все ще коштовного приватного житла (табл. 1.10) становили щонайменше 400 млрд. грн.

Якщо витратити 1000 грн. на 1 кв.м ремонтованої площі, то це дорівнюватиме 14-ти рокам витрат на будівництво житла у цінах та обсязі 2020 року у разі державного субсидування. Необхідні джерела фінансування можна було б визначити, якщо врахувати, що навіть зношена приватна нерухомість може коштувати, скажімо, 5000 грн за 1 кв.

1.3. Зарубіжні фахівці про організаційно-технічні аспекти реконструкції та оновлення житла в Україні

У розвиток поглядів зарубіжних фахівців на житлову політику, про що йшлося у підрозділі 1.1, зупинимось тепер на уявленні іноземних колег про стан житлового фонду і положеннях щодо його реконструкції.

Експерти слушно зазначають, що більше половини багатоквартирних будинків побудовані більш ніж пів сторіччя тому. Такі багатоквартирні будинки потребують капітального ремонту та реконструкції. Комунальна інфраструктура в Україні неефективна та також потребує ремонту, адже велика кількість її об'єктів (більше 70 %) є зношеними [29].

За інформацією, наданою Держстатом України, станом на 1 січня 2020 року на території України налічувалося близько 50 тисяч старих та близько 17 тисяч аварійних будинків як житлового, так і іншого призначення. Переважна більшість таких три-п'ятиповерхових будинків, збірних чи цегляних, були побудовані у післявоєнні роки у великих містах до середини 1970-х років включно і сьогодні мають критичний фізичний знос. Так, авторів [29] вражає, що майже 12% з 200 тисяч багатоквартирних будинків в Україні було побудовано в період з 1919 року по 1945 рік, а кожен четвертий – у період з 1946 по 1960 рік. Більш ніж 67 тисяч будинків були побудовані в період з 1960 року по 1980 рік.

Понад десять мільйонів українців живуть у так званих «хрущовках». Недостатня кількість коштів на належне обслуговування, ремонт та реконструкцію такого житла прискорює темпи старіння та виведення будівель з експлуатації, внаслідок їх наближення до аварійного стану. Таким чином, відзначається, що кожного року кількість таких аварійних будинків тільки зростає. У випадку, якщо негайно не вжити ефективних заходів, житло не можна бути відновити, адже коли фізичний знос становитиме вже близько 80%, такі будинки вже не можна буде відновити. Так само, не можна побудувати нове житло за такий короткий термін [30].

Позбутися гуртожитків старого типу, а також інших житлових будівель можна двома способами: ремонтом та реконструкцією. Першим способом пропонується квартальна реконструкція (це не реконструкція будинків). Це означає, що зносити будуть не окремі будинки, а весь комплекс. Тоді все будується від початку, відновлюється також інфраструктура (дороги, проїзди, паркінги, магазини), а також громадські місця (дитячі садки, сквери, школи) та дороги. Такий підхід вирішує проблему на сто років вперед, а місто та мешканці можуть заощадити на ремонті та комунальних послугах [31].

Разом із тим, низка інших фахівців вказує на суттєві вади цієї концепції: значну вартісну обтяженість; надмірну тривалість реалізації (ремонтні роботи можуть затягуватися на роки); а також неврегульованість питання тимчасового відселення мешканців і пов'язані з цим організаційно-матеріальні труднощі [32].

Другий варіант полягає в реконструкції існуючого житла, кожен будинок окремо. Основна проблема у цьому випадку вбачається у стані різних будинків: їх поточний стан залежить від ряду факторів. І ця концепція має проблеми реалізації: вона підходить не для всіх домогосподарств; мешканцям доводиться жити кілька років в умовах ремонту з усіма наслідками та незручностями, такими як перекриття транспортних шляхів, підвищений рівень пилу та шуму; а також коротший строк експлуатації оновленої будівлі порівняно з новозбудованою.

Ряд експертів та науковців впевнені, що проблема реконструкції та оновлення застарілого житлового фонду потребує невідкладного вирішення шляхом модернізації нормативно-правової бази з урахуванням накопиченого попереднього досвіду. Так, на сьогодні нормативною базою правових, економічних, соціальних та організаційних засад комплексної реконструкції районів є ЗУ «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» і проект нового закону.

Фактично, наприклад, на реконструкцію квартир з державного бюджету на 2007 рік було виділено фінансування в обсязі 250 млн грн, причому порядок та напрями використання цих коштів затвердив Кабінет Міністрів. Надалі, протягом 2008–2013 років, планувалося впровадження пілотних проєктів комплексного оновлення житлової забудови у 12 містах.

Однак закон виявився нежиттєздатним: реконструкція торкнулася лише будинків до п'яти поверхів, усі роботи мали виконуватися за кошти забудовників, 100% мешканців будинку зобов'язані були погодитися на реконструкцію [34].

В процесі аналізу літературних джерел було розглянуто новий законопроект, який також передбачає чітке розмежування повноважень і відповідальності між органами державної влади та забудовниками, відповідно до якого до компетенції держави входитимуть: планування комплексної реконструкції мікро-кварталів згідно з планом зонування; розроблення та затвердження документації об'ємного планування; інженерна підготовка, створення об'єктів інфраструктури та озеленення за рахунок державних коштів, місцевих бюджетів, а також за рахунок приватних забудовників; проведення прозорих інвестиційних тендерів для пошуку забудовника.

Українських та іноземних інвесторів, які готові брати участь у проєктах модернізації, зупиняє непідготовлена законодавча база. Щоб вирішити цю проблему, розроблено новий законопроект [34]. Метою законопроекту є вирішення якомога більшої кількості проблем, для того щоб запустити процес відновлення застарілих житлових масивів на практиці. Враховано, зокрема, можливість реконструкції застарілого житла різної висоти, а не лише п'яти-поверхових будинків. Законопроект передбачає, що для погодження реконструкції достатньо близько 70% голосів співвласників будинку. Розроблений законопроект визначає міські, а також сільські ради як замовників проєктів реконструкції. Законопроект розширює перелік можливих джерел фінансування проєкту, а також

визначає послідовність прийняття рішення про реконструкцію або знесення. Згідно до законопроекту удосконалюється порядок видачі компенсації власникам застарілих квартир. Він враховує різні можливості переселення населення під час проведення робіт, умови, на яких буде відбуватися переселення тощо.

До заходів комплексної реконструкції належать [35]: «реконструкція багатоквартирного будинку в межах району (мікрорайону); модернізація багатоквартирних будинків у межах району (мікрорайону); знесення багатоквартирних будинків у межах району (мікрорайону) з подальшим новим будівництвом; реконструкція об'єктів інженерної, транспортної та соціальної інфраструктури, що знаходяться у межах конкретного району (мікрорайону)».

Спосіб здійснення заходів може бути обрано переважно на підставі майбутніх програм, які формуватимуться з урахуванням результатів технічного обстеження житлових будинків і споруд, проведення енергоаудиту, а також відповідних техніко-економічних розрахунків. Водночас нова редакція законопроекту визначає чіткий розподіл функцій і зобов'язань між органами влади та девелоперами. Зокрема, за державою закріплюється виконання завдань, пов'язаних із плануванням комплексного оновлення мікрорайонів, згідно з планом зонування; розроблення та затвердження документації об'ємного планування; інженерна підготовка, створення об'єктів інфраструктури та озеленення за рахунок державних коштів, місцевих бюджетів, а також за рахунок приватних забудовників; проведення прозорих інвестиційних тендерів для пошуку забудовника [36].

На забудовників покладається відповідальність за підготовку проєктної документації з реконструкції, проведення її експертизи, а також оформлення дозвільних документів на виконання будівельних робіт для об'єктів, що належать до класів наслідків із середнім (СС2) та значним (СС3) рівнем. Забудовник також відповідає за безпосереднє спорудження багатоквартирних будівель та введення в експлуатацію, надання частини

квартир у нових будинках для власників квартир у будинках, що підлягають демонтажу, а також дотримання угод, включно з термінами здачі об'єкта. Як зазначається у законопроекті, у новій редакції передбачено розширення прав осіб, яких підлягають відселенню, порівняно з попереднім варіантом. Втім, слабкі сторони знаходяться і в наданому документі.

Зокрема, представники ринку наголошують, що проєкт закону не передбачає жодних стимулів чи преференцій для компаній, які виграють конкурси на проведення реконструкції. Хоча забудовники можуть отримати економічну вигоду за рахунок зведення більш висотних будівель і подальшого продажу частини квартир, держава не пропонує ані спрощених процедур погодження проєктів, ані інших механізмів зменшення адміністративних бар'єрів для девелоперів, ні деяких інших бюрократичних послаблень для компаній-збудовників [36].

Найголовнішим питанням є розроблення ефективної моделі, передусім у форматі загальнодержавної програми, в межах якої профільне міністерство відігравало б провідну управлінську роль у реалізації стратегічних планів щодо заміни аварійного квартирної фонду, а не дорадчу, як передбачається зараз [37].

Ми, натомість, в аналізі звертаємо увагу і на інше:

- проєкт закону громіздкий і багатодисциплінарний, складний для комплексного сприйняття;
- проєкт містить вузькі місця, наприклад: попередні підготовчі бюджетні витрати, які можуть не виправдатись, невизначеність з землею, складність прийняття інвестиційних рішень, складність прийняття спільних рішень мешканцями, судові процедури в часі, погодження при відселенні;
- в проєкті треба було б підкреслити економічну сутність: пошук інвестиційно ефективних і взаємовигідних для учасників варіантів забудови території з підвищенням такої ефективності за рахунок участі державних, місцевих, інших залучених владою коштів;

- слід урахувати додаткові можливості: замість маневреного житлового фонду тимчасово орендувати квартири на ринку, можна пропонувати соціальне орендоване житло на постійній основі, пільгову іпотеку;
- треба визначитись з перевагою у даному проекті комунальної власності на земельні ділянки, якщо приватна власність ще не оформлена;
- треба передбачити недоцільність надання житла у власність субсидіантам (неефективним власникам);
- загалом проект закону не у повній мірі відповідає поняттю власності, яка зникає у випадку, якщо будинок підлягає знесенню і втрачає вартість (крім власності на землю);
- треба передбачити застосування ВІМ у проектах повторного використання.

На наш погляд, для зняття частини проблем потрібна підготовка і проведення моделювання ситуацій (ділової гри). Необхідний і попередній експеримент, тобто пілотний проект з відповідною уряду або рішеннями на регіональному чи місцевому рівнях.

Центральна влада має показати зацікавленість у цій справі, допомагати забудовникам, інвесторам, і навіть ревізувати виконання програми. За відсутності державної підтримки плани реновації не можуть бути реалізовані. Фахівці відзначають доцільність перейняття досвіду країн, де подібні реконструкції старих будинків вже відбувалися, щоб уникнути повторення іноземних помилок, зокрема з досвіду держав Східної Європи [35].

Після закінчення другої світової війни в європейських країнах через руйнування внаслідок бойових дій та зростання кількості жителів загострилася необхідність забезпечення житлом, особливо у великих містах. У зв'язку з цим у середині двадцятого століття (починаючи з 1950 року) інтенсивне житлове будівництво почалося з будівництва доступних компактних квартир. У цих умовах недостатньо уваги приділялося

питанням споживчої якості квартир, їхньої комфортності, довговічності та енергоефективності. Вже наприкінці 1960 року частка такого будівництва у житловому секторі Франції становила 52%, у Німеччини 67%, у Фінляндії 72%, а у Швеції 55-68% [35].

Широкоприйнятим є твердження, що вимоги населення до якісних характеристик житла переглядаються приблизно раз у вісім років. Відтак вже на початку 1980 року іакі будівлі вже втратили відповідність оновленим стандартам житла, нормативно-технічним вимогам та потребували відновлення і ремонту.

Реконструкція панельних багатоквартирних будинків проводилась різними способами, серед яких слід виділити: надбудова інших поверхів; прибудова лоджій, балконів, терас; зміни об'ємно-планувальних рішень з частковим демонтажем елементів та зведенням нових фрагментів; зміна зовнішнього вигляду будівлі, наприклад оновлення оформлення фасадів, видозміни форми і розмірів балконів, лоджій. При цьому процес перебудови багатоквартирних будинків відбувався одночасно з переходом на сучасні, енергоефективні інженерні мережі й оновленням обладнання [38].

У статті [39] представлено, наприклад, тест того, як капітальний ремонт впливає на якість повітря в приміщенні. Досліджений житловий будинок був побудований в 1968 році і розташований у Фінляндії, в північній кліматичній зоні. Поглиблена реконструкція включала ремонт фасаду з додатковим утепленням, встановлення нових вікон з вентиляційними отворами, нового балконного скла та дверей, а також встановлення теплового насоса витяжного повітря в існуючу механічну витяжну вентиляцію. До і після ремонту були заміряні кліматичні умови в приміщенні та герметичність навколишніх будівель. В результаті цих заходів із відновлення енергії герметичність корпусу покращилася майже на 40%, а неконтрольована подача повітря (тяга) зменшилася приблизно на 24%. Загальна енергоємність будівлі знизилася на 45%.

По-перше, тривалий період тестування забезпечує довіру дослідженню. Випробування вирішили проблему забезпечення достатньої кількості свіжого повітря. У цій статті підкреслюється той факт, що вікна є частиною механічної вентиляційної системи, коли припливне повітря не контролюється припливним каналом. Потік і об'єм повітря, що подається, повинні забезпечуватися клапанами відповідного розміру, тому автори наголошуємо на важливості співпраці конструкторів.

Відомо, що проекти реконструкції житла потребують величезних інвестицій. У цьому контексті, урядами європейських країн розроблено державні програми реконструкції багатоквартирних будинків, на реалізацію яких надаються державні субсидії та пільгові кредити. У Франції наразі діють чотири урядові програми реконструкції міського житла, а саме: програма благоустрою житла, тобто надання субсидій власникам квартир до 35% витрат на оплату робіт та пільги на реконструкцію до трьох років за певних умов, тематичні соціальні програми, тобто надання субсидій власникам квартир до 70% від ціни робіт з реконструкції малоповерхових будинків в інтересах малозабезпечених громадян, програма ремонту будівлі, що надає власникам квартир значні податкові пільги під час реконструкції. У разі відмови муніципалітет має право продати будівлю інвестору для реконструкції, програма ліквідації будинків із незадовільними житловими умовами надає низку субсидій власнику будинку на знесення та реконструкцію. У разі відмови держава має право виконати необхідні роботи за рахунок власника житла. Сучасні технології реконструкції житлових будинків у Франції з використанням нового обладнання, ресурсозберігаючих технологій та ефективних матеріалів дозволяють відремонтувати житловий будинок в залежності від обсягу робіт за 3-6 місяців. Реконструкція багатоквартирних будинків зазвичай проводиться без виселення мешканців з максимальною увагою до умов їх проживання [40].

Багато міст працюють над розробкою стратегії міської трансформації для переходу від традиційних до «сталих» міст. Підвищення

енергоефективності будівель, особливо існуючих, є ключем до боротьби зі зміною клімату. У статті [41] використовується бізнес-перспектива для аналізу та порівняння трьох основних заходів модернізації, які впроваджуються в трьох різних європейських містах: Нанті, Гамбурзі та Гельсінкі, щоб охопити ключові потреби та виклики та визначити рекомендації місцевим органам влади щодо розширення модернізації. Автори аналізують муніципальні бізнес-моделі модернізації житлових будинків, які дуже відрізняються у приватних компаній, використовуючи два інноваційні бізнес-інструменти: екосистему створення вартості (VCE) та міську модель Canvas (СМС). Сталий розвиток, з точки зору соціальної інтеграції, охорони навколишнього середовища та фінансової життєздатності є основним акцентом дослідження.

Складне місце в модернізації багатоквартирних будинків займає залучення власників через високі капітальні витрати. Аналіз бізнес-моделей трьох міст показав цікаві ідеї для підтримки такого типу проектів: розробка клієнтського інтерфейсу під керівництвом муніципалітету, пропозиція схем фінансування, підтримка схем розподілу ризиків та гарантована економія, а також залучення власників до вироблення стратегій. Ці результати та обговорення допоможуть державним менеджерам підготувати свої міські стратегії з точки зору бізнес-моделей при реалізації проектів модернізації.

У Швеції витрати домогосподарств на ремонт та утримання квартир повністю покриваються за рахунок орендної плати. Сюди входить амортизація на реконструкцію, утримання та експлуатація багатоквартирних будинків, які можуть становити від 15 до 50% сімейного бюджету. У ряді європейських країн, зокрема у Польщі та країнах Балтії, надають перевагу збереженню існуючого житла через його реконструюють, а не зносять їх. А фінансування таких проектів формується з різних джерел. Це можуть бути кошти ЄС, державних або місцевих бюджетів, внески мешканців, а також допомоги міжнародних донорських організацій. Важливими чинниками, які впливають на вартість житла є технічний стан

будівель, етапи оновлення (визначається викнані і заплановані роботи), витрати власників та очікуваний термін експлуатації. Наприклад, в Естонії, житлові будинки радянського періоду трансформують у сучасні енергоефективні розумні об'єкти, які оснащені сонячними панелями та сучасними інженерними системами в межах ініціативи SmartEnCity. За оцінками Співки житлових асоціацій Естонії, реконструкція таких будівель обходиться приблизно в 250-300 євро за квадратний метр, тоді як зведення нового житла коштує 1200 євро плюс 100 євро за квадратний метр на знесення старого будинку. Інші країни також наголосили на утепленні панельних будинків та перетворенні сірих депресивних будинків в естетично привабливі [42].

Реконструкція залізобетонної будівлі після другої світової війни стала невідкладним заходом для досягнення енергозбереження та безпеки серед європейських спільнот. У цьому контексті було запроваджено новий поетапний підхід до реабілітації, щоб подолати основні перешкоди на шляху реконструкції та підвищити доцільність глибокої, стійкої реконструкції. Цей новий підхід має головну мету, а саме, підтримати розвиток більш безпечного, а також стійкого суспільства шляхом врахування принципів життєвого циклу та запровадження додаткових рівнів безпеки. Дослідження визначає стратегію та застосовує її до еталонної будівлі. Виведені основні критерії вибору правильної стратегії реконструкції, яка гарантує мінімальний вплив на навколишнє середовище та застосовність до існуючих збірних залізобетонних каркасів. Результати досліджень показують, що цілісна стратегія поступового відновлення може бути гарною відповіддю на нагальну потребу в стабільному відновленні італійського та європейського житлового фонду [43].

У країнах з ринковою економікою значна частина інвестицій спрямовується на реконструкцію багатоквартирних будинків. За оцінками експертів, у Німеччині частка інвестицій у реконструкцію багатоквартирних будинків становить 70%, а в Канаді та Данії близько 50% від обсягу

залучених коштів на нове будівництво. У США ця цей показник перевищує 40%, подібна ситуація характерна і для Нідерландів.

У Німеччині питання оновлення п'ятиповерхової забудови отримало системний характер і було реалізоване через багаторічну житлову програму, яка тривала близько двох десятиліть і була реалізована у кілька етапів. На початку 1990 року німецький уряд дійшов висновку, що реконструкція зношених будівель є економічно доцільною, оскільки вона є приблизно на 30% дешевше порівняно з їх знесенням та спорудженням нового житла [43].

У зв'язку з цим у Німеччині було розпочато масштабне оновлення та технічну модернізацію морально застарілого й енергетично неефективного житлового фонду. Основними цілями ремонтних робіт стали: відновлення технічного стану будівель і продовження строку їх експлуатації; підвищення рівня комфорту; впровадження енергоощадних рішень.

У багатьох випадках модернізацію здійснювали без відселення мешканців, що зумовило підвищені вимоги до організації будівельного процесу, зокрема до мінімізації незручностей для жителів. З цією метою на об'єктах працювали спеціальні консультанти, які в режимі реального часу надавали роз'яснення щодо перебігу робіт. Житлові компанії, своєю чергою, залучали декілька підрядних організацій, причому в договорах передбачалося взаємне підстрахування: у разі невиконання зобов'язань однією компанією, інша брала на себе їх виконання. Такий підхід забезпечував своєчасне завершення робіт. Крім того, особлива увага приділялася якості: представники власника щоденно здійснювали фіксацію та контроль виконаних будівельних операцій [44].

Відповідно до [45]: «У Східній Німеччині було близько 2,1 мільйона квартир у збірних будинках. З початку ремонту німцям вдалося повністю відновити 60% старого житла і ще 25% додатково. Реконструкція дозволила заощадити електроенергію, зменшити витрати та підвищити ринкову вартість житла. Але сьогодні технічний стан будинків погіршився і німці

вирішили, що модернізувати це житло немає сенсу, краще будувати нове, ніж вливати гроші в те, що зруйнується за 10-15 років».

Водночас відтворити німецьку модель реконструкції та відновлення в українських умовах у повному обсязі практично неможливо. Це пов'язано з тим, що у Німеччині процес оновлення житлового фонду відбувався ще до масової приватизації квартир: на той момент будинки разом із інфраструктурою перебували у державній або муніципальній власності. Така ситуація забезпечувала державі значно ширші можливості для централізованого управління та впливу на перебіг реконструкційних робіт. Лише після реалізації основних заходів модернізації було розпочато приватизацію житла.

На відміну від української практики, у Німеччині цей процес мав платний характер, що формувало у громадян відповідальне ставлення до свого житла, будинку та навколишнього середовища, а також готовність інвестувати в їх належний стан. Крім того, середня місячна заробітна плата в Німеччині в дев'ять разів вища, ніж в Україні (на кінець 2020 року), тому можливість серйозного фінансування відновлювальних робіт громадянами України однозначно виключена.

Ефективні принципи проведення інформаційних кампаній також можуть бути цікавими для українських фахівців. За німецьким законодавством питання модернізації та капітального ремонту багатоповерхового житлового будинку вирішується голосуванням не менше 75% присутніх на зборах. Натомість 50% голосів учасників достатньо, щоб прийняти рішення про поточні заходи. Якщо в будівлі створюється кооператив або товариство з обмеженою відповідальністю, рішення приймає керівництво або рада директорів [46].

Згідно з Цивільним кодексом Німеччини, мешканців багатоповерхівок необхідно письмово повідомити про майбутню модернізацію та незручності принаймні за три місяці до початку робіт. Крім того, вони повинні отримати всі розумні розрахунки. Враховуючи, що

більшість робіт проводилася без переїзду, важливо ретельно організувати роботу з населенням, що є надзвичайно важливим для забезпечення послідовності та прозорості під час реконструкції і оновлення житла [47].

Для цього на базі кожного житлового будинку створено спеціальні кабінети для роботи з мешканцями, які опитують власників будинків, координують все співфінансування, оформлення документів, зустрічі та інформують мешканців про всі етапи ремонту. Управління надає кожному з власнику необхідну інформацію про виконані і планові будівельні роботи. Крім того, друкуються та розповсюджуються інформаційні матеріали, публікуються фотографії та графіки проведення робіт [42].

Представники офісу відвідують кожне поменшкання, спілкуючись з власниками квартир і мешканцями. Особливою проблемою була робота з людьми, які відчували дискомфорт, зокрема через незручності, пов'язані з будівельними роботами (шум, бруд тощо), зокрема сім'ями з дітьми, літніми людьми та особами з інвалідністю, якими опікувалися контактні особи і «будинки престарілих», призначені органами влади (наприклад, для переселення та розміщення у тимчасових приміщеннях у разі потреби).

Крім того, Україну можуть зацікавити механізми фінансування заходів з модернізації, досвід організації роботи по всій країні, а також суворе дотримання графіків тощо [48].

Отже, враховуючи сучасний стан існуючого житлового фонду на території України, актуальним є вивчення зарубіжного досвіду з новітніми підходами та інструментами для капітального ремонту багатоквартирних будинків [49; 50]. Українських та іноземних інвесторів, які готові брати участь у проектах модернізації збудованих квартир, зупиняє не підготовлена для інвестування законодавча база.

Вирішення проблеми оновлення житла має велике соціально-економічне значення для суспільства, що дозволить забезпечити не лише підтримання будівлі в належному стані і знижувати рівень їх зношеності, а й забезпечить вагомі соціально-економічні результати. У зв'язку з цим

створення компаній з управління житлом відновлення застарілого житла в Україні на практиці є вкрай необхідним і надзвичайно важливим.

Разом з тим, як видно з аналізу літератури, зарубіжні дослідники акцентують увагу на технічних питаннях і не завжди пов'язують їхню здійснимість з відносинами власності і компаніями з управління житлом.

1.4. Започаткування вітчизняних економічних досліджень з управління житлом як нерухомістю

Проблематика економіки та управління житлом спирається на низку загальніших наук, формує багатогранну предметну область, яка, у свою чергу, деталізується у вузьких, або спеціальних науково-практичних областях. Напрацювання у кожній з них додають певного внеску у системне розуміння проблеми. Систематизація наукового доробку різних авторів, наведена у табл. 1.11, дозволяє вирізнити як об'єкти і методи відповідних наук, так і рівні управління, які вплинули на формування предметної області даного дослідження.

Таблиця 1.11

Предметні області управління житлом в опрацьованих публікаціях

Наукові предметні області		
Загальні	УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ	Спеціальні
Об'єктно-орієнтовані		Житлові об'єкти
Державне управління		Власність на житло
Регіональне управління		Регіональні і місцеві житлові програми
Галузеве управління		Житлове будівництво, житловий фонд
Управління підприємством		Управління ЖЕП, ОСББ та ЖК
Методо-орієнтовані		Управління багатоквартирним будинком
Право		Управління власністю
Управління нерухомістю		Утримання та експлуатація будинку
Управління проектами		Управління життєвим циклом будинку
Облік і контроль		Управління вартістю
Управління будівництвом		Управління капітальними ремонтами
Маркетинг		Управління послугами споживачам

Джерело: [50]

Проблеми житлової політики та державного регулювання житлової сфери висвітлені, у доповнення до аналітичних матеріалів [13-20], у численних зарубіжних наукових публікаціях [51-57], у роботах вітчизняних авторів [58-73]. Житло у регіональному контексті розглянуто у публікаціях [74-79].

Але наша увага зосереджується на заштрихованій частині табл. 1.11, у якій зосереджені проблеми управління підприємствами, а відтак суб'єктами господарювання різних організаційно-правових форм у житловій сфері і далі – багатоквартирними будинками.

Зосередимося безпосередньо на працях та дисертаціях за спеціальністю 08.00.04 – економіка та управління підприємствами, у яких розглянуті саме аспекти власності в управлінні багатоквартирними будинками, які є теоретичною основою для методико-прикладних засад створення підприємств з управління житловою нерухомістю.

Дослідження Т. Ніколаєвої 2013 р. «Науково-методичні основи управління господарськими системами домоволодіння» [80] було першим дослідженням, присвяченим управлінню об'єктами житлового фонду крізь призму інтересів власників житла, де особливий з акцент ставився на забезпечення його відтворення.

Авторка проаналізувала систему управління експлуатацією та модернізацією житлового фонду в умовах приватизації й становлення ринкових відносин, за яких повноваження власності та господарювання були передані з макрорівня (державного чи регіонального) на рівень окремих співвласників. Унаслідок цього сформувалися нові економічні взаємини між учасниками житлового ринку, а також трансформувався зміст процесів проєктування, будівництва, експлуатації й оновлення житла відповідно до їхніх інтересів, що зумовило зміну управлінських функцій. Водночас виник новий економічний феномен – організація управління спільним домоволодінням, що актуалізувало дискусію щодо її господарської чи громадської природи.

У межах дослідження домоволодіння розглядалося як цілісна господарська система, що поєднує об'єкти, суб'єкти та відповідні процеси. Показано, що його зміст є двоїстим: з одного боку, воно пов'язане із житлом як базовою соціальною потребою, а з іншого – із житловою нерухомістю як економічним активом, товаром і об'єктом права власності, при цьому склад як власників, так і користувачів може змінюватися. У зв'язку з цим у межах домоволодіння формуються різні комбінації прав власності, моделей управління та форм користування залежно від об'єктів і процесів.

У дослідженні [80], наряду з працями [102-103], докладно проаналізовано фізичний життєвий цикл об'єкта (без урахування підготовчого та проєктного етапів), який охоплює стадії спорудження, функціонування та виведення з експлуатації. При цьому запропоновано авторське комплексне трактування поняття експлуатації, яке розглядається насамперед як процес отримання вигод власниками або мешканцями від використання корисних характеристик житла чи об'єкта нерухомості.

Забезпечення такого використання передбачає належне утримання будинку, що виступає складовою експлуатації та формує витрати життєвого циклу. Зокрема, експлуатація як обслуговування включає надання мешканцям ресурсів і послуг – водо-, тепло-, газо- та електропостачання, водовідведення, охорони, сигналізації, функціонування ліфтів, паркування, роботи консьєржів, а також доступу до зв'язку (телефон, інтернет тощо). Окрім цього, до неї належать управлінські функції, такі як прийом платежів, ведення документації, консультування, що формує окрему групу експлуатаційних витрат.

Натомість утримання спрямоване на забезпечення належного санітарного і технічного стану будівлі з урахуванням виконання всіх її функцій. Воно передбачає підтримання та відновлення експлуатаційних характеристик об'єкта шляхом здійснення поточних робіт, ремонтів, а також капітальних оновлень і модернізації.

Т. Ніколаєвою робиться важливий висновок, що, з точки зору формування вартості життєвого циклу для суб'єктів, усі витрати на їхнє обслуговування і утримання будинку є взаємопов'язаними і рівноцінними складовими інвестиційних витрат задля отримання вигід упродовж життєвого циклу.

У межах аналізу економічних життєвих циклів, авторкою зроблено акцент зроблено на їх розмежуванні на об'єктний і міжоб'єктний рівні відтворення капіталу (реновації з технічної точки зору). На рівні окремого об'єкта йдеться про просте відтворення – через капітальний ремонт і модернізацію, а також про розширене – у формі реконструкції. Водночас на міжоб'єктному рівні цей процес проявляється у новому будівництві з відтворенням фізичних і економічних циклів уже щодо інших об'єктів.

Розкриваючи зміст ефективності функціонування житлового об'єкта та методологічні підходи до її забезпечення, авторка виокремлює й адаптує до сфери домоволодіння ключові функції та стадії, притаманні управлінню активами підприємств. До них віднесено: формування активу (через будівництво або придбання), його інвентаризацію та облік, моніторингу й аналізу вартості життєвого циклу, а також планування оновлення.

Запропонована методика оцінювання вартості життєвого циклу активів дає можливість власнику перейти від традиційного підходу, що обмежується розрахунком вартості будівництва, до комплексного аналізу всіх витрат протягом усього періоду існування об'єкта. Це, своєю чергою, дозволяє порівнювати альтернативні проєктні рішення та обирати найбільш доцільне з урахуванням вартості, якості й функціональних характеристик. Зауважимо, що при цьому йдеться про оцінювання проєкту в цілому, а не окремих конструктивних елементів, які розглядаються на наступних етапах аналізу життєвого циклу будівлі.

На основі оцінювання вартісних характеристик фізичного життєвого циклу ефективного об'єкта проаналізовано можливі стратегії поведінки суб'єктів. У межах цього підходу висловлюється низка припущень, зокрема

щодо обмежених можливостей домогосподарств із низькими доходами набувати житло у власність і забезпечувати його подальшу експлуатацію, навіть за умови офіційної потреби в поліпшенні житлових умов. Саме ці категорії населення формують попит на соціальне житло, зведення якого має фінансуватися за рахунок держави. Водночас поза увагою дослідження залишається можливість альтернативної моделі, за якої капітальні вкладення здійснювалися б приватними інвесторами, а витрати на оренду компенсувалися б державою.

У результаті авторка прогнозує подальше розширення ринку найму житла (поза межами соціального сегмента), активніше використання приватизованого житла як джерела доходу через оренду чи продаж, зниження середнього рівня забезпечення населення житловою площею, а також зростання ролі приватних інвестицій у житлову нерухомість, включаючи фінансування капітальних ремонтів і реконструкцій із комерційною метою.

Такі висновки базувалися на припущенні, що вартість життєвого циклу житла для власника, за зразком західних країн, охоплює не лише ціну придбання, а й витрати на обслуговування кредиту (відсотки), страхування, інші фінансові платежі, а також поточні витрати на експлуатацію. Водночас для наступних поколінь власників основним фінансовим навантаженням залишаються лише видатки на утримання та користування житлом. Таким чином, найбільший фінансовий тягар у разі придбання або безоплатного отримання житла припадає на сучасних власників. Крім того, така модель не гарантує безперервного відновлення житлового фонду, що може призвести до ситуації, коли через кілька поколінь постане необхідність повторного придбання нового житла.

У межах дослідження інвестицій у житлову нерухомість авторка, спираючись на досвід США, довела доцільність використання методів і відповідної інформаційної бази для аналізу життєвого циклу. За наявності необхідних даних найпростіший спосіб оптимізації життєвого циклу

ґрунтується на застосуванні підходу до визначення теперішньої вартості. Саме на цих теоретико-методичних засадах мають формуватися ефективні стратегії власників щодо вибору між альтернативами: проживання у власному житлі чи його комерційне використання; володіння або оренда; експлуатація чи оновлення; реконструкція або нове будівництво.

На основі узагальнення сучасних зарубіжних підходів у дисертаційному дослідженні Т.В. Ніколаєвої вперше в Україні запропоновано впровадження у проектуванні критерію сталості (sustainability), який передбачає оцінювання не лише фінансових показників, а й енергоспоживання та інших екологічних характеристик об'єкта.

Незважаючи на складність такого підходу, підкреслюється, що без його застосування ринкова вартість об'єкта не може бути належним чином науково обґрунтована, що характерно для сучасного ринку новобудов і житлової нерухомості в Україні. У результаті це зумовлює появу прихованих і надлишкових трансакційних витрат у структурі ціни житла. Зокрема, на стадії проектування не здійснюється моделювання вартості життєвого циклу будівлі, не формується план управління проектом будівництва, а спрощений підхід до проектних рішень із відносно невисокою початковою вартістю призводить до значного зростання витрат у процесі подальшого будівництва та експлуатації.

Обґрунтовується, що під час прийняття економічно доцільних рішень щодо вибору варіанту нового будівництва або модернізації не можна обмежуватися виключно аналізом кошторисної вартості, тим більше орієнтацією лише на її зменшення. У зв'язку з цим пропонується запровадження обов'язкової оцінки вартості життєвого циклу на етапі проектування в будівництві, капітальному ремонті та реконструкції об'єктів державної і комунальної власності.

Для реалізації такого підходу необхідно сформувати низку інституційних передумов: створити системи накопичення даних щодо

параметрів і вартості контрактів із подальшим оновленням кошторисно-нормативної бази в будівництві; розвинути інформаційні ресурси управителів і впровадити нормування експлуатаційних витрат, включаючи витрати на утримання житла; а також розробити або адаптувати відповідне програмне забезпечення для моделювання та аналізу вартості життєвого циклу. Водночас наголошується на необхідності пристосування цих підходів до українських умов шляхом формування належного нормативно-правового й методичного забезпечення. Найбільш досконалим інструментом у цьому контексті виступає технологія інформаційного моделювання будівель (BIM) [104, 106].

У дослідженні підкреслюється, що держава виступає ключовим актором, який прямо та опосередковано визначає інституційні умови функціонування домоволодіння, поєднуючи суспільну потребу в житлі з фінансовою спроможністю громадян його придбати чи утримувати.

Таким чином, розглянута дисертація окреслила науково-методичні основи управління житлом як власністю і у певній мірі як підприємством та проектом, що стало науковою основою для дослідження ролі підприємств з управління нерухомістю в цьому процесі. Виходячи з цього, подальші дослідження управління житлом розвивалися у кількох напрямках.

Так, дисертації П. Пантелєєва 2018 р. «Оцінювання стану і вартості утримання житлових будинків будівельно-експлуатаційними підприємствами» [81] здійснене обґрунтування науково-методичних положень щодо визначення потреб у фінансуванні капітальних ремонтів задля збереження і продовження терміну експлуатації житла. Відповідь на це питання є принципово важливою для розуміння ефективності (стану) наявних будинків і, у меншій мірі – ефективності власників щодо утримання таких будинків.

Автором у теоретичній частині показано, що об'єкт будівництва (у процесі спорудження) та об'єкт нерухомості (у процесі утримання і експлуатації) є базовими елементами новітньої економіки та управління

підприємствами будівельно-експлуатаційного профілю. Для підприємств-керуючих компаній будівля є активами (основними засобами), переданими в управління (спірне твердження з урахуванням відсутності обліку будинку як активів у відсутнього суб'єкта-власника). Тим часом, аналіз вітчизняної нормативно-методичної бази показав відсутність у ній і комплексної регламентації управління життєвим циклом будівель, зокрема процесами їхнього утримання, що зумовлює відставання вітчизняної науки і практики управління від зарубіжного рівня і призводить до подорожчання будівництва, утримання та експлуатації об'єктів, зокрема житлових будинків.

Дослідження автором стану зарубіжного менеджменту різних будівель показало поглиблення методів управління вартістю життєвого циклу у напрямку різних стадій, функцій і типів об'єктів: *Assets Management, Real Property Management, Facility Management* (включно з *Building Maintenance Management*). Було доведено, що традиційна модель скорочення витрат на проектування і будівництво без урахування витрат на утримання та експлуатацію себе дискредитувала. Тим не менше, у вітчизняних підприємств та організацій функція управління утриманням та експлуатацією нерухомого майна ще не відіграє серйозної стратегічної ролі. На основі зарубіжних підходів до управління будівлями в дисертації економічно обгрунтована особлива задача – управління їх раціональним утриманням власниками, на відміну від вітчизняної практики недофінансування та доведення до аварійних ремонтів. При цьому показано, що основною складовою утримання будівель є їхній капітальний ремонт (єдність і взаємозв'язок витрат на поточний і капітальний ремонт, на жаль, не розглядається).

Аналіз стану житлового фонду показав високий рівень його зношеності, високу вартість накопичених потреб у капітальних ремонтах, зокрема стосовно багатоквартирних багатоповерхових будинків. З іншого боку, було показано, що стримуючим фактором збереження і оновлення

житлового фонду виступає неплатоспроможність більшості мешканців, які відповідно до чинного законодавства, є співвласниками будинків і зобов'язані утримувати їх за власні кошти у належному технічному стані. Ситуація ускладнюється відсутністю ремонтної складової у тарифах на житлові послуги, що вирізняє Україну серед інших країн близького і далекого зарубіжжя. Відтак була показана необхідність економічного обґрунтування невідкладних потреб у масових капітальних ремонтах, визначення ремонтної складової у тарифах на житлові послуги, оцінки фінансової спроможності домогосподарств утримувати і капітально ремонтувати власне житло (на жаль, лише на основі оцінки відтермінованих капітальних ремонтів без подальших нормальних витрат на утримання будинків). Зроблено, однак, висновок про значну недооцінку в Україні повної вартості житла для власників, включно з його придбанням, поточними і капітальними витратами на утримання і ремонти, що вимагає перегляду відносин власності у житловій сфері.

Методологічне забезпечення раціонального утримання, нормуванні і планування витрат розглянуто на рівнях від типової забудови до окремих елементів будинків. Для оцінки необхідних витрат на капітальні ремонти типових багатоквартирних житлових будинків в залежності від їхнього фізичного зносу була розроблена економетрична модель. Для оцінки економічної зношеності були запропоновані методи визначення індексу стану будівлі (FCI), а також інші методи групової оцінки, які, на відміну від методики визначення фізичного зносу у відсотках, розраховують відсоток втрати відновної вартості об'єкта.

Уперше, для нормування і планування утримання і капітальних ремонтів по різних конструктивних елементах будинків автором була запропонована їхня міжнародна класифікація, адаптована до умов України.

Аналіз методів і уточнення оцінок стану житлового фонду дає змогу у перспективі розробити пропозиції щодо забезпечення необхідного фінансування збереження і утримання житлових будинків в умовах

обмежених можливостей мешканців (власників). Пропозиції зводяться до принципового висновку про неможливість реновації житлового фонду без зміни форм власності на будинки, що послужило одним з базисних положень нашого дослідження.

Песимістичні оцінки щодо можливостей фінансування утримання житла мешканцями-власниками дещо пом'якшуються автором у випадку розгляду додаткових витрат у процесі утримання і ремонту будинків як інвестицій у можливе збільшення вартості об'єктів житлової нерухомості та підвищення їхньої якості, що може лягти в основу залучення коштів приватних інвесторів. Цей варіант може бути прийнятний і для бюджетного фінансування капітальних ремонтів як дешевшої альтернативи іншим соціальним програмам житлового забезпечення.

У завершення дисертації запропонований проект застосування BIM для оптимального управління програмами капітального ремонту, модернізації та реконструкції типових житлових будинків та удосконалення управління їхнім подальшим утриманням. Використання BIM-технології робить програму капітального ремонту і модернізації оптимальною (досягається майже нульовий рівень помилок у проєкті); прозорою (можна контролювати будь-який етап проєкту у будь-який час); економічно прорахованою (кошторис у точності відповідає проєктним рішенням і може змінюватись разом з ними). Дозволяє добре організовувати самі ремонтні роботи та постачання будмайданчика матеріалами, точно специфікувати усі взаємини з постачальниками; раціонально керувати поетапним фінансуванням робіт; контролювати графік виконання робіт; по завершенні робіт уся інформація залишається в інформаційній моделі будівлі (електронному паспорті об'єкта) і може використовуватися у подальшому утриманні та експлуатації будинку. Проект стає легко тиражованим для інших будинків подібних серій. Проект дозволить отримати керуючим компаніям інформаційні моделі (паспорти життєвого циклу) будинків у вигляді, зручному для подальшого управління: виявлення та ліквідації дефектів, планування

термінів і вартості ремонтів, контролю використання площ – з відповідним ефектом.

Як бачимо, розглянута дисертація деталізувала низку положень попередньої роботи Т. Ніколаєвої стосовно методів оцінки стану будинків, вартості капітальних ремонтів і можливостей її оптимізації, впливу відповідних витрат на платоспроможність власників.

Подальший розвиток тематики управління будинками відображений у нашій кандидатській дисертації 2019 р. «Балансова модель розвитку ринку житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів» [82], у якій запропоновано методи балансування необхідних витрат на житлово-комунальні послуги, капітальні ремонти, відтворення житла з платоспроможністю мешканців-власників з можливим урахуванням вартості їхніх квартир як нерухомості.

Ми відмітили наступну специфіку ринку житлово-комунальних послуг в Україні: споживачами послуг є домогосподарства, які отримали у багатоквартирних будинках квартири переважно шляхом безоплатної приватизації, а відтак на ринку апріорі не було балансу між розміром і якістю їхнього житла та їхньою платоспроможністю; багатоквартирні житлові будинки, які відносяться переважно до масової інтенсивної післявоєнної відбудови 50-х – 60-х років, крупнопанельного будівництва 70-х – 80-х років, знаходяться у поганому технічному стані і потребують коштовних капітальних ремонтів та модернізації, загальна вартість яких для мешканців-власників невідома; питання організаційного оформлення власності на будинки та управління подальшим їх утриманням та експлуатацією не вирішене, немає джерел фінансування капітального ремонту та модернізації; професійне управління будинками з боку керуючих компаній лише зароджується.

Ми також відмітили, що законодавство регламентує надання мешканцям житлово-комунальних послуг: житлових управлінських послуг з поточного обслуговування будинків і комунальних послуг. Не

регламентуючи безпосередньо управлінські послуги для власників будинків, законодавство передбачає низку обов'язків співвласників будинків щодо утримання і ремонтів об'єктів та передачу за договорами цих функцій управителям. У результаті відсутності на даний час відповідних управлінських функцій на практиці виникає внутрішній конфлікт та незбалансованість інтересів та платоспроможності мешканців-споживачів послуг і мешканців-власників житла зі збільшенням уваги до забезпечення поточного функціонування житлового фонду, але при цьому не беруться до уваги стратегічні завдання оновлення житла. Тому послуги з управління будинками, на наше переконання, мають обов'язково включати й іншу їхню частину, яка стосується здебільшого стратегічного управління нерухомою власністю і відносини власників та управителів з суб'єктами ринку ремонтно-будівельних робіт.

Це вимагає передачі фаховим управителям складних функцій управління будинками як нерухомістю на усіх стадіях життєвого циклу. У такому випадку формуватиметься особливий вид господарської системи «власник – управитель – споживач». Функції управителів наблизатимуться за змістом до функцій фесиліті менеджерів у зарубіжних компаніях з управління нерухомістю. Такі управителі у своїй економічній діяльності можуть пропонувати на договірній основі й інші послуги мешканцям, вивчаючи їхні потреби. Відтак управителями з комплексними функціями не повинні бути окремі фізичні особи-підприємці, що обслуговують окремі будинки.

Нами виконані також порівняння витрат домогосподарств до і після різкого підвищення тарифів з 2015 року. Структура доходів і витрат домогосподарств, зокрема платоспроможності щодо житлово-комунальних послуг з урахуванням необхідності оплати їх повної вартості включно з капітальними ремонтами, свідчить, що частка неплатоспроможних споживачів перевищуватиме 80%.

Західна практика управління житлом і відповідні статистичні підходи

до обліку витрат домогосподарств чітко розмежовують поточні експлуатаційні витрати мешканців та значно вагоміші інвестиційні витрати власників. Останні пов'язані з придбанням нерухомості, проведенням капітальних ремонтів і загалом із підтриманням будівель упродовж усього життєвого циклу.

Для міжнародних порівнянь витрат, а також інколи з фіскальною метою, застосовується концептуальний підхід так званої умовної ренти, відповідно до якого розрахункові річні інвестиційні витрати власників прирівнюються до ринкової вартості оренди житла. Статистичні дані свідчать, що інвестиційна складова у структурі житлових витрат істотно перевищує сукупні витрати на комунальні послуги.

У дисертації деталізована відповідна аргументація: у разі урахування вартості необхідного у стратегічній перспективі придбання та утримання житла за власні кошти, неплатоспроможними виявилися б переважна більшість домогосподарств, які на сьогоднішній день є власниками житлової нерухомості.

В Україні широко поширена практика субсидування житлово-комунальних послуг, яка протирічить сутності приватної власності на житло, також ця практика негативно впливає на можливості залучення фінансування ремонтів, реконструкції та модернізації житла.

Основним висновком аналізованої роботи у розвиток тематики управління житловими будинками є те, що в умовах приватної власності на квартири у багатоквартирних будинках державна житлова політика у фінансових питаннях щодо пільг та субсидій, державного співфінансування капітальних ремонтів і практика управління будинками повинна враховувати наявність у власників квартир майна високої вартості, яке може бути як джерелом доходів домогосподарств від здачі у найм, так і повинно брати участь у механізмах фінансування. Сегмент таких власників, особливо у великих містах і центральних районах інших міст, повинен розглядатися окремо. Додатково мають застосовуватись розроблені

відповідні нові схеми фінансування, відомі із зарубіжної практики, наприклад зворотна іпотека чи розподілений кредит.

У наступній аналізованій дисертації 2021 року «Адаптація вартісно-орієнтованого управління підприємством до об'єктів житлової нерухомості», захищеній А. Бабак [50], будинку умовно надані властивості об'єкта нерухомості (єдиного майнового комплексу як підприємства) і застосовані підходи вартісно-орієнтованого управління підприємством з урахуванням, однак, особливостей поєднання у ньому індивідуальної власності на квартири як об'єкти нерухомості «за законом» і спільної власності на будинок і земельну ділянку як на класичні об'єкти нерухомості. Розроблено математичну модель вартості життєвого циклу будинку, методичні і практичні рекомендації щодо визначення витрат суб'єктів як співвласників будинку і як власників квартир і нежитлових приміщень упродовж терміну здійснення ними відповідних прав власності.

Таким чином, запропонована автором дисертації методологія у деякій мірі вирішує проблеми відсутності будинку в обліку як економічного об'єкта управління. У загальному, дисертація А. Бабак присвячена дослідженню генезису форм і методів управління власним житлом мешканців багатоквартирних будинків в Україні і вирішенню, зокрема, низки актуальних проблем наскрізного аналізу і контролю вартості придбання квартир, утримання і ремонтів будинків, а також організації надання житлово-комунальних послуг і обліку витрат при їхньому споживанні, що уточнює ступінь доступності житла у країні.

Актуальність роботи полягала, з одного боку, у необхідності заповнення прогалин обліково-інформаційного та методичного забезпечення фахового управління об'єктами житлової нерухомості, а з іншого боку – у наданні власникам квартир і нежитлових приміщень (співвласникам будинків) інструментів обґрунтування, планування і контролю доцільних витрат упродовж володіння і користування власним житлом та при його придбанні.

Дослідження виходило з конструктивної критики автором поспішно сформованого на початку 1990-х років інституту приватного (приватизованого) житла, в основу якого було необґрунтовано покладено власність на квартири як нерухомість при правовій та економічній невизначеності з основними її об'єктами – будинками і земельними ділянками, а також з формами управління спільною власністю, що сформувало на подальше несприятливе середовище для управління на рівні будинків.

У моделі власності, що склалася, для відображення і контролю витрат власників по всіх об'єктах нерухомості (квартирах, нежитлових приміщеннях, будинку, земельній ділянці) дисертантка пропонує:

- при прийнятті будинків в експлуатацію документально відображати забудовником у кошторисній і звітній документації їхню вартість у розрізі земельної ділянки, квартир та нежитлових приміщень, а також за конструктивними елементами будинку з різними життєвими циклами, що створює інформаційну основу подальшого структурованого накопичення, планування і контролю витрат власників;

- класифікувати будинки за призначенням і відмінністю методів контролю витрат власниками (інвестиційні – спільної власності, а також дохідні і кооперативні – у власності юридичних осіб);

- в інвестиційних будинках спільної власності, в умовах відсутності обліку активів підприємства, формувати фонд розвитку, через облік і контроль у якому здійснювати управління капітальними витратами.

За умови удосконаленої організації обліку, для подальшого контролю результатів управління об'єктами нерухомості з позицій інтересів власників уперше запропоновано застосовувати підходи, аналогічні вартісно-орієнтованому управлінню підприємством, а саме – специфічні показники, якими у багатоквартирному будинку є витрати життєвого циклу, а для власника-мешканця – витрати упродовж володіння і користування квартирою чи приміщенням та річні витрати.

Складність вартісно-орієнтованого управління об'єктами житлової нерухомості полягає в тому, що вони не відображаються в обліку ані в організації співвласників (ОСББ), ані в управителя. Виходом з положення, запропонованим у дисертації, є виокремлення так званих «інвестиційних будинків» фізичних осіб-співвласників, відображення їхньої вартості за структурою матеріальних об'єктів – земля, будинок, конструктивні елементи, доповнення первісної вартості даними про наступні витрати упродовж життєвого циклу будинку або на часовому проміжку здійснення суб'єктом його прав власності, розрахунок специфічних показників вартості (цінності) нерухомості для власника. Відображення вартості має здійснюватися, як зазначалося, через облік створюваного фонду розвитку (капітального ремонту).

Показниками вартості, на пропозицію дисертантки, є у кінцевому рахунку щорічні повні витрати власників-мешканців квартир та загальні витрати домоволодіння у відповідному проміжку, що дає можливість відслідковувати взаємозв'язок між капітальними витратами на ремонти і модернізацію, технічним станом будинку і житлово-комунальними поточними витратами, а також потенційно – зв'язок між інвестиціями власника і ринковою вартістю квартир (нежитлових приміщень) у будинку. Авторкою доведено, що ігнорування належного утримання будинків при відтермінуванні їхнього оновлення та за відсутності відрахувань на капітальні ремонти призводить не тільки до фізичного зносу будинків, але й до втрати вартості «активів» домогосподарств.

Крім вказаних вище основних результатів роботи, слід відзначити цікаві результати дослідження стану житлового фонду у багатоквартирних будинках, формування відносин власності у будинках і відносин на ринку комунальних послуг, що формує інституційне середовище управління будинками.

Наукова проблематика управління вартістю об'єктів нерухомості, зокрема розгляд багатоквартирного будинку як окремого об'єкта власності

і господарювання, довший час залишалася в Україні поза увагою, передусім тому, що будинок з викупленими чи приватизованими квартирами не фігурує у документації при реєстрації прав власності і в господарському обліку, а ОСББ не є суб'єктом по відношенню до об'єктів нерухомості.

Новизна роботи А. Бабак полягає в тому, що дисертація, будучи присвяченою саме менеджменту об'єктів житлової нерухомості відповідними суб'єктами власності, по-перше, розкриває інституційні причини (передусім, це – поспішна приватизація квартир), які перешкоджають сьогодні прийняттю і реалізації ефективних управлінських рішень на рівні будинку, а по-друге, пропонує в дуалістичній моделі власності «будинкоцентричну» систему управління, ліквідуючи вказані і специфічні для України перешкоди.

Так, у дослідженні ставляться і розкриваються дійсно базисні питання економічного статусу багатоквартирного будинку як об'єкта нерухомості зі складною, порівняно з підприємством, структурою власності, коли вартість і центри витрат об'єктів спільної власності втілені переважно у фізичних конструктивних елементах, а ринкова вартість (цінність) нерухомості проявляється на ринку квартир.

Авторка роботи застосовує для управління будинком модифіковані методи вартісно-орієнтованого управління підприємством і концепцію вартості життєвого циклу, пропонуючи показники, які відображають критерії власників: сукупні витрати на придбання, утримання, ремонти та експлуатацію будинку із земельною ділянкою та квартир. Методичним внеском авторки дисертації у практику управління будинками в умовах недосконалої дуалістичної моделі є, по-перше, інструментарій узгодження обліку вартості будинку за його елементами (а не роботами) у будівельних кошторисах і в обліковій документації підприємства власника (управителя); а по-друге, контроль витрат за відсутності юридичної особи власника у будинках, інвестованих майбутніми співвласниками – у документації фонду капітального ремонту.

Крім того, у дисертації поєднується аналіз відносин споживачів-співвласників будинку та одночасно власників квартир на ринку комунальних послуг і проводиться та ж ідея «будинкоцентричності» при виборі моделі будинку як колективного споживача. Таким чином, авторка ніби долає в управлінні невідповідність і протиріччя між квартирою і будинком як об'єктами нерухомості, що формує практичну цінність роботи. Однак, авторка залишилася прихильницею удосконалення, а не зміни форми власності і управління будинком.

І нарешті, у докторській дисертації Т. Ніколаєвої [82], присвяченій нерухомості державної власності, піднімається, зокрема, важливе питання викривленого розуміння поняття нерухомого майна у вітчизняному законодавстві і практиці. Показується, що у публікаціях юридичного та економіко-фінансового змісту нерухомим майном вважаються і підприємства як корпоративні права, і окремі фізичні об'єкти, причому різні, з точки зору формування вартості та методів управління - природні (земля, надра, ліси) та штучні (будівлі та споруди). У складі штучних об'єктів науковці та практики розрізняють споруди в цілому та їхні просторові частини, наприклад квартири та кімнати як об'єкти нерухомості.

Т. Ніколаєва, додатково проаналізувавши відображення нерухомості в обліку, формулює першу частину економічного визначення нерухомого майна як нерухомих необоротних матеріальних активів організацій, підприємств та установ у формі будівель і споруд разом з земельними ділянками, на яких вони розміщені, на відміну від усталених визначень нерухомості, навпаки, як землі з поліпшеннями, будівлями і спорудами. Такий підхід, попри його дискусійність, має на меті «додати» до наявних будівель визначені земельні ділянки.

Далі, показуючи діалектичну сутність таких об'єктів нерухомості, до їхнього визначення для цілей вартісно-орієнтованого управління додається друга частина: такі об'єкти створюються і експлуатуються упродовж тривалого періоду, їхня ціна у процесі утримання та капітальних ремонтів

формується мінливим чином, а вартість переноситься на виготовлену продукцію та послуги (амортизація) або споживається (зношення) з невідповідною зміною ринкової ціни; формальній появі об'єктів нерухомого майна передують довготривалі і значні підготовчі витрати, а ліквідація об'єктів може супроводжуватися витратами або доходами, зокрема із урахуванням ринкової ціни земельної ділянки, як правило, вищої за первісну. Це вимагає нового підходу до обліку, моніторингу, економічного аналізу нерухомості в інвестиційному процесі, що і було запропоновано автором.

Аналізуючи базові англomовні та українські категорії – *real estate* (нерухоме майно) і *real property* (нерухома власність), авторка акцентує на їх принципових відмінностях. Зокрема, в міжнародній практиці під нерухомим майном розуміють земельну ділянку разом із природними об'єктами та створеними людиною поліпшеннями. Натомість поняття нерухомої власності є ширшим: воно охоплює не лише матеріальні об'єкти, а й сукупність прав власника (так званий «пакет прав»), що визначає можливості їх використання.

Незважаючи на наявність концептуальної різниці між відповідними об'єктами в англomовній науковій традиції, у міжнародній практиці управління відсутнє чітке розмежування понять «управління нерухомим майном» і «управління нерухомою власністю». У більшості випадків ці категорії використовуються як взаємозамінні або навіть не диференціюються у професійному дискурсі. Це пояснюється тим, що управління нерухомістю в сучасному розумінні охоплює одночасно як фізичні аспекти утримання й експлуатації об'єктів, так і реалізацію прав власності, включаючи економічне використання, інвестування та розпорядження активами. Тому межа між управлінням матеріальною складовою та управлінням правами на неї фактично стирається.

Наприклад, Оксфордський словник наводить визначення нерухомого майна та управління ним: як «власності, що складається з земельної ділянки

і будівель на ній разом з природними ресурсами, ... вигоди від неї. Бізнес нерухомого майна – професія купівлі, продажу чи здачі в оренду землі, будівель чи житла». На противагу цьому, Кембріджський словник дає глибше та суттєвіше, на наш погляд, визначення управління нерухомим майном як [8, с. 43-44]: «діяльності з управління земельними ділянками і будівлями, включаючи дії, як підтримання будівель у доброму стані і організація здачі власності в найм». Широке визначення управління власністю з Інвестопедії включає управління нерухомим майном: «управління житловим, комерційним та промисловим нерухомим майном звичайно включає управління власністю, якою володіє інша сторона або організація... Керуючий власністю звичайно відповідає за бюджетування витрат, знаходження наймачів, збір платежів, дотримання законів і правил... Це включає профілактику, ремонт чи заходи з утримання, поточне прибирання та обслуговування, а також будівництво як удосконалення при використанні комерційних чи торгових площ наймачами». На основі наведеного визначення нерухомості у контексті застосування концепції життєвого циклу автор формує нові предметно-методичну та інформаційно-методичну області знань з управління об'єктами нерухомого майна. Сюди входять структуровані за сферами їхнього застосування і функціями управління методи нових наукових дисциплін: зокрема, вартісного (ціннісного) інжинірингу, управління проєктами, фасиліті-менеджменту, управління експлуатацією будівель, сервейінгу, управління активами, а також технології інформаційного моделювання будівель.

За відсутності необхідної інформаційної бази управління експлуатацією автор пропонує метод математичного моделювання витрат у часі як своєрідного коридору контролю дій менеджерів нерухомості. Запропоновані моделі і методи календарних і кумулятивних грошових потоків для формування і аналізу раціональних витрат і пропорцій між ними упродовж життєвого циклу об'єктів. Авторка також довела, що у вітчизняній практиці державного регламентування управління нерухомістю

використовується недосконалий, відірваний від економіки та фінансів метод оцінки технічного стану та фізичної зношеності об'єктів у відсотках. Натомість, для вартісної оцінки стану нерухомості та планування капітальних ремонтів запропоновано використати метод оцінювання економічного стану об'єктів та індекс їхнього стану.

Для управління портфелями нерухомості з використанням методу наукового узагальнення кращих зарубіжних практик запропонована організація моніторингу і контролю нерухомого майна на мезорівні з використанням методів бенчмаркінгу, нормування, менеджменту активів.

Окремо слід відзначити публікації макроекономічного та державно-управлінського характеру О. Кучеренка [21; 22], яким приділено більшу увагу у наступному розділі.

Аналіз розглянутих дисертаційних досліджень чітко показує рух наукової думки у напрямку до економічних методів управління багатоквартирними будинками, а також дозволяє визначити необхідність подальших розробок в області створення та розвитку підприємств з управління нерухомістю спільної власності, що має стати дієвим інструментом із забезпечення сталого оновлення та підтримання належного технічного стану житлового фонду.

Висновки до розділу 1.

1. На основі публікацій автора [1; 83], методами історичного і логічного аналізу обґрунтована обмежена спроможність домогосподарств щодо власного житлового забезпечення без державної підтримки. Разом з тим, відмічений взаємозв'язок між інтенсивним будівництвом та відповідною за інтенсивністю майбутньою потребою капітального ремонту будівель, їх модернізації, реконструкції та знесення. Показано загальний низький кількісний і якісний рівень житлового забезпечення. Як причину цього досліджено фінансові питання утримання та експлуатації житла: різке

зростання цін на комунальні послуги, накопичене відставання у капітальному ремонті, державні субсидії та заборгованість за житлово-комунальні послуги – що у сукупності свідчить про глухий кут чинної житлової політики, основаної на надмірному поширенні і стимулюванні приватної власності на житло. Запобігання передчасному руйнуванню житлового фонду, що перейшов у власність неефективних власників у результаті приватизації, ускладнюється недоліками та недостатньою гнучкістю чинного нормативно-правового забезпечення, яке регулює відносини власності загалом і в житловій сфері зокрема. У зв'язку з цим виникає потреба в додаткових наукових дослідженнях як нових економічних процесів, що обумовлюють необхідність оновлення законодавства, так і розробленні ефективних економічних заходів і механізмів для підвищення результативності управління житловим фондом.

2. У 1990-х роках більшість квартир в Україні були приватизовані мешканцями, тоді як, на відміну від країн Східної Європи, права та обов'язки нового власника та управителя щодо ділянки та будівлі залишаються невизначеними протягом десятиліть. Прийняття рішень щодо капітального ремонту передано неплатоспроможним бувшим орендарям, які формально є тепер співвласниками будинків, що приймають рішення, а відповідальність за утримання покладена на управителів. Як наслідок, більшість будинків у містах, які були побудовані до 1980 року, залишаються не відремонтованими і, щоб запобігти руйнуванню, потребують термінового капітального ремонту та модернізації. Водночас зростаючий тариф на житлово-комунальні послуги, на відміну від усіх постсоціалістичних країн, не включає ремонтну складову, яка могла б подвоїти необхідні реальні витрати домогосподарств на житло. Крім того, за останні роки половина всіх сімей в країні звернулася за субсидіями на оплату в рази підвищених комунальних послуг.

3. Виникає питання щодо продовження державної допомоги власникам нерухомості чи реформування відносини власності на житло.

Подібної міжнародної практики та вітчизняного управлінського досвіду недостатньо. Зарубіжні дослідження щодо України присвячені переважно містобудівним аспектам оновлення житлового фонду. Отже, основною проблемою житлової політики є невідповідність між задекларованим Конституцією забезпеченням житлом та відсутністю правових і фінансових можливостей для його стабільного задоволення. Уряди не бажають порушувати цю проблему, яка потребує екстраординарних і непопулярних рішень реприватизації, що може викликати суспільне відторгнення. Немає аналогів ні в історії, ні в інших пострадянських країнах, де стан будинків був кращим, доходи домогосподарств вищими, як у країнах Східної Європи чи Балтії, або державна допомога була своєчасною і де через тарифи кошти на капітальний ремонт були акумульовані та вчасно використані.

4. У вітчизняній науковій літературі варті уваги наступні концептуальні положення.

Сформувалася модель управління експлуатацією та модернізацією житлового фонду, за якої в умовах приватизації та становлення ринкових механізмів у житловій сфері повноваження власності й господарювання були перенесені з макрорівня (державного чи регіонального) на рівень окремих власників. Це зумовило появу нових економічних взаємин між учасниками житлового ринку та трансформацію змісту процесів проектування, будівництва, експлуатації і оновлення житла відповідно до їхніх інтересів, а також зміну управлінських функцій. У результаті сформувався новий економічний феномен – система організації та управління домоволодінням, а відтак питання щодо господарської чи громадської сутності такої організації.

Тут окреслені науково-методичні основи управління житлом як власністю і у певній мірі як підприємством та проектом. Виходячи з цього, подальші дослідження управління житлом розвивалися у кількох напрямках.

Було здійснене обґрунтування науково-методичних положень щодо визначення потреб у фінансуванні капітальних ремонтів задля збереження і продовження терміну експлуатації житла. Тут деталізувалася низка положень стосовно методів оцінки стану будинків, вартості капітальних ремонтів і можливостей її оптимізації, впливу відповідних витрат на платоспроможність власників.

Подальший розвиток тематики управління будинками відображений у наших працях, де запропоновано методи балансування необхідних витрат на житлово-комунальні послуги, капітальні ремонти, відтворення житла з платоспроможністю власників житла з можливим урахуванням вартості їхніх квартир як нерухомості. Основним висновком є те, що в умовах приватної власності на квартири у багатоквартирних будинках державна житлова політика у фінансових питаннях щодо пільг та субсидій, державного співфінансування капітальних ремонтів і практика управління будинками повинна враховувати наявність у власників квартир майна високої вартості, яке може бути як джерелом доходів домогосподарств від здачі у найм, так і повинно брати участь у механізмах фінансування.

Останній напрямок – генезис відносин власності і моделі управління житлом у нашій країні, порівняльний аналіз з країнами ЄС, виявлення слабких сторін вітчизняної моделі, пошук і застосуванню таких економіко-управлінських методів й інструментів, які б забезпечували можливість ощадливо управляти власним житлом мешканців багатоквартирних будинків та сучасних житлових комплексів. Такий підхід поєднав методологічні можливості та інструменти управління нерухомістю (девелопменту) та управління підприємствами. Також тут поєднується аналіз відносин споживачів-співвласників будинку та одночасно власників квартир на ринку комунальних послуг і проводиться ідея «будинкоцентричності» при виборі моделі будинку як колективного споживача.

Список використаних джерел до розділу 1:

1. **Щербина А.А.** Генезис управління спільним домоволодінням: від середньовіччя до цифрового суспільства. *Інноваційні підходи до розвитку управління*: колект. монографія. Харків: ХНУБА, 2022. С. 559-612.
2. Кравченко В.І., Паливода К.В., Поляченко В.А. Основи житлової економіки. Київ: Основа, 2007. 416 с.
3. Олійник Н.І. Державне регулювання ринку житла в Україні. Дис...д-ра наук з держ. Управління: 25.00.02. Київ: 2011. 391 с.
4. Конституція (Основний Закон) Української Радянської Соціалістичної Республіки. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/001_001.
5. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06. 1992 р. № 2482-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12/ed19920619#Text>.
6. Концепція державної житлової політики. Від 30.06.1995. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/95%D0%B2%D1%80#Text>
7. Конституція України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show /254к-96/вр#Text>.
8. Бабак А. В. Інституційне становлення і розвиток відносин власності в управлінні житловими будинками. *Міжнародний науковий журнал «Інтернаука»*. Серія: «Економічні науки». 2020. №10. <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2020-10-6408>
9. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>.
10. Про житловий фонд соціального призначення. Закон України від 12.01.2006 р. № 3334-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#Text>.

11. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>.
12. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 09.11.2017 р. № 2189-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text>.
13. World Bank (1993). Enabling markets to work, Washington, DC. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/387041468345854972/pdf/multi0page.pdf>.
14. World Bank (2002). Transition, The First Ten Years: Analysis and Lessons for Eastern Europe and the Former Soviet Union. Washington, DC. URL: <file:///C:/Users/User/Downloads/multi0page.pdf>.
15. Country profiles on housing and land management. Ukraine, UN. URL: https://unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/CP_Ukraine_ECE.HPB.176.en.pdf.
16. The State of Housing in the EU (2015). A Housing Europe Review. URL: https://www.researchgate.net/publication/282849203_The_State_of_Housing_in_the_EU_2015.
17. Private Rental Housing in Transition Countries: An Alternative to Owner Occupation? (2017). Editors: Hegedüs, J., Lux M., Horváthet, V. URL: <https://link.springer.com/content/pdf/bfm:978-1-137-50710-5/1.pdf>.
18. Stephens, M., Lux, M., & Sunega, P. (2015). Post-socialist housing systems in Europe: Housing welfare regimes by default? *Housing Studies*, 30(8), 1210-1234. URL: https://pureapps2.hw.ac.uk/ws/portalfiles/portal/8095566/Post_Socialist_Housing_Systems_FINAL.pdf.
19. Taltavull de La Paz, P. (2021). Housing affordability in the 21st century. *Academia Letters*, Article 2910. URL: <https://doi.org/10.20935/AL2910>.
20. Hegedüs J, et al. (2014). Social Housing in Post-Socialist Countries. In book: Social housing in Europe (pp. 239-253), Wiley Blackwell.

21. Кучеренко О.Ю. Інституційні моделі соціальної держави і житлова політика. *Право та державне управління*. 2019, № 1 (34) том 2. С. 157-167.

22. Кучеренко О.Ю. Стратегії й результати державної житлової політики в Україні. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В.І. Вернадського. Серія: Державне управління*. 2019. №3. Том 30 (69). С. 109-118.

23. Ніколаєв В.П., Бабак А.В. Формування сегменту власного житла мешканців багатоквартирних будинків і нові задачі управління. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2018. № 37 . С. 127-137.

24. Ніколаєва Т.В. Економічна сутність домоволодіння: об'єкт, організація і процес. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2012. № 6 (133). С. 227– 33.

25. Пантелеєв П.О. Удосконалення оцінювання стану житлових будинків та управління вартістю їхнього утримання. *Будівельне виробництво*. 2017. № 63/2. С. 60 - 72.

26. Щербина А.А. Балансова модель розвитку ринку житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів: автореф. Дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04. Харків, 2019. 20 с.

27. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. К.: Аналітичний центр CEDOS, 2019. 132 с.

28. Про спрощення порядку надання населенню субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива. Постанова КМУ від 21 жовтня 1995 р. № 848ю URL: https://zakononline.com.ua/documents/show/174486__662818

29. Marini, A., Passoni, C., Belleri, A., Feroldi, F., Preti, M., Metelli, G., Plizzari, G. (2017). Combining Seismic Retrofit with Energy Refurbishment for The Sustainable Renovation of RC Buildings: A Proof of

Concept. *European Journal of Environmental and Civil Engineering*, 26(7), 2475-2495.

30. Addanki, S.C., Venkataraman, H. (2017). Greening the Economy: A Review of Urban Sustainability Measures for Developing New Cities. *Sustainable Cities and Society*, 32, 1-8.

31. Ahvenniemi, H., Huovila, A., Pinto-Seppä, I., Airaksinen, M. (2017). What are the differences between sustainable and smart cities? *Cities*, 60, 234-245.

32. Büyüközkan, G., Karabulut, Y. (2018). Sustainability Performance Evaluation: Literature Review and Future Directions. *Journal of Environmental Management*, 217, 253-267.

33. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Закон України від 22.12.2006 № 525-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16#Text>.

34. Проект Закону про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. URL: <https://www.kmu.gov.ua/bills/proekt-zakonu-pro-zdiysnennya-kompleksnoi-rekonstruktsii-kvartaliv-mikrorayoniv-zastarilogo-zhitlovogo-fondu>.

35. Belleri, A., Marini, A. (2016). Does seismic risk affect the environmental impact of existing buildings? *Energy and Buildings*, 110, 149-158.

36. Carli, R., Dotoli, M., Pellegrino, R. (2018). Multi-Criteria Decision-Making for Sustainable Metropolitan Cities Assessment. *Journal of Environmental Management*, 226, 46-61.

37. Achtnicht, M., Madlener, R. (2014). Factors Influencing German House Owners' Preferences on Energy Retrofits. *Energy Policy*, 68, 254-263.

38. Hargreaves, A., Cheng, V., Deshmukh, S., Leach, M., Steemers, K. (2017). Forecasting How Residential Urban Form Affects the Regional Carbon Savings and Costs of Retrofitting and Decentralized Energy Supply. *Applied Energy*, 186, 549-561.

39. Ala-Kotila, P., Vainio, T., Laamanen, J. (2020). The Influence of Building Renovations on Indoor Comfort – A Field Test in an Apartment Building. *Energies*, 13(18), Article number: 4958.
40. Ferrer, A.L.C., Thome, A.M.T., Scavarda, A.J. (2018). Sustainable Urban Infrastructure: A Review. *Resources, Conservation and Recycling*, 128, 360-372.
41. Pardo-Bosch, F., Cervera, C., Ysa, T. (2019). Key Aspects of Building Retrofitting: Strategizing Sustainable Cities. *Journal of Environmental Management*, 248, Article number: 109247.
42. Brown, D. (2018). Business Models for Residential Retrofit in the UK: a Critical Assessment of Five Key Archetypes. *Energy Efficiency*, 11(6), 1497-1517.
43. El-Darwish, I., Gomaa, M. (2017). Retrofitting Strategy for Building Envelopes to Achieve Energy Efficiency. *Alexandria Engineering Journal*, 56(4), 579-589.
44. Drew, J., Dollery, B. (2015). Inconsistent Depreciation Practice and Public Policymaking: Local Government Reform in New South Wales. *Australian Accounting Review*, 25(1), 28-37.
45. Copiello, S. (2017). Building Energy Efficiency: A Research Branch Made of Paradoxes. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 69, 1064-1076.
46. Díaz-Díaz, R., Muñoz, L., Pérez-González, D. (2017). The Business Model Evaluation Tool for Smart Cities: Application to Smartsantander Use Cases. *Energies*, 10(3), 256-262.
47. Ciulla, G., Galatioto, A., Ricciu, R. (2016). Energy and Economic Analysis and Feasibility of Retrofit Actions in Italian Residential Historical Buildings. *Energy and Buildings*, 128, 649-659.
48. Ahmad, T., Thaheem, M.J. (2018). Economic Sustainability Assessment of Residential Buildings: A Dedicated Assessment Framework and Implications for BIM. *Sustainable Cities and Society*, 38, 476-491.

49. Zanni, J., Labò, S., Passoni, C., Casprini, E., Marini, A., Belleri, A., Menna, C. (2019). Incremental Integrated Holistic Rehabilitation: A New Concept to Boost a Deep Renovation of the Existing Building Stock. *Earth and Environmental Science*, 290, Article number: 012140.

50. Zheng J., Goussous J., Miliienko O., Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** (2024). Using the Warsaw reconstruction plan to rebuild Ukrainian cities. *International Journal of Environmental Studies*, Vol. 81, Issue 7.

51. Fahey, T. & Norris, M. (2011): Housing in the Welfare State: Rethinking the Conceptual Foundations of Comparative Housing Policy Analysis. *International Journal of Housing Policy*. Vol. 11, No. 4, 439–452. URL:<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/14616718.2011.626606>.

52. Hansson A. G. & Lundgren B. (2018): Defining Social Housing: A Discussion on the Suitable. *Criteria, Housing, Theory and Society*. DOI: 10.1080/14036096.2018.1459826.

53. Hoekstra, J. Housing and the welfare state: changing perspectives and a research agenda. Conference Paper. January 2013. URL: https://www.researchgate.net/publication/263652816_Housing_and_the_welfare_state_changing_perspectives_and_a_research_agenda.

54. Kemeny, J. (2006): Corporatism and housing regimes, *Housing, Theory and Society*, 23(1), pp. 1–18. URL: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14036090500375423?scroll=top&needAccess=true>.

55. Lennartz, C. Typologies of welfare state and housing regimes – why do they differ? Comparative housing research: approaches and policy challenges in a new international era, Delft University of Technology, March 24-25, 2010. URL: [file:///C:/Users/User/Downloads/260521%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/260521%20(3).pdf).

56. Malpass, P. (2008): Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone? *Housing Studies*, 23(1), 1-19. URL: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/02673030701731100>.

57. Van der Merwe C. A. Comparative Study of the Distribution of

Ownership Rights in Property in an Apartment or Condominium Scheme in Common Law, Civil Law and Mixed Law Systems. *Georgia Journal of International and Comparative Law*. 2002. 31(1). Pp. 101-138.

58. Nikolaiev V. P. Qualitative and quantitative analysis of the housing stock in Ukraine. *Technical and economic aspects of real estate properties : collective monograph* / V.P. Nikolaiev, P.Ye. Hryhorovskyi, V.O. Khyzhniak, G.M. Ryzhakova, and all. Lviv-Toruń: LihaPres, 2019. P. 1-20.

59. Амортизація і відтворення основних фондів житлово-комунального господарства / П.Т. Бубенко, В.І. Тітяєв, О.В. Димченко, О.М. Торжник, І.А. Чистякові, О.В. Шкурко. Наукове видання. (монографія). Харків: ХНАМГ, 2010. 255 с.

60. Букіашвілі В. О. Житлова політика як елемент соціальної політики держави: аналіз вітчизняного та закордонного досвіду. *Економіка будівництва і міського господарства*. 2009. Т.5. № 3. С. 141-146.

61. Деміхов О.І. Формування та реалізація публічної житлової політики в Україні: дис. канд. наук з держ. упр.: 25.00.02. НАДУ. Київ, 2018. 256 с.

62. Левчинський Д.Л. Державне регулювання інвестиційного процесу відтворення житлового фонду: автореф. дис ... д-ра екон. наук: 08.00.03. Запоріжжя : 2012 . 40 с.

63. Лисов І. В. Формування та реалізація державної житлової політики України та її регіонів: дис. ... д-ра наук з держ. упр.: 25.00.02 ; Акад. муніцип. упр. Київ, 2012. 401 с.

64. Логвиненко В.І. Державне управління функціонуванням і розвитком ЖКГ в Україні: монографія. Донецьк: [СПД Купріянов В.С.], 2009. 487 с.

65. Манцевич Ю.М. Удосконалення розвитку житлового господарства міст України: автореф. дис... д-ра екон. наук: 08.00.05. Київ: 2009. 39 с.

66. Мороз Н. В. Розвиток системи управління житловим фондом в Україні: дис.... канд. екон. наук: 08.00.03. Національний університет «Львівська політехніка». Львів, 2016. 237 с.

67. Непомнящий О. М. Методологічні засади формування та реалізації державної житлової політики: автореф. дис. ... д-ра наук з держ. упр.: 25.00.02. Донецьк, 2013. 36 с.

68. Ніколаєв В.П. Макроекономічний аналіз житлової проблеми в Україні. *Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право)*. 2008. № 1 (40). С. 16 – 26.

69. Ніколаєв В. Специфічні умови формування нової житлової політики в Україні. *Публічне управління та публічна служба в Україні: стан проблем та перспективи розвитку*. Київ: Ліра-К, 2018. С. 319-321.

70. Божанова В.Ю. Організаційно-економічний механізм підвищення доступності житла для населення: монографія. Дніпропетровськ, Наука і освіта, 2007. 392 с.

71. Олійник Н.І. Державне регулювання ринку житла в Україні. Дис...д-ра наук з держ. Управління: 25.00.02. Київ: 2011. 391 с.

72. Омельчук В.О. Пропозиції щодо розробки нової стратегії житлової політики в Україні. *Економіка та держава*. 2017. № 12. С. 23-26.

73. Омельчук В.О. Державне регулювання ринку доступного житла в Україні. Дис... д-ра екон. наук: 08.00.03. Київ: НДЕІ, 2012. 422 с.

74. Ачкасов А.Є. Управління структурно – функціональним складом міського господарства / Менеджмент міського розвитку: монографія. / за ред. О. В. Васильєва, Н. М. Богдан, К. А. Фісуна. Харків: ХНАМГ, 2013. 397 с.

75. Бабаєв В.М. Управління міським господарством: теоретичні та прикладні аспекти: монографія. Харків : Вид-во ХРІДУ НАДУ “Магістр”, 2004. 204 с.

76. Бубенко П.Т, Димченко О.В Житлово-комунальне господарство

регіону як системний об'єкт дослідження якісних характеристик. *Регіональна економіка*. 2011. С. 57-66.

77. Adblatif, L.I.; Olivera, C.C. (2024). Municipal institutional capacity for the implementation of housing public policies, in the context of Metropolitan Regions in Brazil. *Cities*, v. 148, p. 104869.

78. Качала Т.М. Територіальна організація житлово-комунального господарства України: методологія, практика та механізм регулювання: дис... д-ра екон. наук: 08.10.01. Київ: 2002. 554 с.

79. Фінансування регіонального розвитку: стратегія і методи: монографія / за заг. ред. д.е.н. В.П. Ніколаєва. Ірпінь: НУДПСУ. 2015. 410 с.

80. Ніколаєва Т.В. Науково-методичні основи управління господарськими системами домоволодіння: дис. канд. екон. наук: 08.00.04. Київ, 2013. 200 с.

81. Пантелеєв П.О. Оцінювання стану і вартості утримання житлових будинків будівельно-експлуатаційними підприємствами: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04, Київ, 2018. 214 с.

82. Ніколаєва Т. В. Методологія і організація вартісно-орієнтованого управління нерухомим майном державної власності: дис. ... д-ра екон. наук: 08.00.03. Ірпінь, 2019. 473 с.

83. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Building Management Component in Elaboration of New Ukrainian Housing Policy Concept. In 27th Annual European Real Estate Society Conference. ERES: Conference. Kaiserslautern, Germany, June 2-5, 2021. URL: <https://eres.architexturez.net/doc/oai-eres-id-eres2021-50>.

РОЗДІЛ 2

РОЗШИРЕННЯ ПРЕДМЕТНИХ І МЕТОДОЛОГІЧНИХ РАМОК ДОСЛІДЖЕНЬ ЖИТЛА ЯК НЕРУХОМОСТІ

2.1. Формування житлової нерухомості у контексті різних моделей держави добробуту

Конституційне проголошення України як соціальної держави [1, ст. 1] зумовлює необхідність формування цілісної моделі її реалізації, а також оцінювання проявів цієї моделі в різних сферах суспільного життя, зокрема у забезпеченні населення житлом. У науковому дискурсі як зарубіжні, так і українські дослідники трактують соціальну державу як правову систему, зорієнтовану на людину, підвищення рівня її добробуту, гарантування безпеки та створення умов для розвитку. Водночас конституційне закріплення такого статусу притаманне обмеженій кількості країн Західної Європи, серед яких Німеччина, Франція та Іспанія [2, с. 356], що покладає на ці держави підвищену відповідальність за послідовну реалізацію відповідних принципів у сфері державного управління [3].

Європейська практика демонструє існування різних підходів до ролі держави в економіці та забезпеченні суспільного добробуту як на рівні всього населення, так і окремих соціальних груп. Класичну систематизацію моделей «держави добробуту» (*welfare state*) для розвинених західних країн було здійснено *H.Esping-Andersen* [4], який виокремив три основні типи таких моделей.

На підставі цього В. Ніколаєв і О. Кучеренко [5], зазначають, що в межах ліберальної моделі держава покладає основну відповідальність за рівень добробуту на самих громадян, забезпечуючи лише мінімальну підтримку обмеженим категоріям соціально вразливих осіб. Такий підхід характерний для країн англо-американської традиції. Соціальна допомога тут має адресний і тимчасовий характер та надається після перевірки

матеріального становища отримувачів. Зазначена модель є дієвою в періоди економічного зростання або стабільності, однак у кризових умовах і під час спаду вона може призводити до суттєвого погіршення становища значної частини населення [6].

Водночас корпоративна модель передбачає розподіл відповідальності за добробут між державою, роботодавцями та громадянином, виступаючи гарантом соціального захисту. Такий підхід, разом із механізмами соціального партнерства, є типовим для країн Центральної Європи. Обсяги бюджетного фінансування соціальної сфери приблизно співвідносяться з внесками працівників і роботодавців, тоді як ключові механізми перерозподілу залишаються під контролем держави. Ефективність цієї моделі значною мірою базується на високому рівні організованості та соціальної згуртованості суспільства.

Соціал-демократична модель, своєю чергою, передбачає найвищий рівень соціальної рівності та значний масштаб перерозподілу ресурсів. Вона характерна для країн Північної Європи, а також Нідерландів і Швейцарії. У межах цієї моделі соціальні гарантії пов'язані передусім із фактом громадянства та не залежать від рівня доходів чи індивідуальних страхових внесків. Провідну роль у забезпеченні соціальних послуг відіграє держава, яка через систему оподаткування здійснює перерозподіл доходів.

Головними орієнтирами соціальної політики є забезпечення повної зайнятості, зменшення нерівності в доходах та обмеження соціального розшарування. Розвинений державний сектор економіки виступає основою фінансування соціальної сфери, що підтримується високим рівнем оподаткування. Політика боротьби з бідністю поєднується із забезпеченням загально високих стандартів життя населення. Важливою умовою функціонування цієї моделі є ефективне виробництво, а також розвинена система соціального діалогу між роботодавцями та профспілками під контролем держави. Реалізація такої системи, як правило, можлива в

політичних умовах, де суттєвий вплив на уряд мають профспілкові організації та партії соціал-демократичного спрямування [5].

Окремі зарубіжні дослідники виокремлюють також південноєвропейську модель соціальної держави. Вона притаманна таким країнам, як Іспанія, Італія, Португалія та Греція, де рівень державної відповідальності за добробут громадян є близьким до ліберального підходу, однак доповнюється значною роллю неформальної підтримки з боку родини, церкви та місцевих громад. Водночас державне регулювання системи соціального захисту тут залишається недостатньо розвиненим, як і спектр публічних соціальних послуг.

У межах зазначеної типології колишній СРСР умовно можна віднести до соціал-демократичного типу держави [2, с. 353], проте з істотною відмінністю, що політика соціального вирівнювання здійснювалася на рівні низьких стандартів споживання. Такі історично сформовані інституційні особливості та їх інерційний вплив у пострадянських країнах і сьогодні потребують урахування при формуванні сучасної житлової політики.

Виникає проблема визначення місця України в межах цієї класифікації. У національних аналітичних матеріалах, підготовлених провідними науковими установами, реалізацію економічних перетворень і формування системи соціального захисту населення пов'язували переважно з ідеями та інструментами ліберального підходу [7]. Водночас у стратегічних документах відсутнє чітке закріплення конкретної моделі соціальної держави, що породжує питання щодо доцільності застосування тих чи інших підходів і наявності необхідних інституційних умов для їх упровадження. Це особливо актуально при розгляді державної житлової політики у взаємозв'язку із ширшим контекстом «соціальна держава – соціальна політика – житлова політика».

Вітчизняні автори В. Геєць [8], Е. Лібанова [9], О. Овсієнко [10], Л. Сергіїва [11], О. Скрипнюк [12], Н. Хома [13], О. Яременко [14] присвятили свої дослідження пошукам місця України серед соціальних

держав різних типів, або пропозиціям щодо відповідних векторів у державній політиці. Усі дослідники підкреслюють, що зазначені моделі практично не існують у «чистому» вигляді, частіше спостерігається їх поєднання, хоча зазвичай домінують ознаки однієї з них. Втім, на нашу думку, це аж ніяк не свідчить про ефективність одночасного функціонування в межах однієї держави взаємосуперечливих елементів різних моделей, зокрема у сфері житлової політики.

Як зауважує Д. Сковронський [15], досвід країн Східної Європи продемонстрував неефективність механічного перенесення моделей розвинених держав (особливо ліберальної) та підкреслив необхідність формування власних, адаптованих підходів. У цьому контексті поняття «соціальна держава» фактично пов'язується передусім із розвиненими країнами. Відтак ситуація в Україні є особливо складною, оскільки конституційно закріплений статус соціальної держави потребує практичної реалізації в умовах, які не завжди відповідають необхідним для цього інституційним і економічним передумовам.

Більшість дослідників зазначають, що сучасна соціальна політика характеризується внутрішньою неоднозначністю та суперечностями. Зокрема, попри досить різкий перехід до лібералізованої моделі, її ефективне функціонування можливе лише за наявності відповідних інституційних умов, до яких належать чітко врегульовані права власності на всі види економічних ресурсів, розвинене конкурентне середовище, а також наявність системи недержавних інститутів соціального захисту [10].

Погоджуючись із позицією О. Овсієнка, слід визнати, що в Україні такі інституційні основи для повноцінного впровадження ліберальної моделі були і залишаються недостатньо сформованими, що актуалізує інтерес до аналізу альтернативних підходів, зокрема соціал-демократичної моделі, близької до неї німецької концепції соціального ринкового господарства, а також середземноморської моделі з її акцентом на вагомій ролі сімейних зв'язків у забезпеченні соціального добробуту.

Натомість Н. Хома зазначає, що у перспективі держава не матиме змоги повною мірою забезпечити реалізацію соціальних прав, гарантованих Конституцією України. Соціальна політика, за її оцінкою, не набрала рис цілісної та узгодженої стратегії, фактично перетворившись на сукупність різнорідних, недостатньо обґрунтованих виплат, пільг і субсидій, які не забезпечені реальними можливостями державного бюджету [13]. Це зумовлює ситуацію, коли виконання соціальних зобов'язань і збільшення фінансування соціальної сфери стають надмірним навантаженням для держави, а потреби найбільш вразливих верств населення залишаються незадоволеними. У зв'язку з цим, як підкреслює В. Співак, Україну можна охарактеризувати щонайбільше як державу, що лише частково відповідає ознакам правової та соціальної, або таку, що перебуває на шляху до їх досягнення [16].

Категоричнішої думки дотримуються О. Піщуліна [17], Е. Лібанова [9], Л. Сергіїва [11], В. Якубенко [18], які вважають, що практична діяльність державних органів, яка стосується соціальної сфери не дозволяє стверджувати навіть про мінімальну орієнтацію на цінності соціальної держави. Спостерігається не лише несистемність дій, а й відсутність постановки необхідних цілей.

Відсутність цілісної стратегії у соціальній сфері зумовлює прийняття короткострокових рішень, залежних від політичної ситуації, що не забезпечують сталого поліпшення умов життя. У таких умовах державна політика зводиться здебільшого до прямої матеріальної підтримки малозабезпечених верств населення.

У цьому контексті особливої актуальності набуває створення ефективних підприємств з управління об'єктами нерухомості спільної власності. Саме такі організації здатні забезпечити професійне управління житловим фондом, підвищити якість його утримання, оптимізувати витрати та створити умови для планомірного оновлення будівель. Вони можуть стати інституційною основою для переходу від фрагментарної підтримки до

системного підходу в управлінні житлом.

З урахуванням постсоціалістичних інституційних особливостей і наявності суперечностей із ліберальними підходами, орієнтація на подібну модель видається обґрунтованою. Водночас її впровадження в Україні потребує поступового формування належних умов, починаючи з вирівнювання життєвого рівня населення, який залишається відносно низьким. Важливою передумовою також є створення сприятливого політичного середовища та інституційної бази для ефективного функціонування таких управлінських структур.

У цьому контексті формування підприємств з управління житлом спільної власності може стати важливим інструментом реалізації такої моделі, оскільки вони забезпечують поєднання економічної ефективності з соціальною відповідальністю у сфері утримання та розвитку житлового фонду.

У цьому зв'язку доцільно розглянути економічні підходи до трактування житла, що ґрунтуються на різних концепціях розуміння економіки. Зокрема, можна виокремити енциклопедичний (представлений у вітчизняних джерелах), практичний і узагальнений (характерні для зарубіжних досліджень) підходи.

Економіка – 1) сукупність суспільних відносин як у виробничій, так і у невиробничій сферах, тобто економічний базис певного суспільного ладу; 2) народне господарство певної країни або його галузь; 3) науки, які вивчають специфіку виробничих відносин у певній галузі або сфері суспільного виробництва [19].

Економіка (від грец. *éikos* – дім, господарство і *nomos* – правило, закон; у сукупності – правила ведення господарства) – 1) господарство, сукупність засобів, об'єктів, процесів, що використовуються людьми для забезпечення життя, задоволення потреб шляхом створення необхідних людині благ, умов і засобів існування із застосуванням праці; 2) наука про господарство, способи його ведення людьми, відносини між людьми в

процесі виробництва і обміну товарів, закономірності перебігу господарських процесів [20].

Економіка – це великий комплекс взаємопов'язаних виробничих і споживчих процесів, які допомагають визначати, як розподіляти обмежені ресурси. В економіці виробництво і споживання товарів та послуг використовуються для задоволення потреб тих, хто в ній живе і працює. Ринкові економіки, як правило, дозволяють товарам вільно циркулювати на ринку відповідно до попиту і пропозиції [21].

Серед останніх робіт західних авторів заслуговує на особливу увагу стаття Н. Ruonavaara. Автор розглядає дослідження житла як широку мультидисциплінарну сферу соціології, психології, економіки, антропології, історії, містобудування, архітектури, філософії та інших наукових та фахових дисциплін [22, с. 180]. У суспільно-економічному контексті він посиляється на J. Kemeny [23; 24], який дійшов загального висновку, що країни, де домінує приватна власність на житло, як правило, мають слабо розвинену систему соціального забезпечення, і навпаки, там, де поширене неприбуткове орендне житло, розвинене і соціальне забезпечення. У підтвердження теорії J. Kemeny останні дослідження рівнів житлового забезпечення у світі, опубліковані J. Doling та M. Elsinga [25], були доповнені економічними положеннями теорії соціального забезпечення на основі активів у публікації С. Lennartz та R. Ronald [26].

Згадана теорія розглядає житло власників як капітал (активи), які певним чином розподілені між соціальними групами і можуть бути використані для забезпечення домогосподарств у старості. Відповідно уряди можуть реформувати політику соціального забезпечення, заснованого на житлових активах. У даному випадку ми маємо справу з економічною соціологією, а також з дослідженнями майнової нерівності.

Похідний від практики використання житла характер теорії житла відстоює у своїх роботах Р. King [27], а також D. Clapham [28]. Теорія житла вивчає, на їхню думку створення, використання, управління і утримання

житлового фонду, об'єднуючи низку дисциплін. Близький до цього підхід пропонують М. Ball та М. Halroe [29], намагаючись структурувати зміст житлового забезпечення, виходячи з функції виробництва.

Серед українських авторів економіки житла присвячені роботи В. Кравченка, згаданого у списку літератури попереднього розділу [70]. Автор вважає наступне: «Нині житлова економіка має розгалужену галузеву структуру. Це зокрема житлове будівництво, виробництво будівельних матеріалів, землекористування, генеральне та територіальне планування, архітектура, металургія, транспорт, дорожнє будівництво, енергетика, теплозабезпечення. ... Це реконструкція і модернізація житлового фонду, утримання і управління житловим фондом, житлове законодавство, житлове право, іпотечні цінні папери, інструменти та механізми фінансування житлового будівництва, житлові ринки, ризики житлового будівництва, житловий бізнес. Це житлова політика держави і місцевих властей, державні житлові програми, зайнятість, житлові інвестиції. Це цикли розвитку житлової економіки, інфляція, доходи домогосподарств, попит і пропозиція житла, житлові та житлово-будівельні субсидії, доступність житла, соціальне та орендне житло, кризи ринків житлової нерухомості. Це масове житлове будівництво як фактор індустріальної та постіндустріальної епох, нових п'ятого і шостого технологічних укладів».

Таким чином, у вітчизняних публікаціях, попри галузеву глибини предмету, помітна відсутність бачення ширших, загальних теоретичних засад економіки житла як обмежених кількісно і нерівномірно розподілених активів, нерухомості. Натомість у публікаціях західних вчених – намагання розширити предметну область житла до меж і навіть за межі економічної, соціальної чи управлінської наук.

З урахуванням зазначених підходів до розвитку та трансформації житлової сфери, особливої ваги набуває формування інституційних механізмів, що забезпечують ефективне управління житловим фондом, а також створення професійних компаній з управління об'єктами

нерухомості спільної власності, яке є необхідною передумовою підвищення якості утримання житла, забезпечення його сталого відтворення та розвитку.

2.2. Чільне місце житлової нерухомості у глобальних активах, національному багатстві і статках домогосподарств

Як зазначено у нашій статті [30], глобальні оцінки нерухомості і зокрема житла стали можливими і почали здійснюватися лише в останні роки кількома організаціями, провідною з яких є британська компанія *Savills* з 39 тис. експертів у 600 офісах у 70 країнах. За даними першого звіту компанії [31], на початок 2016 р. з 217 трлн дол. вартості усієї нерухомості у світі житлова нерухомість складала 162 трлн дол., або 45% вартості глобальних активів. При цьому лише 54 трлн дол., за оцінками, припадало на інвестиційну житлову нерухомість, що знаходилась у постійному фінансовому обороті (рис. 2.1- 2.2).

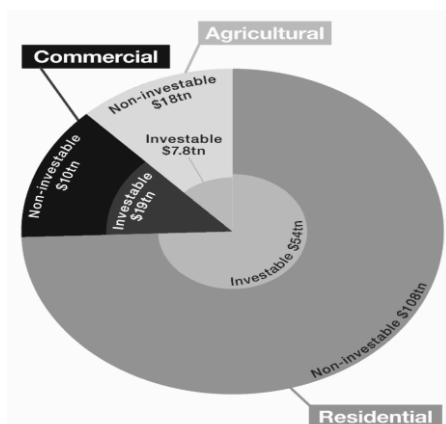


Рисунок 2.1. Структура глобальної нерухомості як об'єкта інвестицій (початок 2016 р.)
Джерело: [31]

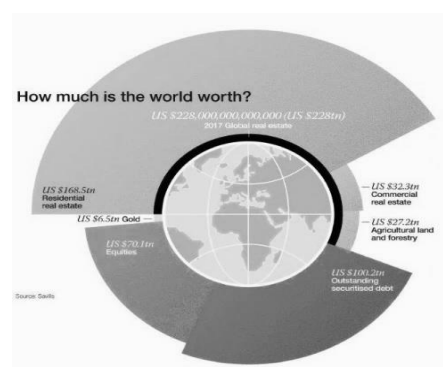


Рисунок 2.2. Вартість глобальної нерухомості (початок 2017 р.)
Джерело: [32]

Близько 1% інвестиційної житлової нерухомості продавалося щороку у великих угодах (понад 10 млн дол.). Для 2,5 млрд домогосподарств у світі

медіанна вартість помешкання склала 43 тис. дол., а середня 64,8 тис. дол. Згідно з наступним звітом, на початок 2017 р. вартість нерухомості зросла на 5% до 228 трлн дол., з яких житлова нерухомість склала 168,5 трлн дол., а з них 34% – інвестиційна нерухомість (рис. 2.2). За суттєво скоригованими даними компанії, у світі нараховувалося 2,05 млрд домогосподарств, відтак середнє житло домогосподарства оцінювалося близько 82 тис дол. На кінець 2017 р., за останніми даними компанії, вартість лише житлової нерухомості склала 220,6 трлн дол. (рис. 2.3) з середньорічним приростом 6,2 %. Це вже дозволяє оцінити житлову нерухомість середнього домогосподарства приблизно у 105 тис. дол.

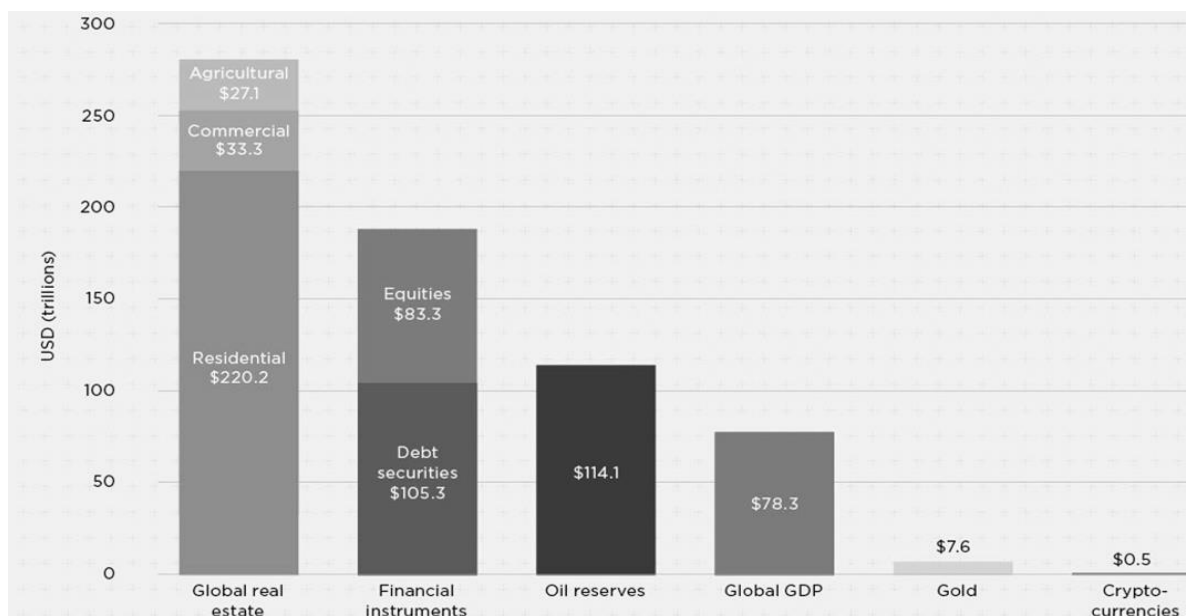


Рисунок 2.3. Структура нерухомості у світових активах (кінець 2017 р.)
Джерело: [33]

Територіальна структура житлової нерухомості у світі зображена на рис. 2.4.

Підійти до глобальної оцінки житлової нерухомості у статках домогосподарств можна і на основі аналізу багатства, що припадає на одну дорослу особу. Визначення такого показника проводиться шляхом

співставлення фінансових та нефінансових активів із зобов'язаннями, де житлова нерухомість складає основу нефінансових активів.

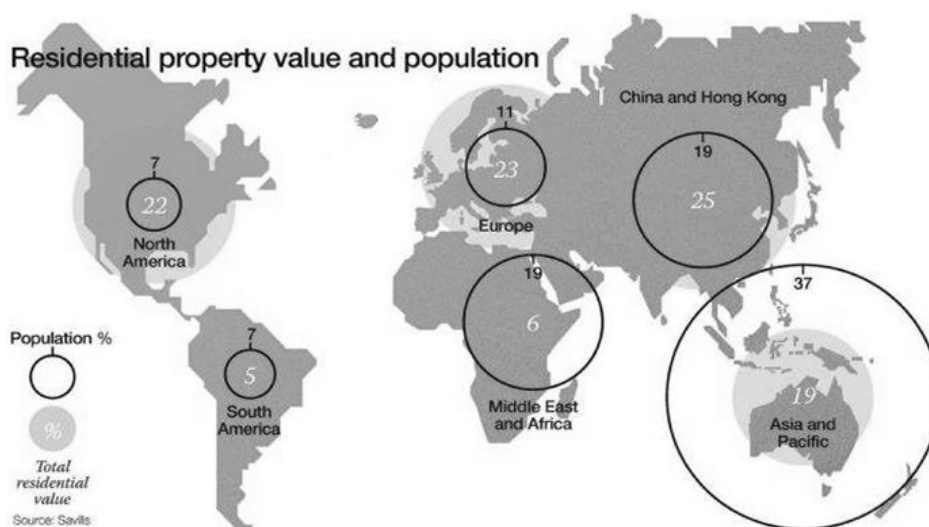


Рисунок 2.4. Континентальна структура розміщення населення і житлової нерухомості (2017 р.)

Джерело: [33]

За оцінками провідної організації з глобальних досліджень багатства *Credit Swiss Research Institute*, багатство домогосподарств складало на кінець 2018 р. 360,6 трлн дол. із середнім значенням 70,8 тис. дол. і медіанним значенням 7,1 тис. дол. на одного дорослого при загальній чисельності дорослого населення світу – 5,1 млрд осіб (табл. 2.1).

Таким чином, ураховуючи співвідношення кількості домогосподарств (2,05 млрд [32] та дорослих осіб 5,1 млрд), багатство середнього домогосподарства складало 176,1 тис. дол., з яких 59,6 %, або 105 тис. дол. припадало на нефінансові активи – переважно житлову нерухомість, що демонструє співпадіння оцінок Savills та Credit Swiss Research Institute.

Глобальна динаміка складових показника у 2000-2019 рр. зображена на рис. 2.5. Глобальний нерівномірний територіальний розподіл багатства домогосподарств та його динаміка у 2018 р. подані на рис. 2.6.

Таблиця 2.1

Показники багатства домогосподарств, 2018 р.

Регіони	Доросле населення, тис.	Багатство, млрд дол.	Багатство на одного дорослого, дол.				
			Медіанне	Середнє	Фінансові активи	Нефінансові активи	Зобов'язання
Світ	5089766	360603	7087	70849	44022	36410	9584
Європа	589402	90752	24742	153973	77385	100535	23947
Північна Америка	274381	114607	69162	417694	346091	133888	62285
Азійсько-Тихоокеан.	1094919	64778	4188	54211	31405	30868	8062
Латинська Америка	440218	9906	4929	22502	11481	14391	3370
Африка	634831	4119	1219	6488	3102	4153	766
Китай	1090231	63827	20942	58544	33196	29757	4409
Індія	865873	12614	3042	14569	3177	12738	1346
Україна	34998		1223	8792			

Джерело: [34].

На кінець 2019 р. глобальний показник багатства домогосподарств досяг майже 400 трлн. дол., а середній показник на дорослу особу склав понад 77 тис. дол. при кількості дорослих 5,2 млрд осіб [35].



Рисунок 2.5. Динаміка змін складових багатства домогосподарств

Джерело: [35]

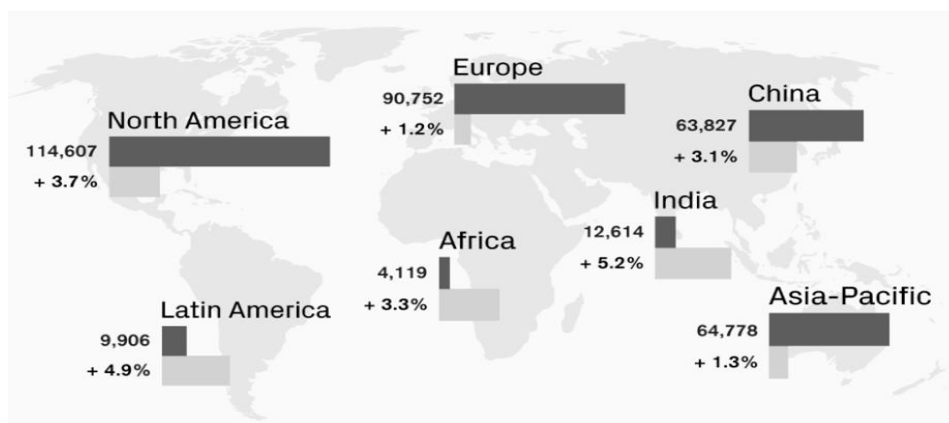


Рисунок 2.6. Континентальна структура багатства домогосподарств
Джерело: [34]

Порівняння багатства домогосподарств країн світу та України свідчить про наступне. З табл. 2.2 видно, що медіанний рівень багатства в Україні на одного дорослого у 5,8 разів нижчий за світовий і у 20,2 разів нижчий за європейський середній рівень у 8,1 та 17,5 разів відповідно. Ураховуючи склад домогосподарства в Україні у кількості 2,3 особи, отримаємо медіанну та середню оцінки багатства домогосподарств: 2,8 тис. дол. і 20,2 тис. дол. відповідно. Використовуючи середню оцінку багатства дорослої особи (8792 дол.), вирізняючи в ній нефінансові активи (59,6%, тобто 5240 дол.) і співставляючи її з середньою площею 24,2 кв.м/ос. (2019 р.), отримаємо середню вартість 1 кв. м українського житла, вірогідно закладену Credit Swiss Research Institute у розрахунки – 216,5 дол.

Таблиця 2.2

Динаміка багатства домогосподарств у 2019 р.

Регіони	Багатство, млрд дол.	Багатство на одного дорослого				
		Середнє, дол.	Зростання у 2019 р., %			
			Загальне	Фінансові активи	Нефінансові активи	Зобов'язання
Світ	399179	77309	8,5	11,2	7,7	6,0
Європа	94289	159730	6,1	6,6	4,6	1,5
Північна Америка	123983	446638	11,4	11,0	6,0	3,9
Азійсько-Тихоокеан.	70397	57739	5,4	7,7	5,8	4,4
Латинська Америка	12418	28180	7,8	11,0	7,9	7,0
Африка	4805	7372	10,7	14,5	13,3	12,9
Китай	77978	70962	12,8	14,9	13,7	20,9
Індія	15309	17299	9,4	8,6	12,5	14,4

Джерело: [35].

Зміни показників у 2019 р., подані у табл. 2.3, свідчать про пришвидшене зростання фінансових активів порівняно з нефінансовими. Дані по Україні не наводяться.

Повертаючись до ідеї нерівномірності розподілу ресурсів в економіці, проілюструємо її на прикладі багатства (рис. 2.7).

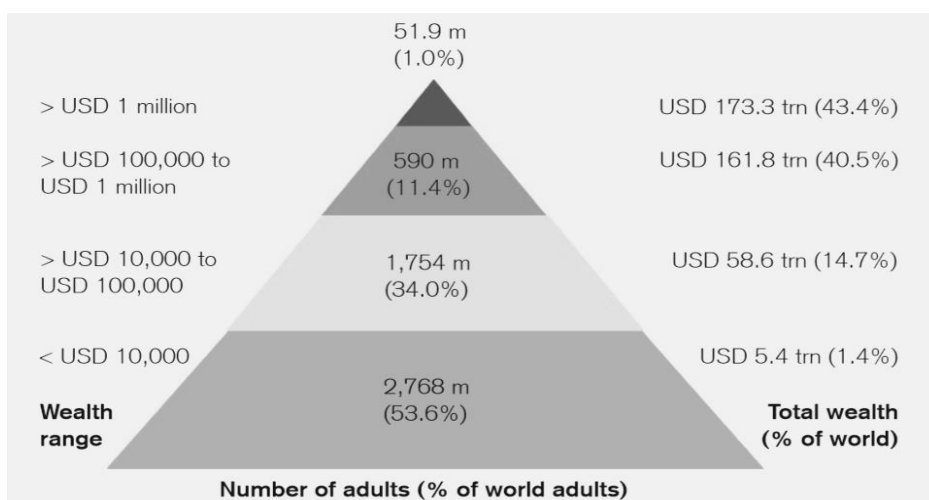


Рисунок 2.7. Концентрація багатства

Джерело: [35]

Загалом, 1% мільонерів володіють 43,4% світового багатства. Усереднені українці розміщені у нижній частині піраміди, де знаходяться 53,6% населення світу з багатством на одного дорослого менше 10 тис. дол. Однак, майже для всіх українців характерно при цьому володіння житловою нерухомістю, яка і формує їхнє багатство.

Слід також мати на увазі, що житло являє собою активи, які загалом щорічно зростають у ціні. За даними МВФ 2020 р. відповідна картина по країнах зображена на рис. 2.8, причому в Україні житло ніби знецінилося, хоча вітчизняна статистика стверджує зворотне.

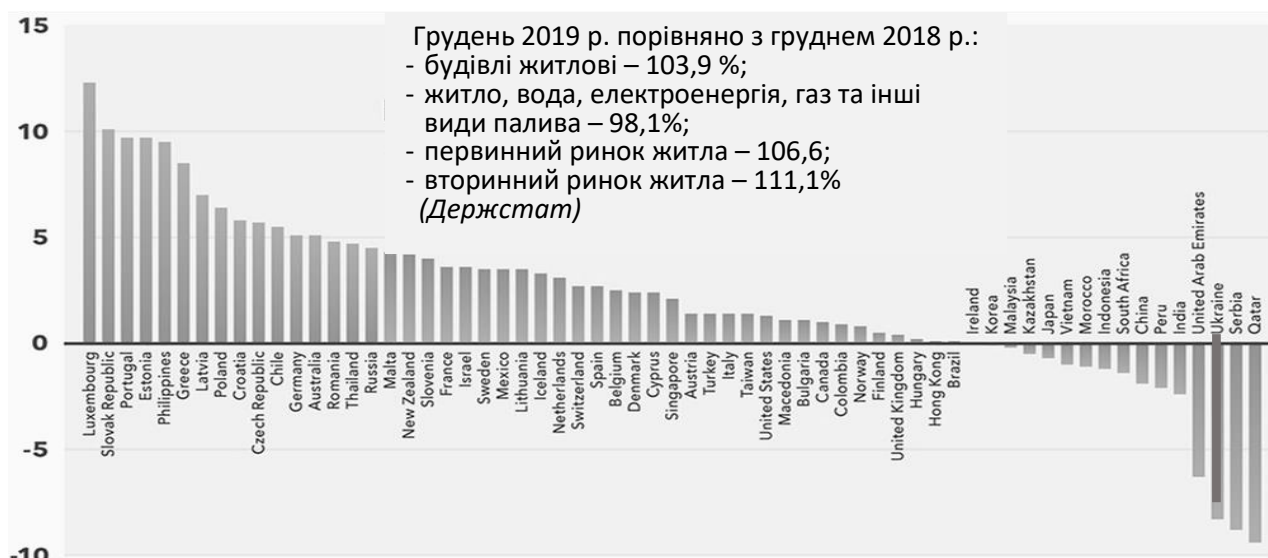


Рисунок 2.8. Зміни ціни на житло у країнах
Джерело: [36].

Розглядаючи житло з економічних позицій, необхідно урахувати процеси його створення. Світовий ринок нового житлового будівництва склав у 2020 р. 5,88 трлн дол. зі щорічними темпами зростання 9,8% і прогнозом досягнення 6,5 трлн дол. у 2021 р. [37]. У той же час, ринок ремонту житла демонстрував щорічне зростання у 8% упродовж останніх 5 років і, за прогнозами, досягне у 2021 р. майже 2,7 трлн дол. [38].

Таким чином, економічна роль житлової нерухомості полягає також у тому, що її вартість сягнула понад 220,6 трлн. дол, або майже половини глобальних активів, а щорічні витрати на їхнє оновлення - нове будівництво і капітальні ремонти – досягнуть цьогоріч 9,2 трл. дол., або 4,2% вартості житлового фонду. Суто ремонтні річні витрати складають 41,5% вартості нового будівництва і 1,2% вартості глобального житлового фонду. Таким чином житло являє собою найвищу економічну цінність, що вимагає розглядати його передусім з економічних позицій і управляти фактично вартістю житла.

2.3. Економічна цінність житлової нерухомості як активів власників

Після визначення місця і змісту економіки житла в системі суспільних наук та його статистичної вартісної оцінки необхідно розглянути економічну цінність володіння житлом. У своїй статті [39] авторитетний український державний та громадський діяч О. Кучеренко пропонує цікавий для дискусії власний погляд на те, чи є житло необхідним соціальним благом, чи економічною цінністю, чи тим та іншим.

Історично, житло розглядалося як базова життєва потреба людини, а сфера житлових послуг як надання в оренду соціального житла більшості громадян, як у соціалістичних та соціал-демократичних країнах. Питання придбання та утримання будинків знаходились, таким чином, поза межами впливу мешканців квартир, що мало і негативні наслідки у їхньому ставленні до житла. Таким чином виникла необхідність пошуку розумного компромісу та ефективної моделі власності.

У теорії стали вирізняти фінансово неспроможних мешканців-орендарів соціального житла, а з іншого боку – приватних власників. Прагнучи збільшити другий сегмент, держави стали намагатися полегшати придбання житла у власність, а, з іншого боку, формувати механізми оперування житловою нерухомою власністю задля зміцнення фінансової стійкості домогосподарств.

Пізніші підходи у ліберальній теорії житла стали розглядати його вже як ключовий елемент добробуту, який впливає на формування споживання інших товарів і послуг домогосподарствами, що в сукупності сприяє зниженню залежності громадян від державної підтримки. Оскільки масштаби володіння житловою нерухомістю збільшувалися, стала розглядатися доцільність домогосподарств скористатися цими активами не просто для споживання, але й як фінансовим інструментом для придбання інших товарів і послуг. Таким чином, роль житла в ліберальних

національних системах соціального забезпечення, стала визначатися складніше, ніж просто як наявність власного приміщення для проживання.

Представниками цього напрямку є J. Kemeni [40], F. Kastles [41], R. Prabhakar [42] та багато інших. Так, J. Kemeni показав можливий зв'язок між обсягом власності на житло та забезпеченням пенсіями у старості. Він показав, що упродовж життя та при виході на пенсію власники житла отримують умовний дохід, еквівалентний орендній платі, яку вони повинні були б сплатити іншому власнику житла за вирахуванням витрат на утримання та податків на нерухомість. Іншими словами, як вказує F. Kastles, коли люди володіють будинками, вони можуть отримувати менші пенсії. До того ж треба ураховувати, що ресурси, необхідні державі для оплати соціального житла, є тягарем для бюджету, чого вона прагне позбутися або зменшити витрати. Таким чином, заохочення до власності на житло ліберальні уряди пов'язують з економією на соціальному житлі і з частковим самозабезпеченням.

О. Кучеренко [39] відзначає, що ідея соціального забезпечення на основі майна, або активів (*assets based welfare*) набула поширення у ліберальній моделі держави. В основу відповідного механізму управління комплексним житловим і соціальним забезпеченням покладено принцип, що замість субсидування вразливих верств населення чи надання соціального житла запроваджується сприяння в отриманні житла як стартового капіталу, з метою формування відповідальності громадян за власний добробут через подальше інвестування у житло, вартість якого має тенденцію до зростання. Отримані від цього доходи можуть спрямовуватися на задоволення споживчих і соціальних потреб, а також слугувати фінансовою підтримкою у період виходу на пенсію чи в умовах кризових обставин.

Накопичення власного житла громадянами та підвищення вартості житлової нерухомості в розвинених країнах, з одного боку, та ускладнення соціального забезпечення вразливих верств, з іншого боку, сприяли увазі до розглянутої концепції. Слід зауважити, однак, що кризові явища є, на нашу

думку, не менш значущими для протидії впровадженню розглянутої концепції.

Численні зарубіжні дослідники вважають, що соціальне забезпечення на основі житлових активів вирівнює статки громадян, скорочує видатки на соціальні програми. Вже протягом десятиліть власники житла використовували ці підходи як фінансове джерело і будинок перестав бути просто житлом. Зауважимо, однак, що йшлося про окремі випадки, хоча і достатньо численні. З іншого боку, дослідники не заперечують, що саме з житловою нерухомістю як активами і відповідними фінансовими інструментами пов'язані світові фінансові кризи 2000-х років. Окрім цього, значна частина противників неолібералізму принципово відкидають трактування житла як активів.

Зв'язки між механізмами житлового і соціального забезпеченням значно різняться у практиці різних країн. Так, багато з них здійснюють конкретні програми підвищення доступності житла, які сприяють поширенню індивідуального будівництва і набуття нерухомості. У США це Індивідуальні рахунки розвитку (*Individual development accounts*), де заощадження, як правило, можуть бути використані для полегшення купівлі житла, а також отримання освіти, створення малого бізнесу або пенсійного забезпечення. У Великій Британії це був Накопичувальний шлюз (*Savings gateway*) для тих, хто мав нижчі доходи і отримував доплату на заощадження, а у даний час функціонує Дитячий трастовий фонд (*Child trust fund*), який надає всім новонародженим одноразовий внесок на особистий рахунок, доступний після досягнення 18 років, коли виникне потреба у власному житлі [42].

Управлінські та економічні проблеми доступності житла знайшли специфічне відображення і в українській науковій літературі, зокрема у працях [43; 44; 45; 46; 47] та інших. Загалом, вітчизняна теорія і практика обмежуються державним сприянням специфічним, пільговим категоріям громадян у придбанні житла, але аж ніяк не використанням його як активів

із підкріпленням різними фінансовими інструментами.

У специфічних умовах України розглянуті ліберальні підходи є цікавими, виходячи з наступних аналогій [39]:

- значна частина громадян отримали стартовий капітал – житло (активи) від держави унаслідок практично безоплатної приватизації;
- приватизація хвилеподібно у процесі перепродажів квартир зменшила вартість житлового самозабезпечення як при купівлі нових помешкань після продажу приватизованих, так і при їхній оренді;
- механізм приватної власності на житло призвів до значної майнової нерівності власників і не власників – як у стартових умовах житлового забезпечення, так і в якості помешкань і будинків, потреб у їхньому утриманні та експлуатації;
- загострення проблем з оплатою житлово-комунальних послуг та масштаби їх субсидування поставили на порядок денний пошук можливостей використання житла як активів.

Дійсно, активи, отримані на пільгових умовах від держави, зокрема у вигляді житлової нерухомості, повинні ураховуватися у майні власників і обертатися у соціально-економічній і фінансовій сферах. З іншого боку, ці активи повинні відтворюватись ефективними власниками, а також виконувати їх основну функцію – бути житлом прийнятної для суспільства якості.

Переваги механізму оперування наявним житлом як активами на ринку продемонстровані у західних країнах на прикладі переорієнтації ліберальних урядів з поточних субсидій на використання заощаджень у вигляді нерухомості. Таким чином, житло власника стало засобом активізації відносин обміну нерухомого майна на кошти для фінансування поточних потреб. Для цього уряди країн беруть участь у складному для сприйняття поширенні відповідної фінансової грамотності серед громадян, рішення яких вже нагадуватимуть розрахунки професійних інвесторів. Така

просвітницька діяльність є необхідною для вітчизняних власників, але із урахуванням наступних обставин.

Однак, навіть за допомогою іпотечного фінансування, процес придбання житла характеризується високою вартістю та тривалістю, що робить його недоступним для значної частини населення будь-яких країн, особливо, України, залишаються фінансово виключеними з придбання житлових активів, а це значить, що система соціального забезпечення на основі майна не зможе повністю охоплювати усіх громадян країни. Слід мати на увазі також, що навіть за умови, коли житло постійно збільшується в ціні, буває важко перетворити його на ліквідні ресурси для споживання.

В умовах фінансової скрути для домогосподарств традиційні механізми управління боргами вимагали би продажу житла та переходу в орендовані помешкання. У випадку з житлом як активами можна використати створені фінансові інструменти, такі як зворотна іпотека (*Reverse mortgages*) та механізми вивільнення капіталу через продаж частки нерухомості (*equity release*) (*Equity release*) для отримання доходів без необхідності переселення [48]. В Україні такі інструменти практично невідомі і мають бути апробовані. Вони добре працюють при стабільному зростанні вартості нерухомості. Але зарубіжні автори вказують також на дискусійність припущення, що ціни на житло стабільно зростають швидше, ніж інфляція, хоча ринки житла у багатьох країнах продемонстрували таке зростання у довгостроковому періоді. Україна показує нестабільність цін на ринку житла та його непрозорість, що стримує операції з житловими активами.

Якість житлового фонду та інституційне оточення житлової сфери у багатьох східноєвропейських країнах свідчить про те, що житлова нерухомість власника потенційно має, але обмежену, здатність підтримувати його добробут порівняно із Західною Європою, причому відмінну у різних постсоціалістичних країнах. Разом з тим, на фоні низького рівня заробітної плати і пенсій житлова нерухомість у Східній Європі може

відігравати більшу відносну роль у соціальному забезпеченні.

Вагомим узагальненням є твердження, що житлова власність слід і доцільно трактувати не як альтернативу, а як доповнення до системи соціального забезпечення. Крім того:

- майновий механізм має розглядатися у системі інститутів забезпечення житлом, пенсіями, зайнятістю;
- інтеграцію житлової нерухомості в систему соціального захисту доцільно розглядати у взаємозв'язку з функціонуванням ринку житла, технічним станом житлового фонду, а також фінансовими інструментами, що забезпечують будівництво й придбання житла;
- слід брати до уваги віковий склад населення та рівень майнової диференціації між різними віковими категоріями;
- потрібно здійснювати прогнозування на перспективу наступних поколінь, зокрема з урахуванням відмінностей у початкових умовах забезпеченості житлом.

Опоненти системи соціального забезпечення на основі майна, натомість, вважають, що житлові активи як аналог добробуту громадян є міфом, який базується на досвіді початку ХХ століття і мав успіх з 1980-х років [49]. У сучасних реаліях відповідна житлова політика виявляється основою на неправильних припущеннях. Так, з огляду на можливість та поширеність операцій з житлом як активами, деякі автори [50] розрізняють традиційну і нову систему соціального забезпечення на основі майна. У першому випадку власність на житло сприймається як засіб накопичення нерухомості, яка може бути використана за крайньої потреби, що справедливо, а в останньому – власний капітал використовується протягом життя через фінансові інструменти.

Отже немає необхідності і доцільності ставити мету формальної власності на житло, як центральну у житловій політиці, і згодом утримувати це житло за рахунок субсидій та податкових пільг, як це робиться в Україні. Відтак центральним механізмом має бути перерозподіл власності у

житловій сфері, зокрема і через оподаткування нерухомості як капіталу. Нові механізми у житлово-комунальній політиці можуть розпочатися з податкових змін, спрямованих на соціальне вирівнювання.

Ідея управління житловим сектором через оподаткування нерухомості, описана, зокрема, і у вітчизняній публікації [51], варта детальнішого стратегічного аналізу у рамках вироблення нової житлової політики в Україні.

Розглянемо протилежну описаній точку зору. Так, новітні антиліберальні погляди на житлове забезпечення були представлені на міжнародній конференції «Житло для усіх» у Відні 4-5 грудня 2018 року [52]. Відзначалося, що інвестування у житло призвело до того, що з 2011 року ціни на житлову нерухомість у таких містах, як Гонконг, Лондон, Мюнхен, Стокгольм, Сідней і Ванкувер, збільшилися більш ніж на 50%, створюючи величезні обсяги активів для заможних і роблячи житло недоступним для більшості інших домогосподарств, які ніби виштовхуються на периферію. У багатьох випадках з'являються порожні будівлі і квартири, причому у найкращих районах міст. При цьому, коли орендовані площі або іпотека належать віддаленим інвесторам, гроші в основному концентруються не у громадах, а на глобальному рівні. Нарешті, фінансові ринки житла процвітають на привласненні суспільної цінності.

У різних країнах виникає протидія таким тенденціям у формі вилучення вільного житла, заборони викупу і виселення, що призводять до бездомності, обмеження для іноземних покупців житлової нерухомості. Найбільшого успіху у запереченні підходу до житла як активів досяг Відень. Місто є, мабуть, найбільшим домовласником у світі, маючи 220 тис. комунальних помешкань. Особливим викликом для громади останнім часом є швидке зростання міста за рахунок приїжджих, щорічно на 12-20 тис. осіб. Це вимагає щорічно будувати щонайменше 6 тис. помешкань. Відповідно, зростає інтерес міжнародних інвесторів до землі, придатної для нового житла. Відень швидко визнав, що у разі відкритої конкуренції інтерес

міжнародних інвесторів призведе до підвищення цін на дефіцитні земельні ділянки і виштовхування певних верств населення з міста, відповідно було вжито низку заходів із протидії.

Отже, житлова нерухомість, яка становить значну частку сукупних світових активів і переважно перебуває у приватній власності, не може розглядатися поза системою майнових відносин. Її вартість є одним із ключових індикаторів добробуту населення. У цьому контексті особливого значення набуває створення ефективних економічних механізмів і інструментів, які не лише сприятимуть активізації цього ресурсу, а й запобігатимуть нераціональному управлінню ним з боку власників.

У цьому зв'язку доцільним є розвиток форм спільної власності на житло, що дозволяє розширити доступ до нього та водночас формувати відповідальне ставлення до управління нерухомістю. Реалізація таких підходів потребує створення професійних компаній з управління об'єктами спільної власності, які забезпечуватимуть ефективне використання, утримання та відтворення житлового фонду, поєднуючи інтереси співвласників і підвищуючи загальну якість житлового середовища.

2.4. Методологічні висновки з міжнародної статистики річних витрат на житло

Попри визначення цінності житла, необхідно розглядати і витрати, пов'язані з власністю і користуванням житлом. Тут можливі різні підходи, першим з яких є статистичний підхід до оцінки витрат домогосподарств, проаналізований нами у роботі [53].

Витрати на житло, які несуть користувачі, входять до складу кінцевого споживання домогосподарств і враховуються в макроекономічній статистиці при обчисленні ВВП за видатковим підходом. Водночас діяльність власника житла відображається через його дохідну складову. У країнах із високою часткою власників житла обсяг фактичних орендних

платежів у структурі ВВП є відносно невеликим, що може створювати уявлення про негативний вплив широкого поширення приватної власності на житло на макроекономічні показники.

З огляду на це, у витрати на власне житло трактуються як інвестиції, віддача від яких проявляється у споживанні житлових благ самим власником та у відсутності необхідності сплачувати орендну плату. Проте для забезпечення порівнюваності показників між країнами до фактичних витрат домогосподарств, що проживають у власному житлі, додають умовно обчислену орендну плату (імпутовану ренту – *imputed rent*). Власники житла умовно виступають одночасно і як орендарі, і як орендодавці: вони ніби включають орендні платежі до своїх кінцевих споживчих витрат і водночас «отримують» ці ж кошти як дохід від самих себе. Завдяки цьому кожен житловий об'єкт робить внесок у ВВП незалежно від форми власності. Оцінка такої умовної орендної плати ґрунтується на рівні фактичних орендних ставок для подібних квартир чи будинків у тій самій місцевості.

У результаті обсяг кінцевих споживчих витрат домогосподарств перевищує показники, розраховані лише на основі реальних орендних платежів. Водночас наявний дохід домогосподарств-власників вже містить імпутовану ренту, що не розглядається, однак, як фінансова операція. Показуючи ці доходи від оренди разом з витратами, підсумок ніби не змінюється.

Водночас імпутована рента виступає важливим теоретичним і методологічним інструментом, а її застосування ґрунтується на припущенні, що вартість споживання житлових послуг не залежить від способу їх отримання: чи то через володіння житлом і користування ним, чи через оренду у стороннього власника. Економічна оцінка такої послуги, як правило, є визначеною, оскільки функціонує ринок оренди житла, який формує відповідні орієнтири. У деяких державах імпутована рента навіть підлягає оподаткуванню.

Окремий інтерес становлять методичні підходи, що лежать в основі концепції імпутованої ренти, а також висновки, які можна екстраполювати на аналіз пов'язаних економічних процесів. Зокрема, доцільно розглянути такі аспекти:

- як умовна рента допомагає визначити реальні витрати на власне житло (вартість домоволодіння);
- як вона змінює оцінку статків домогосподарств;
- як інвестиційна та виробнича сутність умовної ренти детермінують організаційно-правову форму домоволодіння саме як господарської системи.

Серед поодиноких вітчизняних наукових публікацій, де згадується умовна рента під демографічним кутом зору її впливу на різні економічні показники, слід відмітити хіба що статтю Н. Романчука [54] з аналізом матеріальної нерівності домогосподарств, а серед численних зарубіжних публікацій, що згадуватимуться у подальшому, статтю J. Frick та інших [55], де ураховано умовну ренту у сумі чистого доходу домогосподарств п'яти європейських країн і оцінено її вплив на ступінь нерівності та бідності у цих країнах. Автори показали, що застосування такого підходу істотно позначилося на оцінках рівня доходів власників житла та домогосподарств, які мешкають у соціальному житлі (або отримують субсидію на житло), що забезпечило помітне вирівнювання показників економічної диференціації населення в цілому.

Предметна увага до ролі умовної ренти економіці житла, а саме в оцінці витрат домоволодіння, уперше приділена у дисертаційному дослідженні П. Пантелєєва [56], який наводить по низці європейських країн дані мікростатистики з вибіркового обстеження домогосподарств [57] (таблиця 2.3) і потім порівнює їх з даними вітчизняної статистики. Автор приходить до висновку, що без урахування витрат на капітальні ремонти середньостатистична українська родина у 2014 році витрачала на житло (без комунальних платежів) приблизно 1100 грн на рік, що еквівалентно близько

40 євро. У країнах ЄС витрати на житлово-комунальні послуги перевищували українські майже у двадцять разів. При цьому основна різниця припадала саме на витрати на житло, які загалом були приблизно у 125 разів більшими, ніж в Україні.

Таблиця 2.3

**Середні споживчі і житлово-комунальні витрати домогосподарств
у деяких країнах ЄС у 2010 році**

Річні витрати, євро за ППС	ЕС	Румунія	Словаччина	Угорщина	Польща
Середні споживчі витрати домогосподарств	25016	9623	15041	13504	15263
Житло і комунальні послуги	7107	3462	5084	5460	4986
%	28,4	36,0	33,8	40,0	32,7
Житло	5033	2354	2510	2767	2644
квартирна плата	1414	62	195	-	119
утримання та ремонт	279	55	288	148	356
умовна рента (<i>Imputed Rent</i>)	3340	2237	2027	2619	2169
- частка у витратах на житло і комунальні послуги, %	47,0	64,6	39,9	48,0	44,3
- частка у витратах на житло, %	66,4	95,0	80,8	94,7	82,0
Водопостачання	160	174	100	187	149
Водовідведення	27	-	78	166	137
Утилізація відходів	33	-	24	24	96
Електропостачання	614	339	725	704	570
Газопостачання	404	297	644	744	323
Рідке паливо	149	0	1	0	7
Тверде паливо	95	188	94	223	448
Теплопостачання	110	77	583	204	318
Інше	209	31	325	229	296

Джерело: складено автором на основі: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/HBS_EXP_T121__custom_2133111/default/table?lang=en.

Незважаючи на окремі неточності, автор обґрунтовано зазначає, що економічно виправдане утримання житлового фонду в Україні має бути значно дорожчим; інакше будівлі швидко зношуватимуться, що є неефективним з економічної точки зору. У зв'язку з цим особливої уваги потребує показник імпутованої ренти, який суттєво коригує оцінки реальних витрат на житло та вартості його володіння.

Автор трактував умовну ренту ширше, ніж інші: як одночасно умовні витрати домогосподарств на оренду та потенційні доходи власників від здачі житла. У спрощеному вигляді це прирівнюється до включення у поточні витрати інвестицій у житло і відсотків на вкладений капітал. В умовах переважання приватної власності в Україні такий підхід дав би змогу відобразити повну вартість житла для власників і підвищив би ВВП на кілька відсотків. Разом з тим, умовна рента поглинула би в собі витрати на капітальний ремонт [56, с. 98-95].

Методологічна неточність у дослідженні П. Пантелеєва полягала в тому, що для порівняння України з країнами ЄС використовувалися лише показники середніх споживчих витрат і до того ж за різні роки.

Натомість А. Бабак [58] уточнила оцінку повних витрат на власне житло, запропонувавши власну модель імпутованої ренти для багатоквартирних будинків і використавши для порівнянь дані кінцевих споживчих витрат із системи національних рахунків, а не вибіркового обстежень домогосподарств. При цьому, «ціна власності» Y складається, на думку А. Бабака, з наступних економічних компонентів:

$$Y = U + D + P, \quad (2.1)$$

де: U – вартість спожитих власником-мешканцем житлово-комунальних послуг; D – знос будинку у частці співвласника, P – прибуток (рента) у частці співвласника.

У країнах з розвиненим ринком оренди житла підхід до визначення D та P аналогічний визначенню вартості оренди. Деталізуючи його з урахуванням структури витрат U у статистичних показниках національних рахунків країн ЄС та України у 2018 році, авторка отримала наступну модель річних витрат з розрахунку на одну особу (таблиця 2.4). У міркуваннях А. Бабака щодо повних витрат власника житла застосована наступна логіка: на фоні середніх даних по ЄС порівнюються дві сусідні країни – Україна та Румунія – з найвищою часткою власного житла і найнижчим рівнем доходів населення.

Таблиця 2.4

Складові річної вартості власного житла у ЄС та в Україні у 2018 році

Показники	ЄС-27		Румунія		Україна	
	євро	%	євро	%	євро	%
Кінцеві споживчі витрати домогосподарств	15910	100	6480	100	1821	100
Житло, вода, електроенергія, газ та інші види палива	3740	23,5	1460	22,6	205,7	11,3
- Фактична оренда житла	710	4,5	20	0,3	-	
- Імпутована рента	1920	12,1	790	12,2		
- Утримання, ремонт і безпека квартири	160	1,0	320	4,9	-	
- Водопостачання та інші послуги стосовно квартири	290	1,8	50	0,8		
- Електропостачання, газопостачання та інші види палива	660	4,2	280	4,3		

Джерела: [59; 60]

Імпутовану ренту порівнювали з показниками кінцевого споживання, отримавши при цьому співвідношення загальних споживчих витрат для ЄС, Румунії та України становить 8,74 : 3,6 : 1, тоді як витрати на житлово-комунальні послуги склали 18,2 : 7,1 : 1. Така різниця свідчить про ймовірне заниження української статистики через неврахування рентної складової.

Якщо включити імпутовану ренту на рівні, близькому до румунського, частка витрат «Житло, вода, електроенергія, газ та інші види палива» в Україні зросла б більш ніж удвічі та стала б співмірною з європейськими показниками. Водночас навіть після такого коригування абсолютні витрати становили б близько 450 євро на особу на рік, що все одно більш ніж утричі менше, ніж у Румунії при схожих цінах, що потребує глибшого поглибленого методологічного аналізу цих розбіжностей.

Дослідження авторки дає підстави сформулювати низку висновків щодо вдосконалення методології управління спільною власністю в багатоквартирних будинках. Зокрема, притаманна Україні модель зосереджує увагу співвласників переважно на витратах придбання квартир, тоді як подальші витрати на утримання будинку та спільних приміщень фактично залишаються поза належним контролем.

Водночас підхід життєвого циклу демонструє, що ринкова ціна житла і загальні витрати власників істотно залежать від обсягу та ефективності як поточних, так і капітальних вкладень. Тому систематизація та наскрізний контроль цих витрат за елементами будівлі стають ключовою управлінською функцією. Проте статистика в Україні не враховує капітальної складової, включаючи витрати на придбання житла та капітальні ремонти. Якщо застосувати європейські підходи, загальний рівень житлово-комунальних витрат виглядав би більш ніж удвічі вищим, що суттєво знижує оцінку доступності власного житла [58; с. 151-153].

На наш погляд, позиція авторки має низку методологічних недоліків. Зокрема, до них належить порівняння України з країнами ЄС за поточним валютним курсом, а не за паритетом купівельної спроможності, а також віднесення імпутованої ренти до складу кінцевих споживчих витрат замість її розгляду як елемента житлових чи житлово-комунальних витрат. Крім того, дискусійним є припущення про повну відсутність урахування цієї ренти в українській статистиці.

Дійсно, у стандартній структурі показників, аналогічній до даних Євростату, такий компонент у стандартному переліку даних «Житло, вода, електроенергія, газ та інші види палива» прямо не виділяється. Водночас додаткові дослідження і консультації з фахівцями Держстату засвідчили, що в системі національних рахунків цей показник останнім часом почав обчислюватися відповідно до Методологічних положень [61], про що не всі дослідники житлово-комунальної сфери поінформовані. Це обґрунтовує здійснення нами нової спроби міжнародних порівнянь і уточнення вартості власного житла для українських домогосподарств.

Для подальшого аналізу доцільно зіставити статистичні дані щодо витрат домогосподарств на житлово-комунальні послуги, зокрема витрат на утримання та експлуатацію житлових будинків, у розрізі форм користування житлом – як для власників, так і для орендарів. Особливу увагу при цьому слід приділити відмінностям у національних статистичних

підходах, насамперед способам урахування умовної (імпутованої) ренти або її повній відсутності у розрахунках.

Таке порівняння дозволяє виявити, наскільки різні методології впливають на оцінку реальних витрат домогосподарств і рівень представлення житлових послуг у макроекономічних показниках. Важливо також простежити, як ці відмінності позначаються на міжнародній зіставності даних і на інтерпретації доступності житла та фінансового навантаження на домогосподарства.

Для забезпечення коректного та репрезентативного порівняння поряд з Україною обрано як агрегований показник країн Європейського Союзу, так і групу близьких за економічними та географічними характеристиками держав: Польщу, Словаччину, Угорщину, Румунію, а також країни Балтії – Латвію та Литву. Такий підхід дає змогу врахувати як загальноєвропейські тенденції, так і особливості постсоціалістичних економік, які мають подібну історію трансформації житлового сектору.

У статистиці національних рахунків можна бачити, що ЖКП – це значна частина витрат громадян ЄС - 24,1% і 25,7 % відповідно по роках, а основну частину витрат – 74,0% і 75,5%, порівняно з витратами на комунальні послуги (КП), що легко порахувати, складають витрати, пов'язані саме з житлом – житлові послуги (ЖП) (таблиця 2.5).

Водночас у структурі витрат на житло домінуючу частку становить умовна рента – 69,1% та 68,9%, а її питома вага є найвищою і в складі житлово-комунальних послуг загалом – 51,1% та 52,1%. Подібна структура спостерігається і в європейській статистиці середніх споживчих витрат домогосподарств, зокрема за показниками, скоригованими на паритет купівельної спроможності, що базуються на обстеженнях SILC (останнє – 2015 рік, див. таблицю 2.6).

Таблиця 2.5

Кінцеві споживчі витрати і витрати на житло і ЖКП

Країни	2015/2020, євро на особу								
	Кінцеві споживчі витрати, поточні ціни	з них ЖКП	Частка ЖКП, %	ЖКП					
				ЖП				КП	Частка умовної ренти, %
				утримання і ремонт	орендна плата	умовна рента	разом		
ЄС-27	14679 15100	3540 3880	24,1 25,7	140 160	670 750	1810 2020	2620 2930	920 950	51,1 52,1
Румунія	4850 6780	970 1280	20,0 18,9	30 80	20 20	650 820	700 920	270 360	67,0 64,1
Словаччина	7860 9630	2340 2960	29,8 30,7	60 70	140 200	1190 1610	1390 1880	950 1080	50,9 54,4
Угорщина	5750 6860	1160 1560	20,2 22,7	10 20	50 70	700 1080	760 1170	400 390	60,3 69,2
Польща	6520 7660	1390 1600	21,3 20,9	250 310	80 80	350 390	680 780	710 820	25,2 24,4
Латвія	7400 8680	1580 2020	21,4 23,3	30 30	60 90	1040 1340	1130 1460	450 560	65,8 66,3
Литва	8030 10370	1260 1610	15,7 15,5	160 250	60 100	540 760	760 1110	500 500	42,9 47,2

Джерело: Євростат: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/>

[view/NAMA_10_CO3_P3__custom_2104007/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/NAMA_10_CO3_P3__custom_2104007/default/table?lang=en).

Таблиця 2.6

Середні споживчі витрати домогосподарств

Країни	Середні споживчі витрати, поточні ціни 2015 р.						ЖКП домогосподарств, євро за ПКС					
	на дорослого		на домогосподарство				ЖП				КП	Част- ка умов- ної ренти, %
	євро	євро за ПКС	євро	євро за ПКС	з них ЖКП за ПКС	част- ка ЖКП %	утри- мання і ре- монт	орен- дна пла- та	Умо- вна рен- та	ра- зом		
ЄС-27	16647	17257	25687	26959	8570	31,8	250	1521	4526	6297	2273	52,8
Румунія	3447	6750	5833	11422	4040	35,4	53	92	2425	2570	1470	60,0
Словаччина	6980	10550	12795	19341	6111	31,6	244	272	2564	3080	3031	42,0
Угорщина	5866	10319	9095	15998	5922	37,0	133	303	3138	3574	2348	53,0
Польща	5798	10692	9998	18436	6271	34,0	339	183	3017	3592	2679	48,1
Латвія	6108	8883	9921	14428	3415	23,7	91	194	1373	1658	1757	40,2
Литва	6602	10851	9889	16254	5430	33,4	152	46	3638	3836	1594	67,0

Джерела: складено автором на основі даних Євростату:

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/HBS_EXP_T111__custom_2120432/default/table?lang=en,

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/HBS_EXP_T121__custom_2103104/default/table?lang=en.

Щодо України, відповідні дані національних рахунків демонструють іншу картину (таблиця 2.7).

Таблиця 2.7

Кінцеві споживчі витрати і витрати на ЖКП в Україні

Витрати, млн грн	Роки					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Кінцеві споживчі витрати домогосподарств	1331526	1569702	1977640	2438778	2918278	3079246
- у тому числі «Житло і житлово-комунальні послуги»	170175	188777	213416	276485	388882	435410
%	12,8	12,0	10,8	11,3	13,3	14,1
- у тому числі Умовна рента	84801	101946	128649	160537	189897	210644
%	49,8	45,0	60,3	58,1	48,8	48,4

Джерело: Національні рахунки України, 2019:
http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2021/zb/02/Nac_rah_19.pdf.

При цьому дані про умовну ренту, яка називається «умовна оплата за проживання у власному житлі», змістовно входять до графи «операції з нерухомим майном», але містяться лише у прикінцевій примітці рахунку виробництва і утворення доходу у статистиці національних рахунків. Житло, вода, електроенергія, газ та інші види палива названі у наших таблицях «Житло і житлово-комунальні послуги».

На основі наведених даних і кількості домогосподарств (14 784,3 тис.) можна оцінити, що у 2020 році середні річні витрати одного домогосподарства на житло та житлово-комунальні послуги становили близько 29 419 грн (приблизно 955 євро за середнім курсом 1:30,79). Із цієї суми умовна рента становила близько 1 188 грн, а решта послуг – близько 1 267 грн. Для порівняння, у той самий період відповідні витрати в Румунії досягали приблизно 1 280 євро, а в країнах ЄС-27 – близько 3 880 євро (див. таблицю 2.5).

Водночас результати обстеження умов життя домогосподарств за 2020 рік демонструють інші оцінки витрат і ресурсів у розрахунку на рік (таблиця 2.8).

Таблиця 2.8

**Витрати на житло і житлово-комунальні послуги і доходи у 2020 році
за даними вибіркового обстеження**

Грошові витрати домо- господарств, грн	Сукупні витрати, грн	Грошові доходи, грн	Загальні доходи, грн	Сукупні ресурси, грн
106608	114288	140052	146976	149184
Житло і ЖКП				
14532 (13,6%)	14700 (12,9%)			
	у т.ч. пільги і субсидії			
	168	1164	168	-

Джерело: складено автором на основі:
http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2021/zb/06/vrd_20_ue.pdf.

Як свідчать дані, витрати на житлово-комунальні послуги у кінцевих споживчих витратах становили 1211 грн (472,0 євро), а в загальних витратах із урахуванням пільг і субсидій – 1225 грн (477,4 євро). При цьому, на відміну від підходів SILC Євростату, показник імпутованої ренти тут не враховано.

Порівняльні результати за країнами, подані на рис. 2.9, демонструють істотні відмінності як у частці житлово-комунальних послуг у кінцевих споживчих витратах, так і у ролі умовної ренти в їх структурі. Така невідповідність потребує детального аналізу методологічних підходів до розрахунків, особливо в українському контексті.

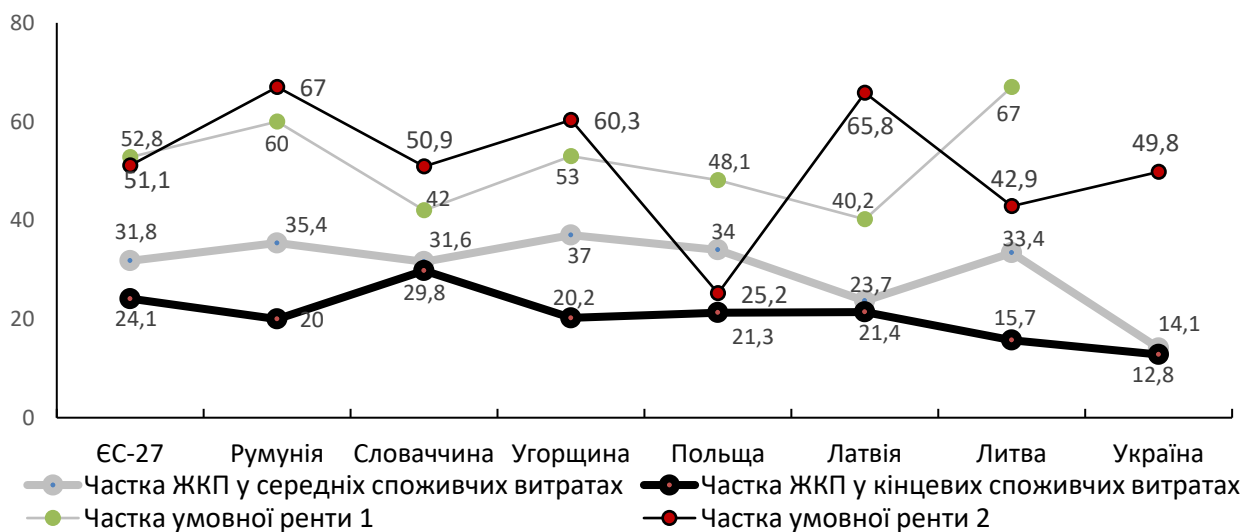


Рисунок 2.9. Частки житлово-комунальних послуг у витратах громадян та умовної ренти у житлово-комунальних послугах

Джерело: розраховано автором на основі табл. 2.5-2.8.

Розглянемо, як обрана методика обчислення імпутованої ренти впливає на підсумкові результати.

В українській системі національних рахунків умовна рента трактується як «вартість послуг проживання у власному житлі», і визначається як оцінка проживання в аналогічному об'єкті за вирахуванням фактичних орендних платежів, отриманих субсидій та витрат на ремонт. У європейській практиці рекомендовано оцінювати цей показник виходячи з ринкових ставок оренди для подібного житла. Однак, якщо частка орендованого житлового фонду в країні є меншою за 25%, застосування такого підходу вважається некоректним. У таких випадках використовується більш складний метод витрат користувачів [60], який передбачає розрахунок сукупності витрат, що їх мав би враховувати власник при встановленні ринкової орендної плати. Цей підхід базується на рекомендаціях Організації економічного співробітництва і розвитку [62] і включає споживання основного капіталу, інвестованого у житло, вартість фінансових послуг, податки і нормальний прибуток. Тобто, ринкова фактична орендна плата прирівнюється до розрахункової. Оплата послуг із проживання у власному житлі IR обчислюється за формулою:

$$IR = M + I + FS + T + CFC + P, \quad (2.2)$$

де: M – (*Maintenance*) витрати на утримання і поточний ремонт житла; I – (*Insurance*) страхові премії, сплачені власниками житла, за винятком страхового відшкодування; FS – (*Financial Services*) оплата фінансових послуг; T – (*Tax*) податки на житлові послуги, житлову нерухомість, землю; CFC – (*Consumption of Fix Capital*) споживання основного капіталу у поточних цінах; P – (*Profit*) умовний прибуток на поточну вартість житлової нерухомості (прийнято 2,5%).

У свою чергу, поточна вартість житлової нерухомості, для якої обчислюється умовна оплата послуг із проживання у власному житлі, у поточних цінах (C) визначається за формулою:

$$C = (C_n / S_n) St (1 - (A / L)) Q (Sp/St) (1 - (Sr/Sp)), \quad (2.3)$$

де: C_n – вартість житлового фонду, введенного у звітному періоді; S_n – його площа; St – загальна площа житлового фонду; Sp – площа приватного житлового фонду; Sr – площа житлового фонду, який фактично здається в оренду; A – середній вік житлового фонду; L – очікувана тривалість використання житлового фонду (середня для країн Європи – 70 років); Q – коефіцієнт якості наявного житлового фонду відносно нового (визначається експертним шляхом).

Очевидно, що окремі параметри в українських умовах складно визначити з належною точністю. Водночас удосконалення методики оцінювання послуг проживання у власному житлі через урахування імпутованої ренти є необхідним. Крім того, такий підхід сприяє зростанню показників випуску, валової доданої вартості та кінцевих споживчих витрат домогосподарств, а отже – і обсяг ВВП.

Умовна рента в обстеженнях доходів і ресурсів домогосподарств (у методиці [63] – імпутована рента) – значення, що має бути обчислене для домогосподарств, які не звітують про сплату повної ренти, оскільки є власниками або проживають у приміщеннях безкоштовно чи з орендною платою, нижчою від ринкової. Умовну ренту зазвичай розраховують лише для основного житла домогосподарства. Її величина має відповідати ринковій вартості оренди аналогічного немебльованого житла з урахуванням відрахування фактично сплаченої суми (якщо оренда здійснюється за зниженою ціною) та витрат на поточне утримання, які зазвичай несе орендодавець. При цьому до розрахунку не включаються витрати на комунальні послуги і капітальні ремонти, а також не враховується знос, оскільки він відображається через зміни ринкової вартості житла.

У рамках вітчизняних обстежень після розробки окремої методики показник "імпутована рента" буде щорічно обраховуватися на основі регресійної моделі, побудованої з використанням методу стратифікації (усі домогосподарства будуть розподілені на 4 страти: м. Київ, інші великі міста,

малі міста та сільська місцевість [63, с. 19-20]. На даний час показник умовної ренти в обстеженнях домогосподарств ще не використовується.

Аналогічна практика спостерігається і в інших країнах, де впровадження концепції імпутованої ренти здійснюється з використанням різних підходів. Зокрема, застосовуються кілька методів її оцінки: еквівалентний підхід і регресійні або стратифікаційні моделі, що спираються на ринкові орендні ставки; метод вартості користування, який базується на оцінці втрачених вигод від альтернативного інвестування капіталу; а також підходи самооцінки (суб'єктивної ренти) і адміністративного визначення, що використовується переважно для цілей оподаткування.

Підхід вартості користування ґрунтується на оцінюванні альтернативних можливостей використання капіталу (або для придбання житла, або для інвестування у фінансові активи зі співставним рівнем ризику). Його головним недоліком є значна залежність від суб'єктивної оцінки ринкової вартості житла, що може супроводжуватися суттєвими похибками, а також від точності та обґрунтованості вибору ставки доходності для альтернативних інвестицій.

Різні підходи до визначення імпутованої ренти зумовлюють і відмінності у практиці їх застосування між країнами. Так, результати опитування, проведеного у 2016 році серед 26 країн ОЕСР, показали наступне (табл. 2.9). При цьому умовну ренту не розраховували 2 країни взагалі не розраховували імпутовану ренту, 19 застосовували однакову базу даних, 20 – еквівалентний підхід, тоді як 4 – метод вартості користування. Така різноманітність зумовлює розбіжності в результатах, зокрема як у випадку Польщі порівняно з Чехією, Словаччиною чи Естонією.

Розглянемо можливість оцінювання імпутованої ренти в Україні за допомогою регресійного підходу на основі статистичних даних.

Таблиця 2.9

Отримані відповіді

Результати опитування		Країни
Розрахунок проводять	- щорічно	20
	- раз на два роки	2
	- раз на 5 років	1
Результати публікують у статусі:	- офіційної статистики	11
	- статистичних публікацій	5
	- досліджень	3
	- мікродат	4
Застосовують:	- коли витрати нижче ринкових	17
	- тільки для власного житла	6
	- тільки для основного власного житла	22
Застосовують методики	- стратифікації	7
	- різні методи регресії	4/3/2
	- комбіновані	3
	- суб'єктивні	1

Джерело: [64].

Як зазначалося раніше, для міжнародних зіставлень доцільно застосовувати метод регресії або стратифікації, який передбачає оцінювання ринкової орендної плати за допомогою економетричних моделей із використанням наявної інформації про ринок житла. У таких моделях рекомендується враховувати ключові характеристики: тип місцевості (міська чи сільська), площу житла (у квадратних метрах і кількість кімнат), а також рівень благоустрою.

Для аналізу чинників, що визначають рівень витрат на житлово-комунальні послуги, найбільш доцільним є застосування лінійних регресійних моделей із включенням структурних змінних. Розглянемо приклад такого підходу.

Загальний вигляд лінійної моделі задається формулою:

$$P = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_n x_n, \quad (2.4)$$

де: P – середньомісячні витрати на утримання житла; x_i – бінарні змінні (тип житла, тип власності житла, розмір домогосподарства та ін.), $i = 1, 2, \dots, n$; β_0 – вільний член, який має значення емпіричного рівня витрат

на утримання житла, що відповідає нульовим значенням всіх бінарних змінних; β_i – коефіцієнти регресії, які відображають вплив кожної змінної на рівень оплати ЖКП.

За даними обстеження умов життя домогосподарств (ОУЖД), у 2019 році нами здійснено оцінювання рівня витрат на утримання житла для домогосподарств, що проживають у великих містах з чисельністю населення понад 100 тис. осіб, де практика оренди житла поширеніша, ніж у малих містах та сільській місцевості.

Для оцінювання витрат домогосподарств на утримання житла, до складу доходів яких потенційно може включатися імпутована рента, було обрано такі змінні: тип житла (квартира в багатоквартирному будинку або індивідуальний будинок чи його частина), форма володіння (власне або орендоване житло), а також чисельність домогосподарства (одна–дві особи чи три і більше).

Таким чином, оцінювання рівня витрат на утримання житла (P) включає такі змінні: x_1 – тип житла (змінна приймає значення 1, якщо домогосподарство проживає в квартирі; 0 – якщо домогосподарство проживає в індивідуальному будинку чи його частині); x_2 – тип власності житла (1 – приватне житло чи кооперативна власність; 0 – орендоване житло); x_3 – розмір домогосподарства (1 – домогосподарство складається з однієї чи двох осіб; 0 – у складі домогосподарства три та більше осіб).

Кінцевий вигляд моделі (середньомісячні витрати на утримання житла):

$$P = 923,98 + 575,79 \cdot x_1 + 2635,48 \cdot x_2 + 258,04 \cdot x_3 \quad (2.5)$$

$$\begin{pmatrix} R^2 = 0,858 & R_{\text{крит}}^2 = 0,699 \\ F = 15,1 & F_{\text{крит}} = 4,07 \end{pmatrix}$$

Критичні значення наведених характеристик якості моделі відповідають 95% імовірності наявності зв'язку між результативною та

факторними змінними.

Оскільки фактичні значення коефіцієнта детермінації R^2 та F – відношення перевищують їх критичні значення, є підстави стверджувати, що зв'язок між результативною та факторними ознаками адекватно описується одержаним рівнянням. Наближеність фактичного R^2 до одиниці означає, що зв'язок між ознаками достатньо щільний: типом житла, типом власності житла та розміром домогосподарства пояснюється 85,8% варіації витрат на утримання житла. t – статистики свідчать про достатню значимість коефіцієнтів регресії. Їх значення, а також інтерпретація параметрів моделі наведено в табл. 2.10.

Таблиця 2.10

Інтерпретація значень параметрів моделі

Факторні змінні	Значення параметра	Пояснення параметру моделі
Вільний член рівняння	+923,98 ($t=2,296$)	Середньомісячні витрати на утримання житла домогосподарствами, у складі однієї чи двох осіб, які проживають у власному будинку.
X_1 – тип житла – квартира в багато-квартирному будинку	+575,79 ($t=1,430$)	За інших рівних умов, для домогосподарств, які проживають у квартирі багатоквартирного будинку, P збільшується в середньому на 575,79 грн. Тобто, середньомісячні витрати на утримання житла для таких домогосподарств складають в середньому 1499,77 грн на місяць.
X_2 – тип власності житла – орендоване	+2635,48 ($t=6,548$)	За інших рівних умов, для домогосподарств, які орендують житло, P збільшується в середньому на 2635,48 грн. Тобто, середньомісячні витрати на утримання житла для таких домогосподарств складають в середньому 3559,45 грн на місяць.
X_3 – розмір домогосподарства – три та більше осіб	+258,04 ($t=0,641$)	За інших рівних умов, для домогосподарств, які складаються з трьох та більше осіб, P збільшується в середньому на 258,04 грн. Тобто, середньомісячні витрати на утримання житла для таких домогосподарств складають в середньому 1182,02 грн на місяць.

Джерело: складено автором на основі розрахунків В.Саріогло.

Таким чином, при визначенні рівня середньомісячних витрат на утримання житла за регресійною моделлю використано 8 комбінацій

змінних з можливих наборів ознак (таблиця 2.11). У таблиці набір ознак за номером 1 відповідає домогосподарствам, які мають найнижчий рівень витрат на утримання житла: це домогосподарства, які проживають в індивідуальному будинку (оскільки $x_1 = 0$), який є їхньою приватною власністю (оскільки $x_2 = 0$), сім'я складається з однієї чи двох осіб (оскільки $x_3 = 0$). Для цих домогосподарств середньомісячний рівень витрат на утримання та експлуатацію житла становить 923,98 грн.

Набір ознак за номером 8 відповідає домогосподарствам з найвищим рівнем витрат на утримання житла: це домогосподарства, які проживають в квартирах багатоквартирних будинків (оскільки $x_1 = 1$), житло вони орендують (оскільки $x_2 = 1$), при цьому у складі домогосподарства є три чи більше осіб (оскільки $x_3 = 1$). Для цих домогосподарств середньомісячний рівень витрат на утримання житла становить 4393,29 грн.

Таблиця 2.11

Значення ознак для побудови моделі

№	x_1	x_2	x_3	P
1	0	0	0	923,98
2	0	0	1	1182,02
3	0	1	0	3559,45
4	0	1	1	3817,50
5	1	0	0	1499,77
6	1	0	1	1757,81
7	1	1	0	4135,24
8	1	1	1	4393,29

Джерело: складено автором.

Таким чином, в залежності від набору ознак домогосподарств, рівень витрат на утримання житла серед них коливається від 923,98 грн до 4393,29 грн. на місяць. У багатоквартирному будинку у власній квартирі на 1-2 особи витрати на ЖКП становили 18000 грн на рік, або 622 євро, а в орендованій квартирі – 49620 грн, або 1714 євро.

У таблиці 2.12 наведено коефіцієнти співвідношення витрат на утримання житла для різних категорій населення залежно від типу житла.

Таблиця 2.12

Співвідношення витрат на утримання житла для домогосподарств

Тип житла	Склад домогосподарства	Тип житла		Співвідношення
		Власне	Орендоване	
Квартира в багатоквартирному будинку	1-2 особи	1499,77	4135,24	2,8
	3 і більше осіб	1757,81	4393,29	2,5
Індивідуальний будинок	1-2 особи	923,98	3559,45	3,9
	3 і більше осіб	1182,02	3817,50	3,2

Джерело: складено автором.

За даними таблиці 2.12 можна зробити висновок, що домогосподарства, які проживають у власному індивідуальному будинку витрачають на рік понад три рази менше, ніж ті домогосподарства, що аналогічне житло орендують.

2.5. Витрати на утримання об'єктів нерухомості упродовж їхнього життєвого циклу

Наступний підхід до оцінки витрат власника базується на концепції вартості життєвого циклу, що знайшло відображення у нашій публікації [65], яка, в свою чергу, відображає результати участі автора у науковій розробці на замовлення Мінрегіону Методики визначення та оцінювання вартості життєвого циклу об'єктів будівництва [66].

В Законі України «Про публічні закупівлі» вартість життєвого циклу визначено як окремий оціночний критерій, який використовується разом з критерієм «ціна пропозиції учасника закупівлі» [67]. При цьому Міністерством економіки вже розроблено примірну методику його розрахунку [68], але ця методика застосовується до оцінювання життєвого циклу об'єктів будівництва. В законодавстві ЄС, зокрема в статті 68

Положення про публічні контракти 2015 [69] розроблено вимоги щодо аналізу вартості життєвого циклу об'єктів при проведенні публічних закупівель, враховуючи при оцінюванні тендерних пропозицій витрати на утримання, експлуатацію та утилізацію об'єктів, а також екологічні суспільні витрати та вигоди, у разі наявності такої інформації.

Але етап закупівлі – занадто пізній для проведення повноцінної оцінки вартості життєвого циклу будівельних об'єктів. Для підприємств і організацій більш доцільним є перехід до комплексного порівняння всіх витрат протягом життєвого циклу на різних варіантах проєкту з подальшим вибором того рішення, яке забезпечує найменшу сумарну вартість за умови дотримання необхідних показників якості та функціональності.

У зв'язку з цим оцінка вартості життєвого циклу має бути обов'язковим елементом технічного завдання на проєктування і здійснюватися на ранніх стадіях, коли ще можливе коригування проєктних рішень для оптимізації витрат.

У наукових дослідженнях відбувається дискусія щодо підходів до оцінювання вартості життєвого циклу об'єктів і споруд. Передусім суперечки стосуються складу елементів, які різні автори відносять до доходів або витрат життєвого циклу, тоді як питання методики їх безпосереднього розрахунку часто залишається недостатньо опрацьованим.

В Україні прийнято стандарт ДСТУ ISO 15686-5:2020 «Будівлі та об'єкти нерухомого майна. Планування строку експлуатації. Частина 5. Оцінювання вартості життєвого циклу (ISO 15686-5:2017, IDT)» [70]. Він визначає загальний підхід до оцінки вартості життєвого циклу, окреслює можливу структуру витрат і подає узагальнені рекомендації щодо їх обчислення. При цьому розрахунки повинні охоплювати не лише витрати на підготовку, проєктування та будівництво, а й подальші витрати на утримання та експлуатацію об'єкта. Таке оцінювання має здійснюватися з деталізацією за ключовими елементами, що відрізняються строками

служби, режимами використання та потребами в технічному обслуговуванні й ремонті.

В зарубіжній практиці для оцінювання життєвого циклу по альтернативних проектних рішеннях, наприклад, з використанням *MasterFormat* [71], необхідно було проводити детальні розрахунки вартості матеріалів і трудових ресурсів як на етапі будівництва, так і під час експлуатації будівель, що потребувало значних витрат часу і коштів. Такий підхід виявився непридатним для застосування на ранніх стадіях проєктування. До того ж подібні нормативні бази даних були малоефективними для прогнозування майбутніх витрат у випадках, коли користувач визначав елементи інакше, ніж це передбачено в самій базі [72]. Водночас, відповідно до концепції життєвого циклу, саме на початкових етапах проєктування економічний аналіз є ключовим для вибору оптимальних рішень серед альтернатив і їх подальшого закріплення в проєктній документації.

Аналіз української практики управління вартістю у сфері капітальних інвестицій виявляє подібну проблему, насамперед через брак систематизованих даних про фактичні витрати життєвого циклу для різних типів будівель, що ускладнює прогнозування майбутніх витрат. Вартість життєвого циклу значною мірою визначається складом і характеристиками конструктивних елементів будівлі (їх міцністю, довговічністю, ремонтпридатністю, а також властивостями застосованих матеріалів і технологій будівництва).

Саме тому доцільно здійснювати оцінювання вартості життєвого циклу на рівні окремих конструктивних елементів із подальшим уточненням у міру деталізації проєкту. Для реалізації такого підходу необхідне створення національних методик і відповідної інформаційної бази, які в Україні поки що залишаються недостатньо розвиненими.

Згідно «Настанова з визначення вартості будівництва» [73], інвесторська кошторисна документація може складатися за структурою

конструктивних елементів будинку (споруди), тоді вона буде придатною для управління на стадії експлуатації, а кошториси підрядників – за роботами, які роботами, які виконуються підрядниками та перебувають під контролем замовника. Водночас замовник (інвестор) має отримувати чітке й зрозуміле уявлення про те, як саме матеріалізуються його інвестиції в проєкті та яку частку створеної вартості вони формують [74]. Укрупнені елементи не повністю відповідають цим завданням, оскільки не забезпечують можливості подальшої ієрархічної деталізації, коли складний елемент із власним життєвим циклом і вартісними характеристиками може бути поділений на нижчі рівні з більш точними параметрами.

Отже, впровадження сучасних підходів до управління життєвим циклом будівель стримується низкою невирішених проблем, зокрема відсутністю уніфікації та стандартизації структур об'єктів будівництва, а також єдиних вимог до формування і представлення інформації про фактичні та прогнозовані витрати життєвого циклу. Це ускладнює їх інтеграцію в інформаційні бази та програмні системи, що використовуються для проєктування і розрахунків у будівництві..

Для успішного та широкого впровадження схваленої розпорядженням КМУ концепції впровадження технологій будівельного інформаційного моделювання (BIM-технологій) в Україні [75] Необхідним є узгодження на теоретичному, нормативно-правовому та практичному рівнях принципів BIM-проєктування, концепції життєвого циклу та національної практики проєктування і ціноутворення у будівництві. Це потребує проведення наукових досліджень, розроблення відповідних стандартів і методик, а також їх впровадження у сучасні програмні рішення.

Вартості життєвого циклу (*LCC*) продукції різних галузей та сфер застосування присвячено чимало робіт зарубіжних авторів. Одною з перших була оглядова робота Д. Герднера [76]. Розвиток ідеї вартості життєвого циклу призвів до появи концепції «повного оцінювання життєвого циклу» об'єкту (*WLA*) – необхідне системне ведення обліку всіма зацікавленими

сторонами не лише витрат, а й доходів, вигод і результатів, пов'язаних із набуттям та використанням активу протягом усього його фізичного, економічного чи функціонального життєвого циклу, з метою мінімізації сукупних витрат, підвищення результативності та досягнення максимального ефекту від його використання. WLA можна розглядати як сучасну модифікацію LCC. Концепція LCC-WLA була успішно реалізована у державному управлінні у розвинених країнах [77, с. 7].

Міжнародним документом, який забезпечує використання концепції в управлінні експлуатацією об'єктів (*Facility Management*), є стандарт ISO 14040 [78]. Прогнозування термінів служби, обслуговування та заміни об'єктів та елементів з метою безпеки регулюються стандартом ISO 15686 [79]. Більш засадничими, базовими документами є стандарти з менеджменту активів серії ISO 55000-55010 [80], які почали діяти в Україні з 01.01.2020 року.

Поширення у 1980–1990-х роках концепції LCC-WLA у процесах планування та реалізації капітальних інвестицій стало одним із чинників формування ідей сталого розвитку. У сучасній європейській практиці управління проектами і програмами, орієнтованій на принципи сталості, ключову роль відіграє розвинена система нормативного регулювання. Серед них ДСТУ ISO 15686-1:2020 «Будівлі та об'єкти нерухомого майна. Планування терміну служби» [81], ISO 15663-1 «Нафтова і газова промисловість. Оцінка вартості життєвого циклу. Методологія» [82], ДСТУ ISO 14040:2013 «Екологічне управління. Оцінювання життєвого циклу. Принципи та структура» [83] та інші.

У вітчизняній науці ідея використання методу LCC (LCCA) у капітальному будівництві вперше викладена на початку 90-х років у роботі [84], а також у дослідженнях ряду інших авторів. Так, Т.В. Ніколаєвою були розраховані нормалізовані показники вартості життєвого циклу на прикладі житлових об'єктів [85].

У роботі [58] концептуально обґрунтовано доцільність впровадження наскрізного управління власністю та обліку витрат упродовж життєвого циклу багатоквартирного будинку з деталізацією за окремими об'єктами: земельною ділянкою, просторовими складовими (квартирами, нежитловими та спільними приміщеннями). Витрати на утримання спільного майна пропонується фіксувати за конструктивними елементами з подальшим їх розподілом між співвласниками. Автор зазначає, що «чинна методологія обліку витрат на стадії будівництва не орієнтована на їхнє пооб'єктне відображення у розрізі окремих конструктивних елементів будинку».

З точки зору інвестора доцільно включати до оцінки життєвого циклу всі витрати і доходи, пов'язані з експлуатацією об'єкта, передусім ті, що виникають у процесі його використання за призначенням, тобто здійснювати повну оцінку життєвого циклу (WLA). Водночас це цілком обґрунтовано адже:

- зменшуються обсяги розрахунків і, як наслідок, витрати на їх виконання;
- на розрахунки не впливають ризики, невизначеності та припущення, пов'язані з запланованими бізнес процесами під час майбутнього використання об'єкта за його призначенням;
- оцінювання може виконуватись з використанням даних тільки проекту будівництва з мінімальним залученням фахівців інвестора (замовника) для надання інформації щодо бізнес планів, які найчастіше відсутні у проектувальника та будівельника.

Водночас існують і технічні обмеження для повної оцінки життєвого циклу об'єкта на стадіях проектування та будівництва. Наразі економічні показники інвестиційних проєктів лише декларуються як потенційна складова BIM-стандартизації, на відміну від витрат часу і коштів, які вже більш чітко регламентовані щодо будівництва та ремонту конструктивних елементів. Так, згідно ISO 19650-1:2018 [86] вся інформацію для стратегічного і щоденного ефективного управління, в тому числі щодо

організації бізнес процесів, має зберігатись в цифровій інформаційній моделі активу (*AIMI*), яка використовується на етапі його експлуатації. Для зберігання інформації про будівництво використовується інша, спеціалізована база даних - цифрова інформаційна модель проекту (*PIM*) яку інколи називають віртуальною моделлю об'єкта будівництва або *BIM*. Вартісні показники складових будинку чи споруди вже зараз утворюють окремий вимір *BIM* проекту - *5D BIM*. Зміни, які в близькій перспективі очікуються до стандарту *IFC* – відкритого міжнародного стандарту зберігання даних цифрової моделі) [87], забезпечать реалізацію 4 та *5D BIM* - визначають стандартні атрибути для відображення у цифровій моделі проекту даних про витрати. Це забезпечить можливість усім учасникам ринку вільно оперувати вартісними показниками будівництва незалежно від використовуваної програмної платформи. Водночас питання уніфікованого відображення бізнес-інформації про актив у цифровій моделі поки що залишається відкритим.

Використання ідеології *BIM* передбачає ще один важливий підхід до розрахунку витрат життєвого циклу: їх визначення має здійснюватися через оцінку життєвого циклу окремих конструктивних елементів. Будівельний об'єкт і кожен його компонент розглядаються як система взаємопов'язаних елементів різного рівня деталізації. Така ієрархічна структура не має обмежень і відповідає рівню деталізації цифрової моделі проекту. У результаті «класична» формула розрахунку формально залишається незмінною, проте наповнюється іншим змістом:

$$LCC = I + M + O + E; \quad (2.6)$$

де: *LCC* – вартість життєвого циклу об'єкта будівництва; *I* – початкові інвестиції в об'єкт:

$$I = I_A + \sum_1^n I_K; \quad (2.7)$$

де: *I_A* – початкові інвестиції у об'єкт які стосуються всіх конструктивних елементів; *I_K* – початкові інвестиції у *i*-й конструктивний елемент; *n* – кількість конструктивних елементів.

M – витрати на технічне обслуговування (утримання) об'єкта:

$$M = M_A + \sum_1^n M_K; \quad (2.8)$$

де: M_A – витрати на технічне обслуговування (утримання) об'єкта, які стосуються всіх конструктивних елементів; M_K – витрати на технічне обслуговування (утримання) i -го конструктивного елементу.

O – експлуатаційні витрати:

$$O = O_A + \sum_1^n O_K; \quad (2.9)$$

де: O_A – експлуатаційні витрати які стосуються всіх конструктивних елементів; O_K – експлуатаційні витрати на i -й конструктивний елемент.

E – витрати на завершення експлуатації об'єкта:

$$E = E_A + \sum_1^n E_K; \quad (2.10)$$

де: E_A – витрати на завершення експлуатації об'єкту які стосуються всіх конструктивних елементів; E_K – витрати на завершення експлуатації i -го конструктивного елементу.

Формула (2.6) може виглядати як:

$$LCC = \sum_1^n LCC_K; \quad (2.11)$$

де: LCC_K – вартість життєвого циклу i -го конструктивного елементу.

Особливості розрахунку складових витрат життєвого циклу об'єктів будівництва наступні

Початкові інвестиції (I), з точки зору інвестиційного проекту, не обов'язково є новим будівництвом. Придбання об'єкта нерухомості з його наступним ремонтом, реконструкцією, переоснащенням, чи без них, теж є початковими інвестиціями життєвого циклу інвестиційного проекту (активу). Склад початкових інвестицій які стосуються всіх конструктивних елементів (I_A) та початкових інвестицій у i -й конструктивний елемент (I_K) однаковий і обсяг цих витрат може визначатись за формулою:

$$I = AC + CC + RC; \quad (2.12)$$

де: AC – витрати на придбання; CC – витрати на будівництво; RC – витрати на пусконаладжувальні роботи.

Склад і порядок розрахунку планових і фактичних витрат на будівництво об'єктів і окремих конструктивів регламентовано багатьма вітчизняними нормативними документами.

Витрати на технічне обслуговування (утримання) об'єкта (M) передбачають комплекс робіт, спрямованих на підтримку справності елементів будівель (споруд) чи заданих параметрів та режимів роботи технічного обладнання. Технічне обслуговування будинків (споруд) включає роботи з контролю за їх станом, забезпечення справності, працездатності, наладки і регулювання інженерних систем тощо [88].

Стан будинків (споруд) може контролюватися шляхом проведення візуальних та/або інструментальних обстежень. Як правило, такі заходи належать до витрат, що охоплюють усі конструктивні елементи об'єкта (M_A). Вони здійснюються відповідно до встановленого порядку проведення обстеження об'єктів будівництва передбаченому ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016 «Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану» [90]. Вартість таких робіт може плануватись (визначатись) за КНУ «Настанова з визначення вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво» [91] та іншими збірниками нормативів трудомісткості та вартості робіт з оцінки технічного стану та експлуатаційної придатності конструкцій будівель і споруд.

До витрат на технічне обслуговування (утримання) окремого конструктивного елемента (M_K) належать як планові, так і позапланові заходи, зокрема різні види ремонтів, у тому числі аварійно-відновлювальні, які є неминучими та потребують фінансування. Планові ремонти класифікуються за підходами до управління, обґрунтування і планування на ПЗР та ППР, що можуть розглядатися як альтернативні або взаємодоповнюючі інструменти в системі управління активами [92].

Планування ремонтних робіт (визначення їх періодичності, обсягів і складу) може здійснюватися на основі даних виробників обладнання, а

також постачальників будівельних технологій, матеріалів і конструктивних елементів. Орієнтовна вартість таких робіт для кожного конструктиву може бути досить точно розрахована із застосуванням відповідних нормативів, технічної документації та методик з використанням «Настанова з визначення вартості будівництва» [73]. Склад і узагальнений перелік робіт з утримання та поточного ремонту житлових будинків може визначатись за [89] та [93], іншими нормативними документами.

Планування витрат на виконання аварійно-відновлювальних ремонтів може виконуватись:

- на основі статистичних даних (якщо вони є) щодо розміру цих витрат для відповідних конструктивних елементів за відповідний обліковий період;
- методами прямого калькулювання (розрахунку кошторисів) з встановленням ступеню ймовірності їх виникнення, таким чином розглядаючи їх як ризики технічного обслуговування (утримання) об'єкту.

Склад та структура експлуатаційних витрат (O) залежать від типу, призначення та обладнання об'єкта будівництва, які можна поділяти на дві групи:

- експлуатаційні витрати на забезпечення нормального функціонування об'єкту в режимі виконання заданих функцій (наприклад: енергоносії, діяльність систем життєзабезпечення та інші витрати не пов'язані з роботою виробничого обладнання);
- експлуатаційні витрати виробництва (забезпечення роботи спеціального обладнання, виробничих ліній, спеціалізованих інженерних мереж), які розраховуються за необхідності для умов нормального функціонування виробництва (обладнання) відповідно до вимог проектної документації та інвестиційного проекту.

Для різних конструктивів об'єкта будівництва склад експлуатаційних витрат буде різний, зокрема:

- для житлових і адміністративних будівель вагому частку експлуатаційних витрат, як правило, становлять витрати на енергоресурси та комунальні послуги, пов'язані з функціонуванням систем життєзабезпечення. До загальних витрат (O_A), що стосуються всіх конструктивних елементів, належать витрати на утримання спільних зон або будинку в цілому (зокрема освітлення місць загального користування, робота ліфтів, вивезення відходів). Водночас окремі квартири можуть розглядатися як самостійні конструктивні елементи з відповідними індивідуальними експлуатаційними витратами (O_K);

- для виробничих підприємств часто виникає потреба враховувати характеристики виробничого обладнання та планові операційні витрати (у повному обсязі або їх змінну частину). До загальних витрат (O_A), що поширюються на всі конструктивні елементи, можуть належати, наприклад, витрати на підтримання необхідного температурного режиму та забезпечення загального освітлення. Водночас окремі виробничі зони, технологічні лінії та спеціалізовані інженерні системи можуть розглядатися як самостійні конструктивні елементи з притаманними їм експлуатаційними витратами (O_K);

- для медичних установ може виникати потреба враховувати витрати на експлуатацію спеціалізованого діагностичного та лікувального обладнання, а також інженерних систем спеціального призначення (зокрема, мереж постачання кисню).

Витрати завершення експлуатації об'єкта (E) розглядаються з точки зору власника будівлі (споруди), а не самого об'єкта. При цьому завершення експлуатації не обмежується лише ліквідацією чи демонтажем. Перепрофілювання, переоснащення чи перехід об'єкта до іншого власника теж розглядаються як завершення експлуатації. Тому етап завершення експлуатації може завершитись не тільки витратами але й доходами.

До витрат на завершення експлуатації об'єкта які стосуються всіх конструктивних елементів (E_A) можуть бути віднесені роботи з обстеження

перед завершенням експлуатації, підготовчі роботи перед демонтажем, відновлення території після зносу або залишкова балансова вартість об'єкта, якщо вона не компенсується.

Витрати на завершення експлуатації конструктивного елементу (E_K) можуть охоплювати різні складові у різних поєднаннях: витрати на його демонтаж, утилізацію або захоронення, витрати на ремонт перед передачею прав власності, а також витрати чи доходи, пов'язані з його продажем.

Планові витрати на проведення обстеження, підготовчих будівельних заходів, демонтажу, ремонту та інші можуть визначатися із застосуванням відповідної нормативної бази. Витрати на утилізацію чи захоронення відходів слід розраховувати згідно з чинними вимогами законодавства.

Аналіз цих витрат уже на початкових етапах проєктування дає змогу обґрунтовано обирати матеріали та технології будівництва, які дозволять зменшити витрати на завершальному етапі експлуатації, мінімізувати їх або навіть забезпечити отримання додаткового доходу..

Слід також враховувати, що у разі завершення експлуатації шляхом продажу вартість об'єкта значною мірою залежить від його технічного стану, який відображає ефективність реалізації політики технічного обслуговування та рівень витрат упродовж усього життєвого циклу.

Запропонований підхід дає змогу із застосуванням технологій BIM-проєктування об'єктивно оцінювати проєктні рішення на різних етапах їх формування з погляду впливу на загальну вартість життєвого циклу об'єкта. При цьому оцінювання витрат життєвого циклу для кількох альтернативних проєктних рішень не потребує повного розрахунку для всього об'єкта, оскільки показники, що не стосуються конкретного конструктивного елемента, залишаються незмінними, спрощується визначення вартості життєвого циклу на етапі експлуатації, зокрема під час планування та виконання капітального ремонту (необхідні до відновлення конструктивні елементи встановлюються за результатами обстеження, а оновлення загальної вартості життєвого циклу зводиться до перерахунку показників

для відремонтованих елементів із частковим коригуванням загальних параметрів без повного перерахунку). За таких умов управління доходами, витратами у розрізі конструктивних складових будівлі стає базою для ефективного вартісно орієнтованого управління об'єктом.

2.6. Вартість житла у контексті цілей сталого розвитку

І нарешті, витрати на утримання і експлуатацію житла повинні визначатися із урахуванням цілей сталого розвитку, що знайшло відображення у нашій публікації [94].

Однак уперше в Україні поняття сталості будівлі саме в економічному контексті розглянуто у [85]: «За кордоном почав упроваджуватися комплексний вартісно-енергетичний підхід у проектуванні об'єктів, коли досконалі методи розрахунку фінансової ефективності інвестицій у житлову нерухомість стали доповнюватися державним регулюванням і фінансовим стимулюванням у рамках макроекономічних результатів для країни. Виник термін сестейнабільності (*sustainability*) як не спадаючої у часі ефективності, яка охоплює ефективність капітальних вкладень (К) у створення об'єкта, наступних витрат на його оновлення (О) по частинах протягом життєвого циклу, експлуатаційних витрат (Е) на об'єкті при його використанні власником або мешканцем («споживанні»), витрат на утримання (У) або технічне обслуговування безпосередньо об'єкта, а також витрат на відновлення природного середовища (П)».

Цілісність підходу до створення сестейнабільних об'єктів полягає у тому, що вартість об'єкта протягом його життєвого циклу розглядається у розрізі конструктивних елементів, вартість (В) кожного з яких визначається:

$$B = K + O + E + U + P \quad (2.13)$$

Для розрахунків використовується концепція і програмні засоби BIM [85, с. 137-138].

Україна, займаючи високі стартові позиції з досягнення ЦСР у першій третині рейтингу Глобального індексу ЦСР [95], за останні 3 роки до 2020 р. понизилась з 39 на 47 місце. У 2020 році значні негативні тренди показали показники Цілі 11 (ЦСР-11) «Забезпечення відкритості, безпеки, життєстійкості й екологічної стійкості міст, інших населених пунктів», що іде у розріз з тим, що найбільш успішною реформою за останнє п'ятиріччя в Україні вважається саме масштабна реформа місцевого самоврядування та територіальної організації влади – реформа децентралізації [96].

В Україні зберігається неузгодженість внутрішньої статистики з міжнародною. Відтак зазначене місце України в міжнародному рейтингу може бути завищеним. Крім того, ми вважаємо, що повна картина реалізації ЦСР-11, як такої, що локалізує на місцевому рівні цілі і завдання Порядку денного-2030, вимагає поглибленого аналізу.

Специфіка України зумовлює увагу передусім до вітчизняних досліджень та публікацій авторів з ближнього зарубіжжя. Серед українських науковців економічним та управлінським проблемам, пов'язаним з реалізацією ЦСР-11, присвячені роботи І. Манцурова [97], В. Шевчука [95] та інших.

Поряд з макроекономічним, у науковій літературі розглядається галузевий підхід до реалізації ЦСР-11 у будівництві. Так, О. Беленкова [96] зазначає, що світовий і вітчизняний досвід впровадження елементів сталого розвитку у процеси управління будівництвом не є системним, оскільки основну увагу дослідники акцентують на виконанні загальних соціальних або екологічних умов саме при будівництві. На її думку, концепція сталого розвитку будівництва має бути значно ширшою і, з одного боку, охоплювати діяльність з формування у стейкхолдерів будівельних проєктів екологічних і соціальних вимог до будівельної продукції, а з іншого – формування у учасників інвестиційно-будівельного процесу культури взаємодії на засадах сталого розвитку, раціонального природокористування, охорони навколишнього середовища і соціальної відповідальності. Однак,

якщо зазначені вимоги суперечитимуть прибутковості підприємств, то їх упровадження у практичну залишиться суто декларативним. Саме це і відбувається сьогодні у будівництві, адже серед українських учасників Глобального договору ООН із забезпечення цілей сталого розвитку будівельні підприємства взагалі не представлені.

Авторка формулює низку принципів [99]:

- «принцип збалансованості економіки та екології вимагає значних змін у технологіях, використовуваних матеріалах та машинах і механізмах. Звичайно, даний принцип має витримуватись не лише в процесі виробничо-комерційної діяльності – його виконання поширюється і на будівлі, споруди, приміщення, комунікації й благоустрій прилеглої території. Останнє досягається виключно силами будівельних підприємств лише за умови їх належного майнового стану;

- принцип збалансованості економічної й соціальної сфер реалізується за рахунок належної швидкості будівництва. Останнє, знов таки, стає можливим, коли підрядні підприємства володітимуть належною матеріально-технічною базою. Одночасно необхідно, щоб фінансова стійкість виконавців будівельних робіт забезпечувала можливість здійснювати господарську діяльність упродовж усього часу тривалого будівельного циклу. Адже банкрутство девелоперських компаній, підприємців-забудовників та підрядників є одною із головних причин відтермінування введення об'єктів в експлуатацію, або ж появи недобудов».

Зазначене щодо фінансової стійкості будівельних підприємств напряду визначає можливість реалізації найважливішого, з нашої точки зору, третього принципу – забезпечення розвитку, не шкодячи майбутнім поколінням. Оскільки даний принцип орієнтовано на тривалу перспективу, на будівельні компанії він «накладає відповідальність» за проектні рішення й ефективний менеджмент нерухомості.

Таким чином, ЦСР-11, на нашу думку, досягається у трьох процесах: проектуванні, будівництві і експлуатації об'єктів. Такий підхід розвинутий

у колективних працях з управління нерухомістю [97; 98]. Окрема увага звертається на застосування при цьому цифрових технологій, зокрема BIM. Одним із прикладів співпраці для виконання спільних завдань досягнення цілей сталого розвитку є вирішення проблем житлового фонду на національному і регіональному рівнях з урахуванням високого рівня його зношеності, високої вартості капітального ремонту та недоступності коштів.

У доповнення до оцінок взаємозв'язку ЦСР-11 з управлінням життєвим циклом об'єктів нерухомості, фахівці з житлової політики та управління житлом наголошують на критичному стані житлової нерухомості, що являє собою специфічну небезпеку для сталого забезпечення громадян житлом як базовою потребою людини і одночасно як небезпеку втрати країною загалом та окремими домогосподарствами значної частини активів.

В основу реформування відносин власності у житловій сфері з метою формування ефективного власника і у відповідності з цілями сталого розвитку слід покласти такі принципи, як:

- забезпечення ефективності об'єктів власності – будинків (їхнього проектування, будівництва, експлуатації), недопущення передчасного руйнування;
- забезпечення ефективності усієї сукупності суб'єктів домоволодіння, їхньої економічної поведінки, у тому числі, усвідомлення фінансової спроможності чи неспроможності щодо утримання, експлуатації об'єктів;
- забезпечення ефективності управління, формування ефективних організаційних форм та структур управління, використання сучасних методів та інформаційних ресурсів;
- забезпечення ефективного інституційного середовища для ринкових відносин у житловій сфері та державної підтримки малозабезпечених верств населення.

Це вимагає перегляду державної житлової політики у напрямку забезпечення як процесів відтворення у житловій сфері, так і гарантій надання житла для тих, хто не має можливості придбати та утримувати його за власні кошти. Має бути усвідомлена повна вартість володіння і користування житлом.

В залежності від якості і вартості житла мають бути диверсифіковані відносини власності і структура наявного багатоповерхового багатоквартирного житлового фонду: сформований соціальний житловий фонд, поширені дохідні будинки. Паралельно розвиватиметься індивідуальне житлове будівництво. Для трансформації прав власності (переходу квартир до категорії соціального житла та дохідних будинків), крім купівлі-продажу, мають бути запроваджені нові фінансові механізми - зворотної іпотеки та розподіленого кредиту, поширені на Заході. Додаткові кошти державного та місцевих бюджетів на програми збереження та оновлення житлового фонду, зокрема, соціального житла, можуть бути отримані, як ми відмічали, в результаті реформування податків та зборів у будівництві, сфері нерухомості та землі, можливо при введенні житлового збору, збалансованого з потребами відповідних державних та місцевих житлових програм.

У багатьох країнах важливою складовою державної житлової політики є будівництво соціального житла. Розвиток сектору соціального житла має стати важливим напрямком державної житлової політики в Україні. На нашу думку, необхідно забезпечити розробку та реалізацію специфічної Державної програми створення сектору соціального житла в Україні. Така програма має передбачати поетапне (за 10 років) збільшення частки соціального житла до 30-50% від загальних обсягів житлової площі у багатоквартирних будинках, що потребують ремонту (нехай, до 200 млн кв. м). Орієнтовні обсяги коштів, необхідних для реалізації програми за рахунок капітальних ремонтів, модернізації та реконструкції

наявних будинків при питомих витратах, наприклад, 25 тис. грн на 1 кв. м, складають 50 млрд грн щорічно.

В умовах недостатньої платоспроможності мешканців-власників, що не дозволяє їм виконувати у стратегічній перспективі обов'язки з належного утримання будинків і придбання житла, змусили органи місцевого самоуправління самостійно приймати рішення про проведення конкурсів енергоефективних проєктів на умовах співфінансування (70/30) без залучення державного бюджетного фінансування, спрямованих на підвищення технічного стану житлового фонду через реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт і модернізацію спільного майна багатоквартирних будинків.

У Києві було ухвалено рішення про затвердження положення щодо проведення конкурсів проєктів для житлових будинків, у яких створено ОСББ або діють житлово-будівельні кооперативи. Якщо у 2015 році в конкурсі взяли участь лише 16 об'єднань, то у 2018 році їх кількість зросла до 119, а у 2019 році – до 168, які на конкурсній основі отримали можливість реалізувати енергоефективні заходи.

Упродовж 2015–2019 років на співфінансування термомодернізації житлового фонду було спрямовано 238 млн грн, тоді як співвласники інвестували ще 122,7 млн грн, охопивши загалом 333 будинки. Крім того, у 2016 році рішенням Київської міської ради було розширено участь у програмі, дозволивши долучатися до неї мешканцям усіх житлових будинків для забезпечення співфінансування капітальних ремонтів.

Якщо розглядати житловий фонд в розрізі м. Києва, то на сьогодні ми можемо побачити таку картину: всього в м. Києві нараховується 11740 будинків загальною площею 85561,5 тис. м. кв. Серед них 8368 будинків які обслуговуються комунальними керуючими компаніями, 892 ЖБК, 759 ОСББ, відомчі житлові будинки 414 будинків, 931 інвестиційний будинок, 376 гуртожитків. Будинків до 5 поверхів – 2307, 5 поверхових – 3254, від 6 до 10 поверхів – 3494, понад 10 – 2685. При відсутності будь-яких методик

відбору проектів для впровадження місцевих програм термомодернізації житлового фонду пропонується методика підхід, згідно з яким будинки до 5 поверхів будуть брати участь у конкурсі на умовах співфінансування 70/30; 5-ти поверхові – 75/25; від 6 до 10 поверхів – 80/20, понад 10 поверхів – 85/15. Це пов'язано з рядом факторів: вартість термомодернізації, термін виконання робіт, технічна складність робіт.

Однак програми співфінансування потребують глибших обґрунтувань в методології по створення та реалізації проектів економіко-екологічного спрямування. Загальний підхід з урахуванням віку і стану будинків може виглядати так: будинки, які побудовані до 1970 року: державний бюджет – 60%, місцевий бюджет – 25%, власники житлового фонду – 15%; будинки які побудовані до 1980 року: 55% , 20% та 25%; будинки, побудовані до 1980 року – 50%, 25%, 25% відповідно [99]. Фінансування виплат з державного бюджету може йти через Фонд енергоефективності із залученням донорських коштів.

Застосування комплексного підходу при формуванні моделі публічно-приватного партнерства співфінансування капітальних ремонтів з урахуванням ЦСР-11, сприятиме як покращанню стану житлового фонду, так і захисту екології та розвитку соціального капіталу [100].

З урахуванням зазначеного відбір інвестиційних проектів для бюджетної підтримки та розробки рекомендацій щодо їх реалізації з урахуванням ЦСР пропонується застосувати з урахуванням концептуальних підходів до оцінки ефективності проектів у публічному секторі для їх подальшого відбору із застосуванням інтегральної рейтингово-вагової системи оцінки інвестиційних проектів.

З цією метою розроблено метод оцінки впливу проекту на досягнення Цілей Сталого Розвитку України (*Sustainability Project Assessment*) та інструментарій в MS Excel для розрахунку, зокрема матрицю взаємовпливів цілей проекту на ЦСР та ЦСР на досягнення цілей проекту, а також форми для заповнення результатів оцінки. Наведемо основні етапи методики з

відбору інвестиційних проектів для бюджетної підтримки та розробки рекомендацій щодо їх реалізації з урахуванням ЦСР [101].

На початку передбачається здійснення економічного аналізу проекту, який передбачає аналіз вигод і витрат з точки зору його суспільної ефективності з метою визначення доцільності реалізації проекту та вибору найбільш ефективного шляху його реалізації. Доцільно при цьому застосовувати рекомендації щодо етапів та методології проведення аналізу вигід і витрат. Проект буде прийнятним, якщо сукупні вигоди від його реалізації, обраховані на підставі певних значень цінності всіх його наслідків, перевищують відповідні сукупні витрати та відповідати наступним критеріям:

- а) має позитивні соціально-економічні результати;
- б) відповідає оперативним програмам підтримки, пріоритетам розвитку та іншим напрямам, передбаченим в стратегіях розвитку. Це досягається шляхом перевірки, що вигоди від продукту, виробленого проектом, пов'язані з програмними (стратегічними) цілями;
- в) потребує бюджетного фінансування.

Отже, в Україні спостерігаються негативні тенденції щодо динаміки показників, які вимірюють досягнення ЦСР-11 «Забезпечення відкритості, безпеки, життєстійкості й екологічної стійкості міст, інших населених пунктів», як по індикаторах на глобальному рівні, так і на національному. При цьому наявні відмінності у індикаторах на глобальному і національному рівнях що свідчить про те, що в Україні не відстежується ситуація із узгодженістю внутрішньої статистики з міжнародною. Низька увага впливу будівельної сфери, зокрема стану житлового фонду на ЦСР та навпаки досягнення чи недосягнення ЦСР у житловій сфері (ЦСР-11) в цілому вимагає поглибленого аналізу її ролі та місця у Порядку денному-2030 та розробки відповідних рекомендацій.

Основною проблемою, що стоїть на заваді досягненню ЦСР-11 визначено відсутність ефективних механізмів фінансування оновлення будинків, зокрема багатоквартирних.

Ураховуючи стан зношеності житлового фонду, масштаб проблеми та дуже високу вартість його оновлення вирішити проблему лише за рахунок коштів власників житла не вбачається можливим, тому, без зміни державної політики в житловій сфері можливість досягнення ЦСР-11 та інших соціальних та екологічних ЦСР, які з нею взаємопов'язані, знаходяться в зоні високого ризику, оскільки після закінчення терміну служби власне житло для більшості власників зникне, що безумовно погіршить показники бідності, нерівності, негативно вплине на довкілля.

Для реформування відносин власності у житловій сфері в Україні запропоновано створення механізмів формування ефективного власника, зокрема: самих об'єктів власності, усієї сукупності суб'єктів домоволодіння, управління, експлуатації та інституційного середовища. Серед результатів такої політики – суттєве розширення соціального житлового фонду, поширення дохідних будинків, зворотної іпотеки та розподіленого кредиту, програми збереження та оновлення житлового фонду, створення револьверних фондів для проведення капітальних ремонтів, введення житлового збору.

Висновки до розділу 2.

1. Аналіз моделей держави добробуту та житлової політики показав, що ефективність функціонування житлового сектору значною мірою залежить від розмежування ролей держави, домогосподарств і професійних інституцій управління. Для України ключовим завданням є формування такої моделі, яка б забезпечувала належне управління та відтворення житлового фонду без механічного копіювання зарубіжних практик.

Умови масової приватизації житла за відсутності фінансової спроможності співвласників повноцінно утримувати будинки призвели до хронічного недофінансування спільного майна та його прискореного зносу. Це свідчить про необхідність інституційного посередника між власниками та процесами утримання і розвитку активів. Таким посередником мають стати компанії з управління активами спільної власності, які здатні забезпечити професійне планування витрат, контроль за технічним станом будівель і реалізацію довгострокових інвестиційних програм.

Водночас існуюча система субсидій, орієнтована переважно на підтримку постачальників послуг, не стимулює ефективного управління житлом і не вирішує проблеми збереження вартості нерухомих активів. Запровадження компаній з управління спільною власністю дозволить поєднати інтереси співвласників із ринковими механізмами управління, забезпечити прозорість фінансових потоків і створити передумови для сталого відновлення житлового фонду. Отже, формування нової житлової політики в Україні має передбачати розвиток інституцій професійного управління спільними активами як ключового елементу ефективної моделі власності та експлуатації багатоквартирних будинків.

2. Важливим аргументом у визначенні пріоритету соціальної чи економічної функції житла є визначення його цінності і вартості. Питання власності, цінності і вартості житла є предметом економіки житла. Економіка житла може розглядатися у контексті відмінностей визначення економіки, на різних рівнях управління, в рамках чи у взаємозв'язку з предметними областями різних економічних наук, з урахуванням впливу суміжних наук. Відповідно, економіка житла є мультидисциплінарною практичною і науковою сферою з характерними для складових дисциплін методами. Важливим висновком є те, що економіка житла як наука повинна розглядати його як обмежений і нерівномірно розподілений ресурс, на обсяг і розподіл якого впливають соціально-політичні та інші фактори. З іншого боку і житло як економічний об'єкт впливає на господарські процеси. В

українських наукових публікаціях багато з вказаних підходів не набули відображення, зокрема усвідомлення житла як активів у глобальному вимірі для з'ясування його ролі у світовій і національній економіці і відображення цієї ролі українською державою при формуванні житлової політики. Так, глобальні тенденції показали надзвичайно високу вартісну складову житлової нерухомості у глобальних активах (близько 45%), що вимагає підвищеної уваги до моніторингу вартості об'єктів на національному та нижчих рівнях. З іншого боку, було показано вирішальну роль житлової нерухомості у багатстві домогосподарств (до 60%). Ці показники мають особливе значення для України, де частка житла приватної власності складає понад 99% і державна допомога власникам житла має ураховувати його вартість у власника.

3. З урахуванням наведеного вище стає помітним протиріччя між політикою стимулювання приватного житла, з одного боку, неспроможності значної частини домогосподарств сплачувати повну вартість житла, з іншого боку, та надмірних фінансових ресурсів держави, направлених на субсидування утримання (ремонтів) та експлуатації (споживання житлово-комунальних послуг) власниками об'єктів житлової нерухомості високої вартості.

Конкретними пропозиціями, що впливають з наведених результатів дослідження, є необхідність:

- запровадження достовірного масового оцінювання об'єктів житлової нерухомості з визначенням показників первісної, залишкової і відновної вартості будинків, ринкової вартості квартир та нежитлових приміщень (одиниці площі);
- визначення актуальних статків домогосподарств, зокрема з урахуванням структури, якості і вартості їхньої житлової нерухомості;
- запровадження оподаткування житлової нерухомості приватної власності і здешевлення усупільненого житла;

- формування моделей перерозподілу житлових активів між сегментами приватного і усупільненого житла.

Останнє завдання є специфічним для українських реалій поспішного формування гіпертрофованого приватного житлового фонду і підлягатиме поглибленому дослідженню у подальших розділах.

4. Нове розуміння вартості житла пов'язане з поняттям умовної ренти. Умовна (імпутована) рента описує можливу вигоду, отриману домогосподарством, яке використовує власне житло для проживання у ньому, у порівнянні з відповідним домогосподарством, яке проживає в орендованому житлі з ринковою орендною платою. Умовна рента формується також і тоді, коли люди проживають у чужому житлі без оплати, або коли орендна плата, нижча за ринкову. Певною мірою, умовна рента може бути ототожнена і з житловими субсидіями.

Основними причинами врахування умовної ренти у витратах на ЖКП є наступні:

- за рівності всіх інших умов, власники житла мають переваги, оскільки здійснюють менші поточні витрати на житло або отримують прибуток від власної нерухомості;

- домогосподарства, які проживають у приватизованих помешканнях, або наданих в оренду державою за зниженою ціною, також мають перевагу, оскільки вартість їх проживання є нижчою за середню ринкову вартість оренди.

У макроекономічній статистиці в Україні умовна рента вважається окремою статтею доходів, починаючи з 2011 року, але також може трактуватися, як витрати на власне житло. Однак відповідні статистичні зміни мало відомі фахівцям з економіки ЖКГ, що призводить до висновків стосовно занижених витрат, необхідних на утримання та експлуатацію власного житла без урахування відтворення основного капіталу власника.

Спроби різних авторів, які звернули увагу на концепцію умовної ренти і здійснювали спроби визначити її показники і повну вартість

користування власним житлом в Україні, давали різні результати, свідчивши, однак, про недооцінку таких витрат у статистиці. Для отримання достовірних результатів необхідно враховувати: можливості порівняння між собою лише аналогічних даних статистики національних рахунків або мікростатистики доходів і витрат населення; вимірювання у поточних цінах чи за ППС; дані по домогосподарству и на одну особу. Також важко порівнювати країни з різними підходами до визначення умовної ренти.

Державна служба статистики України визначає, однак, умовну ренту методом витрат користувачів, що передбачає оцінку кожного виду витрат, які власники житла мають урахувати при встановленні плати за власне житло за умови здавання його в оренду. Разом з тим, у мікроекономічній статистиці умовна рента поки що не визначається, що призводить до певних розбіжностей в оцінці вартості утримання власного житла, тобто платоспроможності власників.

5. В умовах створення компаній з управління спільною власністю ключового значення набуває перехід від оцінки вартості придбання житла або лише житлово-комунальних послуг до концепції вартості життєвого циклу об'єкта. Такий підхід передбачає розгляд будинку як цілісного активу, управління яким здійснюється на основі вартості його конструктивних елементів протягом усього періоду існування.

Застосування елементно-функціональної класифікації, стандартизації та уніфікації конструктивних складових будівлі дає можливість компаніям з управління активами формувати універсальну структуру витрат, незалежну від технологій будівництва чи використаних матеріалів. Це створює основу для системного та безперервного управління інвестиціями – від планування і проектування до експлуатації та модернізації житлових об'єктів.

Впровадження таких підходів потребує подальшого розвитку нормативної бази, зокрема у частині стандартизації обліку витрат за конструктивними елементами та їх включення до кошторисної

документації. Для компаній з управління спільною власністю це відкриває можливості більш точного планування ремонтів, прозорого розподілу витрат між співвласниками та підвищення ефективності управління житловими активами.

Водночас потребують вдосконалення методики оцінки первісної та кошторисної вартості об'єктів при введенні в експлуатацію, а також системи обліку витрат за елементами будівель. Це дозволить підвищити якість управління нерухомістю на всіх рівнях (від окремого будинку до державної житлової політики) із залученням професійних керуючих компаній як ключових інституцій цього процесу.

6. Важливою умовою ефективної житлової політики і управління житлом є урахування цілей сталого розвитку, зокрема неперекладення проблем на наступні покоління. В умовах відсутності можливостей по проведенню капітальних ремонтів співвласниками багатоквартирних будинків за власні кошти, на перший план виходять державні та муніципальні програми модернізації житлового фонду, в яких не прописані чіткі критерії умов співфінансування для різних типів будинків та різного типового віку. На нашу думку, чинні програми у сфері житлового господарства потребують переорієнтації на системну модель управління із чітко визначеною роллю компаній з управління нерухомістю як ключових ланок нової системи. Такий підхід, за умови консолідації ресурсів, дозволить комплексно вирішувати масштабні проблеми житлового фонду, що мають широкий вплив на економіку і суспільство.

У сучасних умовах особливої актуальності набуває формування ефективної взаємодії між ОСББ, житлово-будівельними кооперативами, комунальними та приватними керуючими компаніями, а також органами місцевого самоврядування. Саме компанії з управління нерухомістю повинні забезпечити проведення професійної економічної, енергетичної та технічної оцінки стану будинків, визначення обґрунтованих потреб у фінансуванні їх утримання та модернізації, а також прозоре донесення цих

потреб до співвласників. У цьому контексті важливого значення набуває розвиток механізмів державно-приватного партнерства, у межах яких управління та експлуатація житлових активів здійснюватимуться за участі професійних керуючих компаній із поступовою трансформацією моделей власності та відповідальності співвласників.

Список використаних джерел до розділу 2:

1. Конституція України [Електронний ресурс]. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/constitution>.
2. Токарський Т.Б. Європейська модель держави добробуту: теорія та практика. *Журнал європейської економіки*, 2006, Т. 5, № 4 . С. 351-361.
3. Кушніренко О. Г. Соціальна держава як базова цінність та принцип конституційного ладу. *Вісник Харківського національного університету ім. В. Н. Каразіна*, 2017, Вип. 23: Серія «Право». С. 53-58.
4. Esping-Andersen G. (1990). The Three Worlds of Welfare Capitalism. Princeton University Press. Princeton, New Jersey. 248 p. URL: <https://lanekenworthy.files.wordpress.com/2017/03/reading-espingandersen1990pp9to78.pdf>.
5. Nikolaiev V., Kucherenko O. Institutional Models of Welfare State and Its Housing Policy. *Global Journal of Management and Business Research: G Interdisciplinary*. Volume 19 Issue 4 Version 1.0. 2019. P. 14-23. https://globaljournals.org/GJMBR_Volume19/3-Institutional-Models-of-Welfare.pdf.
6. Ільчук Л.І. Світовий досвід моделей соціальної політики та їх можливість використання в Україні. URL: <http://ipzn.org.ua/svitovyj-dosvid-modelej-sotsialnoyi-polityky-ta-yih-mozhlyvist-vykorystannya-v-ukrayini/>.
7. Новий курс: реформи в Україні. 2010–2015: національна доповідь / [Авер'янов В. Б., Ажнюк Б. М., Богдан Т. П. Та ін.] ; за заг. Ред. В. М. Гейця. К. : НВЦ НБУВ, 2010. 232 с.

8. Геєць В. Ліберально-демократичні засади: курс на модернізацію України. *Економіка країни*. 2010, № 3. С. 4–20.
9. Лібанова Е. М. Соціальні проблеми модернізації української економіки. *Демографія та соціальна економіка*. 2012, № 1. С. 5–22.
10. Овсієнко О.В. Ліберальна модель держави добробуту: економічні передумови реалізації в Україні. *Вісник Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»*. Серія: Економічна теорія та право, 2013. № 4. С. 44–53.
11. Сергієва Л. Формування соціальної політики на рівні національної держави: європейський досвід та Україна. *Вісник Національної академії державного управління при Президентові України*, 2008, № 1. С. 202-213.
12. Скрипнюк О.В. Соціальна, правова держава в Україні: проблеми теорії і практики: монографія: До 10-річчя незалежності України. Київ: Ін-т держ. і права ім. В.М. Корецького НАНУ, УМВ КНІТШ, 2000. 600 с.
13. Хома Н.М. Моделі соціальної держави: світовий та український досвід: монографія. Київ: Вид-во «Юридична думка», 2012. –592 с.
14. Яременко О. Лібералізм, економічна свобода і держава. *Економіка України*. 2010. № 12. С. 4 –15.
15. Сковронський Д. М. Сучасні моделі соціальної держави. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. Серія: Юридичні науки : збірник наукових праць, 2016, № 850. –С. 264–271.
16. Співак В.М. Соціальна, правова держава як фактор розвитку демократичного суспільства в Україні: автореф. дис. ... канд. політ. наук: 23.00.02. К., 2001. 19 с.
17. Пищуліна О.М. Шлях до довгострокової соціальної стратегії: на перехресті вибору. *Стратегічні пріоритети*. 2006. № 1. С. 111-118.
18. Якубенко В.М. Принципи соціальної держави: стан і перспективи їх реалізації в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. К., 2005. 21 с.

19. Завадський Й.С., Осовська Т.В., Юшкевич О.О. Економічний словник. Київ: Кондор, 2006. 356 с.
20. Кредитний брокер. URL: <http://investing.su/index.php/e2/8846-ekonomika>.
21. Investopedia. URL: <https://www.investopedia.com/terms/e/economy.asp#:~:text=An%20economy%20is%20the%20large,how%20scarce%20resources%20are%20allocated>.
22. Ruonavaara, H. (2018). Theory of Housing, From Housing, About Housing. *Housing, Theory and Society*, 35:2, 178-192.
23. Kemeny, J. (1981). The Myth of Home Ownership. Private versus Public Choices in Housing Tenure. London: Routledge & Kegan Paul.
24. Kemeny, J. (2005). "The Really Big Trade-off" between Home Ownership and Welfare: Castles' Evaluation of the 1980 Thesis, and a Reformulation 25 Years on." *Housing, Theory and Society*, 22 (2), 59–75.
25. Doling, J., and M. Elsinga. (2013). Demographic Change and Housing Wealth. Dordrecht: Springer.
26. Lennartz, C., and R. Ronald. (2017). "Asset-based Welfare and Social Investment: Competing, Compatible, or Complementary Social Policy Strategies for the New Welfare State?" *Housing, Theory and Society*, 34 (2), 201–220.
27. King, P. (2009). "Using Theory or Making Theory: Can There Be Theories of Housing?" *Housing, Theory and Society*, 26 (1), 41–52.
28. Clapham, D. (2009). Introduction to the Special Issue – A Theory of Housing: Problems and Potential. *Housing, Theory and Society*, 26 (1), 1–9.
29. Ball, M., and M. Harloe. (1992). "Rhetorical Barriers to Understanding Housing Provision: What the 'Provision Thesis' is and is Not." *Housing Studies*, 7 (1), 3–15.
30. **Щербина А.А.** Житло як економічний об'єкт у глобальному вимірі. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2020. № 46. С. 106-117.

31. Around the world in dollars and cents. Savills. URL: <https://pdf.euro.savills.co.uk/global-research/around-the-world-in-dollars-and-cents-2016.pdf>.

32. How much is the world worth? URL: <https://www.savills.co.uk/blog/article/216300/residential-property/how-much-is-the-world-worth.aspx>.

33. 8 things to know about global real estate value. URL: <https://www.savills.com/impacts/market-trends/8-things-you-need-to-know-about-the-value-of-global-real-estate.html>.

34. Global wealth databook 2019. URL: [file:///C:/Users/User/Downloads/global-wealth-databook-2019%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/global-wealth-databook-2019%20(2).pdf).

35. Global wealth report 2020. URL: [file:///C:/Users/User/Downloads/global-wealth-report-2020-en%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/global-wealth-report-2020-en%20(1).pdf)

36. Global Housing Watch. URL: <https://www.imf.org/external/research/housing/index.htm>

37. Buildings Construction Global Market Report 2021: COVID-19 Impact And Recovery To 2030. URL: <https://www.thebusinessresearchcompany.com/report/buildings-construction-global-market-report-2020-30-covid-19-impact-and-recovery>

38. Repair Construction Market – Drivers and Forecasts by Technavio. URL: <https://www.businesswire.com/news/home/20170905005412/en/Repair-Construction-Market---Drivers-and-Forecasts-by-Technavio>.

39. Кучеренко О. Ю. Житло як активи: сучасна теорія і практика для українських реалій. *Публічне адміністрування та національна безпека*. 2019, №1. С. 45-52.

40. Kemeny, J. (1981). The myth of home ownership: Public versus private choices in housing tenure. London: Routledge. 179 p.

41. Castles, F. (1998). The really big trade-off: Home ownership and the welfare state in the new world and the old. *Acta Politica*, 33(1), 5–19.

42. Prabhakar, R. (2018). A house divided: asset-based welfare and housing asset-based welfare, *International Journal of Housing Policy*.

43. Божанова В.Ю. Організаційно-економічний механізм підвищення доступності житла для населення: монографія. Дніпропетровськ, Наука і освіта, 2007. 392 с.

44. Ушацький С.А., Сердюк А.В. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла. Монографія. Вінниця: ВНТУ, 2011. 176 с.

45. Омельчук В.О. Динаміка доступності житла для громадян України у 2011-2014 роках. *Інвестиції: практика та досвід*. 2015. № 24. С. 16-20.

46. Сердюк А.В. Організаційно-економічний механізм формування ринку доступного житла в Україні. Автореферат дисертації на здобуття наук.ступеня к.е.н.: 08.00.04. КНУБА. 2010. 22 с.

47. Цифра Т.Ю. Формування початкової максимальної ціни будівельного контракту при будівництві доступного житла. *Будівельне виробництво*, 2014. No 57. С. 80-83.

48. Whitehead, C. (2010). Shared ownership and shared equity: Reducing the risks of home-ownership? URL: [file:///C:/Users/User/Downloads/homeownership-risk-reductionssummary%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/homeownership-risk-reductionssummary%20(1).pdf)

49. Elsinga, M. (2017). Living in assets without limits: Towards new principles for policies on housing. *Housing, Theory and Society*, 34(2), 146–150.

50. Toussaint, J., & Elsinga, M. (2009). Exploring ‘housing and asset-based welfare’ can the UK be held up as an example for Europe? *Housing Studies*, 24(5), 669–692.

51. Ніколаєв В.П., Ніколаєва Т.В. Модель бюджетного балансу програм реновації житлового фонду і цільових надходжень від оподаткування нерухомості. *Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право)*. 2014. № 3 (66). С. 217-225.

52. Housing for all. URL: <https://housing-for-all.eu/>.

53. **Щербина А.А.** Методологія умовної ренти: переосмислення витрат на власне житло. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. Вип. 49 (1), 2022. С. 131-147.
54. Романчук Н. М. Оцінка економічної нерівності домогосподарств України за концепцією розширеного доходу. *Демографія та соціальна економіка*. 2018. № 1. С. 153-165.
55. Frick, J.R., Grabka, M.M., Smeeding, T.M. & Tsakloglou, P. (2010). Distributional effects of imputed rents in five European countries. *Journal of Housing Economics*, 19, 167-179. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137710000288>.
56. Пантелеєв П.О. Оцінювання стану і вартості утримання житлових будинків будівельно-експлуатаційними підприємствами: дис. канд. ек. наук 08.00.04. Київ, 2018. 211 с.
57. European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC). URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/microdata/european-union-statistics-on-income-and-living-conditions>.
58. Бабак А.В. Адаптація вартісно-орієнтованого управління підприємством до об'єктів житлової нерухомості: дис... канд. екон. наук: 08.00.04. Київ, КНУБА, 2001. 200 с.
59. Final consumption expenditure of households by consumption purpose. Eurostat. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/NAMA_10_CO3_P3__custom_123743/default/table?lang=en.
60. Кінцеві споживчі витрати домашніх господарств за цілями у 2018 році. Держстат України. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/vvp/kkv_vvp/kkv_vvp_u/arh_ksv_dg2018_ost_u.htm.
61. Методологічні положення оновленої версії системи національних рахунків 2008 року: затверджені наказом Державної служби статистики

України від 17.12.2013 р. № 398. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/metod_polog/metod_doc/2013/398/met_polog.zip.

62. The comparability of imputed rent (2010). Luxembourg: Publications Office of the European Union, 50 pp.

63. Методика розрахунку показників доходів та ресурсів домогосподарств. Наказ Державної служби статистики України 28.11.2014 № 372 (зі змінами, затвердженими наказом Державної служби статистики України від 23.12.2019 № 433). Держстат, 2014. 56 с.

64. Sustova S. (2016). The measurement of imputed rents and social transfers in kind in the OECD: results from a questionnaire. OECD, Statistics Directorate & Czech Statistical Office.

65. Січний С., **Щербина А.** Декомпозиція будинку на конструктивні елементи в оцінюванні вартості життєвого циклу. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. Вип. 50(2). 2022. С. 107-122.

66. Методика визначення та оцінювання вартості життєвого циклу об'єктів будівництва. Мінрегіон України, Київ, 2022.

67. Закон України "Про публічні закупівлі" 25.12.2015р. № 922-VII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/922-19#Text>

68. Наказ Мінекономіки від 28.09.2020 № 1894 "Про затвердження Примірної методики визначення вартості життєвого циклу". URL [https://www.me.gov.ua/LegislativeActs/Detail?](https://www.me.gov.ua/LegislativeActs/Detail?lang=uk-UA&id=32140d03-5eb-4988-8790-6d60d1c84a93) lang=uk-UA&id=32140d03-5eb-4988-8790-6d60d1c84a93

69. Public procurement. The Public Contracts Regulations 2015 URL: https://www.legislation.gov.uk/uksi/2015/102/pdfs/uksi_20150102_en.pdf

70. ДСТУ ISO 15686-5:2020 Будівлі та об'єкти нерухомого майна. Планування строку експлуатації. Частина 5. Оцінювання вартості життєвого циклу (ISO 15686-5:2017, IDT)

71. MasterFormat 95™. The Construction Specifications Institute. 1995 edition/ Alexandria, VA: The Construction Specifications Institute, 1995.

72. Ніколаєв В.П. Інформаційне та нормативно-методичне забезпечення аналізу життєвого циклу капітальних інвестицій. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2011. №. 9. С. 88 – 93.

73. Кошторисні норми України «Настанова з визначення вартості будівництва». URL: <https://clipr.cc/f6bkW>

74. Ніколаєв В.П., Ніколаєва Т.В. Ціноутворення, кошторисна справа і нові інформаційні технології у підвищенні ефективності будівництва. Івано-Франківськ: Методичний центр «Будівництво – сучасні технології», 2016. 128 с.

75. Розпорядження КМУ від 17.02.2021р. № 152-р «Про схвалення Концепції впровадження технологій будівельного інформаційного моделювання (BIM-технологій) в Україні та затвердження плану заходів з її реалізації» URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/152-2021-%D1%80>

76. Gardner D. (1987).The product life cycle: A critical look at the literature. *Review of marketing*. P. 162-195.

77. Flanagan R., Jewell C., Norman G. (2005). Whole life appraisal for construction. John Wiley and Sons. 182 p.

78. ISO 14040:2006 Environmental management – Life cycle assessment – Principles and framework. URL: <https://www.iso.org/standard/37456.html>.

79. ISO 15686-4:2014(en) Building Construction – Service Life Planning – Part 4: Service Life Planning using Building Information Modelling. URL: <https://www.iso.org/obp/ui/en/#iso:std:iso:15686:-4:ed-1:v1:en>.

80. ISO 55000:2024 Asset management – Vocabulary, overview and principles. URL: <https://www.iso.org/standard/83053.html>.

81. ДСТУ ISO 15686-1:2020 Будівлі та об'єкти нерухомого майна. Планування терміну служби. Частина 1. Основні принципи та методологія (ISO 15686-1:2011, IDT)

82. ISO 15663-1 Нафтова і газова промисловість. Оцінка вартості життєвого циклу. Методологія. URL: <https://www.iso.org/ru/standard/28625.html>

83. ДСТУ ISO 14040:2013 Екологічне управління. Оцінювання життєвого циклу. Принципи та структура (ISO 14040:2006, IDT)

84. Ніколаєв В.П. Вступ до ринкової економіки будівництва. К.: Будівельник, 1991. 88 с.

85. Ніколаєва Т.В. Науково-методичні основи управління господарськими системами домоволодіння. Дис. ...канд. екон. наук: 08.00.04. К.: НДЕІ, 2013. 175 с.

86. ДСТУ ISO 19650-1:2020 Організація та оцифрування інформації щодо будівель та споруд включно з будівельним інформаційним моделюванням (BIM). Управління інформацією з використанням будівельного інформаційного моделювання. Частина 1. Концепції та принципи (ISO 19650-1:2018, IDT)

87. ISO 16739-1:2018. Основні класи галузі (IFC) для обміну даними в галузі будівництва та управління об'єктами – Частина 1: Схема даних. URL: <https://www.iso.org/standard/70303.html>

88. Правила утримання жилих будинків і прибудинкових територій URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05>

89. Постанова КМУ від 12.04.2017р. № 257 Про затвердження Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/257-2017-%D0%BF>

90. ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016 «Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану».URL: http://pdf.sop.zp.ua/standart_dstu-n_b_v_1_2-18_2016.pdf

91. Кошторисні норми України «Настанова з визначення вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво». URL: <https://e-construction.gov.ua/files-token/2b65dc2376d3e27e2373fd4f6ff415d4>.

92. Predictive vs Preventive Maintenance. Which Maintenance Approach is right for me? URL: <https://limblecmms.com/preventive-maintenance/preventive-vs-predictive-maintenance/>

93. Наказ Мінрегіону від 27.07.2018 № 190 «Про затвердження Обов'язкового переліку робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території».

94. Kovalivska S., **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Intensification of investment in renovation of residential real estate in the context of the sustainable development goals. *Baltic Journal of Economic Studies*. 2020. Vol. 6, № 5. P. 184-195.

95. Sachs, J., Fuller, G., Kroll, C., Lafortune, G., Schmidt-Traub, G., & Woelm, F. (2020). The Sustainable Development Goals and COVID-19. Sustainable Development Report 2020. Cambridge: Cambridge University Press. Available at: https://s3.amazonaws.com/sustainabledevelopment.report/2020/2020_sustainable_development_report.pdf.

93. Децентралізація і формування політики регіонального розвитку в Україні : наук. доп. / [Шевченко О. В., Романова В. В., Жаліло Я. А. та ін.] ; за наук. ред. д-ра екон. Наук Я. А. Жаліла. Київ : НІСД, 2020. 153 с.

94. Політика енергоефективного розвитку і зміни клімату: [монографія] / [В. Я. Шевчук та ін. ; за ред. В. Я. Шевчука]. – Київ : Компринт, 2014. 218 с.

95. Шевчук В.Я. Макроекономічні проблеми сталого розвитку. К.: Геопринт, 2006. 200 с.

96. Беленкова О.Ю. Імперативи сталого розвитку в системі забезпечення стратегічної конкурентоспроможності будівельних підприємств: теорія, методологія, практика: автореф. дис. ... д-ра екон. наук: 08.00.04 ; Київ, 2020. 43 с.

97. Манцуров І.Г. Інклюзивний розвиток як основа протидії глобальним викликам сьогодення. *Економіка України*. 2018. № 10. С. 71-87..

98. Менеджмент об'єктів нерухомості: бізнес-процеси і методи. Під ред. Войтова І.В. БГТУ, 2018. 473 с.

99. Попенко О.І. Публічно-приватне партнерство співфінансування термомодернізації житлового фонду на регіональному рівні. *Право та державне управління*, №1, т.2, 2020. С. 166-169.

100. Ковалівська С., Попенко О. Концепція сталого розвитку для проєктів оновлення житла в Україні. *International Independent Scientific Journal*, № 23-2, 2021, с. 3-7.

101. Аналіз державних стратегічних документів щодо врахування адаптованих для України Цілей Сталого Розвитку до 2030 року. Проект ПРООН: Аналітична доповідь. К.: Інститут суспільно-економічних досліджень, 2017. – 84 с.

102. Popovychenko I., Levchinskiy D., Kirnos O. (2023). Cost Management of the Life Cycle of Real Estate Objects: Experience, Problems and Solutions. *Journal of International Legal Communication*, 9(2), 67-79. DOI: [10.32612/uw.27201643.2023.9.pp.67-79](https://doi.org/10.32612/uw.27201643.2023.9.pp.67-79)

103. Поповиченко, І., Грабчак, Д., Кривущенко, С., Герасимчук, Ю., Овсяник, М. (2024). Комплексний вплив фаз життєвого циклу будівельних проєктів на ефективність управління інноваційними стратегіями учасників будівельного ринку. *Шляхи підвищення ефективності будівництва*, 2 (53), 174–189. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2024.53\(2\).174-189](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2024.53(2).174-189)

104. Мамонов К.А., Пруненко Д.О., Фролов В.О., Фролов С.О. Стейкхолдерно-орієнтований підхід до визначення інвестиційної привабливості будівельних підприємств. *Науковий вісник будівництва*, 2024, Випуск № 111. С. 160 – 165. DOI 10.33042/2311-7257.2024.111.1.21. URL: <https://svc.kname.edu.ua/index.php/svc/article/view/1805/1770>.

105. Коваленко Ю., Лазаренко Д., Марченко О. Енергетична безпека країни під час війни: бар'єри та перспективи подолання. *Herald of Khmelnytskyi National University. Economic Sciences*, 2024, 326(1), 262-266. <https://doi.org/10.31891/2307-5740-2024-326-41>

106. Мамонов К., Гой В., Коваленко Л., Пруненко Д. Визначення розвитку будівельних підприємств: теоретичні аспекти та особливості формування. *Економічний аналіз*, 2024, 34(1), 81–85. <https://doi.org/10.35774/econa2024.01.081>

РОЗДІЛ 3

УСКЛАДНЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИХ ВІДНОСИН І СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ НА ОБ'ЄКТАХ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

3.1. Діалектика економічної і юридичної власності у стратегічному управлінні житловою нерухомістю і трансформаційних процесах

Як уже наголошувалося в попередніх розділах, загостреність житлових проблем в Україні потребує термінових і системних рішень, що мають ґрунтуватися на нормах Конституції України та принципах сталого розвитку. Ключовим серед них є принцип відповідальності перед майбутніми поколіннями – недопущення перекладання на них накопичених дефіцитів житлового фонду та фінансового тягара його відновлення й утримання.

У цьому контексті принципово важливим стає формування ефективних механізмів управління житлом на основі спільної власності.

На наше переконання, довгострокове вирішення житлових проблем безпосередньо пов'язане із запровадженням компаній управління житлом, що функціонують на засадах колективної участі співвласників та удосконалення правових і економічних відносин власності. Саме переосмисленню цих відносин присвячено цей і наступні підрозділи.

Співвідношенню сталості та можливостям трансформації цих прав присвячені, зокрема, публікації [1; 2]. Також останні дослідження Аналітичного центру CEDOS показали, що, виходячи із зарубіжного досвіду, попри багаторічну орієнтацію держави на розвиток приватної власності на житло, гарантування Конституцією доступності житла видається можливим лише за умови балансування на ринку власного і орендованого житла мешканців [3, с. 9]. Відтак фахівці центру рекомендують відмовитись від подальшого стимулювання державою

власності на житло, насамперед, припинити його приватизацію і розвивати оренду [3, с. 122]. Варто також підкреслити доцільність виокремлення житла соціального призначення в межах орендних відносин, акцентуючи увагу не стільки на способі його використання, скільки на неприбутковій, неприбутковій формі власності такого житла.

Натомість слід констатувати, що переважна більшість вітчизняних дослідників, серед яких значною мірою представлені колишні високопосадовці та керівники великих будівельних і комунальних підприємств, традиційно підтримували модель державної житлової політики, орієнтовану на стимулювання приватного житлового сектору. У своїх роботах вони обґрунтовували необхідність застосування різноманітних фінансово-кредитних інструментів, розвитку приватних управляючих компаній, а також поширення практики створення ОСББ. Детальний огляд цих публікацій подано в першому розділі. Водночас доцільно проаналізувати, якою мірою запропоновані ними підходи корелюють із завданням удосконалення відносин власності у сфері житла.

Серед небагатьох науковців, які пов'язували результати управління житловим фондом з відповідними відносинами власності слід відзначити Н. Гуру [4], З. Гончарову [5] та Н. Мороз [6]. Відповідно до хронології розвитку відносин власності у житловій сфері України зазначені авторки зосереджувались спочатку на становленні і зміцненні приватної власності [4], формуванні договірних відносин між приватними суб'єктами господарювання [5] та поширенні професійного управління будинками у доповнення до створення ОСББ [6].

Однак, як ми зазначали, у новітніх публікаціях, зокрема у [7], Дедалі частіше піддаються критичному переосмисленню результати безоплатної приватизації житла, здійсненої без належного урахування спроможності нових власників забезпечувати його належне утримання та модернізацію. Окремою проблемою стало те, що об'єктами приватизації переважно виступали ізольовані квартири, власниками яких стали домогосподарства з

різною платоспроможністю, ресурсами та довгостроковими інтересами щодо спільного утримання багатоквартирних будинків.

Крім того, за оцінкою дослідників, управлінські підходи у житловій сфері фактично залишилися незмінними: вони не враховували ні повного життєвого циклу будівель, ні сукупних довгострокових витрат власників. У результаті багатоквартирні будинки втратили цілісного відповідального власника і ефективного управлінця, що спричинило хронічне відставання у проведенні як поточних, так і капітальних ремонтів, а також прискорене фізичне й моральне старіння житлового фонду. За наявного обмеженого фінансового ресурсу домогосподарств і публічних бюджетів ці втрати не можуть бути компенсовані новим будівництвом.

У підсумку зроблено висновок, що саме управління будинком як єдиним об'єктом виявилось найвразливішою ланкою у процесі відтворення житлового фонду, і саме його вдосконаленню, зокрема через трансформацію відносин власності та управління нерухомістю спільної власності, слід приділити першочергову увагу.

Інші автори у публікаціях наступних років досліджували різні чинники і наслідки неефективності управління житловим фондом, а звідси і вади надмірного поширення приватної власності на житло в Україні.

Так, у [8, с. 20], здійснюючи аналіз стану житлового фонду, було показано критично високий рівень фізичного зносу житлових будинків, причому ситуація ускладнюється тривалою відсутністю у тарифах повноцінної ремонтної складової. Це є обставиною, що суттєво відрізняє Україну від більшості інших країн. У зв'язку з цим обґрунтовано доцільність включення економічно вивірених витрат на ремонти до структури вартості житлово-комунальних послуг.

Водночас наголошується на колосальному обсязі накопичених потреб у капітальних ремонтах багатоквартирного житлового фонду, фінансування яких є фактично непосильним для переважної частини домогосподарств. Останні, відповідно до чинного законодавства, набули статусу

співвласників будинків і формально зобов'язані забезпечувати їх належний технічний стан за рахунок власних ресурсів, за умов лише потенційної, але не гарантованої підтримки з боку місцевих бюджетів.

За таких обставин постає об'єктивна потреба у визначенні масштабів розриву між реальною вартістю належного утримання і своєчасного оновлення житлового фонду та фінансовою спроможністю самих співвласників як споживачів житлових послуг.

Проведені нами дослідження здійснювалися з урахуванням сценарію, за якого мешканці повною мірою самостійно фінансують усі житлово-комунальні послуги, включно з витратами на капітальні ремонти. Отримані результати свідчать, що за умови запровадження інвестиційної складової у багатоквартирних будинках, які перебувають у стані, що потребує капітального оновлення, і де проживають переважно малозабезпечені домогосподарства (значна частина яких є отримувачами субсидій), частка фінансово неспроможних споживачів може перевищувати 80%.

З огляду на це було зроблено висновок про нагальну потребу трансформації існуючих відносин власності. Зокрема, апропоновано підхід, що передбачає перетворення житлових активів співвласників на джерело покриття витрат на житлово-комунальні послуги, тобто їх використання як платіжного ресурсу [9, с. 16-17].

Розглянуті дослідження стосувалися переважно мікрорівня економіки.

Т. Ніколаєва, аналізуючи функціонування ринку житлової нерухомості на макрорівні, авторка також обґрунтовує висновок про те, що забезпечення населення житлом не може бути досягнуте виключно через ринкові інструменти. Водночас піддається сумніву ефективність і доцільність широкомасштабного застосування системи житлово-комунальних субсидій для власників житла, зокрема приватизованого, як основного механізму підтримки [10, с. 20]. Вона також сформулювала узагальнений висновок про те, що результативність володіння нерухомістю

безпосередньо визначається фінансовою та управлінською спроможністю її власника – незалежно від того, чи йдеться про приватну особу, державу або територіальну громаду. Це дозволило чіткіше усвідомити масштаб ризиків, пов'язаних із неефективною реалізацією прав власності на нерухомість, особливо з огляду на те, що саме вона становить домінуючу частку вартості глобальних, національних чи сімейних активів.

У публікації [11, с. 22] досліджуються проблеми житлової політики у межах дослідження проблем житлової політики з позицій державного управління підкреслюється, що передача громадянам права власності на житло за відсутності у значної їх частини фінансових можливостей повною мірою оплачувати навіть базові комунальні послуги призвела до системних ризиків. Зокрема, це спричинило хронічне недофінансування утримання житлового фонду та прискорене його зношення за умов обмеженого доступу населення до придбання нового житла.

Водночас розбудована в Україні масштабна система житлових субсидій увійшла в очевидне протиріччя із домінуванням суцільної приватної власності на житло як на економічний актив. Це ситуація, яка не відповідає жодній із відомих моделей соціальної держави. На їхню думку, розв'язання цих суперечностей потребує не ситуативних або політично вмотивованих рішень, а глибоко обґрунтованої трансформації житлової політики, заснованої на системних наукових дослідженнях.

Із узагальнення результатів наведених міждисциплінарних досліджень випливає необхідність здійснення таких трансформацій, які б дозволили послабити фінансовий тиск на переважну частину мешканців, що водночас є співвласниками житла. Адже саме статус власності покладає на них обов'язок нести суттєві витрати, насамперед пов'язані з капітальним відновленням будинків. За відсутності відповідних змін житловий фонд, перебуваючи у приватній власності, продовжуватиме деградувати, що в перспективі, відповідно до конституційних гарантій, може зумовити потребу у масовому забезпеченні громадян новим соціальним житлом.

Водночас його зведення потребуватиме значно більших ресурсів, ніж своєчасне проведення капітальних ремонтів існуючих будівель.

У цьому зв'язку одним із початкових етапів пошуку ефективних рішень має стати переосмислення самої категорії «власність» через поглиблений аналіз її внутрішньої структури, економічного змісту та форм прояву у системі правових і господарських відносин, що регулюють житлову сферу.

Статті 316-327 ЦК наступним чином і досить жорстко визначають права і обов'язки власників, зокрема й у сфері, яка нас цікавить [12].

Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює у відповідності до закону і за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном. Усі суб'єкти права власності є рівними перед законом. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

Водночас власник зобов'язаний діяти у межах загальновизнаних моральних норм суспільства: здійснення права власності не може порушувати права, свободи та гідність інших осіб, суперечити суспільним інтересам чи завдавати шкоди довкіллю і природним властивостям землі. Позбавлення права власності або обмеження його реалізації допускається лише у випадках і порядку, визначених законом. Примусове відчуження майна можливе виключно як винятковий захід із міркувань суспільної необхідності та за процедурою, встановленою законодавством.

Крім того, на власника покладається обов'язок належного утримання майна, якщо інше не передбачено договором або законом. Відповідно, саме він несе ризики випадкового знищення чи пошкодження майна, якщо інше також не встановлено відповідними правовими нормами або умовами договору.

Суб'єктами приватної власності виступають як фізичні, так і юридичні особи, причому законодавство не встановлює обмежень ані щодо

складу, ані щодо обсягу чи вартості майна, яким вони можуть володіти. Водночас комунальна власність охоплює майно, включно з фінансовими ресурсами, що належить територіальним громадам, а функції його управління реалізуються як безпосередньо членами громади, так і через створені ними органи місцевого самоврядування [9].

За таких умов постає потреба у всебічному переосмисленні категорії «власність», зокрема з точки зору можливостей коригування закріплених у законодавстві прав і обов'язків власників, а також їх більш раціонального перерозподілу. Це особливо актуально для зниження фінансового навантаження, пов'язаного з утриманням майна, насамперед житлової нерухомості, для нинішніх власників.

Специфіка нашого дослідження полягає у такому аналітичному розчленуванні поняття власності, яке дозволяє в подальшому співвіднести його окремі елементи з відповідними інструментами, методами та організаційними механізмами управління, як щодо суб'єктів і об'єктів власності, так і щодо пов'язаних із ними відносин і процесів. У результаті різнопланові напрацювання науковців можуть бути інтегровані як складові єдиної правової та управлінської моделі..

Поняття власності, поширене у західних довідкових джерелах, наприклад, в англomовній Investopedia – провідному світовому електронному фінансовому ресурсі, кореспондується з наведеними вище положеннями ЦК про права власності: «Property is a term describing anything that a person or a business has legal title over, affording owners certain enforceable rights over said items» [13].

Однак у вітчизняних джерелах поширене зовсім інше, відмінне від суб'єктоно-об'єктного, системне визначення власності, наприклад, у виданні Економічної енциклопедії: «Власність – це категорія, яка містить низку підсистем суспільних відносин (економічних, соціальних, правових, психологічних, національних тощо), що прямо й опосередковано стосуються привласнення предметів природи у процесі праці та

привласнення матеріальних і духовних благ через соціально-економічну форму суспільного способу виробництва [14, с. 237]. Тобто, на противагу юридичним підходам, вітчизняні економісти вважають, що головною характеристикою власності є не річ і не ставлення людей до речей, а те, ким і як привласнюються речі і як таке привласнення зачіпає інтереси інших людей.

Необхідно зазначити, однак, що у таких визначеннях власності більшість вітчизняних науковців дотримуються близьких до марксистських політекономічних позицій. Однак це заважає бачити очевидну різницю у підходах до визначення власності різними науками: в економіці через відносини та спосіб виробництва, у юридичній науці – через права, а також констатувати відмінності підходів до первинності відносин чи прав власності.

Юридична власність. Неоднозначність, що позначається на ефективності управління економічними процесами, простежується і в межах самої юридичної концепції власності. Зокрема, у правничій літературі існують різні підходи до розуміння стабільності та цілісності прав власності.

Традиція континентального права, сформована під визначальним впливом римського правопорядку, виходить із принципу єдності та неподільності права власності. Водночас розвиток господарських відносин зумовив появу законодавчих конструкцій, що фактично відхиляються від цього принципу. Йдеться, зокрема, про такі інститути, як оренда, сервітути, іпотека чи застава, які передбачають розмежування окремих правомочностей власника.

З позицій управління власністю ці явища потребують спеціального аналізу, адже вони демонструють, що проголошена неподільність права власності має умовний характер і на практиці трансформується залежно від економічних потреб і інституційних механізмів.

Натомість англо-саксонська правова традиція бере свій початок із

феодалного права, в якому право на землю спочатку не мало характеру повної та абсолютної власності. У межах цієї системи допускається принципове розщеплення власності на окремі правомочності, які можуть належати різним суб'єктам.

Відмінності між такими підходами наочно проілюстрував Д. Меррімен через метафору «коробки з правами», на яку посилаються й інші дослідники. У континентальній системі право власності ототожнюється з володінням самою «коробкою»: власник може передавати іншим окремі права, але доки «коробка» залишається у нього, він зберігає статус власника – навіть якщо вона фактично порожня. В англо-американській правовій традиції, натомість, ідеться не про єдину «коробку», а про сукупність окремих прав: передаючи певні з них іншим особам, власник їх втрачає [15].

Тож, як зазначається у [16, с. 100]: «якщо для континентальної правової системи характерна концепція, відповідно до якої право власності розглядається як абсолютне, неподільне й безумовне («справжній» власник може бути тільки один), англосаксонському праву (з якого була запозичена і довірча власність), навпаки, невідоме поняття повного права власності, що знаходиться виключно в руках однієї особи».

Науковці пропонують також і різну деталізацію прав власності, починаючи від вказаних вище трьох правомочностей – володіння, користування, розпорядження – і закінчуючи так званим «повним переліком» А. Нопге з 11 елементів [17]: «володіння; користування; окреме право управління (право вирішувати, хто і як забезпечуватиме використання благ); право на дохід (право володіння результатами використання благ); право суверена на капітальну вартість (на використання, споживання, зміну чи знищення благ); право на безпеку (на захист від експропріації або від пошкодження у наколишньому середовищі); право на передачу благ у спадок; право на безстроковість володіння благом; заборона на використання у шкідливий спосіб; право на відповідальність (можливість

стягнення блага на сплату боргу); право на зворотність (повернення після закінчення терміну угоди або достроково у випадках порушення умов)».

Р. Кутер пропонує інший перелік пропонує альтернативну класифікацію правомочностей власника, до якої відносить право користування, споживання, вичерпання ресурсу, знищення, удосконалення, освоєння, перетворення, відчуження шляхом продажу чи дарування, а також передачі у спадок, застави та оренди [18].

У практиці управління зазвичай оперують більш узагальненим набором правомочностей власника, серед яких виокремлюють: право легітимного використання активу; право на отримання доходу від його експлуатації; право змінювати властивості, форму та зміст активу; а також право передавати його іншим особам на узгоджених умовах, тобто відчужувати.

Разом із тим більш детальне розмежування складових права власності набуває особливої ваги в умовах, коли виникає можливість їх часткової передачі чи перерозподілу. Це, своєю чергою, актуалізує питання щодо визначення складу таких правомочностей і критеріїв, за якими суб'єкт визнається повноправним власником Н. Мацелюх вважає – і це є особливо важливим для нас – що наявність хоча б однієї з них в руках людини вже робить її власником [19].

Досліджуючи історичну зміну уявлень щодо власності і позицію вітчизняних науковців у цьому процесі, В. Кісель, робить висновки про формування серед провідних науковців в Україні системи поглядів, які відповідають сучасній міжнародній традиції, але ці погляди досить неоднозначні [20]:

- «пропонується розуміти права власності безвідносно до їх носіїв, тобто є лише одне-єдине право власності з набором правомочностей, у якого можуть бути різні суб'єкти – громадяни, юридичні особи, держава та інші публічно-правові утворення»;

- пропонується розглядати права власності як засіб здійснення підприємницької діяльності;
- відмічається й історична необхідність розподілу прав власності і виникнення нових прав, наприклад, права оперативного управління та права повного господарського відання з їх законодавчим закріпленням, а також припустимість довірчої власності як речово-правового способу управління власністю в інтересах визначеної третьої особи.

Але й для континентального права, запозиченого Україною, вітчизняний автор Р. Майданик запропонував концепцію «цільового» права власності як одного зі способів управління об'єктами, коли одна особа є власником майна, а інша - має на те саме майно похідне право на чужу річ на певний час з можливістю його відновлення в повному обсязі після досягнення мети або з інших підстав, визначених законом чи договором [21, с. 39], що видається цікавим у проекції саме на житлову нерухомість.

У вітчизняній економічній науковій думці обґрунтовується підхід, за яким, незважаючи на формальне визначення поведінки суб'єктів через систему прав власності, сама власність розглядається як відображення реальних економічних відносин. Вона трактується як елемент надбудови, що формується під впливом свідомості та волі людей.

При цьому юридичний вимір власності інтерпретується як загальна передумова здійснення виробництва, тобто як спосіб нормативного закріплення інтересів і волевиявлення певних соціальних груп. Таке закріплення знаходить своє відображення у правових актах і нормах, які визначають зміст права власності. У підсумку робиться висновок, що саме економічні відносини мають первинний характер, тоді як правові конструкції власності є похідними від них.

Тому в сучасних економічних умовах, як зазначає О. Гриценко, все більшого поширення набувають ідеї гнучкої англосаксонської правової системи [22]. Взаємозалежність економічних і правових підходів до трактування власності підкреслюють також Н. Мацелюх та І. Максименко.

Вони, формулюючи предмет і метод економічної теорії права, доходять висновку, що в межах неокласичної парадигми право розглядається як інструмент обмеження, покликаний компенсувати недосконалості ринку й сприяти відтворенню його конкурентних переваг. У межах цього підходу увага зосереджується на дослідженні економічного змісту правових обмежень – зокрема їхнього впливу на формування цін, виникнення альтернативних витрат, а також на динаміку попиту та пропозиції ресурсів. Водночас судова практика інтерпретується як додатковий механізм забезпечення ефективності ринкового функціонування, де основним критерієм застосування правових норм виступає їхній економічний результат [23, с. 97].

Економічна власність – система глибинних економічних відносин, що виникають між людьми (соціальними групами, класами, спільнотами чи окремими особами) у процесі привласнення різних об'єктів власності. До таких об'єктів належать засоби виробництва, споживчі блага, послуги, робоча сила, інтелектуальні права тощо. Ці відносини пронизують усі стадії суспільного відтворення - від безпосереднього виробництва через розподіл і обмін до кінцевого споживання [14].

Економічна власність має кількісну та якісну сторони. Як зазначає А. Приятельчук, перша складова відображає сукупність об'єктів, що перебувають у власності, тоді як друга характеризує систему економічних відносин між людьми з приводу їх привласнення у межах усіх стадій суспільного відтворення. Тоді економічна власність постає як процес і результат присвоєння різними суб'єктами (індивідами, колективами, державою) засобів виробництва, споживчих благ, послуг та інших ресурсів у виробництві, розподілі, обміні та споживанні [24].

У застосуванні до житлової сфери така інтерпретація структури економічної власності висвітлює цілу низку дослідницьких проблем, пов'язаних із поєднанням у межах одного об'єкта, житла, як виробничих, так і споживчих функцій, що потребують різних підходів до управління [6].

Власність економічно реалізується якщо приносить прибуток власнику. Як зазначав Л. Мізес, власність означає повний контроль над послугами, які можна отримати з деякого блага. [25, с. 640]. Так само у понятті власності і у відносинах власності мають бути юридично і економічно захищені права та інтереси споживача-мешканця.

Відповідь на цей виклик можна отримати, скориставшись загальною логікою Ю. Лузана і Н. Стецюри, які, досліджуючи еволюцію поняття «власність», трактують її таким чином: права власності розглядаються як система «правил гри», що впорядковують взаємодію між економічними суб'єктами, тоді як на рівні окремого агента вони постають як сукупність конкретних правомочностей, необхідних для ухвалення рішень щодо певного об'єкта власності. Така сукупність не є неподільною, вона може розкладатися на окремі елементи, які належать різним особам. Унаслідок цього формуються різноманітні комбінації носіїв прав та їхніх повноважень.

З огляду на історичну мінливість власності, що в процесі еволюції зазнає як кількісних, відбувається взаємопов'язаний розвиток історичного досвіду та логічного осмислення цієї категорії [26, с. 33]. Структура юридичної та економічної власності подана на рис. 3.1.

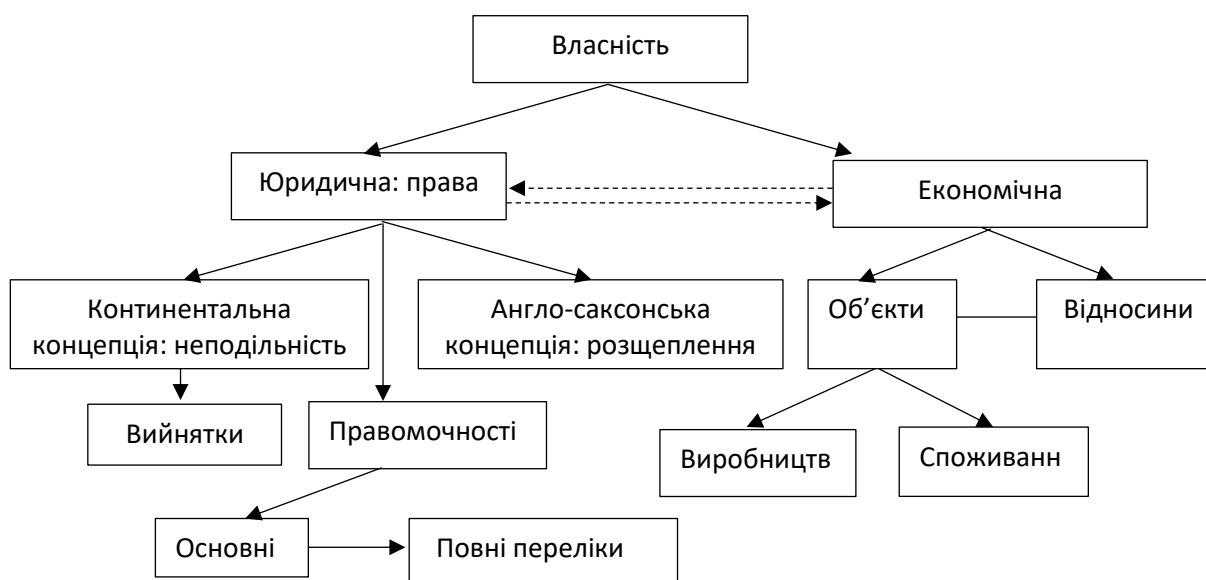


Рисунок 3.1. Узагальнена структура власності

Джерело: розроблено автором.

В. Кісель [20] узагальнює, що право власності в сучасному розумінні виявляється у кількох взаємопов'язаних тенденціях: поступовому відході від його абсолютного характеру до більш обмеженого – у зв'язку з посиленням соціальної функції власності; закріпленні приватної власності як природного права людини, яке може бути примусово відчужене лише у чітко визначених законом випадках; утвердженні принципу юридичної рівності всіх власників; а також у розмаїтті форм, видів і типів реалізації права власності.

Структуризація власності за різними ознаками (родовими, видовими, типовими і формоутворюючими) має певне значення для виокремлення адекватних правових режимів управління у процесі реалізації економічних відносин. У зв'язку з цим постає необхідність уточнення власної позиції в межах наукової дискусії між правниками та економістами щодо критеріїв і підходів до структуризації прав власності.

Для прикладу, А. Приятельчук, застосовуючи політекономічний підхід до власності, запропонував наступну структуризацію цього поняття за родовими, типовими, видовими та формоутворюючими ознаками [24].

Родовою характеристикою власності є її атрибут належності, що дає підстави стверджувати: у цьому розумінні будь-яка власність має приватний характер. Водночас її вид визначається способом поєднання працівника із засобами виробництва: у першому випадку і засоби виробництва, і результати праці належать виробникові; у другому – відокремлені від нього.

Тип власності конкретизує цей поділ, відображаючи особливості механізмів привласнення благ і відповідних способів господарювання. В історичному розвитку вирізняють, зокрема, приватно-індивідуальну власність, коли майно і результати праці зосереджені в одній особі, та приватно-колективну (суспільну), за якої формується спільне бачення майнових відносин при збереженні персональної відповідальності за результати суспільного виробництва. При цьому автор підкреслює, що не слід ототожнювати суспільний тип власності з державною формою.

Форма власності, своєю чергою, виступає конкретизацією її змісту, оскільки фіксує реального носія прав у системі майнових відносин.

З цього випливає важливий для нашого дослідження висновок: сучасні відносини власності відзначаються зростаючою складністю структури та різноманітністю форм її організації, що, у свою чергу, ускладнює застосовувані методи господарювання й управління.

Історично у суспільстві сформувався широкий спектр форм власності – індивідуальна, особиста, сімейна, колективна, національна, державна, акціонерна, власність громадських об'єднань, а також змішані форми, зокрема власність спільних підприємств. Диференціація цих форм зумовлена тим, що в межах кожної з них функціонують різні типи власності, які інституціоналізуються у вигляді конкретних організаційних структур. Це, своєю чергою, спричиняє формування різноманітних організаційно-правових форм підприємств і установ (рис. 3.2).

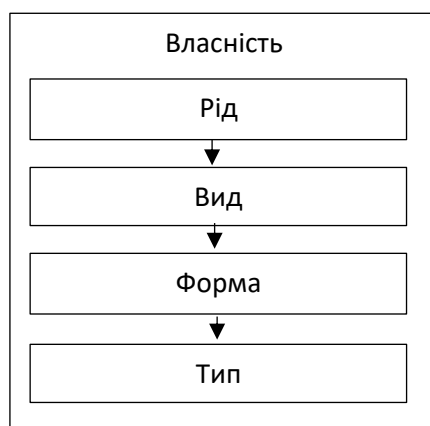


Рисунок 3.2. Формат структуризації власності

Джерело: складено автором на основі [24].

Зауважимо, що розглянутий формат структуризації власності не є єдиним і не може бути досконалим навіть унаслідок неоднозначності співвідношень між вказаними поняттями (рід – вид, тип – форма), визначеними в Академічному тлумачному словнику української мови. «Рід – це вид, тип чого-небудь. Вид – це підрозділ, що об'єднує ряд предметів, явищ за спільними ознаками і входить до складу загальнішого вищого

розділу – роду. Тип - зразок, модель, форма, яким відповідає певна група предметів, понять, явищ. Форма – а) тип, будова, спосіб організації чогось; зовнішній вияв якого-небудь явища, пов'язаний з його сутністю, змістом; б) спосіб існування змісту, його внутрішня структура, організація і зовнішній вираз».

Іншої думки щодо структуризації власності та співвідношення між юридичною та економічною власністю дотримується І. Спасибо-Фатєєва, яка з юридичних позицій намагалася знайти відповідне підґрунтя [27]. На її думку, підходи до виокремлення форм власності безпосередньо залежать від того, як інтерпретуються права та відносини власності. Частина дослідників обстоює концепцію єдиної, цілісної та неподільної власності з уніфікованим правовим режимом для всіх суб'єктів. Інші ж, навпаки, виходять із ідеї множинності форм власності, що передбачає існування різних правових режимів, а відтак і логічне розмежування на типи, види та форми, хоча між ними нерідко бракує чітких меж і узгодженості.

Авторка зазначає, що навіть аналіз законодавства не дає змоги однозначно встановити зміст категорій «тип», «форма» і «вид» права власності та визначити їх співвідношення. Подібна неузгодженість спостерігається і в наукових джерелах, де, поряд із традиційними класифікаціями, зустрічаються часто суперечливі варіанти інтерпретацій.

Разом із тим визнається, що як у наукових дослідженнях, так і в нормативно-правових актах можна виокремити ключові критерії, за якими здійснюється поділ права власності. До них належать: суб'єктний склад власників, характер взаємозв'язку між суб'єктом і об'єктом, функціональне призначення об'єкта, особливості процесу привласнення, а також інтереси, що лежать в основі відповідних відносин.

Саме орієнтація на суб'єктів права власності найчастіше слугує підставою для розмежування приватної, державної та комунальної форм. Водночас необхідно враховувати і можливість об'єднання майна, що належить різним суб'єктам, у результаті чого формується так звана змішана

власність, на відміну від «чистих» її форм або видів. При цьому поняття «змішана власність», хоча і використовується в українському законодавстві, не має чіткого нормативного тлумачення: не визначено, чи є вона рівнозначною іншим формам власності, чи виступає похідною конструкцією, яка не передбачає окремого правового режиму.

Показовим є приклад майна, що формується у статутному капіталі товариства з обмеженою відповідальністю. Воно виникає як результат об'єднання ресурсів різних власників – фізичних осіб, держави або територіальних громад, однак у правовому сенсі закріплюється за створеною юридичною особою. Це породжує питання про юридичну природу такого майна, чи належить воно до змішаної форми власності.

У підсумку авторка звертає увагу на те, що спроби механічно переносити економічні категорії у правову площину спричиняють суттєві труднощі, оскільки економічні уявлення про власність часто формуються без належного урахування правових обмежень, у межах яких вони повинні функціонувати, що призводить до концептуальної неузгодженості і суперечності.

Подальший розвиток зазначеного суб'єктного підходу пов'язаний із урахуванням характеру зв'язку між суб'єктом і об'єктом власності, який може бути як прямим, так і опосередкованим. Такий підхід є типовим для економічної теорії, однак не повною мірою узгоджується з юридичним трактуванням, де суб'єктом права власності визнається не сукупність осіб, що об'єднали свої ресурси, а створена ними єдина юридична особа.

При цьому відносини такого типу істотно відрізняються від більш простих форм власності, оскільки особи, передаючи майно новоствореній організації, втрачають безпосередній зв'язок із ним. Вони вже не виступають його власниками чи співвласниками, а впливають на використання цього майна опосередковано через механізми корпоративного управління, участь у статутному капіталі або володіння акціями.

Ця особливість є принципово важливою для нашого дослідження, оскільки дозволяє розширити економічну інтерпретацію власності, доповнивши її характеристикою опосередкованого характеру відповідних відносин.

Присвоєння як наступний критерій поділу власності, запропонований у [27], бере свої витoki так само в економічній площині. При суспільному присвоєнні виникає публічна власність, при приватному – приватна власність. Суспільне присвоєння буває різного рівня – майно українського народу, державне або майно територіальних громад. Водночас постає питання щодо того, чи є публічна власність такою ж правовою категорією, як і приватна власність, і наскільки для неї прийнятним є те правове регулювання, яке надається відносинам приватної власності, адже законодавець фактично лише позначив державу та територіальні громади як суб'єкти права власності, але не врегулював відносини власності, що складаються за їх участю. Істотно різниться й регулювання з приводу управління державною власністю в законі «Про управління об'єктами державної власності» [28].

Із попереднім критерієм безпосередньо пов'язується й категорія інтересу, яка лежить в основі розмежування приватної власності. Так, приватна власність орієнтована на задоволення інтересів окремих суб'єктів - фізичних і юридичних осіб, тоді як публічна власність функціонує в інтересах усього суспільства або його окремих спільнот.

Ще одним важливим критерієм виступає функціональне призначення майна. За цією ознакою розрізняють власність, що використовується для особистих потреб (індивідуальна чи сімейна), власність, залучену до підприємницької або іншої суспільно корисної діяльності (переважно приватну), а також власність, яка слугує забезпеченню загальнодержавних чи колективних потреб (державну та/або комунальну).

Тож, на думку І. Спасибо-Фатєєвої [27]: «немає ясності у тому, як право власності поділяється – чи на типи, чи на види, чи на форми або на всі

разом у певній взаємній відповідності». Виходячи з усього переліку пропозицій та різноманітних підходів, авторкою пропонується декомпозиція структури власності, де враховується певна ієрархія між типами, формами та видами права власності (рис. 3.3).

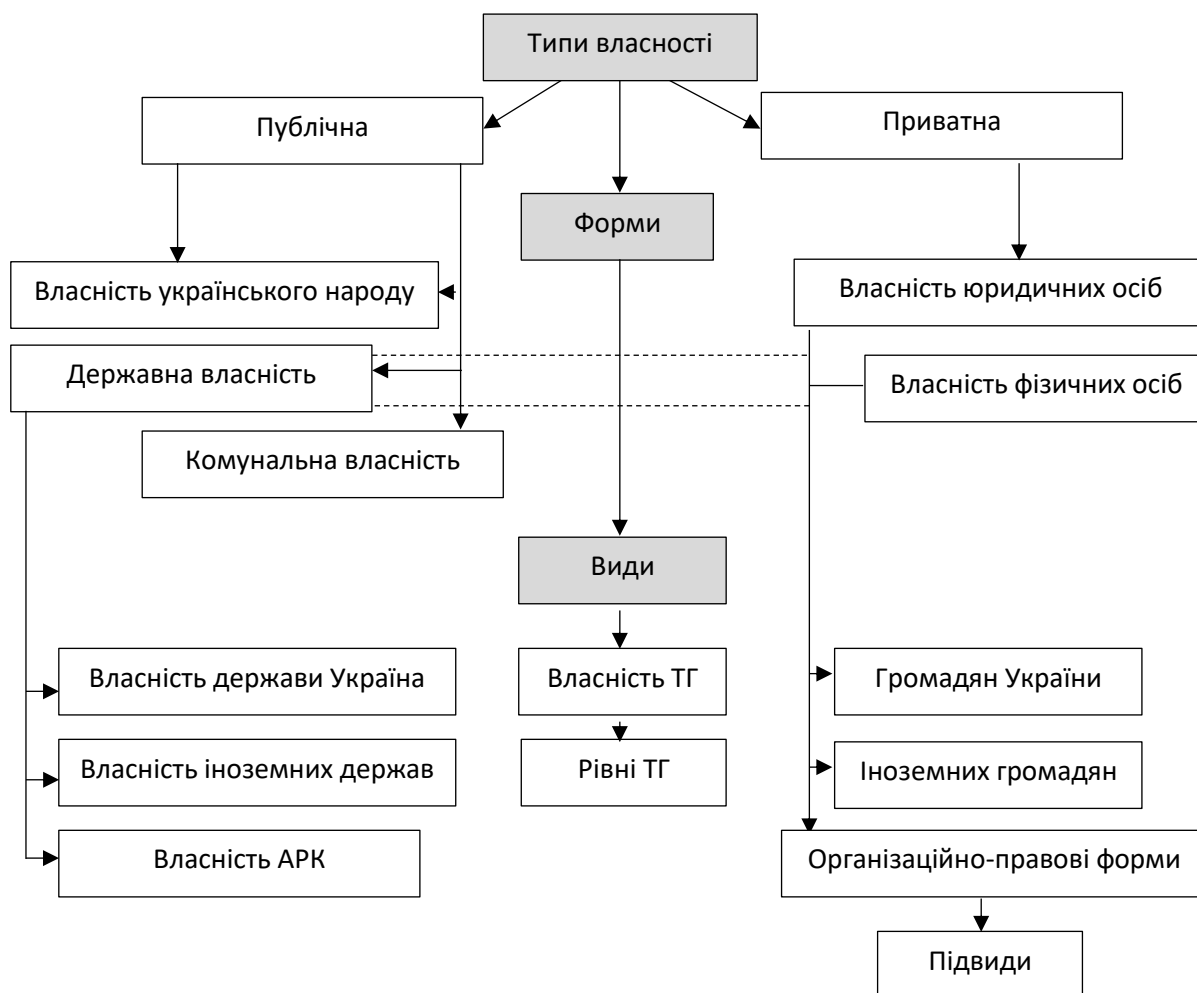


Рисунок 3.3. Декомпозиція власності

Джерело: складено автором на основі [27].

Запропонований підхід також не позбавлений недоліків. Зокрема, його обмеженість проявляється у зв'язку з тим, що законодавець виокремлює такі специфічні різновиди, як довірча власність, а також проводить розмежування права власності на речову й інтелектуальну складові.

Спроби впорядкувати та класифікувати систему прав власності привели авторку до висновку про наявність суттєвих, фактично

непереборних труднощів у такій систематизації, а також поставили під сумнів доцільність самої ідеї її здійснення. У зв'язку з цим вона пропонує альтернативний підхід – розглядати право власності не як складну структуровану систему, а як цілісну, єдину та неподільну правову категорію. Такий погляд ніби відповідає і Конституції України, а саме ст. 13 «Усі суб'єкти права власності рівні перед законом» [1].

На наш погляд, принцип рівності перед законом не слід трактувати як тотожність змісту прав власності, оскільки навіть у законодавстві вони закріплюються й реалізуються по-різному залежно від конкретних умов. Із позицій економіки та управління важко погодитися з підходом, який ігнорує цю різноманітність, адже особливості здійснення права власності різними суб'єктами об'єктивно потребують свого відображення у відповідних класифікаціях. Водночас саме існування таких класифікацій свідчить про різні способи реалізації власності. Отже, йдеться про наявність диференційованих правових режимів, що встановлюються з урахуванням специфіки окремих категорій власників.

Тому в залежності від того, в яких формах, видах перебуває право власності тої чи іншої особи, визначаються можливості власника [29].

Тим більше, що загалом у розвинутих країнах спостерігаються подальше розширення плюралізму форм власності, значне поширення змішаних і комбінованих форм власності; прогресивна зміна структури об'єктів власності. А з точки зору підходів до класифікації, потрібно додати, що її вертикальна побудова не є принциповою і може бути переформатована, бо головним для нас є систематизація різних прав власності відповідно до відмінностей в управлінні об'єктами або процесами, які мають стати ефективними, і відносинами, які мають стати первинними щодо визначення прав власності.

І нарешті, поряд з первинністю відносин власності і похідним характером правомочностей необхідно розглянути активну роль держави у генезі прав і відносин власності. Як зазначається у [30]: «У кожний

історичний період у суспільстві панувала певна ідеологія щодо власності. І не останню роль тут відіграє державна політика, яка значною мірою саме формує цю ідеологію. За період незалежності України ця тема розглядалася однобоко. Адже політична еліта постійно акцентує увагу переважно на приватній власності, а що стосується суспільної (державної), то зазначається, що вона неефективна, збиткова тощо. Відповідно продовжуються посилюються, щодо продажу державних об'єктів (приватизації житла)».

Це означає щодо класифікації власності, що вона історично відображена в різноманітних типах, формах і видах. Що стосується сьогодення, то не так важливо розглядати підходи до її класифікації, як звертати увагу на її структурну динаміку під впливом соціальних, економічних та політичних чинників. Будь-яка структура не є вичерпною й може бути розвинута, розширена та доповнена, адже цього потребують відносини власності, а через них – управління. Саме декомпозиція власності і ускладнення управління вимагають окремої уваги.

3.2. Застосування неоінституціональної теорії до аналізу відносин власності і системи управління житловою нерухомістю

В українській науці, вітчизняному законодавстві і господарській практиці у сфері управління об'єктами власності сформувалася еkleктична система з переважанням традиційних політекономічних поглядів на відносини власності у поєднанні з континентальною європейською концепцією неподільності прав власності і фрагментарним ліберально-орієнтованим управлінням у різних сферах національного господарства. В управлінні житлом це виразилося у протиріччях між приватною власністю на об'єкти нерухомості – квартири і будинки, фінансовою неспроможністю власників щодо їхнього утримання та експлуатації і наданням таким власникам державної підтримки. При цьому альтернатива обмеження чи

перегляду прав власності чомусь не розглядається.

Як відомо, континентальна концепція прав власності, відрізняється від англо-саксонської, де окремі права власності на об'єкти можуть розподілятися із загального пучка між різними суб'єктами. У економічній теорії марксистський та неоінституціональний підходи відрізняються тим, що перший розглядає поняття відносин власності у суспільно-історичному контексті та доводить у довгостроковому вимірі їхню об'єктивну первинність порівняно з законодавчо визначеними на кожному етапі правами власності, а другий, навпаки, обґрунтовує первинність прав власності по відношенню до суб'єктивної економічної поведінки індивідів-учасників вільного ринку в рамках визначених прав і обмежених ресурсів. На короткостроковому проміжку, коли виникає потреба удосконалення законодавчих норм про власність, цікавими стають неоінституціональні положення як щодо виявлення недоліків на індивідуальному рівні прийняття рішень, так і у формуванні інститутів.

У практиці державного управління економікою не повинна виникати ілюзія достатності прийняття закону для його практичної реалізації і забезпечення таким чином ефективності власності. Однак, як свідчить, практика, випередження чи відставання законодавства часто призводили або до мертвонароджених законів, або до негативних для економіки наслідків, зокрема стосовно досліджуваної нами сфери: приватизації житла, формування власності у багатоквартирних будинках, управління будинками. Цим явищам можна було б запобігти, здійснивши науковий аналіз як відповідної зрілості суспільно-економічних відносин, так і прогнозу наслідків економічної поведінки та управлінських рішень суб'єктів.

В економічному аналізі новітні концепції аналізу трансакційних витрат, урахування екстерналій, ринкові механізми переходу активів до ефективного власника набули у розвинених країнах виправданого поширення. Це робить доцільною спробу поглибленого розгляду реалізації

прав власності, зокрема в управлінні у житловій сфері України, базуючись при цьому не тільки на класичній і неокласичній, але, і в основному, на неоінституціональній теоретико-методологічній основі.

Проблеми власності і управління власністю розглядалися у різні часи багатьма зарубіжними і вітчизняними вченими, які стояли при цьому на відмінних теоретичних позиціях. Численність підходів різних авторів призвела до того, що окремим об'єктом дослідження став генезис поглядів на власність. Це робить можливим для нас не заглиблюватись у першоджерела, а використовувати аналітичні матеріали, причому переважно вітчизняних авторів, останні при цьому відображають одночасно і національну систему поглядів.

Наприклад, в наших узагальнених і важливих для подальшого дослідження роботах [31; 32] з численними посиланнями розглянуто еволюцію поняття власності за кілька століть, зокрема: трудову теорію походження власності Д. Локка; теорію власності через колективом надані права Е. Канта; теорію К. Маркса про правові відносини власності як законодавчу надбудову над економічними відносинами, що розвиваються. Було показано також, як у подальшому в теоріях ХХ століття уяви про власність були доповнені ідеями інституціоналістів щодо другорядності прав на матеріальні активи порівняно з власністю на відповідні цінні папери; щодо зміни власності у результаті регульованих державою трансакцій; щодо ринкового механізму переходу прав власності як активів та обмежених ресурсів до тих, хто найкраще ними розпоряджається (ефективних власників); щодо власності як усіх або частини повного пучка правомочностей, які не порушують прав інших суб'єктів та не шкодять середовищу; щодо мінімізації трансакційних витрат при здійсненні прав власності.

Зазначені ідеї безумовно відкривають нові можливості та пропонують державі методологічні підходи та інструменти для управління житлом: розглядати не тільки фізичні об'єкти нерухомості, але й права на них,

розподіляти ці права з урахуванням трансакційних витрат тощо.

Такі можливості значно доповнюють уяву вітчизняних фахівців. Так, серед вітчизняних публікацій слід виділити статтю Д. Зюзя [30], яка перекликається з [31; 32] і де, крім історичного аналізу підходів учених до поняття власності, розглядається основна проблема – співвідношення між приватною і неприватною власністю, яка виступає у різних формах. Власне, мало би йтися про механізм такого регулювання на основі аналізу трансакційних витрат.

Серед українських авторів системних публікацій вигідно вирізняється О. Гриценко [22], яка розвиває економічну теорію прав власності. Інші автори досліджували лише окремі питання теорії. Так, у статті Р. Пустовійта звернена увага на негативний вплив недосконалих і розмитих прав власності на економічні процеси загалом [33]. М. Чабанна акцентує увагу вже на прикладному характері неоінституціональної теорії, адже соціальні, політичні, економічні інститути створено для раціонального прийняття рішень суб'єктами, зменшення трансакційних видатків, невизначеності, пов'язаної з соціальною взаємодією, негативних наслідків обмеженої раціональності та опортуністичної поведінки. Вона відзначає, що головним суб'єктом цього процесу є самостійний індивід, який приймає рішення, порівнюючи вигоди й витрати та прагнучи максимізувати свій добробут [34].

На методологічну роль неоінституціоналізму в управлінні звернув увагу П. Бульдович, який влучно помітив, що ця багатоаспектна теорія передбачає пріоритет методологічного підходу над самим предметом дослідження, що відкриває можливість аналізувати як колективні організаційні форми та процедури, так і індивідуальну поведінку з єдиної аналітичної позиції. Водночас автор наголошує, що різні напрями неоінституціоналізму не слід розглядати як взаємовиключні теоретичні системи, адже вони не базуються на несумісних методологіях. Їхні відмінності полягають передусім у різному ступені акцентування на одній

із ключових моделей людини в соціальних науках, кожна з яких ґрунтується на певних уявленнях про природу людини та чинники, що визначають її поведінку [35].

Розглядаючи напрями теорії у рамках неоінституціоналізму, Ю. Капелюшніков виділив кілька інших концепцій. У межах одних підходів об'єктом аналізу виступає інституційне середовище в цілому (політичні, соціальні та правові правила, які визначають умови функціонування виробництва та обміну), водночас інша група концепцій зосереджується на аналізі організаційних форм, які створюються індивідами на основі контрактних відносин із урахуванням уже сформованих «правил гри».

Проблему взаємодії власників і менеджерів розкриває теорія агентських відносин. Зокрема, теорія стимулювальних механізмів вивчає способи оптимального розподілу ризиків між ними, тоді як «позитивний» напрям досліджує, як організаційними засобами мінімізувати розбіжності між інтересами власників і поведінкою найманих управлінців [22]. Зазначені теоретичні підходи доцільно адаптувати до умов формування та функціонування підприємств управління житлом на засадах спільної власності. Йдеться про інтеграцію їхніх положень у житлову політику, механізми організації управління багатоквартирними будинками та практику діяльності таких управлінських структур, що здійснюють представництво інтересів співвласників.

У цьому контексті неоінституціональний підхід має особливу цінність, оскільки враховує, що взаємодія між співвласниками, управителями та іншими учасниками процесу управління спільним майном неминуче супроводжується трансакційними витратами на всіх рівнях. Саме їх урахування є критично важливим для побудови ефективних моделей управління підприємствами спільної власності.

На відміну від теоретичних дискусій у рамках певних економічних шкіл та еkleктичного поєднання різних теоретичних підходів у практиці управління об'єктами власності в Україні, корисно синтезувати і поглибити

положення різних економічних концепцій, передусім – за рахунок неоінституціоналізму, і застосувати їх як методологічну основу ефективного управління власністю (відносинами, правами), визначити на цій основі напрямки і можливості вдосконалення управління житлом.

Тепер розглянемо відносини власності як процес здійснення прав власності і процес управління. Попри те, що у зарубіжній науковій літературі власність традиційно трактується переважно як категорія права, а ринковий обмін розглядається як обмін правами власників, традиційний для уяви вітчизняних фахівців є економічний механізм, який відображає безпосередні відносини між суб'єктами з приводу тих чи інших матеріальних об'єктів, що можна зобразити схемою «суб'єкт – об'єкт – суб'єкт», використовуючи критерії, запропоновані І. Спасибо-Фатєєвою [27].

Економічні відносин у вказаному ланцюжку з класичних позицій дослідила Л. Мельник, констатувавши, що і у цьому питанні не досягнуто єдності науковців [37]. Вихідним пунктом власності є процес привласнення людиною певних благ, зокрема тих, які вже комусь належать і відносно яких відбувається двосторонній процес: «відчуження – привласнення». Фактично йдеться про зміну власника певного матеріального об'єкта. У статичному стані власність – це приналежність того чи іншого об'єкта конкретному суб'єкту, а привласнення є вже процесом, тобто економічними відносинами.

Розглянемо цей процес детальніше і з різних концептуальних позицій (рис. 3.4). Авторка пише, що найчастіше він відбувається на еквівалентних договірних засадах через посередництво ринку. Водночас можливі й інші законні та незаконні форми (приватизація тощо). Можна побачити, як в даному випадку у неокласичній моделі застосовуються спрощені уявлення про взаємодію економічних суб'єктів без трансакційних витрат, що виникають, припускаючи, що права власності чітко розмежовані і надійно захищені, що укладені контракти є повними (ураховують будь-які події).

Крім того, у розглянутій схемі по замовченню суб'єктами виступають юридичні особи.

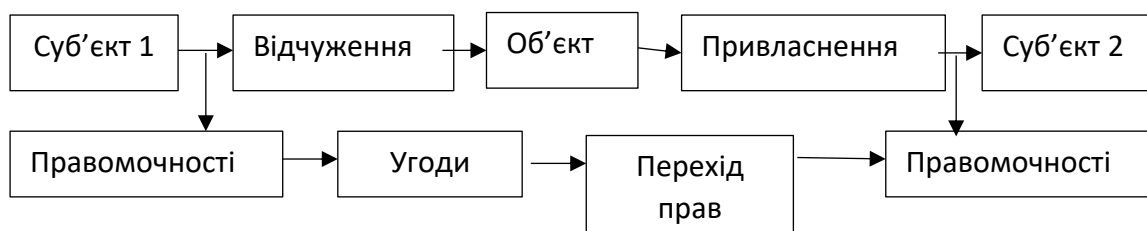


Рисунок 3.4. Суб'єкти і об'єкти відносин власності

Джерело: складено автором

З неоінституціональної точки зору, аналіз лише міжсуб'єктних відносин власності є недостатнім, оскільки різні її форми зумовлюють також специфічні внутрішні взаємодії в організаціях – залежно від їх структури та характеру трансакцій.

Водночас цей підхід ґрунтується на принципі методологічного індивідуалізму, за яким реальними учасниками економічних процесів є окремі індивіди, а не абстрактні колективи. Тому організації, включно з підприємствами управління спільною власністю, розглядаються через призму індивідуальних інтересів і поведінки їхніх учасників, що дозволяє аналізувати внутрішні механізми їх функціонування, а не сприймати їх як «чорні ящики».

Авторка констатує також, що власність на ресурси (виробництва) потребує їх господарського використання за різними варіантами: споживати самостійно або продавати на ринку. Прослідковується чітка проекція на варіанти використання житла для власного проживання або для оренди і відповідні відносини «мешканець як власник» і «мешканець як орендар» на договірній основі, де знову договір має розглядатись з неоінституціональних позицій.

Так само власник ресурсів може використовувати їх за допомогою найманих працівників. З марксистських позицій, у Л. Мельник, цей процес

починається з ринкової угоди двох власників ресурсів – капіталу і праці: через відповідні домовленості один надає ресурс, інший його використовує, а результатом стає розподіл доходу у формі прибутку та винагороди. У житловій сфері подібна логіка відображається у відносинах між співвласниками житла, управителями і підрядниками.

Аналогічно, власники майна не обов'язково самі здійснюють господарську діяльність: вони можуть передавати його в користування іншим суб'єктам на визначених умовах. У такому разі виникають відносини використання чужого майна, коли користувач отримує право тимчасового володіння і експлуатації, а власник зберігає права розпорядження і отримує економічну вигоду без прямої участі. Подібні відносини реалізуються через оренду, лізинг та інші форми делегування функцій користування при збереженні власності (делегує функцію користування, залишаючи за собою функції володіння і розпорядження).

Авторка узагальнює описані відносини наступною схемою (рис. 3.5), яка в цілому відображає відносини власності у житловій сфері, але, як ми вказали, не містить механізмів урахування екстерналій і трансакційних витрат. З іншого боку – об'єкта власності, економічна теорія прав власності розглядає його як пучок часткових правомочностей. Подібно до рис. 3.5, перелік правочинів, запропонований Р. Кутером, як відомо, включає право на використання ресурсу, його споживання, але також і на виснаження, руйнування, поліпшення, розробку, перетворення, продаж, дарування, право заповідати його, закласти, здати в оренду [18]. Це значно поглиблює запропоновану схему, даючи можливість розподілу цих прав між іншими суб'єктами, крім вказаних на попередньому рис. 3.4.

Тепер, коли стало зрозумілим все розмаїття декомпозиції прав, об'єктів і суб'єктів власності, розглянемо власність з точки зору її ефективності та ускладнення управління. У своїй дисертації Ю. Ушакова, зазначаючи, що зміст прав власника на свої дії не вичерпується лише правом володіння, користування та розпорядження, слушно пропонує доповнити їх

четвертим елементом – правом управління [38]. На наш погляд, однак, таке право дещо відрізняється від класичної тріади, бо здійснюється не автоматично, а вимагає від власника (власників) певних дій.



Рисунок 3.5. Належність та напрями використання об'єктів власності
Джерело: [37].

З цих позицій, воно носить характер обов'язків, які можуть здійснюватися різним чином. Відтак виникає питання щодо рамок, у яких може і повинно ефективно здійснюватися право власності і право (обов'язки) управління. Також цікавим є механізм переходу таких прав. Відповідно необхідно додати функцію управління до схем на рис. 3.4 і 3.5. Ці питання вимагають окремого подальшого дослідження.

На сьогоднішній день спиратимемося на аналіз Л. Поліщук [39], яка зазначає, що здійснення правомочностей, тобто, управління відбувається через волю і дії власника, які мають сповна відповідати правовим приписам, адже право власника на дії і самі дії – не одне і те ж саме. Так, наприклад, серед науковців точаться дискусії щодо того, яким чином слід розуміти формулювання «на власний розсуд».

Авторка посилається на дві протилежні думки. Н. Безсмертна визначає розсуд власника як правомірну, владну, вольову діяльність щодо вибору оптимального варіанта реалізації правомочностей володіння, користування й розпорядження стосовно належного власнику майна, які забезпечують найбільш ефективне використання об'єкта власності з урахуванням прав і законних інтересів інших осіб, а також суспільства в цілому [40, с.135].

Тут цікавим для нас прослідковується важливий зв'язок права власності і необхідності ефективного і навіть оптимального управління з очевидною проекцією на ситуацію у житловій сфері.

Натомість, О. Шаповалова, вказує на те, що спірним у цьому визначенні є питання щодо найбільш ефективного використання об'єкта, оскільки, на її думку, це не має значення [41, с.199]. Якщо особа буде неефективно використовувати свою власність, навіть якщо особа взагалі її не використовуватиме, це не буде, як правило, підставою для припинення цивільних прав цієї особи відповідно до ст. 12 ЦК [12], а саме що: «нездійснення особою своїх цивільних прав не є підставою для їх припинення, крім випадків, встановлених законом; особа може відмовитися від свого майнового права; особа може за відплатним або безвідплатним договором передати своє майнове право іншій особі, крім випадків, встановлених законом; якщо законом встановлені правові наслідки недобросовісного або нерозумного здійснення особою свого права, вважається, що поведінка особи є добросовісною та розумною, якщо інше не встановлено судом».

Навряд чи з останньою логікою можна погодитися як з ефективним механізмом, виходячи з того, що «власність зобов'язує» і що особливо у випадку спільної власності це може наносити шкоду оточенню.

Але в обох випадках поза увагою дослідниць залишалися трансакційні витрати у контексті ефективного використання власності. Л. Поліщук наводить влучний приклад з житлової сфери, коли обов'язком власника

є утримання належного йому майна, взявши на себе тягар власності. Не можна вважати, що, наприклад, відмова від утримання будинку в належному стані є відмовою власника від права власності на це майно. Це - «неефективне» використання майна, і згідно з чинним законодавством держава має право позбавити такого власника права власності у відповідному (згідно з Конституцією України – судовому) порядку, якщо це наносить шкоду іншим або призводитиме до додаткових їхніх витрат.

Здійснення суб'єктивного права власності пов'язане не лише з реалізацією уповноважувальної норми права, згідно з якою власник на свій розсуд володіє, користується та розпоряджається належним йому майном, а також з іншими нормами, наприклад, нормами, які визначають обсяг дієздатності (платоспроможності) громадян, нормами, що встановлюють межі здійснення права приватної власності, а також деталізують порядок та умови здійснення цього права. Таким чином, право вільно володіти, використовувати та розпоряджатися своїм майном «на власний розсуд» – це законне право кожного суб'єкта, але права власника не є безмежними і мають реалізовуватися з урахуванням інтересів суспільства, зокрема і щодо ефективності, не допускаючи екстерналій з боку інших осіб, суб'єктів господарювання чи держави.

Розглянуті положення щодо механізму ефективності відносин власності іншим чином розглядаються з позицій неоінституціоналізму: відомо, якщо права на здійснення певних дій можна купувати чи продавати, вони переходять до тих, хто оцінює нові можливості у сфері виробництва або споживання. У результаті такі права набуваються, розподіляються та комбінуються таким чином, щоб діяльність, яку вони дозволяють, забезпечувала найвищий можливий дохід на ринку.

Відтак виникає проблема визначення, чи специфікації прав. Тобто, права власності мають бути визначені так, щоб їх можна було вільно відчужувати, а також щоб ніхто не міг привласнювати результати, які йому не належать. Вони послаблюються тоді, коли встановлені нечітко,

недостатньо захищені правовою системою або обмежені й обтяжені різними чинниками, передусім з боку держави. Тобто, будь-яка декомпозиція прав і їхня комбінація вимагають нормативного підкріплення, що ускладнює нормотворчість або створює проблеми унаслідок неврегульованості.

Наприклад, Н. Мацелюх [19] вважає, що приватизація державного мала на меті чітко визначити права приватної власності, однак через відсутність належного розуміння цей процес відбувався неякісно і з помилками. Це спричинило подальші зміни прав і можливості їхнього незаконного привласнення, а також показало неефективність набуття власності, зокрема у сфері житла.

Права власності також розмиваються під впливом груп інтересів, які через владу лобіюють вигідні рішення, а також через слабкість або корупцію в судових і правозахисних органах. У підсумку це обмежує можливості власників реалізовувати свої права та визначати їхню найвищу цінність із урахуванням інтересів суспільства.

З точки зору неоінституціональної економічної теорії, правова система покликана зменшувати витрати, виникаючи внаслідок встановлення прав, ці умови сприяють найбільш ефективному, як для окремих осіб, так і для суспільства загалом, розподілу обмежених ресурсів у рамках добровільних угод. Екстерналії як різниця між приватними та суспільними витратами й вигодами виникають лише за умов нечіткого визначення прав власності. Якщо ж ці права чітко встановлені, екстерналії інтерналізуються – зовнішні витрати стають внутрішніми [19].

У контексті створення компаній з управління житловою нерухомістю спільної власності ключовим є чітке визначення прав власності. Саме воно формує ефективне ринкове середовище, у якому управлінські компанії координують інтереси співвласників через договірні відносини. За таких умов спільна власність набуває максимальної економічної цінності. Натомість нечіткість прав спричиняє конфлікти інтересів, виникнення

екстерналій і знижує ефективність управління багатоквартирними будинками.

3.3. Тенденції декомпозиції суб'єктів, об'єктів і прав спільної власності та ускладнення системи управління

Перейдемо до конкретного аналізу власності на нерухомі об'єкти, що відображено у нашій публікації [42]. Переусім зазначимо, що законодавство розвинених країн різним чином визначає і вирізняє нерухомі та рухомі речі, нерухоме майно, нерухомість та її об'єкти, права власності на них.

Так, ЦК до нерухомих речей – матеріальних об'єктів (нерухомого майна, нерухомості) відносить земельні ділянки, розташовані на них об'єкти, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, у тому числі, зареєстровані об'єкти незавершеного будівництва.

Підприємство як єдиний майновий комплекс, що використовується у підприємницькій діяльності, також належить до нерухомого майна. До його складу входять усі активи, необхідні для функціонування, зокрема земельні ділянки, будівлі, споруди, обладнання та сировина. Права на земельні ділянки й інші об'єкти нерухомості, що входять до цього комплексу, підлягають обов'язковій державній реєстрації.

Режим нерухомої речі також передбачає обов'язкову державну реєстрацію прав, зокрема щодо об'єктів, які формально не є нерухомими (повітряні та морські судна, космічні апарати), однак у цьому дослідженні вони не розглядаються. Закон допускає поширення такого режиму й на інші види майна. У нормативних актах поняття нерухомості уточнюється через включення квартир, приміщень, будівель, споруд і структурних підрозділів підприємств.

Земельна ділянка та розміщені на ній будівлі юридично є окремими об'єктами, проте фактично утворюють єдину функціональну річ, адже їх

використання взаємозалежне. Водночас право власності на землю охоплює простір над і під її поверхнею в межах, необхідних для зведення та експлуатації забудови.

Як установлено у ЦК та у ЗК [4], право власності на земельну ділянку поширюється на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і глибину, необхідні для зведення будівель і споруд.

Отже, з урахуванням норм цивільного та земельного законодавства, земельна ділянка разом із розташованими на ній об'єктами нерухомості та відповідним простором розглядається як єдина річ, хоча водночас ці об'єкти виступають складовими самої ділянки.

Поділ речей на рухомі й нерухомі в українському законодавстві базується або на їхніх фізичних властивостях, або на необхідності державної реєстрації прав. При цьому більш доцільним є застосування саме критеріального підходу, оскільки орієнтація лише на характеристики об'єктів ускладнює практичне застосування через різноманітність видів нерухомості та неможливість їх повного переліку в Законі [43].

На нашу думку, підходи до визначення нерухомого об'єкта та його цілісності мають важливе значення, оскільки саме вони зумовлюють особливості правового режиму в управлінні: порядок виникнення, переходу, припинення й обмеження прав, їх державну реєстрацію та правила укладення правочинів. Ці правила враховують взаємозалежність прав на земельну ділянку і розташовані на ній об'єкти. Зокрема, під час продажу або оренди будівель чи споруд одночасно передаються права на відповідну частину земельної ділянки, необхідну для їх використання, тоді як у разі відчуження лише землі власник будівель зберігає право користування нею. Важливим аспектом управління при цьому є вартісна оцінка об'єкта, з урахуванням можливих доходів і витрат.

Загалом, як на концептуальному рівні, так і в законодавстві України сформовано узгоджене розуміння нерухомості та прав на неї.

У законодавстві різних країн і серед науковців відсутня єдність у розумінні нерухомих речей, нерухомого майна та нерухомості, подібно до дискусій щодо поняття власності. В українській науковій думці також існують різні підходи до співвідношення цих термінів: одні вважають їх тотожними, інші розмежовують, трактуючи нерухому річ як окремий об'єкт, нерухоме майно, як їх сукупність, а нерухомість, як поняття, близьке за змістом до нерухомого майна [44; 45; 46] тощо. У зарубіжному законодавстві використовуються поняття, які не повністю відповідають вітчизняним, що потребує окремого аналізу. Водночас проблематика регулювання нерухомості в Україні цим не вичерпується: її застосування в різних сферах має свої особливості, що вимагає подальших досліджень і формування чітких концептуальних підходів [47].

Зокрема важливо розуміти не тільки права, але й матеріальні процеси, обов'язки і відповідальність власників нерухомості, особливості управління і фінансування об'єктів.

Першоджерела різних країн [48-50] та відповідна наукова література, здебільшого оглядового характеру [51-52], присвячені проблемам формування та реалізації прав власності у сфері нерухомості, ці дослідження налічують сотні праць. Не вдаючись у юридичні деталі, а зосереджуючись на економічних і управлінських наслідках різних підходів до визначення нерухомості та регулювання прав на неї, доцільно обмежитися аналізом ключових дисертацій, монографій і сучасних публікацій у наукових журналах.

Зауважимо при цьому, що формування сучасного вітчизняного цивільного законодавства (2003 р.) відставало від російського майже на десятиліття (1994 р.), а російське від європейського та інших країн – на багато десятиліть, з урахуванням різних суспільно-економічних формацій. Відповідно, нечисленні вітчизняні автори [43; 46; 54; 55] ґрунтуються на численніших російських публікаціях, автори яких, у свою чергу, описують

і узагальнюють зарубіжну теорію і практику. Це робить подібні публікації одноманітними і повторюваними за змістом.

Заслуговує на особливу згадку стаття української авторки С. Розновської [55], де з процедурних юридичних позицій, але загалом вдало зроблена спроба описати усе розмаїття підходів до регулювання прав на нерухомість у різних країнах. Не можна, однак, погодитись зі звуженим висновком і пропозицією авторки використати саме німецьку модель, не побачивши інших можливостей у специфічних умовах України.

Наукові дискусії щодо наближення цивільного законодавства про нерухомість до німецької моделі та європейської практики тривають.

Дослідження показують, що в пострадянських країнах перелік об'єктів нерухомості загалом подібний, хоча формулювання відрізняються (зокрема, окремо виділяються надра та об'єкти, переміщення яких без значної шкоди неможливе). Водночас єдиного критерію віднесення до нерухомості не вироблено: до неї включають об'єкти за природними властивостями, зв'язком із землею та «за законом».

Разом із тим, оскільки такі визначення закріплюються законодавчо, саме закон фактично виступає основним критерієм: за потреби режим нерухомості може бути поширений на інші об'єкти або змінений.

Римське право як першоджерело правового регулювання нерухомості у багатьох європейських країнах відзначене нами у [31; 32; 42], зазначаючи, що у кожній з них діяла і діє своя система правового регулювання власності та оподаткування, що призводить до відмінностей навіть у принципах визначення і класифікації нерухомості: за переліком об'єктів чи за загальними критеріями віднесення об'єктів до нерухомого майна, що оподатковується.

Наприклад, у Французькому цивільному кодексі нерухомість поділяється на три види: за природою (земельні ділянки разом із будівлями і спорудами), за призначенням (майно, пов'язане з їх використанням і

невіддільне без шкоди), а також безтілесну нерухомість – права та нематеріальні об'єкти, пов'язані з нерухомістю.

Ідентифікація нерухомості тісно пов'язана з оподаткуванням. На сільськогосподарських землях споруди розглядаються як складова земельної ділянки, і оподаткуванню підлягає її сукупна прибутковість. У населених пунктах, навпаки, основним об'єктом є будівля, а земля має похідний характер. Відповідно, угоди із сільськогосподарськими землями регулюються спеціальними нормами, тоді як операції з будівлями й приміщеннями оформлюються простіше.

У німецькому цивільному праві застосовується інший підхід: земля розглядається як єдина нерухома річ разом із тісно пов'язаними з нею складовими (зокрема будівлями й правами), тоді як інші об'єкти відносяться до рухомого майна.

Врешті, англо-саксонська правова система історично передбачала належність землі монарху і поділ майна на два види – нерухому власність (*Real Property*) і рухому власність (*Personal Property*) також без вживання термінів «рухомий» і «нерухомий». У рамках нерухомої власності як єдності матеріального об'єкта і нематеріальних прав розглядається фізичне поняття об'єкта нерухомості (*Real Estate*). Законодавство носить характер правил, що склалися, зокрема унаслідок судової практики і розвинене у питаннях власності, її розщеплення між суб'єктами та у часі, успадкування, які, у свою чергу, сформульовані для захисту прав, але здебільшого - для цілей наступного оподаткування.

Так, оподатковується земля. Кожна умовна одиниця землі – це одиниця оподаткування комерційних і промислових доходів у вигляді національної ренти, розмір якої визначається на основі показника рентабельності (раніше розмір умовної одиниці залежав від продуктивності землі). Права власності диференційовані як *freehold* (безстрокове володіння) та *leasehold* (строкове володіння).

Аналіз наукових джерел засвідчує їх переважно юридичну, а не економіко-управлінську спрямованість і відкрив дискусій про визначення нерухомості від практичних потреб управління. Ключовим залишається питання єдності об'єкта нерухомості, закріплене в законодавстві багатьох країн і перспективне для постсоціалістичних держав. Це потребує узгодження такого підходу з сучасними економічними та управлінськими вимогами ефективного використання складних об'єктів за обмежених ресурсів.

Водночас вирішення питання єдності чи множинності об'єктів залежить від розуміння мети поділу майна на рухоме і нерухоме та доцільності самого такого поділу.

Можна вказати на низку причин виокремлення нерухомості: індивідуальність, дефіцитність і незамінність об'єкта, що викликане його локалізацією, обмеженнями вільних ділянок у даному регіоні; формуванням земельної ренти; високою вартістю нерухомості як частки у статках домогосподарств, активах підприємств і національному багатстві держави; запровадженням унаслідок зазначеного вище необхідності державної реєстрації суб'єктами прав і об'єктів власності та визначення особливостей операцій з нерухомістю; важливістю оподаткування нерухомості тощо.

Обставина оподаткування є, вірогідно, визначальною для пояснення державної уваги до регулювання сфери нерухомості. Відтак важливо зазначити, що у багатьох країнах (і в Україні) існує окреме оподаткування землі і об'єктів нерухомості, відмінних від земельної ділянки, що робить дискусійним принцип єдності об'єктів нерухомості.

Нерухомість має особливе значення як надійне забезпечення кредитів, оскільки є стаціонарною, унікальною та незамінною. Водночас управління й фінансування її утримання ускладнюється багатофункціональністю об'єктів і обмеженими можливостями власників, що актуалізує потребу спрощення передачі прав іншим особам.

Підходи до виокремлення нерухомості в різних країнах формуються не лише за концептуальними критеріями, а й під впливом історичних і соціально-економічних умов.

Механізми операцій з нерухомістю. У сучасному німецькому цивільному праві, яке вважається одним з досконаліших, терміни «нерухомість» і «нерухомі речі», як ми зазначали, не використовуються. «Нерухомими» речами є земельні ділянки, інші ж об'єкти визнаються нерухомістю на тій підставі, що вони спеціально прирівняні законом до земельних ділянок.

Земельна ділянка (ґрунтовий шар, надра і повітряний стовп) складається також з істотних складових частин - будівель та продуктів землі, які не можуть бути самостійними об'єктами прав у відриві від земельної ділянки. Фізично, земельна ділянка – це просторове тіло і, відповідно, істотні складові частини знаходяться не на земельній ділянці, а всередині неї, тому вони не є об'єктом права і окремою річчю, що робить неможливим їхнє відчуження без земельної ділянки (рис. 3.6).

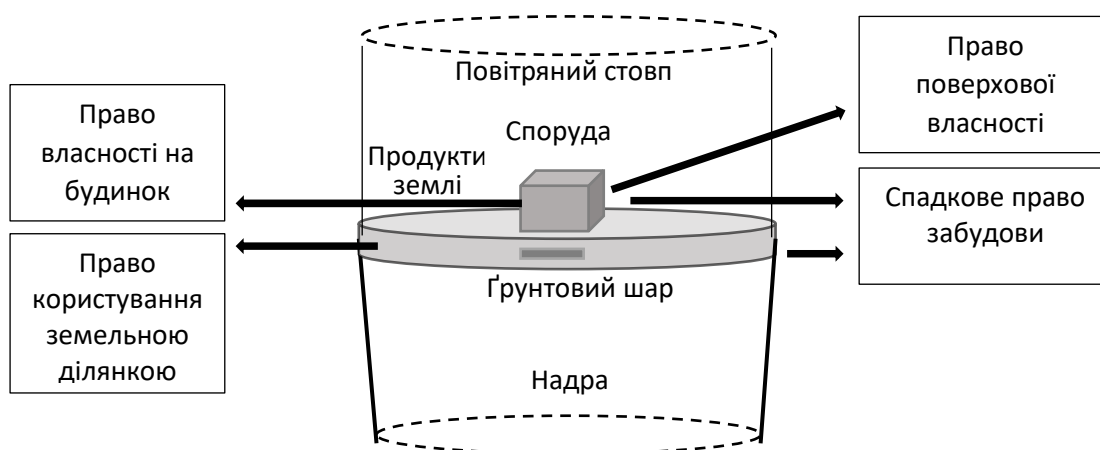


Рисунок 3.6. Базовий склад об'єкта нерухомості – земельна ділянка і прирівняні права

Джерело: складено автором.

У німецькому законодавстві істотні складові нерухомості визначаються двічі: щодо земельної ділянки та щодо будівлі як основних об'єктів. До істотних частин будівлі належать матеріали, конструкції й обладнання, використані при її зведенні; після приєднання вони вважаються складовими не лише будівлі, а й земельної ділянки.

Водночас закон розмежовує істотні та неістотні частини: останні можуть належати іншому власнику і можуть бути відокремлені без шкоди як для них самих, так і для основної речі.

У німецькому цивільному праві поняття складової частини відмежовується від приналежності, хоча обидва види об'єктів юридично «слідують» долі головної речі. Відмінність полягає в тому, що приналежністю можуть бути лише рухомі речі, які функціонально пов'язані з основною, але не мають із нею механічного зв'язку та можуть належати іншому власнику (наприклад, обладнання).

Окремо ще з римського права відома конструкція сукупності речей, об'єднаних спільним господарським призначенням. У такому випадку вони розглядаються як єдиний об'єкт, хоча право власності набувається щодо кожної речі окремо, якщо інше не передбачено угодою.

У цьому контексті інтерес представляє такий комплекс речей, як підприємство, яке у німецькому праві означає сукупність майнових і немайнових благ, призначена для досягнення певної економічної мети. Складовими частинами підприємства можуть бути земельні ділянки (у значенні нерухомості), машини, товари, патенти, товарні знаки, правовідносини зі співробітниками, борги тощо. Підприємство не стає при цьому об'єктом права як якесь єдине ціле - єдина річ (майновий комплекс у законодавстві), і тим більше – річ нерухома. Передача прав на підприємство вимагає переходу права власності на всі нерухомі і рухомі речі у його складі відповідно до застосовних до них норм законодавства. Таке положення принципово відрізняється від поняття підприємства у вітчизняному праві.

Концепція єдиного об'єкта базується на тому, що матеріальна річ може бути об'єктом права лише за умови її самостійного існування. Речі поділяються на прості та складні, причому складні виникають унаслідок фізичного поєднання кількох елементів. Таке поєднання має супроводжуватися не лише матеріальним зв'язком, а й спільним призначенням, що формує новий цілісний об'єкт, частини якого набувають статусу складових.

Зв'язок об'єктів із землею зумовлений економічно: їх поєднання створює єдину господарську цінність, яка значно зменшується або зникає при поділі. Тому фізична та економічна єдність формує юридичну, забезпечуючи максимальну цінність і захист об'єкта для власника.

Це положення відкриває перспективу дослідження доцільності єдності чи поділу об'єктів нерухомості залежно від цінності для власника з подальшим відображенням у законодавстві України.

Дослідники по-різному оцінюють концепцію єдиного об'єкта. Одні вважають її найбільш раціональною моделлю поєднання земельної ділянки з пов'язаними з нею об'єктами та виступають за її законодавче закріплення. Інші допускають існування єдиного об'єкта лише тоді, коли всі складові вже належать одному власнику і мають відчужуватися разом. Водночас є й позиція, що реалізація ідеї єдиного об'єкта земельної ділянки та будівлі на практиці взагалі неможлива.

Покажемо, що і у римському праві, а пізніше – у германському, застосування конструкції єдиного об'єкта мало кілька винятків, які, з точки зору управління, робили єдність об'єкта формальною (юридична фікція).

Так, поняття складової частини пов'язує її з юридичної долею іншої речі, право на річ поширюється також і на її складову частину, але це не означає такий самий зв'язок, як якщо б вона була елементом простої речі. Якщо буде можливим відокремити у подальшому складові частини одну від одної без їхнього пошкодження або зміни призначення, то існування окремих речових прав на складові частини стане можливим, і навпаки, якщо

складові частини мають своє призначення і економічну цінність лише в складі утвореного ними об'єкта і відділення їх без пошкодження або зміни призначення неможливо, то не може допустити існування для них окремих речових прав. Відділення призведе не тільки до руйнування єдиної речі, а й до втрати або зменшення вартості предметів, що в цілому суперечить економічним інтересам суспільства.

Низка законів як виняток встановлюють юридичну самостійність будівлі або її частин. Так, «спадкове право забудови» являє собою обмежене речове право користування чужою земельною ділянкою для спорудження об'єкта, який не стає істотною складовою частиною фізичної ділянки. Тоді, навпаки, спадкове право забудови стає «юридичною земельною ділянкою» з пов'язаною з нею істотною складовою частиною – будівлею чи спорудою, які набувають характеру «уявних складових частин» зі статусом рухомих речей, незважаючи на їх механічне з'єднання з землею. У результаті відчуження таких будівель угоди можуть укладатися за спрощеною процедурою, а перехід права власності не потребує реєстрації в поземельній книзі. Власник права забудови фактично має повноваження власника, однак поряд із ним залишається власник земельної ділянки, який отримує плату за її використання. Це право встановлюється на визначений строк (зазвичай до 99 років), після закінчення якого будівля переходить власнику землі з компенсацією або, за умовами договору, можливий викуп ділянки забудовником.

Крім того, на території колишньої НДР діяв раніше Цивільний кодекс, який допускав індивідуальну власність на будівлі (споруди), як і в Україні, на державних земельних ділянках, наданих громадянам на праві безстрокового користування для зведення і подальшого використання для особистих цілей будинків та інших споруд, які ставали особистою власністю господаря. Будинки можна було відчужувати, передавати у спадщину та обтяжувати іпотекою. У разі їх відчуження до набувача переходило й право користування відповідною земельною ділянкою. І сьогодні такі будівлі не

вважаються невід'ємними складовими частинами земельної ділянки, якщо право на них виникло до 2 жовтня 1990 року. Водночас право користування землею та інші об'єкти, міцно пов'язані із ґрунтом, визнаються невід'ємними складовими частинами будівлі як об'єкта нерухомості.

Усупереч первісній концепції, у сучасному німецькому праві до сьогоднішніх днів залишково існує як виняток право «поверхової власності» для будівель, споруджених до 1900 року, бо тоді вже шукали можливість дати змогу більш широким верствам населення мати власне житло. У цьому випадку об'єктами нерухомості виступають окремі поверхи, квартири, кімнати, а також нежитлові приміщення, здебільшого торговельного чи підвального призначення. Завдяки юридичній фікції на них поширюється правовий режим земельних ділянок, тобто вони набувають статусу нерухомого майна; для цього здійснюється спеціальна реєстрація у поземельній книзі, аналогічно до земельної ділянки. Такі об'єкти розглядаються в межах режиму спільної часткової власності щодо місць загального користування, несучих конструкцій будівлі та самої земельної ділянки.

Порівняння німецької та вітчизняної концепцій нерухомості наведене у табл. 3.1.

Як видно, застосування юридичної фікції значною мірою згладжує концептуальні відмінності та розширює управлінські можливості як у Німеччині, так і в Україні, що є важливим для створення підприємств управління спільною нерухомістю. Зокрема, земельні ділянки та будівлі можуть перебувати у власності одного суб'єкта або групи співвласників, а в довгостроковій перспективі – належати різним власникам. Водночас окремі квартири визнаються самостійними об'єктами нерухомості, поєднаними зі спільною частковою власністю на інші приміщення будівлі та земельну ділянку, що створює організаційну основу для ефективної діяльності підприємств з управління такою спільною власністю.

Таблиця 3.1

Порівняльний аналіз концепцій нерухомості

	Німеччина Концепція земельної ділянки	Україна Концепція множинності видів об'єктів нерухомості
Поняття нерухомості	Відсутнє (використовується поняття земельної ділянки) і прав	Сформульоване, матеріальне, не включає права
Об'єкти	Матеріальні та нематеріальні	Матеріальні
Поняття земельної ділянки	Об'єм необмежений вертикально	Площа і об'єм у межах будівлі
Будівлі, споруди	Є складовими частинами земельної ділянки, рухомими «уявними складовими частинами»	Є об'єктами нерухомості, окремими речами і водночас однією річчю разом з земельною ділянкою
Приміщення	Нерухомі об'єкти «поверхової власності», «юридичні земельні ділянки»	Є об'єктами нерухомості
Опис	Запис у земельній книзі	Державна реєстрація
Єдність долі земельної ділянки та інших об'єктів	Доля земельної ділянки визначальна	Доля земельної ділянки похідна
Можливість поділу об'єктів нерухомості	Методом юридичної фікції	Передбачений законом
Поняття підприємства	Сукупність речей	Єдиний об'єкт нерухомості

Джерело: складено автором

Постає питання щодо наявності в Україні передумов і доцільності впровадження німецької моделі єдиного об'єкта нерухомості, зокрема в контексті створення та функціонування підприємств управління спільною власністю. Відповідь радше негативна. Це пояснюється тим, що значна частина будівель перебуває у власності суб'єктів, які не є власниками земельних ділянок під ними або не мають належно оформлених прав на такі ділянки. Крім того, частина об'єктів нерухомості не може відчужуватися разом із землею через її вилучення з цивільного обігу.

З процедурної точки зору, формування єдиного об'єкта потребувало б одночасного застосування юридичної фікції для коректного відображення фактичного стану майна, що істотно ускладнює правове та управлінське

регулювання. Додатковим стримувальним чинником є незадовільний технічний стан багатьох об'єктів, який зумовлює значні витрати на їх утримання та модернізацію, часто непосильні для співвласників.

У таких умовах створення підприємств управління спільною нерухомістю потребує адаптованих підходів, а не прямого запозичення німецької моделі. Слід також враховувати значний обсяг і складність нормативно-правової бази, необхідної для функціонування єдиного об'єкта нерухомості за німецьким зразком, що в українських реаліях може істотно ускладнити практичну реалізацію відповідних механізмів управління.

Водночас низка специфічних проблем управління нерухомістю в Україні потребує розв'язання із залученням і адаптацією зарубіжного досвіду, зокрема в контексті формування ефективних підприємств управління спільною власністю. Передусім це стосується визначення правового статусу житлової нерухомості (квартир у багатоквартирних будинках), а також врегулювання співвідношення прав власності на окремі приміщення, сам будинок як цілісний об'єкт і земельну ділянку під ним.

Недостатня узгодженість цих правовідносин ускладнює організацію ефективного управління, розподіл відповідальності між співвласниками та професійними управителями, а також знижує інвестиційну привабливість такого майна. У зв'язку з цим доцільним є запозичення та адаптація окремих елементів зарубіжних моделей, які передбачають чітке розмежування індивідуальної та спільної власності, визначення прав на земельну ділянку як невід'ємної складової об'єкта, а також інституціоналізацію та цифрову трансформацію діяльності підприємств, що здійснюють управління спільною нерухомістю [56-58].

Висновки до розділу 3.

1. Пошуки можливостей регулювання прав і відносин власності у житловій сфері з метою забезпечення ефективного управління житловим

фондом призвели до необхідності заглиблення у базові положення юридичних та економічних поглядів на власність. Визначеність у питаннях первинності відносин власності чи закріплених у законодавстві прав власності, на нашу думку, повинна розглядатися з діалектичних позицій: на короткостроковому відрізку часу правові норми визначають економічні відносини (точніше, управлінські можливості), але на довгостроковому інтервалі стають важливими протиріччя між ними, які призводять до необхідності для суспільства і держави удосконалювати законодавство про власність. Англо-саксонська система можливостей розподілу прав власності, порівняно з континентальною системою, вважається більш гнучкою та такою, що краще відповідає складності економічних і соціальних відносин у ринковій та змішаній економіці. Вона узгоджується з підходами економічної теорії, зокрема марксистської школи, яка визнає можливість поділу права власності на окремі правомочності між різними суб'єктами, а також їх обігу, що знаходить відображення в реальних економічних і управлінських процесах. Підходи англо-саксонської правової системи, засновані на розщепленні прав власності та системному розумінні власності з пріоритетом економічних відносин над юридичними конструкціями, є більш релевантними й для сфери управління нерухомістю, особливо житловою. Водночас необхідно враховувати, що управлінські процеси істотно ускладнюються за умов множинності суб'єктів і розподілу прав, тоді як найбільш простим і ефективним з організаційної точки зору залишається управління єдиним об'єктом нерухомості..

В умовах України виникла ситуація взаємної невідповідності перехідних економічних відносин як з рисами соціалістичної системи, так і надмірної лібералізації; неусталеної домінуючої економічної концепції з переважанням марксистських положень; негнучкої і нерозвиненої системи юридичної власності континентального типу, що гальмує розвиток відносин власності та ефективність управління власністю. Допустимість і необхідність класифікації власності і прав власності викликана потребою

систематизації відповідних методів управління на рівні господарських структур, відносин між ними та державного управління. На нашу думку, недостатньо розглядати відносини власності між суб'єктами, адже різновиди власності визначають і відносини всередині них, залежно як від організаційно-правових форм, так і від об'єктів трансакцій. З точки зору підходів до класифікації, ми вважаємо, що її вертикальна побудова не є принциповою і може бути переформатована, починаючи від будь-якої ознаки, бо головним є систематизація різних прав власності відповідно до відмінностей в управлінні об'єктами або процесами, які мають стати ефективними, і відносинами, які мають стати первинними щодо визначення прав власності.

Подальші дослідження проблеми і пошуки її вирішення полягають у розгляді прав і відносин власності з позицій новітніх економічних концепцій.

2. Із використаних нами та інших наукових публікацій антологічного предметного спрямування видно, що, попри концептуальні відмінності, багато методологічних положень різних економічних наукових шкіл, вірогідно, могли би бути ефективно застосовані у практиці управління у різних сферах національного господарства, у тому числі – у житловій сфері.

Окрім розвитку теоретичних положень у дискусіях щодо форм власності, полюсів «приватна – державна» чи «приватна – публічна» власність тощо, основним напрямком сучасних прикладних досліджень власності має бути застосування у них неоінституціональних положень.

Це дозволяє врахувати, що економічна доцільність режиму приватної власності визначається структурою та величиною трансакційних витрат, які виникають у процесі привласнення економічних благ. У разі, коли витрати на уточнення й забезпечення прав приватної власності зростають і починають перевищувати вигоди від її функціонування, відбувається трансформація правового режиму. У результаті спостерігається перехід від індивідуалізованого володіння до різних форм колективізації прав

власності. У житловій сфері це проявляється у посиленні ролі колективної або комунальної власності як більш ефективної форми організації майнових відносин.

Наступне, неоінституціональне поняття специфікації прав власності припускає їх розщеплення. Добровільний і двосторонній характер розподілення правомочності гарантує, що ця процедура здійснюється відповідно до критерію ефективності. Головною перевагою від цього вбачається у тому, що суб'єкти дістають можливість спеціалізуватися в реалізації тієї чи іншої правомочності, що підвищує ефективність їх використання. Це положення має принципове значення для регулювання переходу власності.

Низка економічних підходів залишала поза увагою те, що функціонування інститутів пов'язане як із вигодами, так і з витратами, а їх співвідношення безпосередньо впливає на поведінку економічних суб'єктів. Відповідно, доцільно спиратися на ключове положення неоінституціоналізму, згідно з яким інститути виступають механізмами зниження трансакцій.

Неоінституціональний аналіз, подібно до неокласичної теорії, може застосовуватися не тільки на індивідуальному, але й на організаційному та інституційному рівнях. Він дає відповідь на такі взаємопов'язані питання, як наявність закономірностей трансформації, розвитку і зміни різних інститутів, вибору різних організаційних форм залежно від впливу і ролі інституційного середовища, а також визначення поведінки економічних агентів в межах різних організацій.

Усі зазначені питання вимагають подальших досліджень, зокрема стосовно управління житлом на різних рівнях.

3. Ми намагалися відповісти на питання, чи можливе взагалі універсальне визначення нерухомості та її сутності, адже: законодавчі визначення, які використовуються на практиці, не вичерпують переліку фізичних об'єктів, які розуміються як нерухомі речі і вимагають відповідних

управлінських підходів (навіть німецьке законодавство не вирішило питання про те, що є нерухомістю, бо прирівняло до земельних ділянок морські і повітряні судна, що підлягають державній реєстрації); всі групи об'єктів нерухомості не мають спільних управлінських ознак. Методи управління земельними ділянками, будівлями і спорудами тощо – різні.

Іншим питанням і висновком є умовність єдності об'єкта нерухомості, адже прийом, використаний для цього європейськими законодавцями, застосовує юридичну фікцію. Правова категорія «нерухомість» у сучасному європейському праві є поняттям, яке включає два види об'єктів – матеріальні земельні ділянки (прості і складні, тобто з іншими об'єктами) і так звані «юридичні земельні ділянки» – об'єкти, підпорядковані правовій конструкції єдиної речі, коли на істотні складові частини поширюється право головної речі.

Управління матеріальними об'єктами і правами суб'єктів є різними задачами у різні часи. Наприклад, виходячи з практичних потреб, з часом створювалися спеціальні правові конструкції декомпозиції об'єкта нерухомості, що використовувалися для надання права суб'єктам будувати об'єкти на громадських або приватних землях в обмін на сплату податку, ренти тощо, набувати у власність квартири та часткові права на земельні ділянки.

Загалом, правовому режиму нерухомості у сучасному німецькому праві та похідних від нього систем підпорядковані:

- земельна ділянка у кадастрових межах земної поверхні, ґрунтовий шар, надра і атмосферний стовп і зведені в межах земельної ділянки міцно пов'язані з нею будівлі, споруди, насадження;

- спадкове право забудови, «юридична земельна ділянка» – довгострокове відчужуване, успадковуване і обтяжуване право користування за встановлену плату чужою земельною ділянкою, і зведені на цій ділянці будівлі, споруди;

- право власності на будівлю і право користування земельною ділянкою, на якій розташована будівля;
- право поверхової власності – поверхи й інші просторові частини будівлі і в ряді випадків частка у праві спільної часткової власності на загальні конструкції будівлі і на земельну ділянку;
- право власності на квартиру або нежитлове приміщення – частка у праві спільної часткової власності на земельну ділянку і пов'язане з ним право власності на певну квартиру або нежитлове приміщення.

Сучасні похідні концепції нерухомого майна в зарубіжних країнах спираються на ключове для нерухомості поняття земельної ділянки, однак в різних правових системах - з особливостями, які мали відповідні історичні передумови. Так, в англо-саксонській системі земля юридично визнається власністю Корони, а тому ділянки знаходяться у користуванні, яке, по суті, включає всі правомочності власника, адже це право можливо продати, подарувати тощо на правах повного володіння (*freehold*) за аналогією з німецьким поняттям земельної ділянки та похідних, у тому числі, спільно (*share of freehold*), користуватись об'єктами як будинками чи квартирами можна і на правах довгострокової оренди (*leasehold*).

Наявність, крім фізичних об'єктів, нематеріальних прав також як об'єктів нерухомості, на наш погляд, свідчить про їхнє розщеплення в управлінні фізичними об'єктами, а не їхню підміну як нових об'єктів управління. небезпечним є втрата уваги законодавства до матеріальних об'єктів, або ігнорування відносин «власник – об'єкт» при розгляді відносин між суб'єктами прав власності.

У різних країнах єдність фізичного та економічного в об'єкті нерухомості породжувала його юридичну єдність. З економічної точки зору, цінність єдиного об'єкта має бути найвищою для власника, а відтак – захищеною, що виражається у визначеннях та нормах права. Це положення відкриває перспективу дослідження доцільності єдності чи поділу об'єктів

нерухомості залежно від цінності для власника з подальшим відображенням у законодавстві.

Відтак, вимагає подальшого дослідження, наскільки повними і гнучкими можуть бути законодавчі положення і правові конструкції стосовно їхнього використання для ефективного вирішення конкретних управлінських проблем, пов'язаних, зокрема з житловою нерухомістю та з управлінням її матеріальними об'єктами: земельними ділянками, будинками, квартирами та іншими приміщеннями, складними сучасними об'єктами як підприємствами.

Перспективним видається дослідження того, яким чином поняття підприємства може бути застосоване до складних об'єктів житлової нерухомості, житлових комплексів.

Список використаних джерел до розділу 3:

1. Правові засади реформування житлового законодавства України в сучасних умовах / за ред. М. К. Галянтич. Київ : Юрінком Інтер, 2023. 298 с.
2. Демчук М. Окремі питання правової природи права власності на нерухоме майно в Україні. *Юридичний вісник*, 2024/3, с. 344-349.
3. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. Київ, CEDOS, 2019. 132 с.
4. Гура Н. Трансформація відносин власності в житловому секторі. *Економіка України*. 2006. №2. С. 50-57.
5. Гончарова З.В. Ефективний власник житла як один із головних елементів формування механізму договірних взаємовідносин у сфері житловокомунального господарства регіонів. *Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу*. 2011. № 1(13). С. 67-72
6. Мороз Н. В. Розвиток системи управління житловим фондом в Україні: дис. канд. екон. наук : 08.00.03. Львів, 2016. 237 с.

7. Ніколаєва Т.В. Науково-методичні основи управління господарськими системами домоволодіння: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04. Київ, 2013. 20 с.
8. Пантелєєв П.О. Оцінювання стану і вартості утримання житлових будинків будівельно-експлуатаційними підприємствами: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04. Київ, 2018. 26 с.
9. Щербина А.А. Балансова модель розвитку ринку житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04. Харків, 2019. 21 с.
10. Ніколаєва Т. В. Методологія і організація вартісно-орієнтованого управління нерухомим майном державної власності : автореф. дис. ... д-ра екон.наук: 08.00.03. Ірпінь, 2019. 37 с.
11. Nikolaiev V., Kucherenko O. Institutional Models of Welfare State and Its Housing Policy. *Global Journal of Management and Business Research: G Interdisciplinary*. 2019. Volume 19. Issue 4. Version 1.0. P. 25-34.
12. Цивільний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
13. Investopedia. URL: <https://www.investopedia.com/terms/p/property.asp>.
14. Економічна енциклопедія: у трьох томах / редкол. С. В. Мочерний (відп. ред.) та ін. Київ: Академія, 2000. Т. 1. 864 с.
15. Merryman J. H. (1974). Ownership and Estate (Variations on a Theme by Lawson). *Tulane Law Review*. Vol. 48. P. 916-945.
16. Харченко Г. Інститут трасту в правовій системі України: перспективи розвитку. *Право України*. 2001. № 3. С. 100-102.
17. Honore A. M. (1961). Ownership / *Oxford essays in Jurisprudence* / Ed. By Guest A. W, Oxford,. P. 112-128.
18. Кутер Р. Організація як власність: економічний аналіз права власності стосовно приватизації. *Становлення ринкової економіки в країнах Східної Європи*. РГГУ, 1994. С. 124–162.

19. Мацелюх Н.П. Економічна теорія права. Київ: Центр навчальної літератури, 2015. 240 с.
20. Кісель В.Й. Генезис уявлень про сутність права власності: історія та сучасність. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2015. № 1. С. 115-118.
21. Майданик Р. Довірча власність у цивільному праві України (формування, порівняльний аналіз і поняття). *Українське комерційне право*. 2004. № 5. С. 37-57.
22. Гриценко О.А. Економічна теорія прав власності. *Вісник Національного університету "Юридична академія України імені Ярослава Мудрого"*. 2011. №4(7). С. 93-103.
23. Мацелюх Н.П., Максименко І. А. Інструментарій неокласичної економічної теорії та його використання в економічній теорії права. *Економічний вісник. Серія : Фінанси, облік, оподаткування*. 2018. Вип. 2. С. 91-98.
24. Приятельчук А.О. Власність і капітал: сутність, структура та основні функції. *Вісник Житомирського державного університету імені Івана Франка*. 2012. Вип. 63. С. 48-52.
25. Мізес Л. Людська діяльність: [трактат з економічної теорії] / [пер. з 3-го виправленого англ. вид. А. В. Куряєва]. Соціум, 2005. 878 с.
26. Лузан Ю. Я., Стецюра Н. П. Еволюція поняття «власність». *Агросвіт*. 2013. №16. С. 29-34.
27. Спасибо-Фатєєва І. Форми права власності. *Вісник Академії правових наук України*. 2009. № 3. С. 145-154.
28. «Про управління об'єктами державної власності» Закон України/ URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/185-16>.
29. Ногінова Н.М. Трансформація форм власності в Україні: проблеми і пріоритети. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»*. 2014. Вип. 27. С. 27–30

30. Зюзь Д.В. Генеза інституту власності та роль держави в трансформації відносин власності. *Ефективність державного управління*. 2017. Вип. 2. С. 102-110.

31. **Щербина А.А.** Методологічні засади ефективної реалізації прав і формування відносин власності: специфіка управління житлом. *Вісник Хмельницького національного університету. Серія: "Економічні науки"*, № 4, том 2. 2019. С. 171-177.

32. **Щербина А.А.** Економіко-правовий аналіз власності у проєкції на управління та фінансування приватизованого житла. *Економічний вісник. Серія: фінанси, облік, оподаткування*. 2020, вип. 6, С. 168-184.

33. Пустовійт Р.Ф. Складові теорії прав власності та їхня реалізація у вітчизняній економіці. *Научные труды Донецкого национального технического университета. Серия: экономическая*. 2013. Выпуск 44-2. С. 132-140.

34. Чабанна М. Неоінституційний підхід до аналізу процесу прийняття політичних рішень. *Політичний менеджмент*. 2010. № 2. С. 29-37.

35. Бульдович П.В. Проблема ідентифікації неоінституціонального підходу в сучасній політичній науці. *Політичне життя*. 2017. №3. С. 21–25.

37. Мельник Л.Л. Науково-методологічні засади відносин власності та їхній зв'язок з відносинами господарювання. *Економіка та держава*. 2017. № 4. С. 84-89.

38. Ушакова Ю.А. Поняття, зміст та форми права власності : автореферат дис.... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2011. 20 с.

39. Поліщук Л. В. Здійснення права власності за законодавством України. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2011. № 6. С. 98-103.

40. Безсмертна Н.В. Співвідношення понять «право власності» та «здійснення права власності». *Право України*. 2003. № 11. С. 133-136.

41. Шаповалова О.І. Межі здійснення суб'єктивного цивільного права. *Наукові праці Чорноморського державного університету ім. Петра Могили. Політологія*. 2007. Вип. 56. Т. 69. С.199-201.

42. **Щербина А.А.** Диференціація об'єктів нерухомої власності в цілях ефективного управління. *Вісник Хмельницького національного університету. Серія: "Економічні науки"*, № 2. 2020. С. 186-193.

43. Романів В.Я. Поняття «нерухомого майна» за цивільним законодавством України. *Держава і право*. 2012. Вип. 55. С. 364-369.

44. Разіна О.П. Теоретична концептуалізація понять "нерухомість", "ринок нерухомості" у світлі формування ринку нерухомості України. *Інвестиції: практика та досвід*. 2010. № 8. С. 53-55.

45. Грущинська Н. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. *Підприємство, господарство і право*, 2020, №2. С. 23-30.

46. Ходико Ю. Є. Категорія «нерухома річ» в цивільному праві. *Вісник Господарського судочинства України*. 2010. № 3. С. 97–104.

47. Словник фінансово-правових термінів / [за заг. ред. д. ю.н., проф. Л. К. Воронової]. 2-ге вид. , переробл. і доповн. Київ: Алерта, 2011. 558 с.

48. Kodeks cywilny. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19640160093/U/D19640093Lj.pdf>

49. Цивільне впорядкування Німеччини. 3-тє вид. доповнене. Пер. з нім. Волтерс Клувер, 2008. 853 с.

50. Цивільний кодекс Франції (Кодекс Наполеона) / пер. з фр. Захватаєва В.Н. Infotropic Media, 2012. 624 с.

51. Кобзан С.М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки: монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2019. 211 с.

52. Гудзь П.В., Шарова С.В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону: монографія. Запоріжжя: Акцент Інвест-трейд, 2014. 246 с.

53. Гнесь І.П. Багатоквартирне житло: тенденції еволюції: монографія. Нац. ун-т "Львів. політехніка". - Л. : Вид-во Львів. політехніки, 2013. 650 с.
54. Полянек К.М. Нерухомість як особливий об'єкт права власності. *Адвокат*. 2009. № 7. С. 27-30.
55. Розновська С.Б. Зарубіжний досвід щодо правового режиму земельної ділянки і розташованого на ній нерухомого майна. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 4. С. 276-280.
56. Goi V., Mamonov K., Bilov V., Tregub O., Levchenko O. Advantages of building information modeling (BIM) during the operational life. *Amazonia Investiga*. 2023. № 12(68). Pp. 346–363. <https://doi.org/10.34069/AI/2023.68.08.32>
57. Goi V., Mamonov K., Ahieieva I., Pavliuk S., Dligach A. The Impact of Digital Technologies on the Companies' Strategic Management. *Economic Affairs*. 2023. Vol. 68. № 02. Pp. 1291–1299. (Scopus). <https://doi.org/10.46852/0424-2513.2.2023.33>
58. Мамонов К.В., Гой В.В., В'яткін Р.С., Тіщенко А.Г. Математичне моделювання як інструментарій, що застосовується для аналізу ринку нерухомості. *Комунальне господарство міст. Серія: «Інформаційні технології та інженерія»*, 2025, 1(189), 296-300.

РОЗДІЛ 4

ІНСТИТУАЛІЗАЦІЯ ОРГАНІЗАЦІЙ З УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

4.1. Систематизація моделей спільного домоволодіння, аналіз їхніх недоліків і переваг

Незалежно від базисних концепцій континентального (римського), англо-саксонського чи перехідних норм права постсоціалістичних країн, законодавство щодо об'єктів нерухомості у кожній країні повинно було розвиватися у напрямку його пристосування до цілей, можливостей і потреб ефективного управління матеріальними об'єктами в межах ефективного здійснення правомочностей власників і у відповідності до їхніх індивідуальних і суспільних інтересів.

В умовах набуття житла у результаті практично безоплатної приватизації, зростання тарифів, необхідності здійснення капітальних ремонтів будинків основною проблемою подальшого житлового забезпечення у пострадянських країнах виявилась неспроможність більшості домогосподарств з нижчими доходами та власників і мешканців гірших за станом будинків утримувати їх та експлуатувати, що створило загрозу передчасного масового руйнування житлового фонду і виникнення у подальшому конституційного обов'язку держави щодо надання нових соціальних помешкань відповідній частині громадян у формі муніципального житла.

Тому удосконалення нормативно-правового регулювання управління зношеними об'єктами житлової нерухомості в умовах України повинно відбуватися, на наш погляд за специфічною концепцією, яка передбачає диференціацію об'єктів (нові – старі; прості – складні), розщеплення прав власності, спеціалізацію функцій управління і диференціацію джерел фінансування утримання майна. Надмірна уніфікація об'єкта управління у

вітчизняному законодавстві – багатоквартирного будинку у спільній сумісній власності, незалежно від його віку і стану, застосування моделі «квазікондомініуму» та форми управління ОСББ – підтверджують неефективність житлової політики у теперішньому вигляді і вимоги суспільства щодо пошуку нових моделей управління житлом.

Таким чином, сучасний етап удосконалення прав власності і розвитку відносин власності у житловій сфері полягає в Україні у зменшенні для вразливої частини населення тягаря витрат на житло і комунальні послуги з урахуванням того, що натеper бувше комунальне житло стало приватним і відповідальність за його стан несуть власники. З іншого боку, необхідно удосконалювати форми, методи і засоби управління будинками взагалі, що стосується і нового житла, організація управління яким має свої особливості. Але проблема для не новозбудованого житла полягає не стільки у вдосконаленні організаційних форм управління будинками, як це відбувається у даний час, скільки у випереджувальному перерозподілі прав власності і деякій трансформації відносин власності таким чином, щоб привести у взаємну відповідність права на житло і обов'язки щодо його утримання, розподіливши їх між користувачем, власником і менеджментом.

Це вимагає поглибленого аналізу різних понять, охоплених загальним поняттям об'єкта житлової нерухомості, його структури та співвідношення частин: земельних ділянок, будинків та інших споруд, квартир та інших приміщень, а також складних об'єктів, як кондомініуми і навіть підприємства. Відповідні результати досліджень опубліковані нами у статті [1].

Специфіка управління об'єктами саме житлової нерухомості являє інтерес для багатьох зарубіжних і вітчизняних вчених. Основна увага на пострадянському просторі приділяється проблемам, що виникли у результаті поспішного переходу від домінуючої до 1990-х років комунальної власності на житло до певної моделі кондомініумів (ОСББ) без урахування, однак, особливостей, розміру, віку, різниці у стані наявних та

нових будинків, відмінностей регіонів, населених пунктів, локалізації будинків у містах, спроможностей власників щодо подальшого житлового самозабезпечення тощо.

Серед інших публікацій, перш за все, необхідно виділити аналітичні та рекомендаційні видання для різних рівнів управління і різних груп транзитивних країн, підготовлені та профінансовані міжнародними організаціями, наприклад [2; 3].

Необхідно відмітити, що рекомендації урядам постсоціалістичних країн щодо приватизації житла у багатоквартирних будинках і перетворення їх у кондомініуми надходили від міжнародних інституцій і західних експертів ще у 1990-х роках. У подальшому ці ж організації стали вказувати стурбованість щодо невдач у житловій політиці таких країн. Зокрема відзначалися наступні дискусійні і невирішені питання щодо формування і діяльності кондомініумів [3]:

- 1) можливість схожих рішень для різних транзитивних країн та використання досвіду західних країн;
- 2) створення державою рамкових умов для забезпечення ефективного функціонування кондомініумів;
- 3) можливість ефективного функціонування кондомініумів без обов'язковості членства співвласників;
- 4) незбалансованість прав і обов'язків співвласників як загроза для успішного функціонування кондомініумів;
- 5) рішення або про державну підтримку фінансово неспроможних власників, або про реприватизацію – викуп нерухомості при одночасному гарантуванні мешканцям права довгострокового найму житла;
- 6) реприватизація як варіант знаходження коштів для належної експлуатації, утримання і ремонту будинків;
- 7) оподаткування чи неприбутковості організацій співвласників будинків;

8) підвищення ефективності існуючих комунальних підприємств з обслуговування житлового фонду паралельно;

9) необхідна інформаційна підготовка для власників.

Як спроба надати універсальні рекомендації для постсоціалістичних країн у 2019 році Європейською Економічною Комісією ООН був оприлюднений документ «Guidelines on the management and ownership of condominium housing» [4].

Рекомендації, що містяться у документі, попри їхню логічну обґрунтованість і практичну націленість для усієї групи постсоціалістичних країн, при глибшому аналізі показують значні відмінності між сутністю кондомініумів у розумінні зарубіжних фахівців і тією формою, у якій ця сутність відобразилася у законодавстві і практиці створення ОСББ в Україні. Це робить необхідною дискусію щодо ніби безсумнівних переваг і безальтернативності ОСББ або створення інституційних передумов для можливих меж їхнього поширення на певні об'єкти і суб'єкти, а також можливих альтернатив.

Аналізуючи наступну низку українських публікацій, присвячених рекомендаціям зі створення ОСББ, наприклад, [5; 6; 7; 8; 9], які підготовлені також за участі міжнародних донорів і консультантів, видно, що такі видання зосереджувались на процедурних, юридичних та організаційних питаннях створення саме суб'єктів – об'єднань співвласників, не заглиблюючись в економічний аналіз можливості, доцільності та ефективності ОСББ для управління житловою нерухомістю у вигляді об'єктів типу кондомініумів. І взагалі, виявилось, що у понятті ОСББ змішувались сутності об'єкта і суб'єкта управління.

Відтак очевидною стала потреба розмежувати наукову проблематику об'єкта і суб'єкта управління житловою нерухомістю з попереднім розглядом саме об'єкта, рівня його складності, чому і присвячена дана частина роботи.

Третя група публікацій об'єднує фундаментальніші європейські та відносно нечисленні наукові роботи, направлені на порівняльний критичний аналіз та удосконалення законодавства і методів управління кондомініумом як об'єктом житлової нерухомості зі спільною власністю, наприклад, [10; 11; 12]. Зазначені та деякі інші роботи вказують на те, що розвинені країни намагаються дотримуватися стрункої і традиційної для них загальної концепції єдиного об'єкта нерухомості, що породжує кілька моделей для об'єктів житлової нерухомості і розподілу прав у них між співвласниками, де у рамках кожної моделі можуть існувати відмінності між країнами. Не прив'язуючись до конкретних країн, ми хочемо показати, що українська модель, навіть на перший погляд, не вписується у жодну концепцію і містить низку внутрішніх протиріч, які заважають ефективному менеджменту житлової нерухомості.

Цілі подальшого дослідження – показати у міжнародному контексті принципові недоліки та протиріччя вітчизняної моделі об'єкта житлової нерухомості типу кондомініуму та відповідного формування та реалізації прав власності суб'єктів у формі ОСББ, сформулювати методологічні пропозиції щодо усунення виявлених недоліків, а також запропонувати концептуальні положення щодо вибору тієї чи іншої форми об'єкта житлової нерухомості з переліку об'єктів нерухомого майна у цивільному законодавстві, застосування їх до будинків як систем різної складності.

Показовим для наших подальших міркувань і аргументів є стаття І. Єфіменко, де авторка, з одного боку, погоджується, що кондомініум зазвичай розглядається як єдиний комплекс нерухомого майна, який включає земельну ділянку в установлених межах, розташовану на ній будівлю та інші об'єкти, де окремі приміщення, призначені для житлового чи іншого використання, перебувають у власності індивідуальних осіб, тоді як спільні частини належать їм на праві спільної часткової власності. Водночас вона підкреслює, що кондомініум слід розуміти не лише як сукупність майна, а передусім як об'єднання власників (співвласників),

створене з метою спільного володіння та управління нерухомістю [13, с. 106]. Далі робиться недостатньо обґрунтований висновок про те, що кондомініум як організаційна форма в сучасних умовах є найефективнішим способом управління нерухомістю, оскільки нібито забезпечує вирішення суперечностей, що виникають у процесі реалізації різних форм власності на житло.

На наш погляд, у такому твердженні міститься ціла низка прорахунків, поширених у вітчизняному законодавстві, науковій літературі і на практиці.

Кондомініум. По-перше, треба чітко визначити, що кондомініумом може бути лише об'єкт житлової нерухомості, як це наведене на початку посилання [13], а не суб'єкт, яким є об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (кондомініуму). По-друге, наведене визначення кондомініуму та його різномовних аналогів також не є загальновизнаним у законодавстві різних країн і відрізняється за складом об'єкта. По-третє, наявний в Україні деформований вигляд і склад кондомініуму як об'єкта позбавляє його усіх переваг способу спільного управління житловою нерухомістю. Обґрунтуємо нашу позицію.

Відомо, що латинський термін «кондомініум» безпосередньо не використовується в українському законодавстві. ЦК до об'єктів права власності у житловій сфері відносить земельну ділянку, житловий будинок, квартиру, а також майновий комплекс – підприємство. Особливий об'єкт – багатоквартирний житловий будинок, за законом, перебуває у спільній сумісній власності власників квартир, а питання власності на земельні ділянки залишається у багатьох випадках невирішеним, особливо на об'єктах старої забудови.

Тобто, вітчизняний кондомініум не обов'язково включає земельну ділянку, основним об'єктом власності є квартира (нежитлове приміщення), а спільна власність є сумісною.

Вітчизняний законодавець визначив приміщення самотійною річчю, об'єктом права власності. Однак це положення закону суперечить тому, що воно є складовим елементом будівлі - неподільної речі, про що йшлося у попередніх підрозділах. Одночасне визнання законом будівель неподільними речами, а приміщень – самотійними речами є контраверсійним. Серед науковців точаться відповідні дискусії стосовно такого поняття об'єкта житлової нерухомості [14; 15; 16; 17; 18].

Можна виділити наступні основні підходи у критиці законодавства та їхню аргументацію.

1. Багатоквартирний будинок у чинному законодавстві розглядається як сукупність приміщень, які знаходяться в індивідуальній власності осіб, і майна у спільної частковій власності зазначених осіб. Відтак багатоквартирний будинок, як окремий об'єкт, може розглядатися лише як об'єкт капітального будівництва або як об'єкт технічного обліку, але не нерухомості, бо нерухомістю за законом є його частина – приміщення. Законодавство справедливо критикується з позиції того, що приміщення є нематеріальною юридичною фікцією об'єкта нерухомості, в результаті матеріальний об'єкт – будинок відходить на другий план, що створює складності управління ним.

2. Нерухомістю є земельні ділянки і все те, що міцно пов'язане із землею. Цій ознаці відповідає багатоквартирний будинок, а квартири такого зв'язку не мають. Тому лише багатоквартирний будинок разом із земельною ділянкою повинен розглядатися як єдиний об'єкт нерухомості. Як наслідок, угоди можуть відбуватися тільки з частками у праві спільної власності на неподільний об'єкт нерухомості, а не з окремими частинами цього об'єкта. Допустимою є лише можливість користування приміщеннями.

3. Нерухоме майно – це такий предмет матеріального світу, який призначений задовольняти певні потреби і який може бути у власності одного або багатьох суб'єктів. Майнові ж права нерухомими бути не можуть за своєю природою.

Подібна дискусія відбувається і серед німецьких науковців стосовно власності на квартиру, будинок і земельну ділянку, дещо протирічливо визначених і у тамтешньому законодавстві. Згідно закону, спільна власність на земельну ділянку (включно з будівлею) може бути обмежена угодою її учасників таким чином, що кожному учаснику надається індивідуальне право власності на певне житлове приміщення (квартиру) або на певні нежитлові приміщення в будівлі, яка споруджена на цій земельній ділянці. Права на частку у спільній частковій власності поширюються на право індивідуальної власності. З цього випливає, що більш важливою є частка в праві; юридично власність на квартиру нерозривно пов'язана з часткою в праві; права щодо частки поширюються також на квартиру.

Таким чином, точка зору, згідно з якою предметом житлової власності є самостійна річ (квартира), який відповідає частка у праві спільної часткової власності на земельну ділянку, в німецькій літературі не поширена хоча деякі цивілісти, навпаки, вважають головною річчю саме квартиру, якій відповідає частка в праві власності на земельну ділянку і будівлю як істотна складова частина [19].

Цікавою моделлю є визнання багатоквартирного будинку (житлового комплексу) нерухомістю – майновим комплексом, як сукупністю нерухомого та рухомого майна, об'єднаного спільним призначенням, технологічним процесом використання та єдністю об'єкта права. При такому новітньому підході єдиним призначенням багатоквартирного будинку виступає його використання в якості комфортного та безпечного місця проживання, що забезпечується відповідними технічними системами, прибудинковою територією тощо. Однак обов'язковою умовою участі в обороті у вигляді єдиного нерухомого комплексу, виходячи з теперішнього стану, є добровільна реєстрація права власності на сукупність зазначених об'єктів – квартир як одну нерухому річ у державному реєстрі прав на нерухоме майно, що робить такий підхід проблематичним у здійсненні.

Особливим є поняття житлового майнового комплексу. Це комплекс, до складу якого входять об'єкти нерухомого та рухомого майна, які знаходяться на єдиній земельній ділянці, технологічно беруть участь у процесі використання житлових приміщень, надання комунальних послуг, послуг з утримання та ремонту житлових приміщень з єдиною метою – забезпечувати сприятливі та безпечні умови проживання мешканців. Відтак житловий майновий комплекс повинен мати: опис земельної ділянки, на якій він розташований і яка включена до його складу (в даний час земельна ділянка може бути включена до складу спільного майна власників приміщень при введенні об'єкта в експлуатацію, а може перебувати у комунальній власності під колишніми державними і комунальними будинками); автоматичну реєстрацію з моменту введення об'єкта в експлуатацію, а не за бажанням власника; опис мінімального переліку речей і їхнього призначення, які входять до його складу;

Українським законодавством використовуються поняття «єдиний майновий комплекс» і «цілісний майновий комплекс».

Згідно з ЦК [20]: «єдиний майновий комплекс розглядається як складна річ (об'єкт нерухомості), до складу якої входять, зокрема, інші об'єкти нерухомості, права на які підлягають державній реєстрації. Відповідно, для державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс необхідно подати документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності щодо кожного окремого об'єкта нерухомості, який входить до його складу».

Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [21]: «цілісним майновим комплексом визначає об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням

відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарювання».

Таким чином, можна виділити такі основні характеристики єдиного майнового комплексу: взаємопов'язаність майна єдиним призначенням; використання для здійснення підприємницької діяльності; поширення на єдиний майновий комплекс режиму нерухомої речі. Це відкриває перспективи розгляду нової моделі об'єкта житлової нерухомості – підприємства і відповідного суб'єкта управління, відмінного від ОСББ.

Хочемо звернути увагу на генезис об'єкта у різних концепціях: від вимог щодо його єдності, подальшої диференціації і розщеплення прав власності, викликаних об'єктивними фінансово-управлінськими причинами, і знову до розгляду його як комплексу, але внутрішньо складнішого. Тобто, генезис «від простого до складного» на початку пояснювався необхідністю полегшення придбання і будівництва міського житла для менш платоспроможних громадян, а генезис «від складного до простого» став відповідати ускладненню житлових будинків як високотехнологічних і багатонаселених об'єктів, що потребувало удосконалення професійного управління.

Це приводить нас до висновку про доцільність застосування принаймні різних моделей власності до різних за складністю об'єктів житлової нерухомості: перша (єдиний об'єкт з неорганізованими співвласниками) – для простіших малоповерхових, друга (традиційний кондомініум без наявних у даний час недоліків) – для більш складних і третя (підприємство) – для ще складніших житлових комплексів. Дана пропозиція стосується поки що лише урахування складності об'єкта.

Порівнюючи різні концепції об'єкта житлової нерухомості потрібно звернутися до моделей, поширених у розвинених країнах, фундаментально досліджених Van der Merwe [10]. Опис різних форм кондомініумів та методів їхньої реєстрації у країнах: Австрії, Бельгії, Фінляндії, Франції, Німеччині, Норвегії, Польщі, Словенії, Швеції і Швейцарії - наведений у

доповіді фінських дослідниць Н. Falkenbach та К. Nuuja [22]; об'єкти кондомініуму та відповідальність співвласників кондомініума за утримання та капітальний ремонт спільного майна описана у статті М. Lujanen [23]; порівняльний аналіз спільної часткової власності та формування часток співвласників здійснений групою фахівців-представників різних країн: Данії, Німеччини, Південно-Африканської Республіки, Швеції, Швейцарії, Нідерландів і Туреччини і опублікований у науковій доповіді [24]; права і відносини співвласників щодо визначення приміщень їхніх квартир проаналізовані у роботі [25]. Особлива концепція 3D об'єкта прав власності представлена у дисертації шведської дослідниці J. Paulsson [26].

На основі цих публікацій вирізнемо імперативи ідентифікації об'єктів житлової нерухомості і прав власників і покажемо вади вітчизняної моделі формування ОСББ без необхідного і достатнього для управління опису самого об'єкта.

Фахівці розглядають два основні підходи до формування об'єкта спільної власності на житлову нерухомість типу кондомініуму. Дуалістичний підхід має місце, коли об'єкт формується з двох матеріальних частин: об'єкта індивідуальної власності – квартири (іншого приміщення) і об'єкта спільної власності у вигляді земельної ділянки та загальних технічних і просторових елементів будівлі. Власність у цьому випадку ґрунтується або на визнанні квартири квазінерухомістю (нерухомістю за законом) і головною річчю, а земельної ділянки і будинку – у спільній власності – приналежністю; або навпаки, спільної часткової власності на земельну ділянку з будинком та у її складі квартири (приміщення) як індивідуальної власності.

Унітарний підхід формує спільну власність на земельну ділянку і будівлю у цілому, що включає постійне нематеріальне право співвласника користуватися квартирою, визначеною відповідно до його частки. Цей підхід відповідає концепції єдиного об'єкта нерухомості, який формується, однак, на основі розподілених між суб'єктами (співвласниками) прав

власності і прав користування, не однакових щодо квартири та інших площ та приміщень і конструктивних частин об'єкта.

На доповнення, фахівці розглядають моделі прямого і опосередкованого володіння, залежно від того, чи нерухомість або права на нерухомість належать власнику безпосередньо, чи опосередковано через юридичну особу, якій належить нерухомість, а права чи частка у цій юридичній особі належать суб'єкту. Пряме володіння стосується здебільшого дуалістичної моделі, а опосередковане – унітарної. Необхідно зазначити, що опосередковане володіння робить об'єкт (права на частку) для власника нематеріальним і таким, що за законодавством, залежно від країн, може відноситись і до рухомих речей.

В усіх розглянутих моделях фігурує спільна власність, для визначення присутності якої і застосовують поширене поняття кондомініум або менш поширене – комонхолд (*comonhold*), які описують розподіл правомочностей співвласників щодо простору і матеріальних частин об'єкта нерухомості.

Управлінська концепція об'єкта нерухомості з правами спільної власності – кондомініуму, поширена у ряді країн, складається з прав власності (індивідуальної та спільної) та права (обов'язку) членства у формальному або неформальному об'єднанні власників (співвласників).

Окрім такого визначення, при детальнішому аналізі можна помітити, що кондомініум як об'єкт прав спільної власності може стосуватися: вузької частини – лише частки спільної власності, якою може бути все, що не є в індивідуальній власності; ширшої частини - сукупності майна унітарного об'єкта, права на яке розподілені між співвласниками опосередковано через юридичну особу. Тобто, можливі, наприклад, твердження про придбання квартири з кондомініумом, квартири у складі кондомініуму, прав на частину кондомініуму і навіть квартири як кондомініуму. Тому необхідно домовитись, яким поняттям оперувати. Зазвичай – це класичний кондомініум.

В умовах України підлягає критичному аналізу не повністю сформований дуалістичний підхід і недосконале (непідтверджене документами) визначення у ньому частки спільної власності, що не дозволяє здійснювати ефективне і прозоре управління.

Частки. Так, частки співвласників у спільній власності визначають як їхні здійснені інвестиції у придбання об'єкта і наступні внески у загальні витрати з утримання та ремонту власного та спільного майна, частку у можливому загальному доході, а також квоту кожного власника при прийнятті управлінських рішень. Частка спільної власності може використовуватись також при розподілі компенсації, отриманої у разі експропріації майна або при поділі страхових та інших виплат при пошкодженні чи знищенні застрахованої будівлі. Визначення частки у спільній власності необхідне і при припиненні діяльності кондомініуму і прийнятті подальших рішень, наприклад, у випадку нового будівництва на земельній ділянці.

Зазначене вимагає розробки і наявності у нормативних актах чітких визначень і фіксації часток власності, документальних джерел і методів їхнього обчислення, прийнятих процедур коригування переходу. Законодавство і підзаконні акти в Україні вимагає відповідного удосконалення. Особливо це стосується відбудови зруйнованих чи пошкоджених бойовими діями об'єктів, про що йтиметься у подальшому розділі.

Розповсюдженими підходами до визначення частки співвласника є: відношення площі квартири (приміщення) до площі усього будинку або його загальних приміщень спільного використання, що поширюється і на земельну ділянку; відносна вартість індивідуальної частини приміщень у вартості загального об'єкта, можливо, разом із земельною ділянкою; комбінації площі та вартості. Можуть бути враховані для коригування частки інші фактори, які показують рівень використання співвласниками загальних площ будинку чи земельної ділянки.

Оцінка частки за площею забезпечує певну визначеність, будучи відносно простою у розрахунках, і дозволяє на цій основі організувати демократичне представництво в управлінні спільною власністю та розподіл спільних витрат і доходів. Для цього на об'єкті має бути наявна необхідна технічна та інша документація.

Натомість, вартісна оцінка часток, з одного боку, будучи складнішою і мінливою, з іншого боку, має перевагу в тому, що може відображати й уособлювати інвестиції співвласника, які можуть бути ним збільшені і при зростанні вартості нерухомості призводити до відповідного доходу. Відносні переваги критерію площі або вартості досі залишаються відкритими для дискусії серед зарубіжних фахівців, будучи зовсім не дослідженими в умовах України. У подальшому ми обґрунтовуватимемо і частки зовнішніх інвесторів в об'єкт нерухомості.

Таким чином, для ідентифікації об'єкта нерухомості спільної власності та його як об'єкта управління – співвласниками повинні бути визначені: типи приміщень (житлові, нежитлові), їхні площі у загальній площі будинку, зовнішній площі ділянки, вартість придбання об'єктів нерухомості як часток та їхні актуальні ринкові ціни); методи вимірювання та оцінювання приміщень та їхньої вартості для різних типів (житлових, комерційних тощо); ролі зацікавлених сторін (власників, забудовників, держави) у визначенні і фіксації часток; інвестиції; взаємозв'язок між частками власності та голосами в управлінні спільною власністю, а також умови зміни або переходу часток власності.

У вітчизняній практиці нагальними задачами є і упорядкування вартісних оцінок: витрат і доходів забудовника, внесків покупців квартир тощо.

Залежно від конкретної країни, операції з паями у житлових кооперативах чи частками в об'єднаннях (асоціаціях) можуть бути порівняні з операціями з нерухомістю або рухомим майном. Наприклад, у шведській моделі частка власності вважається рухомим майном. У фінській моделі

форма власності на квартиру через житлову компанію є опосередкованою, тобто об'єктом власності є акції, а не нерухоме майно. Акції вважаються рухомим майном, і тому формальних вимог щодо відповідних угод немає, як це відбувається при операціях з нерухомим майном. У Норвегії, навпаки, законодавство про операції з нерухомим майном застосовується також і до часток у житлових кооперативах.

Новацією у формуванні об'єкта нерухомості є 3D модель, яка вимагає окремого розгляду не тільки у зв'язку з перспективою впровадження ВІМ, передусім у наслідок імперативу трьох умов кондомініуму: індивідуальної частки, спільного майна і участі в асоціації власників.

4.2. Організаційно-економічні відмінності реалізації моделі кондомініуму у країнах світу у пошуку ефективних рішень

Управління квартирами та іншими приміщеннями, що перебувають у приватній (індивідуальній) власності, доцільно розглядати у нерозривному зв'язку з економічною природою власності, специфікою об'єктів нерухомого майна та відповідних прав на них, зокрема з урахуванням особливостей режиму спільної власності на земельні ділянки та багатоквартирні будинки, в межах яких розміщені такі квартири та інші приміщення. Наш аналіз, результати якого опубліковані у статті [27] засвідчив наявність у цій предметній сфері різних базисних наукових концепцій власності та прав власності, що не дає принципової змоги теоретично обґрунтувати якусь одну, а тим більше – оптимальну модель.

Водночас численні наукові дослідження засвідчують наявність відмінностей в історичних передумовах домінування певних концепцій у сфері відносин власності на житлову нерухомість у різних країнах, а також формування під їх впливом відповідної нормативно-правової бази житлової сфери.

Принципи ефективного функціонування моделей спільного домоволодіння у розвинених країнах. Здійснимо аналіз зарубіжної практики організації і управління індивідуальним і спільним майном у багатоквартирному будинку і визначимо, наскільки вітчизняна модель при її практичній реалізації кореспондується з моделями інших країн. Для порівняльного аналізу сформуємо наступну таблицю (табл. 4.1).

Таблиця 4.1

**Модель власності на об'єкти житлової нерухомості у
багатоквартирному будинку в Україні**

Об'єкти	Варіанти розподілу власності у багатоквартирному будинку			
	Індивідуальна	Спільна	Частка	Право користування
Земельна ділянка	Забудовника	Можлива сумісна	Можлива сумісна	Можливе
Будинок:	-	Сумісна	Сумісна	-
- конструкції	-	+	+	-
- обладнання	-	+	+	-
- загальні приміщення	-	+	+	-
- допоміжні приміщення	-	+	+	-
Квартири	+	Державна, комунальна, власність юридичних осіб	Площа Площа	+
Нежитлові приміщення	+			+
Коментарі	Нотаріальна реєстрація прав на нерухоме майно	Реєстрація суб'єкта (юридичної особи - ОСББ). Реєстрація об'єкта не передбачена	Методика не визначена	

Джерело: складено автором.

Спробуємо систематизувати зарубіжні моделі реалізації власності на об'єктах житлової нерухомості, аналізуючи на прикладі показових країн певні спільні і відмінні характеристики управління.

Для полегшення уяви про матеріальні об'єкти нерухомості, розподілені між індивідуальною і спільною власністю, скористаємося

їхньою візуалізацією (рис. 4.1 – 4.5), яка у подальшому повинна бути реалізована на кожному об'єкті із застосуванням BIM.

Класична німецька дуалістична модель. Галузевою нормативною основою управління житловою нерухомістю у Німеччині, крім цивільного права, про що йшлося вище, є закон «Про право власності на житлове приміщення і про право тривалого користування житловою площею» від 15 березня 1951 року [28], що базується на концепції єдиного об'єкта нерухомості і на дуалістичній управлінській моделі спільної власності.

Як єдиний об'єкт нерухомого майна розглядається земельна ділянка. Суттєвою складовою частиною земельної ділянки виступає будівля. Матеріальні речі, які включені до будівлі при її спорудження, визнаються її складовими частинами (рис. 4.1).

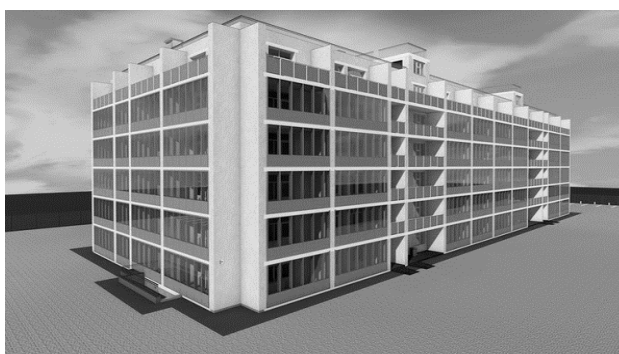


Рисунок 4.1. Земельна ділянка і будинок

Джерело: [27]

Правовий режим будівлі як складової частини земельної ділянки характеризується її несамотійністю в статусі нерухомості: як окремий об'єкт нерухомого майна вона не функціонує. Зокрема, можливими є операції з передачею в користування окремих частин будівлі (наприклад, поверхів) або відчуження споруди для демонтажу; у таких випадках об'єкт зобов'язання юридично набуває ознак рухомого майна.

Водночас об'єкти, збудовані на чужій земельній ділянці особою, яка реалізує речове право користування (суперфіцій), не вважаються

складовими частинами цієї ділянки. Такі будівлі у правовому сенсі кваліфікуються як рухомі речі, тоді як статус нерухомого майна закріплюється за самим правом забудови. Будівля при цьому розглядається як істотний елемент цього права. Відтак у разі розпорядження відповідним об'єктом суб'єкт здійснює юридичні операції не з будівлею як такою, а з правом забудови. Після спливу строку дії договору спадкового користування забудовою будівля переходить у власність землевласника з відповідним відшкодуванням або ж здійснюється викуп земельної ділянки забудовником.

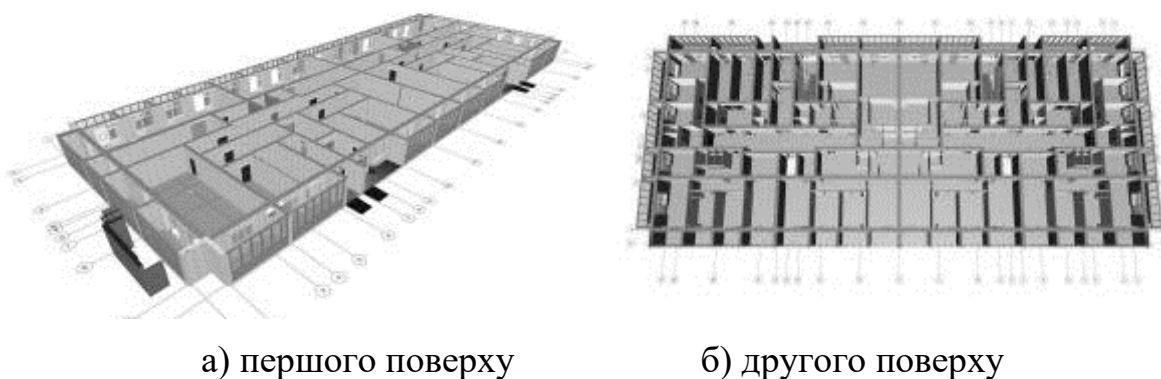


Рисунок 4.2. Приміщення поверху (з приміщеннями загального користування і допоміжними приміщеннями)

Джерело: [27].

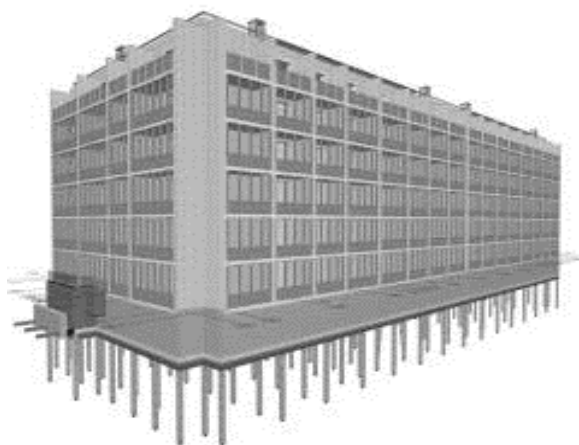
Проблеми спільного користування та утримання нерухомості породили створення німецькими законодавцями системи принципів регулювання відносин спільної власності під назвою «кондомініум», коли індивідуальне право власності на житлове чи нежитлове приміщення (рис. 4.3), поєднане з правом на спільну часткову власність на земельну ділянку включно з будівлею (рис. 4.1), а також її конструктивними елементами (рис. 4.4), інженерними мережами й обладнанням (рис. 4.5), які не перебувають в індивідуальній власності або у власності третіх осіб [29].



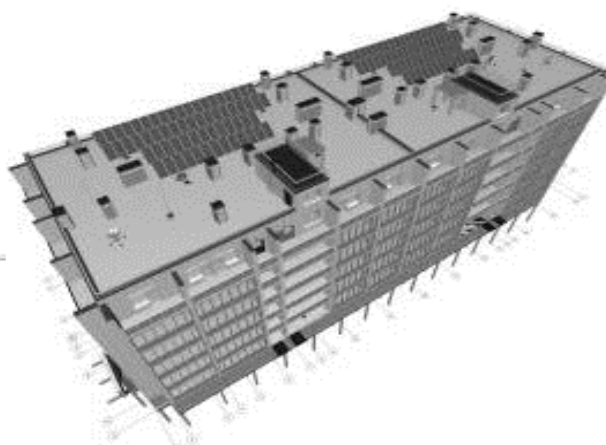
а) квартира



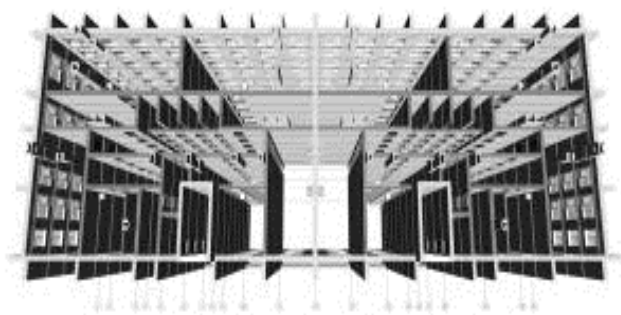
б) нежитлове приміщення

Рисунок 4.3. Квартира та офісне приміщення*Джерело: [27].*

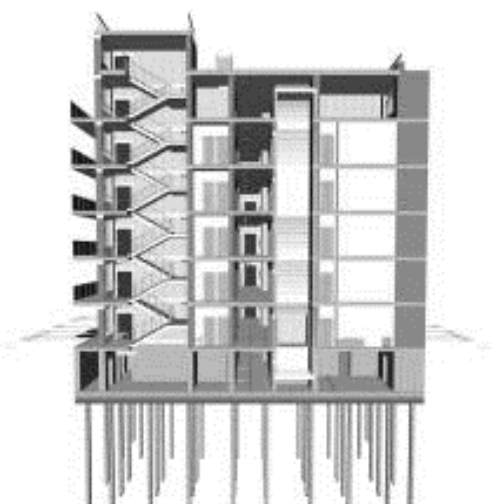
а) фундаменти



б) дах



в) каркас

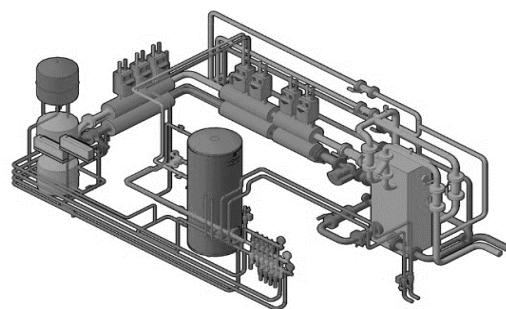


г) конструкції (розріз)

Рисунок 4.4. Конструктивні елементи будинку*Джерело: [27].*



а) мережі



б) обладнання

Рисунок 4.5. Інженерні мережі та обладнання

Джерело: [27].

Індивідуальне право власності є невід'ємно пов'язаним зі спільною частковою власністю, складовою якої воно виступає, і не може функціонувати автономно без неї. Водночас набуття індивідуального права власності можливе лише за умови просторової відокремленості відповідного житлового приміщення.

Автомобільні місця для паркування кваліфікуються як самостійні об'єкти у разі їх чіткого визначення за допомогою стійкого маркування (рис. 4.6 б). Комплект відомостей щодо земельної ділянки має включати її план, засвідчений забудовником, із виокремленням об'єктів індивідуальної та спільної власності. План будівлі, як правило, відображає лише функціональне призначення приміщень у загальному вигляді, тоді як їх конкретне використання визначається рішеннями співвласників. Набуття прав на приміщення як об'єкти нерухомості здійснюється шляхом державної реєстрації у відповідному реєстрі прав власності на квартири та інші приміщення.



а) зовнішня парковка



б) внутрішня парковка

Рисунок 4.6. Парковки з розміткою

Джерело: [27].

Частки у праві власності на кондомініум можуть використовуватися як предмет забезпечення зобов'язань (застави). У випадку повного знищення будівлі правосуб'єктність об'єднання співвласників не припиняється: воно зберігає можливість ухвалити рішення щодо відновлення об'єкта або щодо припинення своєї діяльності.

Нормативне регулювання відносин між співвласниками є мінімалізованим і передбачає лише базові імперативні положення, унаслідок чого власники приміщень формують власні внутрішні регламенти. Такі локальні нормативні акти після їх належної реєстрації поширюють свою дію також на осіб, які набувають право власності в майбутньому.

У сфері управління спільним майном об'єднання співвласників наділяється правосуб'єктністю, що дозволяє йому набувати майнових прав та нести зобов'язання як перед третіми особами, так і перед самими власниками. Майнова база такого об'єднання формується з речей і майнових прав, правомірно набутих у процесі управління, а також із сукупності відповідних зобов'язань.

Німецький статут кондомініуму не містить вичерпного переліку компонентів, які можуть складати квартиру чи приміщення [30]. Забудовнику разом із власниками квартир надається певна дискреція щодо

віднесення окремих елементів будівлі до складу квартири, навіть якщо такі елементи традиційно належать до об'єктів спільної власності.

Відповідно до німецького законодавства, до складу квартири або нежитлового приміщення включається частина будівлі, призначена для виключного та самостійного використання конкретним власником. При цьому охоплюються лише ті елементи будівлі, які можуть бути модифіковані, демонтовані чи встановлені без порушення прав інших співвласників і без впливу на зовнішню конструкцію та архітектурний вигляд споруди.

Усталеною є позиція, що квартира не обмежується сукупністю житлових кімнат на певному поверсі. До її складу можуть входити також допоміжні приміщення, зокрема підвальні простори та гаражі (паркувальні місця), за умови їх належного закріплення в установчих документах (рис. 4.6).

Закон чітко визначає, що всі структурні частини будівлі, а саме частини, важливі для стійкості і міцності будівлі, обов'язково є спільною власністю (рис. 4.4; 4.5). До складу спільної власності належать також ті елементи будівлі, модифікація яких може вплинути на її зовнішній вигляд. До таких об'єктів відносять зовнішні стіни, балкони, вікна, дверні конструкції та інші елементи фасаду. Зокрема, у німецькій правовій практиці зовнішні частини вікон і дверей класифікуються як об'єкти спільної власності, тоді як їх внутрішні елементи входять до складу індивідуальної власності окремих квартир. Крім того, до спільної власності відносяться всі приміщення будівлі, призначені для загального користування та обслуговування всіх співвласників, а не окремих осіб. Це стосується сходів, під'їздів, коридорів (рис. 4.7), допоміжних приміщень для обслуговування ліфтів, смітєпроводів, іншого обладнання та мереж (рис. 4.8).

Водночас у відповідній правовій системі передбачено інститут прав виключного (ексклюзивного) користування окремими елементами

спільного майна певними групами співвласників. Зокрема, права спільної власності на такі об'єкти, як під'їзди, сходові клітини чи ліфти, можуть поширюватися як на всіх співвласників, так і лише на окремі групи квартир або нежитлових приміщень, які безпосередньо ними користуються. Такий розподіл має бути належним чином відображений у визначенні часток і відповідних обов'язків співвласників (рис. 4.9).



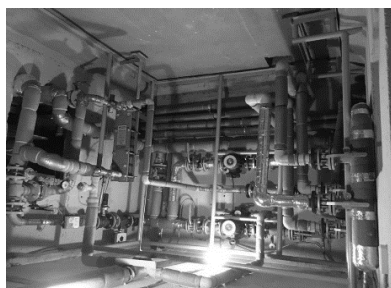
а) коридори



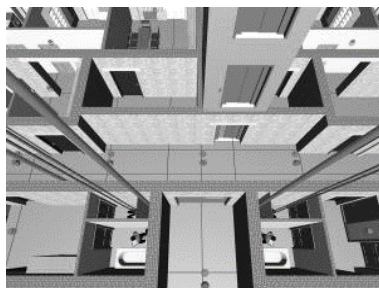
б) сходи

Рисунок 4.7. Приміщення загального користування

Джерело: [27].



а) тепловий пункт



б) ліфтова шахта



в) сміттєпровід

Рисунок 4.8. Допоміжні приміщення

Джерело: [27].



а) вхід до квартир



б) вхід до нежитлового приміщення

Рисунок 4.9. Елементи виключного використання

Джерело: [27].

У Німеччині, таким чином, чіткий акцент робиться на важливості спільної власності, її документальної та візуальної ідентифікації, намагаючись гарантувати належне утримання та обслуговування конструктивних та просторових структурних частин будинку та інших допоміжних споруд.

Особливості німецької моделі кондомініуму зведені до табл. 4.2.

Таблиця 4.2

Модель кондомініуму у Німеччині

Об'єкти (кондомініум)	Власність у багатоквартирному будинку			
	Індивідуальна	Спільна	Частка	Право користування
Земельна ділянка	-	Часткова	+	+
Будинок	-	Часткова	+	-
- конструкції	-	+	+	-
- обладнання	-	+	+	-
- загальні приміщення	викл. викор.	+	+	-
- допоміжні приміщення	-	+	+	-
Квартири	та інше		внутрішня площа	-
Нежитлові приміщення	-	-	-	-

Джерело: складено автором.

Практика управління у Німеччині має принципово інший характер порівняно з вітчизняною моделлю, де фактично функціонує концепція «квазінерухомості» у вигляді квартири, а об'єднання співвласників виступає як господарюючий суб'єкт, відокремлений від майнової основи. За таких умов цілісний об'єкт нерухомості (будинок) не розглядається як інтегрована система, а його правовий опис часто є фрагментарним або взагалі відсутнім. Додатковим ускладненням є відсутність інституту спільної часткової власності на земельну ділянку та саму будівлю. У сукупності це зумовлює невизначеність і розпорошеність механізмів управління житловою нерухомістю. Водночас слід враховувати і значну складність та обсяг нормативного регулювання, характерні для німецького законодавства та супровідної документації кондомініумів.

Швеція. У Земельному кодексі Швеції у 2004 році було запроваджено поняття 3D-власності, а законодавча база для формування кондомініумних одиниць (квартир) була додана до кодексу та інших актів лише у 2009 році [28] з доповненням деякими іншими нормами щодо розширення регулювання у третьому вимірі.

Кондомініум визначається як тривимірне нерухоме майно, яке не повинно містити більше однієї квартири для житлових цілей одного власника [30]. Шведська модель кондомініуму також ґрунтується на дуалістичній конструкції права власності, відповідно до якої кожен співвласник володіє конкретно фізично відокремленою частиною будівлі, де розташоване його житло, а також має визначену частку у спільній власності на саму будівлю та земельну ділянку. Водночас, на відміну від німецького підходу, така частка є невід’ємно пов’язаною з конкретним об’єктом нерухомості - квартирою. Відповідно, частки закріплюються за об’єктами кондомініуму, а не за їхніми власниками.

Установчі документи, що регламентують створення та функціонування кондомініумів, підлягають офіційній реєстрації в органі, відповідальному за регулювання відносин власності, користування та управління землею, внаслідок чого об’єднання співвласників інституційно пов’язується з самим кондомініумом.

Земельна ділянка, на якій розташований кондомініум, у процесі кадастрової реєстрації трансформується в об’єкт спільної часткової власності. При цьому до складу спільного майна можуть включатися також інші об’єкти, що мають спільне функціональне призначення, зокрема інфраструктурні елементи, такі як під’їзні дороги чи зони паркування.

Існують дві основні моделі управління спільним майном: безпосереднє управління співвласниками – за умови невеликої кількості квартир у будинку, та опосередковане управління через спеціально створене об’єднання, призначене для адміністрування більш складних об’єктів

нерухомості. Власники об'єктів у кондомініумі автоматично набувають членства в такій організації та відповідних прав участі в ухваленні рішень.

У випадку, коли одним об'єктом нерухомості спільно володіють дві особи, вони реалізують лише один голос (за окремими винятками), що зумовлено тим, що система голосування і визначення часток базується на характеристиках самого об'єкта нерухомості, а не на кількості його співвласників.

Таким чином, шведська модель є перевернутою німецькою моделлю (квартира – будинок з земельною ділянкою), яка ідентифікується частками у просторі. На невеликих об'єктах управління може здійснюватись безпосередньо співвласниками.

Данія. Закон про власність на квартири застосовується у країні з 1966 року і також базується на дуалістичній моделі [28]. Положення закону, на відміну від Німеччини та Швеції, поширюються на квартири, а також на магазини, офіси та інші відокремлені приміщення будівлі.

Кондомініум як цілісний об'єкт вважається нерухомістю та підлягає реєстрації у земельно-реєстраційному суді [29]. Реєстрація об'єднання співвласників здійснюється в земельному реєстрі одночасно з оформленням нового об'єкта нерухомості. Подана заява має супроводжуватися описом структури кондомініуму та відповідними планами, розробленими сертифікованими геодезистами, із детальним відображенням значної кількості конструктивних елементів будівлі.

На відміну від німецької моделі, право власності на квартири обмежується виключно межами їх площі. Такі елементи, як паркувальні місця чи прилеглі зелені зони, можуть регулюватися внутрішніми документами об'єднання або встановлюватися через сервітут.

Правила встановлення частки власності законом не регламентується [30]. Вважається, що справедливішою є вартісна оцінка. Критерій площі доцільно застосовувати у випадках, коли будівля використовується виключно для житлових потреб, тоді як показник відносної ринкової

вартості є більш релевантним при поєднанні житлових і комерційних функцій об'єкта. Зміна встановленого розподілу часток допускається лише за умови одностайного волевиявлення співвласників та здійснюється у судовому порядку. Інформація про структуру часток може використовуватися податковими органами для визначення бази оподаткування.

Як правило, відповідні умови та механізми закріплюються у зареєстрованих установчих документах об'єднання співвласників. Особливості данської моделі наведені у табл. 4.3.

Модель кондомініуму у Данії додає до попередніх моделей об'єднання житлових і нежитлових приміщень, вартісну оцінку часток, що є важливим кроком у розвитку спільного домоволодіння.

Таблиця 4.3

Модель кондомініуму у Данії

Об'єкти	Власність у багатоквартирному будинку			
	Індивідуальна	Спільна	Частка	Право користування
Земельна ділянка		Часткова	+	+
Будинок		+	+	-
- конструкції	-	+	+	-
- обладнання		+	+	-
- загальні приміщення		+	+	-
- допоміжні приміщення		+	+	-
Квартири	+		площа, вартість	інше
Нежитлові приміщення	+		вартість	
Коментарі			За проектною документацією	

Джерело: складено автором.

Туреччина. Кондомініуми регулюються також за принципами дуалістичної моделі законом від 1965 року з подальшими його поправками [28].

Кондомініуми реєструються державою [29]. Для здійснення реєстрації необхідним є подання низки документів, зокрема: затвердженого забудовником проєкту, документа, що посвідчує право власності, а також підзаконного нормативного акта, який регламентує порядок управління та інші аспекти функціонування об'єкта. Права на окремі частини нерухомого майна, включаючи елементи будівлі, чітко фіксуються в архітектурній документації.

Кондомініум при цьому трактується не як поєднання будівлі із земельною ділянкою, а як окремий об'єкт майнових прав, призначений для самостійного та виключного використання (зокрема, квартира, офіс, торговельне чи складське приміщення). Такий об'єкт може охоплювати кілька приміщень, як суміжних, так і розташованих окремо (на одному або різних поверхах), за умови їх об'єднання спільним функціональним призначенням або взаємозалежністю у використанні. Водночас допускається встановлення додаткових прав власності, призначених для виключного користування конкретним об'єктом кондомініуму..

Утримання спільного майна здійснюється співвласниками пропорційно належним їм часткам. До складу такого майна належать конструктивні елементи будівлі (зокрема фундаменти, стіни, перекриття, підлоги), спільні приміщення та об'єкти (наприклад, пральні чи гаражі), а також інженерна інфраструктура на прибудинковій території, включаючи системи водо-, тепло-, газо- та електропостачання, каналізацію і телекомунікаційні мережі.

Розмір частки у спільній власності виступає ключовим критерієм визначення порядку користування спільним майном, участі в управлінні ним, а також розподілу витрат на утримання, страхування та можливих доходів [30]. Частки встановлюються станом на момент реєстрації об'єкта, фіксуються в проєктній документації архітектором і підлягають погодженню всіма співвласниками. Надалі вони зберігають стабільний

характер і не підлягають зміні внаслідок збільшення чи зменшення їх первісно визначених значень.

Методи оцінки часток нормативно не визначені. Однак практика вказує на додаткові критерії, які слід враховувати: тип об'єкта (житловий, комерційний), площа, розташування, система опалення, освітлення, краєвид, зовнішні ефекти, денне світло і вітер тощо. Спосіб обчислення частки власності є одним із суперечливих питань турецької системи.

Специфіка турецької моделі відображена у табл.4.4.

Таблиця 4.4

Модель кондомініуму у Туреччині

Об'єкти	Власність у багатоквартирному будинку			
	Індивідуальна	Спільна	Частка	Право користування
Земельна ділянка		Часткова	+	+
Будинок		+	+	-
- конструкції		+	+	-
- обладнання		+	+	-
- загальні приміщення	викл. Викор.	+	+	-
- допоміжні приміщення		+	+	-
Квартири	та інше		площа, інше	
Нежитлові приміщення	+		площа, інше	
Коментарі			Незмінна, за проектною документацією	

Джерело: складено автором.

Турецька правова модель трактує кондомініум передусім як окреме приміщення (квартиру), водночас доповнюючи підходи, характерні для інших країн, інститутом прав виключного користування окремими елементами спільного майна. Крім того, при визначенні часток у спільній власності застосовуються якісні критерії, що фіксуються на стадії реєстрації на підставі проектної документації та надалі зберігають незмінний характер.

США. Законодавство 1980 року щодо кондомініуму визначає його як поняття, складене з двох основних компонентів: так званої «одиниці», поєднаної з невіддільною від неї часткою власності на спільні елементи.

Одиниці є фізичною частиною будівлі окремої власності – нерухомістю, а не правами на квартиру чи нежитлове приміщення, як у Німеччині.

Те, що включено до одиниці (квартири) залежить від проекту забудовника, що поданий до реєстрації [30]. На практиці - це певні незамінні конструктивні частини будівлі. Межі приміщень як об'єктів власності визначаються площинами внутрішніх, неоздоблених поверхонь огорожувальних конструкцій – стін, стелі та підлоги. Натомість оздоблювальні матеріали (зокрема гіпсокартон, штукатурка, декоративні панелі, плитка, шпалери, фарбове покриття, чистова підлога тощо) включаються до складу індивідуальної власності квартири. До неї ж належать внутрішні перегородки, просторові рішення та всі інші покращення, виконані в її межах. Водночас зовнішні конструктивні елементи будівлі, а також несучі перекриття (підлога і стеля) незмінно відносяться до об'єктів спільної власності. У зв'язку з цим навіть незначні втручання у конструкції, як-от облаштування ніш чи кріплення до стін, потребують погодження з іншими співвласниками.

За умови належного відображення у проектній документації склад квартири може бути розширений шляхом включення суміжних або прилеглих частин. Це можуть бути, зокрема, відкриті чи напіввідкриті простори (балкони, тераси, внутрішні дворики). Окрім того, до складу об'єкта можуть бути включені підземні гаражі або паркувальні місця, якщо вони не віднесені до категорії спільного майна.

Раніше при визначенні складу спільного майна застосовувався інклюзивний підхід, що передбачав вичерпний перелік відповідних елементів. До нього відносилися, зокрема: земельна ділянка під будівлею; фундаменти, колони, балки та інші несучі конструкції; зовнішні стіни і покрівля; місця загального користування (зали, коридори, вестибюлі, сходи; входи й евакуаційні виходи; підвальні приміщення, прибудинкова територія, зелені зони, паркувальні майданчики та складські приміщення; приміщення для обслуговочного персоналу й управління; інженерні системи електро-, газо, тепло- та кліматичного забезпечення), ліфтове обладнання, резервуари,

насоси, вентиляційні установки, повітроводи та інші технічні пристрої загального користування, а також об'єкти цивільного чи комерційного призначення, передбачені проєктною документацією, і всі інші елементи, необхідні для експлуатації та безпеки будівлі.

Натомість сучасне законодавство базується на ексклюзивному підході, за яким до спільного майна відносяться всі складові об'єкта, за винятком індивідуально визначених приміщень, що відповідає практиці, зокрема, німецького права.

Закон, подібно до німецького підходу, передбачає можливість виділення окремих спільних елементів для виключного користування однією або кількома квартирами, що фіксується у відповідній документації. До таких елементів можуть належати, зокрема, коридори, сходові клітки, ліфти, які обслуговують лише окремі групи приміщень, а також визначені площі на поверхах, місця для паркування, пральні, під'їзди, внутрішні двори чи балкони. Інститут виключного користування спрямований на забезпечення більш справедливого розподілу витрат на утримання відповідних частин будівлі між фактичними користувачами.

Окреме регулювання стосується конструктивних елементів, які частково розміщені в межах індивідуального приміщення, а частково – поза його межами. У разі якщо такий елемент обслуговує виключно одну квартиру, він закріплюється за нею; якщо ж він виконує функції для кількох квартир або пов'язаний із загальними елементами, то належить до спільного майна (наприклад, окремі ділянки внутрішніх інженерних мереж).

Крім того, встановлено, що окремі об'єкти, як-от жалюзі, навіси, віконні конструкції, двері, ганки, балкони, внутрішні дворики, а також зовнішні двері, вікна чи освітлювальні елементи, які забезпечують функціонування конкретного приміщення, але розташовані за його межами, також розглядаються як об'єкти виключного користування.

Специфікою США є поширення ідеї виключного використання на частини конструкцій і обладнання, розширення квартир суміжними відкритими просторами (балкони тощо). Модель, застосована у США як у

країні з системою загального права (*general law*) має, тим не менше, деякі характеристики поширені у країнах цивільного права (*civil law*).

Американська модель кондомініуму зведена у табл. 4.5.

Таблиця 4.5

Модель кондомініуму у США

Об'єкти	Власність у багатоквартирному будинку			
	Індивідуальна	Спільна	Частка	Право користування
Земельна ділянка		+	+	+
Будинок		+	+	
- конструкції	викл. викор	+	+	
- обладнання	викл. викор.	+	+	
- загальні приміщення	викл. викор.	+	+	
- допоміжні приміщення	-	+	+	
Квартири	+			
Нежитлові приміщення	+			
Коментарі			Площі до внутрішніх неоздоблених поверхонь	

Джерело: складено автором.

Сполучене Королівство. Специфіка правового регулювання нерухомості у Сполученому Королівстві, що належить до англосаксонської (прецедентної) правової системи, на відміну від романо-германської (континентальної), полягає у високому рівні стабільності відповідного законодавства: ключові нормативні акти у цій сфері залишаються формально незмінними з 1925 року, тоді як їх змістовне наповнення еволюціонує передусім через судову практику та тлумачення норм. При цьому регулювання відносин, пов'язаних із нерухомим майном, зокрема у частині його обліку та реєстрації, значною мірою орієнтоване на забезпечення потреб оподаткування та правового оформлення переходу власності.

Поняття умовної земельної одиниці використовується як базова категорія для оподаткування доходів, отриманих від комерційного і

промислового використання майна, із застосуванням відповідних ставок, пов'язаних із рівнем рентного доходу та ефективністю його використання. Історично величина такої одиниці визначалася з урахуванням продуктивності земельних ресурсів.

У разі, якщо земельна ділянка відведена для спорудження житлового будинку або іншого об'єкта некомерційного призначення, оподаткуванню підлягає виключно будівля, тоді як сама ділянка розглядається як невід'ємний елемент домоволодіння. Використання такої землі з комерційною метою, включаючи виробництво сільськогосподарської продукції навіть для власного споживання, не допускається. Для набуття права на таку діяльність необхідно попередньо отримати відповідну квоту, після чого земельна ділянка переходить у категорію об'єктів комерційного оподаткування, а будівля включається до оцінки підприємницького об'єкта як його складова частина.

Якщо ж житловий будинок починає використовуватися з комерційною метою (наприклад, як готель), принцип цілісності нерухомого майна зберігається, проте об'єктом оподаткування стає умовна земельна одиниця, визначена з урахуванням величини національної ренти.

Особливістю британського законодавства, яка витікає з несприйняття інституту співвласності, є також те, що воно дозволяє в квартирі виділити в натурі не тільки кімнату, але і, наприклад, ванну. Коридор може бути обтяжений сервітутом – правом проходу до ванни тощо. Допускається навіть усна форма таких угод, без нотаріального посвідчення, за винятком операцій з квартирами, що придбані у підрядника.

У реалізації моделей спільної власності у багатоквартирному будинку розглянемо граничний варіант максимального поширення індивідуалізації власності у Шотландії та австралійську модель, реалізовану у Південно-Африканській Республіці [29].

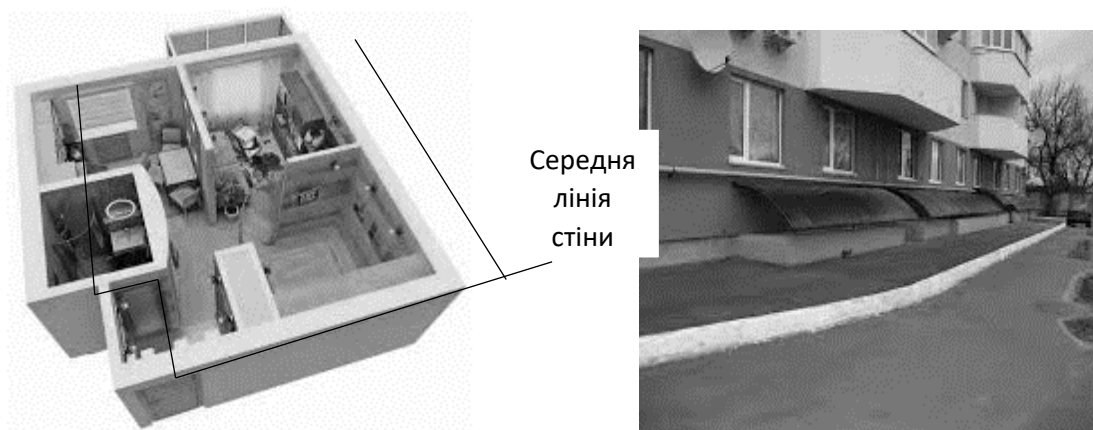
Специфічна шотландська модель [28]. Традиційно, за шотландським законодавством (яке загалом поєднує романо-германські та англо-

саксонські підходи) власник верхнього поверху житлової будівлі був власником даху, при цьому земля належала власнику цокольного поверху (рис. 4.1; 4.4). Власники проміжних поверхів володіли частиною зовнішньої стіни, яка огорожувала їх квартиру (рис. 4.3). Загальні проходи та сходи належали власникам приміщень, до яких вони утворювали доступ (рис. 4.7).

Спільність інтересів зумовлювала необхідність забезпечення належного утримання квартир усіма власниками. Зокрема, власники нижніх рівнів були зобов'язані гарантувати конструктивну підтримку верхніх поверхів, тоді як власники верхніх рівнів повинні були забезпечувати їх належне покриття та утримуватися від дій, що призводили б до надмірного навантаження на нижні конструкції. Попри те, що моделі індивідуально-узгодженої взаємодії виявлялися відносно ефективними, відсутність централізованого управління й дієвого механізму забезпечення виконання взаємних обов'язків зумовила потребу у нормативному врегулюванні відповідних відносин. Таке законодавче регулювання було запроваджене у 1998 році.

При цьому закон встановлює лише базові правила, залишаючи їх практичну імплементацію на розсуд зацікавлених сторін. У сфері розподілу прав власності шотландська правова система зберігає індивідуалістичний характер, розглядаючи квартири як автономні об'єкти, подібні до окремих будинків, розташованих один над одним. Такий підхід суттєво відрізняється від моделей, поширених в інших країнах, де багатоквартирний будинок концептуалізується як єдиний комплекс, поділений на окремі приміщення, кожне з яких нерозривно пов'язане з часткою у спільному майні.

Квартира визначається не посиланням на план, а описом у правовстановлюючих документах. Вона складається з повітряного простору, обмеженого частинами стін, підлоги та стелі до їхньої середньої лінії (рис. 4.10).



а) середні лінії

б) підвали

Рисунок 4.10. Квартира як матеріальний об'єкт власності

Джерело: [27].

Право власності на квартиру поширюється до середини огорожувальної стіни, яка відокремлює її від загального коридору. Водночас встановлено винятки щодо зовнішніх стін, перекриттів підлоги та стелі. Якщо стіна формує зовнішню межу квартири, її зовнішня поверхня також належить власнику відповідного приміщення. У випадку, коли межа проходить через верхнє перекриття або дах, до сфери права власності включаються не лише стеля чи покрівля, а й об'єм простору під похилою конструкцією даху, що забезпечує можливість, зокрема, облаштування мансардних елементів без погодження з іншими співвласниками. Фундаменти будівлі та підвальні приміщення віднесені до власності власника квартири першого поверху.

Загалом законодавство не ґрунтується на класичному поділі будівлі на індивідуальні об'єкти та спільне майно. Натомість воно диференціює квартири та інші приміщення, що не входять до їх складу, закріплюючи права спільної власності лише за тими елементами, які функціонально обслуговують відповідні квартири. У разі відсутності фактичного доступу (наприклад, через під'їзд чи ліфт) до певної квартири, право спільної власності на такі елементи не виникає. Рівний розподіл часток застосовується лише щодо справді спільних зон. Зокрема, до об'єктів

спільної власності відноситься тривимірний простір вхідної групи, ліфтового обладнання та шахтних конструкцій.

Модель управління, що міститься в законі, намагається розвивати ідею спільних інтересів стосовно певних частин будівлі, які використовуються спільно або є важливими для стійкості будинку. З метою забезпечення колективного управління та обслуговування житлової будівлі, закон створює додаткову категорію житлового майна – *стратегічну власність*, крім індивідуальної та спільної власності. Обґрунтування полягає у тому, що певні частини, що залишаються частинами квартири, вважаються життєво важливими для основної конструкції будинку.

Отже, поза межами окремих квартир, їх покрівель і зовнішніх стін, інші елементи будівлі, як правило, є функціонально пов'язаними з кількома приміщеннями та обслуговують більше ніж одну квартиру. Залежно від специфіки об'єкта, до переліку так званого стратегічного майна можуть входити різноманітні складові – від підземних і внутрішніх інженерних мереж до спільних систем освітлення, опалення та пожежогасіння. До нього також належать усі зовнішні поверхні будівлі та її несучі конструкції.

У шотландській правовій традиції утримання будинку трактується не як обов'язок, а як право власника, що зумовлює відсутність імперативної вимоги щодо колективного виконання ремонтних робіт. Зазвичай ініціатива проведення ремонту виноситься на голосування співвласників: у разі підтримки більшістю рішення реалізується, за її відсутності ініціатор може або вимагати виконання ремонтних зобов'язань іншими власниками, або самотійно здійснити роботи з подальшим відшкодуванням витрат.

Водночас у більшості інших правових систем на співвласників покладається чіткий обов'язок щодо утримання та ремонту спільних частин будівлі як складової управління майном.

Шотландська модель кондомініуму, з одного боку, відображає історично сформований підхід до організації власності, а з іншого – демонструє ознаки еволюції в напрямі більшої індивідуалізації прав,

характерної для сучасних моделей в інших країнах, зокрема через запровадження режимів виключного користування окремими приміщеннями, конструктивними елементами та обладнанням.

Таблиця 4.6

Модель кондомініуму у Шотландії

Об'єкти	Власність у багатоквартирному будинку			
	Індивідуальна	Спільна	Частка	Право користування
Земельна ділянка	фріхолд	комонхолд	-	лізхолд
Будинок		-	-	
- конструкції	+	страт. Власн.		
- обладнання	+	Страт.		
- загальні приміщення		Власн.		
- допоміжні приміщення		+		
		+		
Квартири	+			
Нежитлові приміщення	-			
Коментарі	Земля у власності			Земля у користуванні

Джерело: складено автором.

Південно-Африканська Республіка. Південна Африка має змішану правову систему, що поєднує цивільне римське право із загальним законодавством Сполученого Королівства. Система не кодифікована, а є результатом переважно судової практики та законодавства [29].

Первісно концепція самостійної власності на будівлі або їх окремі частини без права на земельну ділянку не визнавалася. Однак, подібно до європейських і американських правових систем, виникла об'єктивна потреба у запровадженні інституту кондомініуму як механізму забезпечення житлом осіб із середнім рівнем доходу. Додатковим чинником стало те, що альтернативна модель набуття прав через володіння акціями чи паями компанії, які надають право користування квартирою, виявилася недостатньо ефективною, оскільки не забезпечувала належного захисту інвестицій покупців у разі неплатоспроможності кооперативних структур.

Ідея кондомініуму була вперше висунута на початку 1950-х, і проекти законопроектів були внесені в 1956, 1957 та 1964 роках. На законодавство Південної Африки значно вплинули законодавство Австралії (Південного Уельса), меншою мірою і німецький закон 1951 року та законодавство Ізраїлю 1961 року про кооперативні будинки.

Законодавством розглядається нова композиційна річ, а саме, одиниця, що складається з приміщення (квартири) разом з неподільною часткою у спільній власності на об'єкт, розподіленої відповідно до частки квартири у ньому.

Квартира визначається у проектній документації з посиланням на її підлогу, стіни та стелі з окремим номером. План повинен містити площу підлоги кожної квартири до середньої лінії її межових стінок (рис. 4.11а). Законодавство прямо встановлює, що спільною межею між будь-якими двома приміщеннями вважається серединна площина відповідної перегородки, стіни чи перекриття. Відповідно, квартира розглядається як тривимірний об'єкт. Оскільки до її складу входять частини матеріальних конструкцій (зокрема кладки та інших елементів), що формують межі стін, підлоги та стелі до рівня середньої лінії, вона має чітко визначену матеріальну форму і не обмежується лише умовним повітряним простором. Такий підхід сприяв врегулюванню відносин між суміжними власниками щодо спільних конструктивних елементів.

До складу квартири можуть включатися додаткові об'єкти, такі як ганки, балкони тощо, за умови їх відображення як складових відповідної секції на плані. Крім того, квартира може охоплювати й інші елементи – наприклад, гаражі (із застосуванням понижувальних коефіцієнтів) або приміщення різної висоти, що оцінюються за об'ємними характеристиками, навіть якщо вони не прилягають безпосередньо до основної площі. За умови однакового позначення на плані такі частини утворюють єдиний об'єкт.

Кондомініум розглядається як комплекс, що включає земельну ділянку, розташовану на ній будівлю та допоміжні споруди. Водночас, на відміну від шотландської моделі, власник приміщення першого поверху не наділяється

спеціальними правами на земельну ділянку під квартирою, оскільки земля не може входити до складу окремої квартири. До категорії спільного майна відносяться всі складові будівлі, які не включені до складу індивідуальних одиниць.

Зони виключного користування у законодавстві визначаються як частини спільного майна, закріплені для індивідуального використання власником або групою власників окремих квартир. Такий інструмент застосовується, зокрема, для надання окремим співвласникам або всім власникам права на ексклюзивне користування виділеними паркувальними місцями чи прибудинковими територіями, що фіксуються у відповідній планувальній документації.

Формування зон виключного користування можливе двома способами: шляхом встановлення самотійних речових прав із подальшою їх державною реєстрацією або через їх закріплення як елементів правового режиму кондомініуму.

Схема приміщень розробляється забудовником і включає опис землі та будівель; межі земельної ділянки та будівель; плани поверхів; поперечних перерізів – із зазначенням часток всіх житлових одиниць – квартир чи нежитлових приміщень (рис. 4.1 – 4.8). Затверджений проект подається для реєстрації у земельній книзі та відкриття прав власності.

Управлінська структура кондомініуму формується автоматично з моменту набуття права власності на приміщення будь-якою особою, окрім забудовника. При цьому створений корпоративний орган має спеціальний статус юридичної особи та не підпадає під регулювання законодавства про господарські товариства. До його ключових функцій належать формування адміністративного та резервного фондів, забезпечення страхування будівлі за відновною вартістю від пожеж та інших ризиків, а також організація утримання спільного майна відповідно до довгострокового (десятирічного) плану технічного обслуговування. Серед повноважень органу управління - здійснення операцій з майновими правами, залучення позикових коштів та їх

забезпечення, а також управління інвестиціями в адміністративні й резервні фонди.

Після створення керівного органу діяльність кондомініуму регламентується зареєстрованими внутрішніми правилами. Їх зміна щодо управлінських аспектів потребує одностайного схвалення співвласників, тоді як питання поведінки мешканців можуть переглядатися за спеціальною процедурою. Усі зміни підлягають обов'язковому затвердженню уповноваженим омбудсменом.

Вплив на погашення заборгованості за обов'язковими внесками може здійснюватися шляхом звернення до служби омбудсмена, однак більш дієвим механізмом є встановлення обмеження на відчуження житла до моменту ліквідації боргу. Вимоги органу управління забезпечуються майном боржника. Скарги, пов'язані з порушенням умов проживання чи створенням незручностей, також підлягають розгляду омбудсменом.

Законодавство передбачає унікальну методику обчислення часток власників [30]. Для житлових об'єктів розрахунок часток ґрунтується на показнику площі, тоді як для нежитлових приміщень методика визначення часток встановлюється забудовником на власний розсуд із обов'язковим нотаріальним посвідченням. У випадку змішаного використання будівлі забудовник попередньо визначає співвідношення загальної площі житлових і нежитлових приміщень, після чого формує відповідні частки пропорційно цим показникам. Розмір частки визначає обсяг голосів власника під час загальних зборів співвласників. Усі зміни, пов'язані з планувальними характеристиками та розподілом часток, підлягають обов'язковій фіксації у земельному реєстрі.

Південно-Африканська модель кондомініуму подана у таблиці 4.7. Зазначена модель зазнає критики насамперед у частині визначення часток співвласників, які одночасно слугують основою для оцінки їхніх майнових прав, розміру внесків на утримання будівлі та кількості голосів у процесі ухвалення рішень. Як альтернативу пропонується підхід, за яким витрати на обслуговування та управління диференціюються відповідно до фактичної

вигоди, яку кожен власник отримує від використання окремих елементів інфраструктури, наприклад спільного басейну чи ліфтового обладнання.

Критичні зауваження також стосуються застосування єдиної формули розрахунку часток, оскільки вона не враховує змін у ринковій вартості окремих приміщень, зокрема зростання їх ціни внаслідок внутрішніх удосконалень. Вирішення цієї проблеми можливе через запровадження законодавчо встановлених механізмів періодичної переоцінки майна з відповідним коригуванням часток. Водночас доцільність такого підходу потребує зіставлення витрат на проведення регулярної оцінки з потенційними вигодами від більш точного розподілу майнових прав і зобов'язань.

Таблиця 4.7

**Моделі власності на об'єкти нерухомості стосовно
багатоквартирних будинків у ПАР**

Об'єкти	Власність у багатоквартирному будинку			
	Індиві- дуальна	Спільна сумісна	Частка	Право кори- стування
Земельна ділянка	Фріхолд	Комонхолд	+	Лізхолд
Будинок				
- конструкції	-	+	+	-
- обладнання	-			
- загальні приміщення	-	+	+	-
- допоміжні приміщення	-			
Квартири	+	-	+	+
Нежитлові приміщення				
Коментарі			Полоща до серединних ліній	

Джерело: складено автором.

Швейцарська унітарна модель. У Швейцарському законодавстві концепція кондомініуму була введена у 1965 р. [28]. Цивільний кодекс визначає кондомініум як частку права власності на нерухоме майно, що надає співвласнику особливе право на виключне використання та облаштування певних частин будівлі. Це означає, що Цивільний кодекс, дотримуючись унітарної моделі, не забезпечує абсолютного виключного

права власності на кондомініум у розумінні інших європейських країн [29]. Власник окремого об'єкта нерухомості водночас виступає співвласником усього будинку, поділеного на кондомініуми, з наданням йому права виключного користування відповідною частиною. Така конструкція зумовлює специфічне трактування частки у кондомініумі, яке суттєво відрізняється від підходів, прийнятих в інших країнах.

У швейцарському праві частка учасника об'єднання визначається у вигляді дробового співвідношення - як частина просторового обсягу або вартості окремої квартири відносно всієї нерухомості в цілому, а не лише спільних її складових. При цьому вирішальне значення мають оціночні показники вартості будівлі та земельної ділянки.

Частка у кондомініумі виконує ключову функцію: вона є основою для визначення кількості голосів на загальних зборах і формування кворуму, а також використовується як базовий критерій розподілу фінансових зобов'язань між співвласниками. Крім того, її значення може бути вирішальним у разі припинення існування об'єднання, зокрема у випадках знищення будівлі, наприклад, внаслідок військових дій [30].

Для визначення розміру часток у кондомініумі передбачено застосування певних (хоч і не обов'язкових) методик розрахунку. На початковому етапі частка встановлюється на основі кількісно об'єктивних показників, зокрема відносної площі або об'єму відповідного приміщення. Надалі результати коригуються із врахуванням якісних, суб'єктивних чинників. До останніх відносять характеристики розташування об'єкта, рівень інфраструктурної забезпеченості, інсоляцію та наявність привабливих видових характеристик.

Оскільки процедура визначення часток потенційно пов'язана з виникненням конфліктів між співвласниками, розглядається необхідність покладання на забудовника обов'язку щодо розкриття методики (формули) розрахунку, за якою встановлюються частки для кожного об'єкта кондомініуму.

Нідерланди. У 1952 році цивільне законодавство країни доповнилося положеннями, які допускали можливість відділення від будинку і землі окремих прав на квартиру. У 1972 р. важливими доповненнями стали введення обов'язкового членства в асоціації власників та необхідність державної реєстрації проекту об'єкта.

Законодавче регулювання ґрунтується на унітарній моделі, відповідно до якої право власності на квартиру охоплює три ключові складові: частку у праві спільної власності на будівлю та земельну ділянку; виключне право користування визначеною частиною цього комплексу (так званою «приватною частиною»); а також обов'язкову участь у об'єднанні співвласників.

Право на квартиру виникає з моменту державної реєстрації акта про розподіл майна, оформленого нотаріально, з присвоєнням індивідуалізованого ідентифікаційного номера, який замінює кадастровий номер єдиної земельної ділянки шляхом її поділу на окремі об'єкти. Кожне таке право ідентифікується через посилання на відповідний кадастровий запис, а супровідна документація містить опис пронумерованих приватних частин у межах загального плану об'єкта.

Розмір часток у майні визначає обсяг фінансових зобов'язань співвласників – як рівномірних, так і диференційованих. При цьому законодавство не встановлює чітких правил їх обчислення, тому на практиці застосовуються різні критерії, зокрема площа приміщення або його початкова ціна реалізації. Окремі витрати можуть покладатися лише на тих власників, які здійснюють виключне користування певними частинами майнового комплексу.

Разом з тим, у практиці часто виникають труднощі з обранням єдиної бази для розподілу витрат, особливо у випадках, коли приміщення мають різне функціональне призначення (житлове, офісне тощо) або розташовані у різних будівлях, що входять до складу єдиного комплексу.

4.3. Проблеми адаптації класичної моделі кондомініуму в країнах Східної Європи

У наступному матеріалі дослідження, опублікованому у колективній монографії [31], ми розглянемо генезис основних організаційно-правових форм управління багатоквартирним будинком та їхню прийнятність чи неприйнятність (негнучкість) для використання як нерухомих активів в особливих умовах, коли наявність у власника коштовної житлової нерухомості поєднується з недостатністю коштів для її утримання, відтворення та самозабезпечення життєдіяльності. Адже саме ця ситуація є визначальною для житлової сфери і ринку житла у сучасній Україні.

Для цього послідовно проаналізуємо: генезис і розмаїття управління кондомініумом у Європі, починаючи від зародження моделі спільного (горизонтального, квартирного) домоволодіння і до її урізноманітнення у модифікаціях, спробуємо обґрунтувати, яка модель і для яких ситуацій ефективніша; опишемо стихійні постприватизаційні трансформації управління багатоквартирними будинками у Східній Європі та загальні проблеми, що залишаються невирішеними; піддаймо критиці хибні підходи до управління житлом на пострадянському просторі, де намагалися рішуче відійти від державної власності на житло і підірвали в такий спосіб відтворення житлового фонду неефективними власниками; покажемо, натомість, білоруську практику своєрідного державно-приватного партнерства у житловій сфері, коли держава, одночасно з приватизацією запровадила низку заходів підтримки неефективного власника, задаймося відтак питанням, а чи може бути власник неефективним; покажемо, що відбувається з відносинами власності у житловій сфері в Україні; перейдемо до новітньої концепції добробуту на основі активів та її імперативного характеру щодо необхідності використання житлових активів неефективних власників, у першу чергу, саме в Україні; обґрунтуємо неприйнятність наявних вітчизняних моделей спільного домоволодіння для операцій з

житловими активами заради уникнення боргів домогосподарств та покажемо перспективні форми корпоративного володіння нерухомістю в інформаційному (цифровому) суспільстві, які дещо змінюють уяву про нерухомість лише як фізичний об'єкт (*real estate*) і доповнюють його поняттям нематеріальних (і рухомих) прав власності на нерухомість (*real property*).

Римське право, на принципах якого побудоване законодавство більшості країн континентальної Європи, з давніх часів визначало, що все збудоване на землі є частиною власності на відповідну земельну ділянку [32]. Очевидно, це сприяло захисту самого інституту власності на нерухомість.

Натомість, як відзначає K. Królikowska, чий аналітичний матеріал [33, 115-138] широко використаний для історичної ілюстрації у цьому підрозділі, практика «поверхової», або «горизонтальної» власності на нерухомість стала поширюватися ще з XII століття у німецьких, швейцарських та австрійських містах. Очевидно, у ті часи могло йтися про спільне володіння і користування невеликими кількоповерховими будинками як помешканнями. Модифікації моделі спільного домоволодіння, часто побудовані на усних домовленостях між власниками, поширились у подальшому і в інших частинах континентальної Європи.

Стає зрозумілим, що потреба фізичного поділу єдиного об'єкта нерухомої власності виникає саме під впливом необхідності малоповерхового будівництва, внаслідок обмеженості центральних міських територій і коштів громадян на індивідуальні будинки [34]. Однак, вірогідно, під впливом проблем юридичної практики і ускладнення відносин власників у кількоповерхових будинках, з IV століття в Західній Європі спостерігалось повернення до принципів римського права щодо неподільності об'єкта нерухомості [35]: в Австро-Угорській монархії міста відкинули ідею власності на квартири у середині XIX століття, надання прав

горизонтальної власності згодом заборонило і німецьке цивільне законодавство, а на початку XX століття - і швейцарське.

Натомість у Франції застосування принципів римського права було гнучкішим. Кодекс Наполеона визнавав існування старих феодальних інститутів права власності і не регулював жорстко встановлення горизонтального режиму власності, але й не забороняв його. Лише одне з положень стосувалося окремої власності на поверхи та питань обслуговування та ремонту загальних елементів будинків, таким чином ніби визнаючи права горизонтальної власності. Коли поверхи належали різним власникам, права регулювалися так: стіни та дах належали всім власникам, пропорційно вартості, що належала кожному з них; власник споруджував сходи, що вели до його приміщення від іншого власника.

Визнання поділу землі з будівлею на окремі об'єкти нерухомості суперечило уявленням про абсолютну власність, але залишалося відповідним принципу свободи договору у регулюванні відносин між власниками, тобто керованість і безпека можуть бути забезпечені не цілісністю власності на об'єкт, а угодами між власниками на його частини. Так, у французькій моделі договір купівлі-продажу набував чинності з моменту згоди сторін (на відміну від цього, у юрисдикціях інших країн і під впливом законодавства Німеччини, як і тепер в Україні, для встановлення права на землю або споруду необхідна була реєстрація). Таке ж визнання договорів про юридичний поділ житлової нерухомості забезпечили закони Іспанії, які визнавали окремим об'єктом власності поверхи та квартири, однак розглядали горизонтальну власність у контексті спільної власності на об'єкт, що відкрило шлях іншій модифікації моделі, а саме – поділу не об'єкта нерухомості, а прав власності на нього між суб'єктами з виключними правами користування частиною приміщень.

Після Першої світової війни суспільна потреба у житлі сприяла більшій популярності квартирної власності саме як сервітуту, тобто з режимом спільної власності на будівлю і виключними правами

користування квартирою. Кондомініум з правами власності на квартиру також залишався можливим, оскільки відповідне регулювання використання спільних частин будинку, як ми зазначали, могло бути передбачене угодою. З поширенням права власності на квартири в країнах французької правової традиції виникла потреба у регулюванні таких відносин універсальним законодавством.

Ми згадували, що Бельгія у 1924 році першою прийняла закон про квартирну власність, засновану на дуалістичній моделі кондомініуму: співвласності на землю і будинок та індивідуальній власності на квартиру [1]. За нею пішли інші країни римського права. Італія визнала кондомініум у 1934 році, Франція у 1938 році, Іспанія у 1939 році [33]. В Іспанії реформа визнала індивідуальну власність на частки речовим правом, але передбачала окрему власність на житлові будинки із спільною власністю на ділянки, які не могли бути розділені на частки, що є також дещо іншою модифікацією з поділом об'єкта нерухомості.

Після прийняття законодавства в Португалії у 1955 році про обов'язкову участь в організації власників відповідний закон був прийнятий і в Іспанії у 1960 році, що започаткувало тріаду прав у кондомініумі: на землю з будинком, на квартиру і на участь в організації. Еволюція кондомініумного законодавства, на нашу думку, постійно враховувала підвищення складності житлових будинків, додавала до диференціації власності суб'єктну та управлінську складову і сформулювала таким чином сучасне поняття кондомініуму як особливої форми власності на об'єкт житлової нерухомості, забезпечений управлінням.

Подібний потріпаний або як його називають, «тривимірний» підхід до моделі кондомініуму міститься і у французькому законодавстві 1965 року, що ще досконаліше регулює квартирну власність у будинках. За законом, створюється суб'єкт – «синдикат» власників квартир, який вже є юридичною особою, але має пасивну правоздатність (несе обов'язки без права власності на нерухомість) і керується так званим «синдиком».

Розподіл прав власності відображається у спеціальному реєстрі будинків спільної власності. Деякі частини майна можуть перебувати у спільній власності співвласників, але користуватися ними можуть лише деякі з них – таким чином запроваджується і диференціація правомочностей: володіння, розпорядження і користування.

На противагу цьому, в німецькій правовій системі існувала законодавча норма, яка забороняла володіння квартирою і, вимагала, щоб будь-які винятки вводилися окремими законами, штучно обходячи загальний принцип. Австрія, Швейцарія та Нідерланди також тривалий час протистояли ідеї права власності на частини будівлі, визнаючи, однак, спільну власність на цілісний об'єкт. Тому в цих країнах традиційно надається першочергове значення частці у співвласності на спільні частини об'єкта. Виключні права користування окремими частинами будівлі (квартирами) розглядаються як похідні. Тут вже маємо справу з так званою унітарною моделлю кондомініуму, яка базується на модифікованому понятті спільної власності. Розрив із принципом римського права не прослідковується, оскільки об'єкт права зберігає цілісність, а цей тип квартирної власності є скоріше виключним правом користування певною частиною в будинку.

Наприклад, в Австрії унітарна система квартирної власності регулюється законом 2002 року. Право власності на квартиру – це речове право виключного користування деякими просторовими частинами нерухомого майна (приміщеннями в будівлі) та самостійного розпорядження ними. Будь-який співвласник всього майна має також право користування загальними приміщеннями та частинами будівлі разом з іншими співвласниками. У зв'язку з домінуючим елементом співвласності в єдиному об'єкті, співвласники-користувачі можуть вільно укласти угоди або встановлювати загальні правила щодо відносин у межах спільної власності. У Швейцарії з 1965 року законодавство також передбачає виключне право користування квартирою (як сервітут) та співвласність на

інші частини неподільного об'єкта. Подібне рішення запроваджено в Греції 1971 року і в Ліхтенштейні. У Нідерландах положення про квартирну власність було включено до цивільного кодексу у 1952 році: будь-яке нерухоме майно, включаючи землю, будівлю та її майно, що належить власнику (право власності), орендарю (право довготривалої оренди) або суперфіціату (право суперфіцію), може бути розділене на декілька квартирних прав. Під власником квартири розуміється особа, яка має право на квартиру, однак орендар або суперфіціар має право поділити своє обмежене право власності на квартирні права лише за згодою власника. Чітко пояснюється, що право на квартиру є лише часткою в активах, які беруть участь у поділі, що передбачає виключне право користування певними частинами будинку як окремої приватної одиниці та може охоплювати нове виключне право користування і окремими частинами земельної ділянки, що належать будівлі.

У Західній Німеччині федеральне законодавство про квартирну власність 1951 р. передбачає, що доступними є дві модифікації моделі: право власності на квартиру та виключне право користування нею. Німецька квартирна власність у складі кондомініуму кваліфікується як особливий модифікований режим власності на неподільний об'єкт нерухомості. У 2007 р. німецький законодавець вніс зміни до закону, надавши організації власників квартир пасивну правоздатність без створення юридичної особи. Німецька система, яка у багатьох пострадянських країнах вважається зразковою, описана в публікації [36], а також у нашій роботі [27]. При цьому треба зауважити, що німецький класичний кондомініум містить низку специфічних законодавчих «обходів» поділу єдиного об'єкта нерухомості. Він виглядає ніби простим у використанні, але, на нашу думку, прийнятним здебільшого для невеликих багатоповерхових будинків і для високоорганізованих мешканців-власників, якими є німці.

Загалом бачимо, що як з часом, так і з технічним ускладненням самих об'єктів житлової нерухомості, права, форми і відносини власності, з одного боку, диференціюються (декомпозуються, подрібнюються), а з іншого боку, інтегруються з метою посилення управління. Відповідно в управлінні виникають кілька предметних областей розгляду, які перетинаються між собою: об'єктна, тобто, яким чином структурований об'єкт нерухомої власності; суб'єктна, тобто, як сформований суб'єкт (або організовані суб'єкти власності); правова, тобто, як розподілені між ними і між ними та об'єктами права власності; управлінська, тобто, як організований процес управління в утвореній системі управління. Варіанти взаємодії та перетину відносин власності ми спробували зобразити на графі (рис. 4.11).

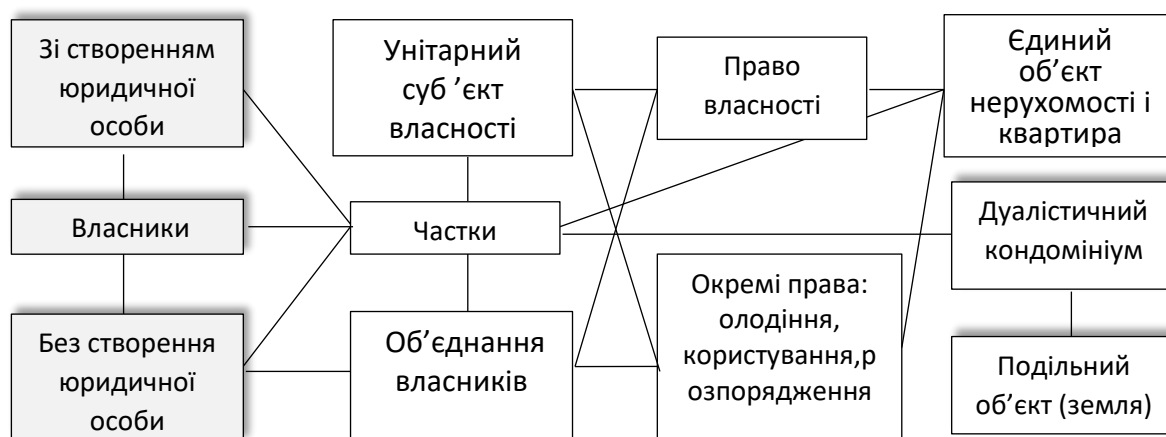


Рисунок 4.11. Комбінації суб'єктів, прав і об'єктів власності

Джерело: складено автором.

Як видно, навіть при тому, що рис. 4.11 не відображає усіх можливих модифікацій, які можна спробувати побудувати, а також відносин власності і управління, які можна описати, навряд чи можна говорити про доцільність копіювання моделі тієї чи іншої країни у відмінних умовах, а радше – про можливість формування власної моделі під потреби та власну специфіку [37]. Чи відбувся аналіз таких альтернатив під час масштабної приватизації житла у постсоціалістичних країнах? І якщо ні, то чому?

Приватизація у Східній Європі. У країнах Східної Європи вихідне законодавство про квартирну власність було прийняте: у 1927 р. у Румунії, у 1929 р. у Греції, у 1933 р. у Болгарії і у 1934 р. у Польщі [33]. У подальшому, відповідно до загальної східноєвропейської моделі соціалістичного періоду, права орендарів державного житла були достатньо захищеними, наприклад, житло можна було успадковувати, обмінювати, продавати тощо. Однак, починаючи з 1990 року, стала домінувати думка про те, що частка орендарів у житловому фонді має бути зменшеною на користь збільшення частки власників житла, але насправді це виявилось дуже суперечливим питанням.

Як зазначають у своїх дослідженнях усі фахівці, які спеціалізуються на житловій політиці постсоціалістичних країн: J. Hegedus, M. Lux, N. Pichler-Milanović, I. Tosics, M. Stephens, P. Sunega, L. Sýkora та інші, житлові реформи у Східній Європі були тісно пов'язані з історичними, ідеологічними та політичними процесами, хоча, за ідеєю, реформування прав і відносин власності мало на меті заохочувати будівництво нового житла та покращувати технічне обслуговування будинків, включаючи скорочення державних видатків на відповідні цілі і зменшення або скасування субсидій [38].

З кінця 1980-х років уряди країн у Східній Європі зверталися за порадами та технічною допомогою до міжнародних організацій й експертів задля вирішення фінансових та економічних проблем перехідного періоду. У відповідь, незважаючи на відмінності між країнами у соціально-економічному розвитку, інституційній структурі та культурі, оцінка ситуації міжнародними агентствами та експертами з питань житлово-комунального господарства завжди була схожою у рекомендаціях. А контроль за дефіцитом бюджету та інфляцією був апріорною вимогою міжнародної фінансової підтримки (табл. 4.8). Провідну роль в ідеології реформ, на спільну думку багатьох дослідників, відігравав Світовий банк. Стратегічною метою приватизації житла ним було проголошено скорочення

державних видатків, підвищення економічної ефективності ринку житла, а також забезпечення соціальної справедливості [39].

Крім того, як доводять деякі автори [40; 41], банк вважав, що житло є одним із найменш ефективних елементів у соціалістичній економіці, і був прихильником його приватизації для підвищення ефективності [42]. Поступові реформи відкидалися як неефективні. Однак, поглиблений аналіз показує, що рекомендації щодо приватизації були відходом від початкової позиції Світового банку [43], яка не вказувала на імперативну форму приватизації. Справді, документ Світового банку раннього постсоціалістичного періоду рекомендував припинити приватизацію за неринковими цінами, але натомість виступав за «маркетизацію» сектору: підвищення орендної плати до ринкового рівня, захист бідних орендарів пільгами та субсидіями на житло та приватизацію управління житлом [44].

Таблиця 4.8

Рекомендації з реформування житлового сектору

Реформи	Завдання
Реформи прав власності	- Реформа власності та прав власності - Запровадження ринкових інститутів - Правова база - Функціонування ринків житла - Реєстрація прав власності, угод, цін - Інформаційна система, процес планування та розвитку
Зменшення державних субсидій	- Поступове підвищення орендної плати в державному орендовому секторі, наближеної до ринкових цін - Використання цінового механізму при розподілі житла - Капітальні витрати та витрати на утримання, покращення послуг - Стратегії безпеки, захист малозабезпечених груп, житлові допомоги - Зменшення бюджетних видатків, інфляційний тиск
Державний орендний сектор	- Передача права власності від держави до місцевих органів влади - Продаж державного орендованого житла (за ринковими цінами) - Підвищення орендної плати, запровадження житлових субсидій - Покращення обслуговування та управління
Виробничі реформи	- Усунення пільгового статусу колишніх державних будівельних підприємств - Підвищення ефективності будівельної галузі - Реформи земельної власності - Земельний кадастр, регулювання, інформація, містобудівна система

Джерело: складено автором за матеріалами Світового банку

Водночас, у більшості країн муніципалітети та державні підприємства, які представляли власність на житло, зазнавали фінансових труднощів. Так, інтерв'ю з міністрами, депутатами та високопоставленими політиками, які були проведені в рамках дослідження житла в Чеській Республіці [45, 201-206], показали, що нова політична еліта не знала про різні варіанти можливих рішень – принаймні у перше десятиліття. У більшості випадків замість створення довгострокових стратегій житлових реформ застосовувалися фрагментарні рішення. Зміни були швидше спонтанними, аніж усвідомленими [46]. Подібна ситуація була виявлена і в інших постсоціалістичних державах [47].

У нових урядах та серед окремих політиків відтак існувало загальне переконання, що ринкові механізми є більш ефективним способом забезпечення житлом, щоб усунути його дефіцит, який існував за попередньої системи, і що саме ринок створюватиме стимули для власників ефективно утримувати своє майно. Була також надія, що приватизація житла забезпечить і певні доходи до бюджету, посилить прихильність до ринкової економіки та побудови демократичного суспільства. При цьому вважалося, що саме житло, яке займає власник (*owner occupied housing*), є найкращою формою домоволодіння та найефективнішим способом створення ринкових механізмів у виробництві, розподілі та утриманні житла. Звідси пішло копіювання європейських моделей спільної власності і управління будинками, тоді як ці моделі охоплюють там лише частину багатоквартирного житлового фонду.

При цьому відбулася диференціація підходів країн до процесу житлової реформи шляхом розробки ними специфічних режимів житлової політики, таких як: балтійський, центрально-східний та південно-східний тип, на що вплинули історичні та інституційні фактори до та під час соціалістичного періоду, а також сусідні країни, наприклад, скандинавські країни з соціал-демократичною моделлю вплинули на країни Балтії; Німеччина та Австрія з корпоративною моделлю – на країни Східної Європи

– Чехію, Польщу, Словаччину. Спостерігається також зв'язок між середземноморською моделлю житлового забезпечення і країнами Південно-Східної Європи [48]. Угорщина та Словенія, як і в соціалістичний період, посідали проміжне положення між центрально- та південно-східноєвропейським типом житлової політики. Приватизація житла в цих країнах, однак, була подібна взагалі до англосаксонської моделі, відмінної від розглянутих нами.

Приватизація відповідала прагматичним інтересам авторів економічних реформ, які супроводжувалися скороченням робочих місць, зростання цін і загрожували соціальній та політичній стабільності. Зростання цін на енергоносії, що призвело до значного підвищення витрат на опалення, стало додатковим виправданням для стримування інших витрат домогосподарств на житло. Таким чином, приватизація створила на початку ніби безпечних власників житла без боргів і відіграла вирішальну роль у тимчасовій компенсації зниження рівня життя внаслідок економічних реформ. Тому фахівцями вважається, що житловий сектор був використаний як «амортизатор» [49; 50].

Таким чином, у Східній Європі приватна власність, з позиції житлових активів власників, забезпечувала більший добробут і фінансову безпеку домогосподарств. Ті з них, які мали можливість і хотіли викупити своє орендоване житло, отримали право власності на більш цінний актив порівняно з низькими витратами на його придбання, але, натомість, взяли на себе неусвідомлену тоді ще відповідальність за утримання та оновлення житла.

На початку житлової реформи нові власники отримали поділені права власності на об'єкт – псевдо-кондомініум, але не мали належного контролю за управлінням та утриманням будівлі, яка залишалася за державою або місцевою владою до утворення розмитого суб'єкта – організацій (об'єднань, асоціацій) власників. Не всі країни виконали завдання щодо вчасного формування законодавчої бази та роз'яснення відповідальності за

управління житлом. Реєстрація майна власників здійснювалася у земельному кадастрі тощо, тоді як реєстрація об'єднання власників знаходилася в компетенції відомства відповідального за реєстрацію юридичних осіб, таких як неприбуткові об'єднання або господарські організації. Реєстраційні документи повинні були бути підготовленими власниками у формі договору між ними [51]. Найважливішою проблемою формування об'єднань власників виявилось те, що не всі з них були готові співпрацювати та брати участь у процесі прийняття рішень щодо діяльності з управління будинком, бо такої практики раніше не було. Крім того, виникало питання, чи взагалі можуть бути їхні рішення ефективними. Наслідком пільгового продажу державного орендованого житла, була різна готовність та здатність домогосподарств інвестувати в його утримання та оновлення. Обслуговування житла могло бути здійснимим і ефективним з реальними перспективами ринкової віддачі від вкладених коштів лише у частині житлового фонду у разі його продажу після реконструкції будівлі.

Управління переходом житлової сфери до ринку вимагало одночасного проведення двох різних груп заходів: приватизації великого неефективного державного житлового фонду, а інший – зростання маленького нового приватного сектора [52]. Ми ж вважаємо, що приватизація як загальна модель наступного домоволодіння і відтворення житлового фонду якраз гальмує механізми нового будівництва.

Крім того, негативним був спосіб, яким приватизація відтворювала нерівність соціалістичної епохи, описаний у [45] для Чехії, у [53; 54] – для Сербії та Польщі. Звісно, усіх колишніх державних орендарів реформа зробила багатшими, але колишня номенклатура стала ще багатшою завдяки вищій вартості їхнього житла. Програми приватизації житла створювали переможців і переможених залежно від того, де люди жили на початку переходу [54, 39].

Тож процес приватизації відображав ефемерний збіг інтересів між міжнародними агенціями та постсоціалістичними урядами, що було

зручним для прагматичної політики стабілізації. Але це не означало переходу до ліберального ринку житла. Це допомагає пояснити, чому різка зміна прав власності супроводжувалася такими незначними і навіть негативними змінами, які ніби протирічили природі приватної власності.

Форми власності і управління житлом продовжують мати сильну залежність від соціалістичного періоду навіть через три десятиліття. Їх унікальною характеристикою була унітарна структура володіння, при якій як орендоване державне житло, так і житло, яке займає власник, забезпечували досить високий рівень безпеки з низьким рівнем товарності. Приватизація створила особливий вид володіння житлом, який штучно поєднав надвисокий рівень власності та наднизький рівень іпотечної заборгованості. Проте кінцевим джерелом цього псевдодобробуту часто виявляється держава, а не сім'я. Хоча держава через приватизацію позбулася власності, вона вимушено залишила за собою функцію соціального забезпечення нових власників. Початковий несправедливий розподіл житла залишався незмінним. Відтворення житлового фонду залишалося недофінансованим, а ринок житла - недостатньо розвиненим як це мало би бути при наявності житлових активів як джерела добробуту. Нідє не сформувався ринок житла, який перетворив би неліквідне соціалістичне домоволодіння у стабільно ліквідні активи.

Порівняльний огляд формування та реалізації житлової політики у Східній Європі показує, що ринки міського житла не стали ані більш ефективними, ані більш справедливими. Житлова політика не була сформульована на дійсно ринкових принципах, особливо враховуючи повсюдну занижену ціну продажу (приватизації) житла наявним мешканцям. Не враховувалося також місцезнаходження будинків при оцінці балансової вартості державного житла; кошти, зібрані від приватизації, не реінвестувались у будівництво та реконструкцію нового житла.

Найважливіший результат приватизаційної реформи – це збільшення частки власного житла та відмова держави від забезпеченні житлом. Як

наслідок, пропозиція житла стала обмеженою, а через відсутність доступних фінансових інструментів та землі під забудову зростання цін на житло стало найважливішим побічним ефектом цих житлових реформ.

Нові положення чинного житлового законодавства є недостатньо дієвим, а в багатьох країнах досі не сформульована довгострокова житлова стратегія, яка визначає роль держави та інших інституцій у забезпеченні житлом. Процес інституційної розбудови, зміцнення та їх співробітництва все ще знаходиться в зародковому стані. Політика є вибірковою щодо маргінальних соціальних груп, а платоспроможний попит залежить не від забезпечення ринку, а від сімейних та особистих можливостей. Забезпечення житлом безпосередньо корелює з поточною макроекономічною ситуацією в країнах Східної Європи та успадкованими структурами до впровадження реформ з приватизації житла.

На нашу думку, державне орендоване житло у багатоквартирних будинках було, на жаль, приватизоване шляхом передачі права власності на окремі квартири разом із часткою у спільному майні будинку, в деяких випадках включно з землею. Тобто, у генезисі моделей домоволодіння, з урахуванням того, що Західна Європа демонструвала успішні приклади створення житлових компаній і така практика була у соціалістичній системі управління, було обрано не найкращий варіант. А таким, особливо для великих багатоповерхових будинків, що обслуговувалися державними експлуатаційними підприємствами, могла би бути унітарна модель спільного домоволодіння.

Таким чином, приватизація житла у Східній Європі не досягла загальних поставлених цілей щодо ефективності. У певній мірі це пов'язано з деформацією об'єкта і суб'єкта управління у багатоквартирному будинку.

4.4. Імперативи публічно-приватного партнерства і трансформацій організацій спільного домоволодіння на ринку житла

У сукупності з надмірною і поспішною приватизацією, як це відбулося і у Східній Європі, найбільші викривлення управління багатоквартирними будинками та їхні відповідні негативні наслідки можна спостерігати у бувших радянських республіках. Тут досі пропагується, що найефективнішим для нових власників квартир є управління організацією (товариством) співвласників житла. Кооперативи як інша форма, яка існувала і за радянських часів, чомусь не позитивно не оцінюються.

Наша позиція щодо протиріч в системі управління житлом після приватизації відображена і у публікації [55].

Як зазначено також у [56], попередниками кооперативів були домобудівні товариства, а в радянські часи – ЖОКТ. Домобудівні товариства були найменш розвиненим видом кооперативів, бо до їхнього складу могли входили особи з високим рівнем доходів для фінансування спорудження житла. Основними причинами, що затримували розвиток житлової кооперації, були, по-перше, недостатньо розвинене законодавство, а по-друге, високі ціни на будівництво та земельні ділянки.

Після революції більша частина власності у житловому фонді перейшла місцевим радам, а функції утримання та ремонту будинків – житловим товариствам. Їм в оренду передавалися муніципалізовані будинки, іноді навіть з нежитловими приміщеннями, які могли здаватися в суборенду. Члени товариств у межах терміну оренди мали право постійного проживання на встановленій загальними зборами членів товариства площі. У той самий час усі мешканці будинку мали вступати в ЖОКТ.

Відмінність від сучасних товариств і житлових кооперативів полягала лише у відсутності права суб'єкта володіти будинком, який виступає у ролі об'єкта. Запропоновані механізми самоврядування організацій з

експлуатації житла на практиці виявилися малоефективними загалом і були ліквідовані при згортанні непу.

У радянський період паралельно із ЖОКТ існували будинкові трести, створювані при місцевих радах. Вони як юридичні особи професійно займалися експлуатацією житла і мали значну господарську самостійність, керуючи тим житлом, яке не було передано в оренду ЖОКТ. Місцеві ради для виконання зазначених функцій мали організувати домоуправління у складі відділів комунального господарства. Безпосереднє управління окремим будинком (групою будинків) покладалося на управителя будинку (управдома), що призначався житловим управлінням. Будинкове господарство мало вестися управителем на засадах господарського розрахунку, відповідно до господарсько-фінансових планів, що затверджувалися житловим управлінням. Домоуправління були державною госпрозрахунковою організацією. Їхнім основним завданням було збереження державного житлового фонду шляхом правильного ведення будинкового господарства, здійснення капітального ремонту будівель та житлових приміщень, утримання будинків у належному санітарному стані, встановлення дбайливого відношення квартиронаймачів до будинкового господарства і житлово-побутових умов мешканців будинку. Передбачалося, що будинки як об'єкти передаються управителю при його вступі на посаду з докладним зазначенням технічного стану будівель, споруд, подвір'я, служб, будинкового обладнання, інвентарю та господарсько-фінансового становища домоуправління. Щодо ролі мешканців, то основні питання життя будинку мали вирішуватися на загальних зборах.

На цих історичних прикладах можна побачити уповноважених суб'єктів власності і управління - юридичних осіб та об'єкти управління – будинки, останні, однак, перебували в рамках державної власності. Мешканцям квартир відводилася другорядна роль. Проте запуск нової системи управління житловим фондом також не приніс очікуваних

результатів: покращення стану житлового господарства не відбулося. Поступово домоуправління стали замінюватися ЖЕКами, які функціонували і до останнього часу при місцевих радах як державні госпрозрахункові організації. Основне завдання управління будинками полягало в збереженні житлового фонду у справному стані та забезпеченні безперебійної роботи обладнання та інженерних систем житлових будинків. ЖЕКи мали сучасне обладнання, відносно грамотних інженерно-технічних працівників і справлялися із завданням експлуатації житла краще, ніж їхні попередники. У ЖЕКах на громадських засадах створювався будинковий комітет з метою широкого, але формального залучення населення до управління державним житловим фондом.

Але ані ЖЕКи, ані будинкові комітети також не вирішили завдання якісного управління будинками. Добитися ефективного господарювання за допомогою зазначених механізмів не вдалося через відсутність зацікавленості громадян та їх об'єднань в управлінні житлом, підтриманні його у належному стані. Причина такого стану справ у житловій та інших сферах господарювання, на думку багатьох сучасних фахівців, знаходилася в самому характері недосконалої соціалістичної (загальнонародної, колективної) власності, вдірваної від особи. Вихід із ситуації багато хто вбачав у відродженні приватної власності на житло, створенні спільної власності на майно в багатоквартирних будинках і в перекладанні турботи про експлуатацію будинку на власників. Передбачалося, що власники зможуть найефективніше керувати будинком, оскільки вони є зацікавленими особами.

Вище, на східно-європейському прикладі ми показали, що такі надії не виправдовуються при надмірній приватизації і гальмуються при незрілості інституційного середовища у країні. У радянській історії, як видно, короткий початковий період самоврядування у житловій сфері змінився тривалим періодом розбудови централізованого, але все ж

фахового управління з вирішальною роллю здійснення його господарських функцій юридичними особами.

Що стосується бачення способу управління багатоквартирним будинком, то після приватизації було закономірно (бо з'явилися власники) визначено, що він має обиратися на загальних зборах власників і може бути змінений у будь-який час. Рішення зборів є обов'язковим для всіх власників приміщень у багатоквартирному будинку. Здавалося, що найдешевший спосіб управління – безпосереднє, коли власники, минаючи посередників, укладають угоди із контрагентами. При управлінні зі створенням керуючого органу ніби з'являється посередник, а при залученому управлінні будинком товариства або кооперативу таким чином можуть з'явитися і два посередники (керівний орган товариства і керуюча компанія) між власником та постачальниками ресурсів, виконавцями робіт і послуг. У той же час безпосереднє управління - найскладніше для власників. Договори на надання послуг із утримання та виконання робіт з ремонту спільного майна укладаються власниками приміщень на підставі рішень загальних зборів. При цьому всі або більшість власників виступають як одна сторона укладених договорів. За договором надання послуг та (або) виконання робіт з утримання та ремонту загального майна у багатоквартирному будинку одна сторона за завданням іншої сторони (власників приміщень) протягом узгодженого строку за плату зобов'язується надавати послуги та виконувати роботи з належного утримання та ремонту спільного майна в даному будинку. Договори гарячого водопостачання, холодного водопостачання, водовідведення, електропостачання, газопостачання, опалення укладаються кожним власником приміщення. Але прийняття спільних рішень, обґрунтованість планів утримання будинку та платоспроможність власників виявились невирішеними проблемами самоуправління.

На нашу думку, поняття дешевизни управління, що проявляється у вартості житлових послуг, ототожнювалося з поняттям ефективності, яке, на справді, відображається у вартості об'єкта нерухомості або

співвідношенні понесених витрат і ринкової вартості об'єкта як активів. Натомість, на пострадянському просторі поширена думка, що організації (товариства) співвласників є дієздатними і лише вимагають організаційного удосконалення при взаємодії у прийнятті рішень.

Так, деякі практики декларативно пропонують наступне:

1) підвищити ефективність управління спільним майном співвласниками такого майна за допомогою подальшого вдосконалення процедур прийняття рішень загальним зборами, зниження кворуму загальних зборів та кількості голосів, необхідних для прийняття рішень, врегулювання процедур представництва спільноти співвласників спільного майна, у тому числі делегування повноважень загальних зборів щодо прийняття окремих рішень, що не віднесені до виняткової компетенції загальних зборів, таким представникам, усунення неоднорідності правового статусу власників приміщень у багатоквартирних будинках, які є членами товариства власників житла у разі створення;

2) створити умови для покращення утримання будинків за допомогою відокремлення спільних коштів співвласників спільного майна на управління, утримання та ремонт такого майна, підвищення прозорості цільового використання таких спільних засобів, посилення механізмів захисту економічних інтересів співвласників спільного майна, підвищення відповідальності таких співвласників за виконання своїх спільних зобов'язань щодо забезпечення належного стану їхнього спільного майна;

3) створити умови для розвитку ринку професійних послуг та робіт, пов'язаних з управлінням, утриманням та ремонтом спільного майна, включаючи діяльність як виконавця таких послуг та робіт, так і нову діяльність на стороні реального замовника таких робіт та послуг (спільноти співвласників загального майна) як його представника – управдома (за аналогією з будівництвом).

Пропонується також визначити заходи, які можуть бути вжиті спільнотою співвласників майна щодо власника приміщення, що не виконує

своєчасно та повністю обов'язок щодо участі у загальних витратах на утримання спільного майна. Серед таких можливих заходів розглядаються кілька варіантів, у тому числі, використовуючи досвід інших країн, наприклад:

1) визначити право загальних зборів власників приміщень приймати рішення про встановлення забезпечення у вигляді приміщення власника, який має значну (не менш ніж шестимісячну) заборгованість щодо внесення платежів (внесків) на загальні витрати з управління, утримання та ремонту спільного майна; стягнення застави здійснювати за рішенням суду у разі непогашення зазначеної заборгованості у встановлений законом строк;

2) визначити обов'язок відчуження власником належного йому приміщення у багатоквартирному будинку у разі пред'явлення йому вимоги про таке відчуження на підставі рішення загальних зборів власників приміщень за наявності значної (не менш ніж за шість місяців) заборгованості з оплати загальних витрат на управління, утримання та ремонт спільного майна. У разі невиконання власником приміщення такої вимоги у встановлений законом строк, рішення про відчуження приміщення виноситься судом на підставі позову, поданого представником товариства співвласників приміщень на підставі рішення загальних зборів. При відчуженні приміщення самим власником він або покупець приміщення (за згодою між ними) зобов'язані сплатити заборгованість. У разі відчуження приміщення на підставі рішення суду заборгованість погашається за рахунок коштів від продажу приміщення.

Подібний підхід, виявляється, є законодавчо реалізованим у ряді країн з посиленою роллю держави. Він, однак, за складністю, не розрахований на широке застосування і аж ніяк не вирішує загальну проблему фінансової неспроможності власників житла.

Підбиваючи підсумки експерименту останніх 30-ти років, щоб перевірити гіпотезу, чи можна з кількох сотень власників квартир сформувати колективного суб'єкта – власника будинку, стверджуємо, що не

можна, причому не лише з кількох сотень, але навіть із кількох десятків. Група власників квартир не формується у колективного суб'єкта-власника будинку. Найнеймовірніша риса вітчизняного домоволодіння – те, що у сучасних будинків з сотнями власників квартир, немає домовласника. Подібного немає ніде у світі. Ми ставимо питання перспективи, як за наступні роки, коли підійде термін капітального ремонту, тисяча власників збереться і ухвалить рішення (додаймо – ефективне рішення). Таких сценаріїв немає, бо вони потрібні лише домовласнику. Можна без перебільшення сказати, що експеримент із створенням гігантських житлових масивів без домовласників, без розрахунків вартості повного циклу ставиться вперше у світі.

У новому будівництві до сьогодні будівельним компаніям вдається організувати процес так, що гроші громадян виступають кредитом забудовнику, а громадяни не купують квартири, а кредитують забудовників, які зобов'язуються повернути борг квартирами як нерухомістю. Подальше управління будинками організовується завуальовано, через керуючі компанії, пов'язані з забудовником і які функціонуватимуть доти, поки це йому вигідно, враховуючи зношеність будинку. Але надалі управління буде все складнішим і менш прибутковим. Настане період, коли зникне мотивація управління такими будинками (як іноді у теперішній ситуації зі зношеними будинками) і коли доведеться збирати з власників квартир такий обсяг коштів, які вони при всьому бажанні не зможуть дати. Почнеться вихід із ладу систем життєзабезпечення будинку, неминуче руйнування може наступити набагато раніше за нормативне.

Домовласник починається з розуміння своєї відповідальності за цілісний об'єкт нерухомості. Домоволодіння повинно починатися до будівництва з постановки завдання на проектування з урахуванням всього життєвого циклу, його прибутковості чи беззбитковості, регламенту ремонтів, реконструкції та утилізації. Грошовий потік від інвесторів повинен йти за моделлю фінансування спорудження доходних будинків:

частина інвесторів орієнтована на спекулятивні операції, а більшість на стабільний дохід чи захист коштів від інфляції. Інвестори повинні вкладати кошти не функціональному забудовнику, а юридичній особі як підприємцю проєкта. Так не буде жодних ошуканих інвесторів.

Інший тип домовласника – муніципалітет, який має на меті розвиток соціального житлового фонду для оренди. Хоча, на нашу думку і за умови наявності відносно зношеного житлового фонду неефективних власників, можливий й інший варіант соціального житла через бюджетне співфінансування оновлення і наступної оренди у приватних чи інституціональних власників. Муніципалітет не прагне прибутку, але для нього важлива ефективність утримання будинку, для чого у проєкті також передбачаються розрахунки життєвого циклу і ефективне управління юридичною особою.

Таким чином, необхідно на законодавчому рівні передбачити, щоб до початку будівництва багатоквартирного будинку було визначено домовласника цілісного об'єкта. Для інвесторів нічого не зміниться: вони стануть формальними власниками квартир, або, наприклад, як у Китаї, купуватимуть право оренди на період життєвого (експлуатаційного) циклу будинку. Ані перший, ані другий варіанти не обмежують його право володіння, розпорядження, користування, зокрема продажу власності чи оренди.

Опрацювання запропонованих правових питань – це наступний крок, зараз йдеться про зміну принципів з використанням кращих практик [61].

Так, в умовах відсутності інституціонального суб'єкта власності, багатоквартирний житловий будинок спільного домоволодіння може перебувати на балансі, наприклад, місцевої податкової інспекції з нульовою балансовою вартістю.

Управління спільним майном у багатоквартирних будинках, що є спільним домоволодінням, може здійснюватися одним із наступних способів: безпосередньо учасниками спільного домоволодіння, якщо у

власності у кількох учасників спільного домоволодіння перебуває не більше десяти приміщень; уповноваженою особою, що призначається місцевим виконавчим та розпорядчим органом у випадках, передбачених законодавством; організацією забудовників або товариством власників.

Уповноважена особа може призначатися місцевим виконавчим органом та здійснює управління спільним майном на підставі договору на основі оплати, розмір якої узгоджують місцеві органи влади. Учасники спільного домоволодіння, для управління спільним майном якого призначено уповноважену особу, вправі у будь-який момент створити товариство власників.

Створення товариства власників з-поміж осіб, які беруть участь у будівництві, зобов'язаний ініціювати забудовник на стадії будівництва. Якщо на загальних зборах зазначені особи не ухвалюють рішення про створення товариства власників, місцевий виконавчий орган для управління спільним майном може призначити уповноважену особу. Кожен власник приміщення має укласти договір управління.

Для виконання функцій уповноваженої особи, яку призначають місцеві органи, можуть створюватися державні організації, які виступають замовниками житлово-комунальних послуг та визначають виконавців.

Роботи з технічного обслуговування, санітарного утримання, поточного та капітального ремонту спільного майна, а також роботи з утримання та благоустрою можуть здійснювати організації будь-якої форми власності, індивідуальні підприємці, які обираються на конкурсній основі уповноваженими особами, для чого останні зобов'язані провести конкурс за правилами, встановленими урядом. На конкурс виставляється замовлення на житлово-комунальні послуги (лот) для 30-40 багатоквартирних будинків.

Тепер розглянемо фінансово-управлінську сторону спільного домоволодіння. Тут мають бути передбачені заходи до власників, які не виконують своїх обов'язків.

Так, стягнення заборгованості з витрат на експлуатацію спільного майна може відбуватися на підставі виконавчих приписів нотаріусів, а за наявності спору – у судовому порядку. При прийнятті судом позитивного рішення власник зобов'язаний здійснити оплату. Але якщо протягом зазначеного терміну власник усунув усі порушення, виконавче провадження припиняється, у протилежному випадку місцевий виконавчий орган має право подати до суду позов про примусовий продаж цього житлового приміщення. При прийнятті судом відповідного рішення приміщення підлягає продажу з публічних торгів. У такому разі місцевий виконавчий орган протягом двох місяців передає власнику житлового приміщення у власність інше житлове приміщення, менше колишнього за площею або за своїми якостями, у тому числі в іншому населеному пункті, а також виплачує вартість проданого житлового приміщення за вирахуванням вартості приміщення, що передається у власність, витрат на відчуження житлового приміщення та погашення заборгованості по платі за житлово-комунальні послуги. Як бачимо, держава, а не сторони спору здійснює управління боргами власників і переселення боржників.

Населенню держава може субсидувати тарифи на комунальні послуги, технічне обслуговування спільного майна та плату за капітальний ремонт.

Незалежно від платоспроможності власників квартир, необхідність проведення капітального ремонту житлових будівель та включення їх у програми та графіки капітального ремонту повинна визначається на підставі оцінки технічного стану будівлі, її конструктивних елементів та інженерних систем. Обстеження щорічно має проводитись організаціями, що здійснюють експлуатацію житлового фонду та надають житлово-комунальні послуги. Капітальний ремонт має проводитись на підставі п'ятирічних місцевих програм. Щорічний капітальний ремонт до 3% від площі наявного житлового фонду дозволяє забезпечити циклічність тривалістю 35 років.

4.5. Базисна модель муніципальних житлових компаній у формуванні фонду соціального житла

Недоліки чинної системи спільного домоволодіння у сталому оновленні будинків та масштабні руйнації, спричинені військовими діями висунули на перший план проблему формування соціального житлового фонду.

Чинний інституційний підхід до відбудови міст зі створенням муніципальних компаній орендного соціального житла базується на баченні Єврокомісії та Європейського інвестиційного банку (ЄІБ) [62]. Ними передбачається спорудження нових будинків в рамках програми Ukraine Facility шляхом оптимізації використання позик ЄІБ у поєднанні з грантами та гарантіями ЄС для забезпечення фінансової стійкості новостворених державних житлових компаній і допоміжних установ центрального уряду [63]. Наразі розглядається пілотний проєкт на 100 млн євро [64]. У рамках підготовчих аналітичних досліджень на прикладі м. Харкова нами було визначено, що, згідно вказаного підходу, майбутня (базисна) модель соціального житла, матиме наступну комбінацію ознак: 1) новозбудовані будинки; 2) муніципальний замовник; 3) безоплатно надані земельні ділянки; 4) зовнішнє фінансування будівництва за схемою 50:50 (пільгове кредитування і донорські кошти); 5) вартість збудованого житла нижче ринкової; 6) будинки комунальної власності; 7) будинки в управлінні комунального(их) підприємств на правах господарського відання; 8) самоокупність комунальних підприємств за рахунок орендарів; 9) пільгова оренда квартир і ринкова оренда нежитлових приміщень при перехресній компенсації; 10) визначені категорії наймачів – внутрішньо переміщені особи (ВПО) та громадянам із низьким і середнім рівнем доходу; 11) повна сплата орендарями житлово-комунальних послуг (державне субсидування на загальних підставах не виключене).

Оцінки, здійснені міжнародними експертними групами, свідчать, що

сукупний попит на доступне та соціальне житло за участі державної підтримки сягає 83,7 млрд дол. [65]. На нашу думку, це вказує на доцільність розширення підходів до формування механізмів сталого забезпечення соціальним житлом у довгостроковій перспективі, виходячи за межі обмежень базової моделі, запропонованої міжнародними інституціями. У зв'язку з цим доцільно розглядати альтернативні моделі, здатні відповідати встановленим умовам фінансування, бути ефективними та життєздатними, а також узгоджуватися з принципами сталого розвитку і національною специфікою. Водночас передбачається необхідність удосконалення нормативно-правової бази з метою впровадження більш результативних підходів.

Соціальне житло в Україні розглядається у законодавстві та у наукових публікаціях у контексті соціального захисту, будучи його частиною, яка забезпечує життєво необхідну потребу у помешканні, здешевлюючи для нужденних громадян доступ до нього [66; 67; 68]. Так, згідно Конституції України, громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону [69]. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» та відповідно підзаконні акти визначають соціальне житло як житло всіх форм власності із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк [70]. Таким чином, в системі житлового забезпечення користування соціальним житлом не означає його безкоштовності: частина сплачується безпосередньо наймачем, а частина (не обмежена) виступає у формі державної допомоги.

Однак, питання форм і механізмів фінансування соціального житла у працях науковців [76-79] висвітлені недостатньо. Наявні публікації присвячені переважно зарубіжному досвіду [71]. Нами ж розглядається

базисна модель із її проблемами та можливостями удосконалення в умовах відбудови в Україні [72].

У межах розглянутої базової моделі пільгове фінансування забезпечується за рахунок кількох джерел: залучення міжнародної технічної допомоги; зниження інвестиційних витрат на будівництво шляхом повного покриття земельної складової та часткового (у пропорції 50/50) фінансування за рахунок донорських коштів і кредитних ресурсів на пільговіших, ніж ринкові, умовах; а також завдяки механізмам перехресного субсидіювання орендних платежів, ефективність яких залежить від співвідношення площ житлових і нежитлових приміщень у структурі будівлі.

Отже, можна стверджувати, що зазначена базова модель орієнтована переважно на зменшення навантаження, пов'язаного з інвестиційною складовою витрат і витратами на загальне управління, причому строк їх окупності залишається невизначеним. Водночас вона не передбачає механізмів підтримки витрат на житлово-комунальні послуги – аспекту, який є критично важливим для більшості соціально вразливих домогосподарств.

Таким чином, у межах моделі передбачається, що користувачі, тобто переважно домогосподарства із низьким і середнім рівнем доходів, будуть здатні через муніципальну житлову компанію (МЖК) здійснювати погашення пільгових кредитів, а також у повному обсязі покривати витрати на житлово-комунальні послуги, включно з фінансуванням капітальних ремонтів. У довгостроковій перспективі функціонування моделі можливе за умов застосування альтернативних, проте збережених у пільговому форматі механізмів фінансування.

Українське законодавство передбачає, однак, що житловий фонд соціального призначення може формуватися органами місцевого самоврядування різними шляхами [70]:

- будівництва нового житла (передбачено у проекті), але також і реконструкції існуючих жилих будинків і переобладнання нежилих будинків у жилі (у базисній моделі не розглядається, хоча може виявитись ефективнішим);

- отримання житла, переданого в дар органам місцевого самоврядування, в комунальну власність, вилученого на підставі судових рішень або визнаного в установленому законом порядку безхазяйним або відумерлим, передачі з державної в комунальну власність соціального житла, побудованого за рахунок коштів державного бюджету, що має бути враховано при оцінці загальних потреб у соціальному житлі;

- передачі забудовниками місцевим радам частки жилої площі в новозбудованих будинках на підставах, передбачених законодавством;

- використання на договірних засадах приватного житлового фонду (може бути у різних формах вагомою альтернативою новому будівництву);

- на інших підставах, не заборонених законом (тут можуть бути нові моделі власності і управління).

Отже, у подальшому розвитку цієї моделі доцільно обґрунтувати можливість задоволення житлових потреб не лише шляхом нового будівництва, але й за рахунок альтернативних підходів, зокрема шляхом залучення пошкодженого житлового фонду, а також використання наявного приватного житла на первинному і вторинному ринках.

Відповідно до чинного законодавства, право на отримання соціального житла мають громадяни, які не володіють житлом (зокрема ті, хто втратив його внаслідок воєнних дій, що потребує додаткового врегулювання з урахуванням цієї обставини), перебувають на квартирному обліку, а також мають середньомісячний дохід на одну особу за попередній рік, що є нижчим за показник опосередкованої вартості оренди житла в населеному пункті проживання та за встановлений прожитковий мінімум. При цьому при визначенні такого доходу враховується також вартість майна, що перебуває у власності громадянина та членів його сім'ї.

Очевидно, що реалізація права і ступінь забезпечення соціальним житлом залежить від встановлених норм площ при наданні житла. Чим нижчі допустимі показники претендентів і вищі нормативні показники при отриманні соціального житла, тим більша потреба у ньому.

Так, Постановою Кабінету Міністрів України «Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом» визначені норми: у квартирах і будинках із житлового фонду соціального призначення – 22 кв. м загальної площі на сім'ю із двох осіб і додатково 9,3 кв. м на кожного наступного члена сім'ї [73].

Важливо, щоб потреба у поліпшенні житлових умов оцінювалася не лише за показниками площі та якості житла, а й із урахуванням контексту соціального захисту, зокрема доходів населення та умов його життя.

Запропонована на сьогодні модель не передбачає такого комплексного підходу, що є особливо проблематичним з огляду на невизначеність динаміки міграційних процесів і ситуації на ринку праці.

У країнах Європейського Союзу в середньому до 10% домогосподарств користуються орендним (соціальним) житлом за ставками, нижчими за ринкові. Водночас відмінності в підходах до визначення цільових груп користувачів і механізмів зниження вартості житла зумовлюють різне трактування сутності соціального житла в окремих країнах. У зв'язку з цим пряме порівняння відповідних показників і формування на цій основі рекомендацій для України є некоректним, зважаючи на те, що для значної частини українських домогосподарств проблематичним залишається навіть покриття витрат на житлово-комунальні послуги, не кажучи вже про придбання чи утримання житла.

Фахівці різних країн виокремлюють низку ключових критеріїв, що дозволяють класифікувати житло як соціальне. Узагальнюючи наукові підходи, можна сформулювати спільне визначення: житло набуває статусу соціального за умови, що воно надається на довгостроковій основі через інституційно організовану систему розподілу та субсидування тим

домогосподарствам, які віднесені до цільових груп виключно на підставі обмеженості їхніх фінансових можливостей [74].

Водночас у сучасних дослідженнях підкреслюється, що до таких критеріїв належать й низка додаткових характеристик, зокрема стабільність житлового забезпечення, доступність орендної плати, спрямованість на задоволення базових потреб соціально вразливих груп населення, забезпечення соціального ефекту.

Детальніший аналіз пропонує розглядати у можливих моделях 15 критеріїв з низкою підкритеріїв [75]. Розглянемо їх з прив'язкою до базисної моделі, яка запропонована на основі розробок [75, с. 106-108] (табл. 4.9).

Таблиця 4.9

Аналіз базової моделі організації фонду соціального житла

1	Надавачі соціального житла	1.Урядові організації	Є класичним надавачем соціального житла через механізм акумулювання податкових та інших надходжень та їхнього перерозподілу на користь нужденних у формі прямого надання житла для користування.
		2.Неприбуткові організації	Другі за значенням надавачі соціального житла з державними та ін.джерелами фінансування, що знижує початкове інвестиційне навантаження на бюджети.
		3.Прибуткові організації	Можуть виступати у цій ролі за наявності механізму прибуткового обміну послугами з державою, що також скорочує необхідність у первинних державних інвестиціях.
<i>Останні два пункти можуть знайти застосування в альтернативних моделях або бути предметом окремих проєктів.</i>			
2	Цільова група	1. Особи з низькими доходами	По-різному визначаються в Україні та ЄС. В Україні до цих осіб відносяться ті, чий дохід менше прожиткового мінімуму (63 євро у 2024 р.) та розміру плати за наймання житла на одну особу. У країнах ЄС до таких осіб відносять тих, чий місячний дохід менший за 60% медіанного доходу після урахування соціальних трансфертів (Австрія – 1167 євро; Польща – 554 євро). У країнах ЄС таких осіб близько 23%, серед користувачів соціальним житлом – 40,7%).
		2. Особи з особливими потребами	Визначаються переважно за нематеріальними показниками потреб у житлі.

Продовження табл. 4.9

		3. Особи з труднощами знаходження житла	Порівнюються їхні можливості з ринковою доступністю оренди житла.
<i>В моделі необхідно обґрунтувати відповідний критерій цільової групи.</i>			
3	Мета	1. Здешевлення оренди	Передбачає кількісно не визначену допомогу орендарям незалежно від типу власника орендованого житла (державна, приватні особи тощо).
		2. Підвищення доступності житла	Передбачає підвищення спроможності не тільки придбання, але й оренди.
		3. Орендна плата нижче ринкової	Співставляє витрати на житло з ринковими умовами і передбачає різні механізми допомоги.
		4. Задоволення потреб	Передбачає їхнє визначення не тільки показниками норм житлового забезпечення, але й якості житла,
		5. Здешевлення ЖКП	Допомога у забезпеченні отримання і оплати житлово-комунальних послуг.
<i>Останній пункт має обов'язково розглядатися у моделі, наприклад, субсидії.</i>			
4	Тип житла	1. Орендоване	Виступає основним видом соціального житла. Цим підкреслюється несумісність отримання державної допомоги з володінням житлом, яке має вартість і повинно фігурувати в оцінці майнового і фінансового стану потенційних отримувачів соціального житла.
		2. Власне	Не виключається деякими авторами з видів соціального житла на етапі його отримання.
<i>Важливо не допустити неефективної експлуатації житла власником і виникнення потреби у подальшому субсидуванні оплати комунальних послуг. З урахуванням цього, значна частина нинішніх неплатоспроможних власників житла є платоспроможними з урахуванням власності та потенційними претендентами на соціальне житло, але з урахуванням їхньої нерухомості.</i>			
5	Власність та управління	1. Публічне управління	Управління соціальним житловим фондом має здійснюватися на професійній основі, ефективно, організаціями різних форм власності.
		2. Управління активами	Закладає сучасний методологічний підхід і спирається на групу стандартів менеджменту нерухомих активів, а також суміжних стандартів, що запобігає неефективному утриманню будинків, знеціненню житла та його передчасному зносу.
	<i>Урахування вітчизняних особливостей фінансової неспроможності домогосподарств у комбінації з наявною у них нерухомістю може передбачати специфічні форми володіння і оренди. Крім того, треба розуміти виробничу функцію житла і управління ним.</i>		

Продовження табл. 4.9

6	Позиція житла на ринку	1.Знаходження поза ринком	Це принципово вирізняє сегмент соціального житла. Однак вартість орендного житла і рівень його субсидування порівнюються з ринковими умовами.
<i>Базисною моделлю передбачене узагальнення умов оренди для великої групи домогосподарств, що допустимо, але суперечить індивідуальному підходу до надання соціального житла. Тут пропонується фіксована пільгова вартість, і під неї підбираються платоспроможні претенденти, а не визначаються потреби індивідуального претендента і надається житло на прийнятних для нього умовах.</i>			
7	Джерела і форми фінансування	1.Публічні	Домінують як для надавачів соціального житла, так і для його користувачів та управителів.
		2.Державна субсидія	Додаткова форма грошової допомоги, яка є частиною вартості житлово-комунальних послуг.
		3.Приватні фонди	Фігурують разом з публічними джерелами фінансування. Ці пункти враховані у базисній моделі.
8	Локальна прив'язка	1.Локальна реалізація	Відображає різницю в умовах забезпечення соціальним житлом, що має враховуватись законодавством і практикою.
<i>Умови міст повинні знайти відображення у моделі, більш ніж у простому факті реалізації визначеної моделі у місті.</i>			
9	Суспільне значення	1.Суспільна зацікавленість	Підкреслює, що не тільки його отримувачі, але й інші категорії громадян зацікавлені у відсутності безпритульних, злиденних осіб, схильних до правопорушень. Важливі також гуманістичні і моральні причини такої зацікавленості. Базисна модель ураховує дані положення.
10	Державне регулювання	1.Правила доступу та розподілу	Відображають механізм реалізації публічної політики. Хибною є політика, яка, декларуючи певні права широкого кола громадян, встановлює обмежені з різних причин права доступу.
<i>Базисна модель не є загальним рецептом сталого забезпечення громадян соціальним житлом.</i>			
11	Безпека	1.Безпека мешканців	Передбачає передусім технічну безпеку будівель.
12	Стандарти якості	1.Якість житла	Мають значення як для ступеню задоволення потреб, так і для визначення вартості забезпечення соціальним житлом.
<i>Доцільним є порівняння відповідних вітчизняних і зарубіжних стандартів у контексті платоспроможності держави і отримувачів житла.</i>			
13	Участь домогосподарств	1.Активна роль	У випадку працездатних осіб.

Закінчення табл. 4.9

14	Термін користування.	1.Довго-строковий	Означає можливість користатися соціальним житлом упродовж терміну обґрунтованої потреби у ньому.
		2.Тимчасовий	Означає можливість зміни потреби.
<i>Вимагає певного моніторингу з боку надавачів житла.</i>			
15	Механізм публічно-приватного партнерства (ППП).	1.Підтримка неприбуткових організацій	Основна група.
		2.Приватні постачальники	Відсутність обмежень на пропозицію ними інших послуг, крім безпосереднього надання соціального житла.
		3.Децентралізація управління	Можливість залучення до управління недержавних організацій, розмежування функцій управління на різних рівнях.

Джерело: складено автором на основі базисної моделі, представленої в [75, с.106-108].

Як видно, базисна модель не є загальним рецептом швидкого і сталого забезпечення громадян соціальним житлом і не може розглядатися як універсальне рішення. Проведений аналіз засвідчує можливість її подальшого розвитку шляхом розширення кола суб'єктів (неприбуткових, так і комерційних організацій), що можуть виступати надавачами житла, а також уточнення критеріїв відбору громадян із обмеженим рівнем доходів як його отримувачів.

Державна підтримка повинна мати комплексний характер і включати не лише інвестиційні механізми, але й інструменти адресної допомоги, зокрема субсидування витрат на житлово-комунальні послуги, із одночасним урахуванням наявного майнового стану отримувачів. Управління соціальним житловим фондом доцільно здійснювати на професійній основі із залученням спеціалізованих керуючих компаній, що діють відповідно до сучасних принципів управління активами.

Поряд із базовою моделлю, орієнтованою на визначені групи населення, доцільним є впровадження додаткових, більш гнучких та індивідуалізованих підходів, адаптованих до конкретних соціально-економічних умов. Зокрема, специфіка розвитку окремих територій,

насамперед міст, має бути інтегрована у відповідні моделі забезпечення житлом.

Водночас необхідним є системний контроль технічного стану житлового фонду, що перебуває у власності громадян, з метою запобігання його передчасному зносу та мінімізації ризиків зростання потреби у соціальному житлі у майбутньому.

У цьому контексті особливої актуальності набуває створення спеціалізованих компаній з управління об'єктами спільної власності, які здатні забезпечити професійне, системне та відповідальне обслуговування житлового фонду. Такі структури можуть виступати інституційною основою для ефективної експлуатації будинків, координації інтересів співвласників, планування та реалізації ремонтних і модернізаційних заходів, а також оптимізації витрат на утримання. Запровадження професійного управління сприятиме підвищенню якості житлових умов, збереженню технічного стану будівель і зниженню ризиків їх деградації, що, у свою чергу, дозволить зменшити навантаження на систему соціального житла. Крім того, такі компанії можуть забезпечити прозорість фінансових потоків, впровадження сучасних стандартів управління активами та підвищення довіри з боку співвласників до механізмів колективного управління майном.

Висновки до розділу 4.

1. У вітчизняному законодавстві багатоквартирний будинок розглядається як сукупність приміщень, які знаходяться у приватній власності осіб, і загального майна у спільній сумісній (спільній частковій) власності зазначених осіб. Більшість науковців, однак, схиляються до того, що об'єктом права (спільної) власності має вважатися будівля (земельна ділянка з будівлею) в цілому. Поняття частини подільної будівлі не тотожне поняттю приміщення, яке не має властивостей речі, а являє собою

просторовий нематеріальний об'єкт усередині будівлі, обмежений стінами, перекриттями та іншими огорожувальними конструкціями. Тому, за вітчизняним законодавством, проблематичним є віднесення приміщень як нематеріальних об'єктів до нерухомості і об'єкта власності, натомість приміщення може перебувати тільки у користуванні співвласника будівлі.

У міжнародній практиці до об'єкта житлової нерухомості спільної власності застосовується поняття кондомініуму. Це поняття не є однозначним і може стосуватися як лише спільної частини майна, індивідуальної та спільної часток, єдиної частки. Однак воно не може стосуватись організації суб'єкта управління як об'єднання власників квартир чи співвласників будинків.

Управління кондомініумом здійснюється безпосередньо співвласниками або у різних організаційно-правових формах. Найбільш поширеною формою кондомініуму є його дуалістична модель з прямою спільною власністю. У цій моделі суб'єкт є співвласником класичного матеріального об'єкта нерухомості, тобто ділянки та будівлі з індивідуальною власністю на приміщення (квартиру). Це має певні наслідки щодо процедури реєстрації порівняно з прямою власністю на нерухомість. Так, право на визначену одиницю нерухомості у вигляді приміщення, як правило, реєструється як окремий об'єкт нерухомості. Інший підхід полягає у відображенні загального об'єкта нерухомості у земельному реєстрі та реєстрації його поділу як підрозділів. В об'єднаннях (асоціаціях) співвласників можливе і зворотнє, основним об'єктом виступає приміщення (квартира), а приналежністю – права спільної часткової власності на земельну ділянку і будинок. У кооперативах отримання частки (пая) у власності на об'єкт надає учаснику право користування певним приміщенням у ньому (квартирою). При вступі в організацію учасники сплачують внесок, крім того, здійснюють регулярну плату за утримання та ремонт майна.

У деяких країнах поширеною є унітарна модель з опосередкованою власністю, коли користування ділянкою, будинком і квартирою набувається опосередковано через частку у житловій компанії. Тут об'єктом власності іноді вважають рухоме майно, якщо до нерухомого майна законодавством не віднесені права. Урахування цих особливостей є важливим не тільки для управління будинками, але й для оподаткування, кредитування під заставу і залучення інвестиції у житлову нерухомість, що має бути проаналізоване на рахунок застосування в Україні.

До нерухомості належать і підприємства як майнові комплекси, представлені в сукупності наступних складових: ділянок землі; будівель та споруд; обладнання та інвентарю; продукції і сировини; різних прав (оренди, товарних знаків, фірмового найменування, які індивідуалізують підприємство і його продукцію, товари, роботи і послуги); інформації; нематеріальних благ; результатів інтелектуальної діяльності. Поняття підприємства може бути застосоване до складних об'єктів житлової нерухомості, житлових комплексів, що являє собою цікавий об'єкт подальших досліджень.

2. У Німеччині, Данії, Швеції, Туреччині, США, а також частково у Південній Африці функціонують правові системи романо-германської традиції, у межах яких реалізується дуалістична модель права власності щодо кондомініумів. Відповідно до неї власник володіє виключним правом на окрему квартиру (або інше приміщення) та водночас має невід'ємну частку у спільній власності на будівлю і земельну ділянку. Розмір такої частки визначається з урахуванням параметрів конкретного об'єкта – його площі, вартості та якісних характеристик – у співвідношенні із загальними показниками будинку.

У межах цієї моделі можливі різні правові конструкції: в одних випадках квартира як об'єкт нерухомості є похідною від земельної ділянки та будівлі, в інших – навпаки, земельна ділянка і будинок юридично «слідують» за квартирою чи нежитловим приміщенням. Визначення часток

співвласників здійснюється на підставі проєктної документації, зазвичай до або одночасно з реєстрацією об'єднання (асоціації) власників. За відсутності чіткої ідентифікації земельної ділянки, будівлі та розподілу часток функціонування такого об'єднання втрачає системність, що призводить до зниження ефективності управління об'єктом нерухомості.

У жодній з розглянутих країн, крім України, у системі цивільного права не практикується застосування спільної сумісної власності на земельну ділянку і будинок, тим більше при відсутності достанької ідентифікації цих об'єктів нерухомості, що розмиває права власності в управлінні витратами і вигодами домоволодіння. Реєстрація ОСББ в Україні без визначення і детального опису нерухомих активів спільної та індивідуальної власності не дозволяє здійснювати ефективне управління. У країнах романо-германської правової системи Швейцарії та Нідерландах застосовується унітарна модель, в якій власник кондомініуму є співвласником всього нерухомого майна об'єкта і має лише особливе право користування стосовно свого приміщення. Таким чином, поняття частки власності у Швейцарії та Нідерландах означає частку у всій власності, що складається з землі, будівлі включно з конструкціями, обладнанням, загальними і допоміжними приміщеннями, кондомініумними одиницями, тоді як в інших юрисдикціях частка у спільній власності розглядається без урахування квартир та нежитлових приміщень.

Порівняння показало, що частку власності можуть визначати різні суб'єкти, а саме, забудовник – у Данії, Південній Африці та Швейцарії; архітектор – у Туреччині, нотаріус – у Нідерландах та кадастровий орган - у Швеції. В Україні йдеться про частку у спільній сумісній власності, яка визначається щодо площі інших квартир та нежитлових приміщень без посилання на методику та початкову чи актуальну проєктну документацію. Загалом, існування формальної, стандартизованої та єдиної методології оцінки, яка могла б забезпечити справедливий підрахунок частки власності, не спостерігається ніде.

Існують різні підходи до визначення об'єкта індивідуальної власності, а відтак – частки у спільній власності. Індивідуальна квартира чи нежитлове приміщення можуть формуватися як із базового набору кімнат, так і включати додаткові пов'язані елементи – суміжні (наприклад, балкони) або відокремлені (як-от підвальні та/або гаражі). У зв'язку з цим відображення меж власності на проєктних кресленнях або у тривимірних моделях забезпечує більш чітке розуміння структури об'єкта та сприяє ефективнішому управлінню. У цьому аспекті шотландська правова модель, яка обмежується текстовим описом квартир у правовстановлюючих документах, вважається менш ефективною.

Щодо визначення меж квартир, у законодавстві Південної Африки та Шотландії закріплено підхід, за яким вони проходять по серединній лінії огорожувальних конструкцій – підлоги, стін і стелі. Це призводить до того, що окремі конструктивні елементи можуть повністю або частково входити до складу квартири, покладаючи на власника обов'язок їх утримання та ремонту, що інколи пов'язано зі значними витратами. Така тенденція до мінімізації обсягу спільної власності може знижувати рівень захищеності власника. На відміну від цього, у США межі квартири визначаються по неоздоблених поверхнях конструкцій, що дозволяє уникнути подібних проблем.

Правовий режим щодо належності дверей і вікон також варіюється залежно від юрисдикції. Так, у південноафриканській моделі належність цих елементів визначається залежно від їхнього розташування щодо серединної лінії. У Німеччині судова практика закріпила підхід, за яким зовнішні частини дверей і вікон належать до спільної власності, а внутрішні – до індивідуальної. У США вікна та двері, що обслуговують лише одну квартиру, зазвичай класифікуються як об'єкти обмеженого спільного користування з виключним правом відповідного власника. Натомість шотландське право відносить ці елементи до складу тієї квартири, яку вони безпосередньо обслуговують.

Власність на внутрішні мережі важко відстежувати. У південноафриканській правовій системі розмежування таких елементів визначається залежно від їх розташування відносно серединної лінії, унаслідок чого обов'язки з їх утримання покладаються на власника відповідної квартири. У шотландському законодавстві застосовується функціональний підхід: якщо інженерні мережі (зокрема дроти чи труби) обслуговують виключно одну квартиру, вони вважаються її складовою; у разі ж обслуговування кількох квартир відповідні права спільної власності розподіляються між ними пропорційно.

Згідно з правовими підходами, застосованими у США, Німеччині та Південній Африці, земельна ділянка, як правило, належить до об'єктів спільної власності. При цьому включення частин землі (наприклад, паркувальних місць) до складу індивідуальних об'єктів як зон виключного користування не допускається, за винятком окремих положень південноафриканського права. Натомість шотландська модель вирізняється своєрідністю: відповідно до її індивідуалістичної концепції, земельна ділянка разом із повітряним простором може розглядатися як частина власності власника приміщення першого (цокольного) рівня і функціонально приєднується до нього через елементи доступу.

Значно більше, ніж в Україні розмаїття управлінських підходів до об'єктів житлової нерухомості при значній звуженості вітчизняного законодавства у цій сфері вимагає, з одного боку, його удосконалення на засадах країн романо-германської системи права, а з іншого боку – його доповнення внутрішніми специфічними правилами, як це здійснюється у країнах англо-саксонської системи права та у країнах змішаного типу.

3. Порівняльний огляд формування та реалізації житлової політики у Східній Європі показує, що ринки міського житла не стали ані більш ефективними, ані більш справедливими. Житлова політика не була сформульована на дійсно ринкових принципах, особливо враховуючи повсюдну занижену ціну продажу (приватизації) житла наявним

мешканцям. Не враховувалося також місцезнаходження будинків при оцінці балансової вартості державного житла; кошти, зібрані від приватизації, не реінвестувались у будівництво та реконструкцію нового житла. Найважливіший результат приватизаційної реформи – це збільшення частки власного житла та відмова держави від забезпеченні житлом. Як наслідок, пропозиція житла стала обмеженою, а через відсутність доступних фінансових інструментів та землі під забудову зростання цін на житло стало найважливішим побічним ефектом цих житлових реформ.

Нові положення чинного житлового законодавства є недостатньо дієвим, а в багатьох країнах досі не сформульована довгострокова житлова стратегія, яка визначає роль держави та інших інституцій у забезпеченні житлом. Процес інституційної розбудови, зміцнення та їх співробітництва все ще знаходиться в зародковому стані. Політика є вибірковою щодо маргінальних соціальних груп, а платоспроможний попит залежить не від забезпечення ринку, а від сімейних та особистих можливостей. Забезпечення житлом безпосередньо корелює з поточною макроекономічною ситуацією в країнах Східної Європи та успадкованими структурами до впровадження реформ з приватизації житла.

На нашу думку, державне орендоване житло у багатоквартирних будинках було, на жаль, приватизоване шляхом передачі права власності на окремі квартири разом із часткою у спільному майні будинку, в деяких випадках включно з землею. Тобто, у генезисі моделей домоволодіння, з урахуванням того, що Західна Європа демонструвала успішні приклади створення житлових компаній і така практика була у соціалістичній системі управління, було обрано не найкращий варіант. А таким, особливо для великих багатоповерхових будинків, що обслуговувалися державними експлуатаційними підприємствами, могла би бути унітарна модель спільного домоволодіння.

Таким чином, приватизація житла у Східній Європі не досягла загальних поставлених цілей щодо ефективності. У певній мірі це пов'язано з деформацією об'єкта і суб'єкта управління у багатоквартирному будинку.

4. На основі аналізу різних аспектів ситуації у постсоціалістичних країнах Східної Європи, а також в окремих пострадянських країнах можна дійти наступних висновків.

Постсоціалістичні країни допустилися кількох стратегічних помилок: по-перше, здійснили пільгову приватизацію, по-друге, приватизували квартири, а по-третє, із запізненням та з викривленнями сформували повсюдно модель управління кондомініумом замість надання можливостей вибору моделі унітарної житлової компанії та збереження і вдосконалення кооперативів. На пострадянському просторі приватизація і недоліки управління призвели до деградації житлового фонду, крім Білорусії, де при приватній власності на квартири держава забезпечила дофінансування різниці між можливостями власників і потребами нормальної експлуатації квартир і утримання будинків. В Україні та інших країнах білоруський досвід вже не є прийнятним у зв'язку з накопиченим 30-річним відставанням в оновленні будинків, що робить фінансові потреби непосильними для держави за наявності інших витрат у сфері ЖКГ.

Список використаних джерел до розділу 4:

1. Ніколаєв В.П., **Щербина А.А.** Моделі формування прав і відносин власності в управлінні об'єктами житлової нерухомості. *Міжнародний науковий журнал "Інтернаука". Серія: "Економічні науки"*, №6 (38), 2020. С. 86-96.

2. Установчий документ № 10: житлова політика. Підготовчий комітет Конференції Організації Об'єднаних Націй з питань житла та сталого міського розвитку (Хабітат III). Третя сесія. Сурабая, Індонезія, 25–27 липня

2016 року. 90 с. URL: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Policy-Paper-10-Русский.pdf>

3. Керівництво з питань житлових кондомініумів у країнах з перехідною економікою. Європейська економічна комісія. Женева, 2003. 147с. URL: <https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/condo.mgt.r.pdf>.

4. Guidelines on the management and ownership of condominium housing. UNECE. (2019). 104 p. URL: https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/Condo_Guidelines_ECE_HBP_198_en.pdf

5. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник. Київ: Інститут місцевого розвитку, 2007. 288 с. URL: <https://osbb-online.com/Uploads/Library/94dc0e75-8404-4f51-8e0f-0c9a75c938ca.pdf>

6. Посібник із створення та розвитку ОСББ. Від першої цеглинки до сталого розвитку. Київ: ЄС/ПРООН, 2017. 55 с. [https://www.undp.org/content/dam/ukraine/docs/DG/CBA-III/OSBB-manual/19. Посібник із створення та розвитку ОСББ.pdf](https://www.undp.org/content/dam/ukraine/docs/DG/CBA-III/OSBB-manual/19.Посібник_із_створення_та_розвитку_ОСББ.pdf)

7. Довідник ОСББ. Київ: Представництво IFC, 2016. 65 с.

8. Створення та початок діяльності ОСББ. Посібник. За ред. Д. Левицького. Київ: ПРООН, 2019. 146 с.

9. Посібники для голів правлінь ОСББ, матеріали для споживачів комунальних послуг, методична література. ОСББ – online. Інформаційно-довідкова система. URL: <https://osbb-online.com/>

10. European Condominium Law (2015). Edited by Cornelius Van Der Merwe, Cambridge University Press,. 644 p. URL: <https://www.cambridge.org/core/books/european-condominium-law/66C75C6464F0D47F0FA067EA8A37EC5A>

11. Глинщикова Т. В. Право спільної власності на будівлі: автореф. дис.... канд. юр. наук. 12.00.03, 2004. 30 с.

12. Зарубіжний досвід правового регулювання питань управління багатоквартирним будинком: можливості застосування в Україні. Аналітична записка. НІСД. 20.05.2013. URL: <https://niss.gov.ua/en/node/2901>
13. Єфіменко І. А. Кондомініум як суб'єкт самостійного управління житлом. *Вісник Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого*. № 3/2010. С. 105-110. URL: http://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/3525/1/Yefimenko_104.pdf
14. Слободянюк С. Сутність нерухомого майна та його правова природа. *Підприємництво, господарство і право*. 2011. № 5. С. 48–52.
15. Романів В.Я. Поняття «нерухомого майна» за цивільним законодавством України. *Держава і право*. 2012. Вип. 55. С. 346–352.
16. Property law. British encyclopedia. 2018. URL: <https://www.britannica.com/topic/property-law>].
17. Розновська С.Б. Зарубіжний досвід щодо правового режиму земельної ділянки і розташованого на ній нерухомого майна. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 2. С. 276-280.
18. Повний набір прав власності. Перелік ОНОРЕ. СУМ ДУ. Економічна теорія. 2018. URL: <https://dl.kpt.sumdu.edu.ua/mod/book/view.php?id=1440&chapterid=49>
19. Тамаря Я.В. Принципи адміністративної процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2017. Вип. 44(2). С. 65-67.
20. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. Редакція від 28.04.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
21. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п>.
22. Falkenbach, Heidi; Nuuja, Katri. Flat Ownership and registration in Europe, an overview. / The XXX FIG General Assembly and Working Week

2007 in Hong Kong SAR China, 13-17 May 2007. Hong Kong : International Federation of Surveyors / Hong Kong Institute of Surveyors, 2007. 13 c.

23. Lujanen M. (2010). Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owner-occupied apartment blocks. *International Journal of Law in the Built Environment*. Vol. 2 No. 2, pp. 178-197.

24. Co-ownership shares in condominium: A comparison across jurisdictions and standards (2018). Çağdaş, Volkan; Stubkjær, Erik; de Vries, Walter Timo; Van der Merwe, Cornelius; Paasch, Jesper; Paulsson, Jenny; Schwery, Nadja; Ploeger, Hendrik; Isikdag, Umit; Kara, Abdullah. Proceedings of the 6th International FIG 3D Cadastre Workshop. Copenhagen, Denmark: International Federation of Surveyors (FIG),. pp. 217-242. URL: http://www.gdmc.nl/3DCadastres/workshop2018/programme/Workshop2018_12.pdf

25. Van der Merwe, C. (2002). A Comparative Study of the Distribution of Ownership Rights in Property in an Apartment or Condominium Scheme in Common Law, Civil Law and Mixed Law Systems. *Georgia Journal of International and Comparative Law*, 31(1), 101-138.

26. Paulsson J. (2007). 3D Property Rights – An Analysis of Key Factors Based on International Experience. Doctoral Thesis in Real Estate Planning Stockholm, Sweden. 351 p. URL: https://www.researchgate.net/publication/267401265_3D_Property_Rights_-_An_Analysis_of_Key_Factors_Based_on_International_Experience

27. **Щербина А.А.**, Бабак А.В. Реалізація моделей власності на житлову нерухомість у вітчизняній і зарубіжній практиці управління. *Вісник Хмельницького національного університету*. № 3. 2020. С. 203-218.

28. European Condominium Law. Edited by Cornelius Van Der Merwe, Cambridge University Press, 2015. 644 p. URL: <https://www.cambridge.org/core/books/european-condominium-law/66C75C6464F0D47F0FA067EA8A37EC5A>

29. Van der Merwe, C. (2002). A Comparative Study of the Distribution of Ownership Rights in Property in an Apartment or Condominium Scheme in Common Law, Civil Law and Mixed Law Systems. *Georgia Journal of International and Comparative Law*, 31(1), 101-138.

30. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Transforming housing ownership in Ukraine-2022: residential building property before destruction and after restoration. *Abstracts ERES Conference*. June 22-25, 2022, Milan. URL: https://library.eres.org/eres2022/paperupload/P_20220325100325_4912.pdf.

31. **Щербина А.А.** Генезис управління спільним домоволодінням: від середньовіччя до цифрового суспільства. *Інноваційні підходи розвитку управління*: колект. монографія. Харків: ХНУБА, 2022. С. 559-612.

32. Van der Merwe, C. (2002). A Comparative Study of the Distribution of Ownership Rights in Property in an Apartment or Condominium Scheme in Common Law, Civil Law and Mixed Law System. *Georgia Journal of International and Comparative Law*. Volum 31. Pp. 101-137.

33. Królikowska, K (2017). Transplants of condominium law in Central and Eastern Europe, In *Mutual Interaction between contemporary systems and branches of law in European countries*. Jan Dlugosz University in Czestochowa, 182 p.

34. **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Restoration of destroyed apartment buildings pushes housing property transformation in Ukraine. *29th ERES Annual Conference*, July 12-15, 2023. London, UK. URL: https://library.eres.org/ERES_network/index.html

35. **Щербина А.А.** Форми ефективного управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. 2020. № 2(22). С. 138-149. <http://ppeu.stu.cn.ua/article/view/219428/219183>

36. Шреккенбах Л. Система управління житловою нерухомістю у Німеччині. «Теплий дім». URL:

http://www.teplydim.com.ua/static/storage/filesfiles/Housing_management_Germany_IWO_Rus.pdf.

37. Ніколаєв В., **Щербина А.** Токенізація житлової нерухомості: глобальні тенденції і фінансова специфіка в Україні. *II Міжнародний податковий конгрес* [Електронне видання] : збірник матеріалів (м. Ірпінь, 26 листопада 2021 р.). – Ірпінь : Університет ДФС України, 2021. С. 396-402.

URL: https://congress.tax/wp-content/uploads/2021/12/2021_II_International_Tax_Congress_%D0%97%D0%B1%D1%96%D1%80%D0%BD%D0%B8%D0%BA.pdf

38. Pichler-Milanović, N (1999). Housing privatisation in Central and Eastern Europe: from policy to practice. UNI/IAS Working paper (№ 66), United Nations University. 44 p. URL: https://archive.unu.edu/hq/library/Collection/PDF_files/IAS/milanovich.pdf.

39. Renaud, B (1990). Housing Reforms in Socialist Economies, World Bank Discussion Papers, 125, Washington DC. 74 p. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/980131468740381763/pdf/multi-page.pdf>.

40. Tsenkova, S (2009). Housing Policy Reforms in Post-Socialist Europe. Lost in Transition. Heidelberg: Physica-Verlag. 262 p.

41. Lux, M, Sunega, P, Stephens, M (2015). Post-Socialist Housing Systems in Europe: Housing Welfare Regimes by Default? *Housing Studies*, 30 (8): 1210-1234.

42. Buckley, R, Hendershott, P, Villani, K (1995). Rapid housing privatization in reforming economies: pay the special dividend now, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 10. Pp 63-80.

43. World Bank (1993). Making Markets Work, Washington DC. URL: https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/11856/9780195211290_ch04.pdf?sequence=10.

44. World Bank (1991). Housing Policy Reform in Hungary, Report No. 9031-HU, Washington DC. URL:

<https://documents1.worldbank.org/curated/en/164301468254705513/pdf/multi-page.pdf>.

45. Lux, M (2009). Housing Policy and Housing Finance in the Czech Republic during Transition, Amsterdam: Delft University Press.

46. Sýkora, L (2003). Czech Republic. In Lux, M (ed.) Housing Policy: an End or a New Beginning, Budapest. P. 47-117.

47. Hegedüs, J, Struyk, RJ (eds.) (2005). Housing Finance. New and Old Models in Central Europe, Russia, and Kazakhstan. Budapest. 386 p.

48. Tosics, I. (1998). European Integration and the East-Central European 'Outsiders'. In Kleinman, M., Matznetter, W. and Stephens, M. (eds.) (1998). European Integration and Housing Policy, Routledge, London, New York. 307 p.

49. Struyk, R. (1996). Economic Restructuring of the Former Soviet bloc: The Case of Housing, Washington, D.C.: Urban Institute Press. URL: <https://www.jstor.org/stable/41107662>.

50. Hegedüs, J and Tosics, I. (1998). Rent Reform – Issues for Countries of Eastern Europe and the Newly Independent States, *Housing Studies*, 13: 657-658.

51. Banks, C, O'Leary, S, Rabenhorst, C (1996). Privatised Housing and the Development of Condominiums in Central and Eastern Europe: the case of Poland, Hungary, Slovakia and Romania. Review of Urban and Regional Development Studies. *Journal of the Applied Regional Science*. Conference, vol. 8, no. 2, July 1996, pp. 137-155.

52. Renaud, B (1995). Housing finance in transition economies. The early years in Eastern Europe and the former Soviet Union. *Housing Finance International*, December. Pp. 35-46. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/114181468751813257/pdf/multi0page.pdf>.

53. Pichler-Milanovic, N (2001) „Urban Housing Markets in Central and Eastern Europe: Convergence, Divergence or Policy „Collapse“? *European Journal of Housing Policy*, 1. Pp.145-187.

54. Yemtsov, R (2007) Housing privatization and household wealth in transition. Research Paper No. 2007/02, United Nations University UNU-WIDER. URL: <https://ideas.repec.org/p/unu/wpaper/rp2007-02.html>.

55. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.**, Siniak N., Nikolaieva T. Different Management Functions in Housing Operation Practice. *Ukrainian Case Study. Real Estate Management and Valuation*. 2021. Vol. 29, № 2, pp. 29-37. URL: <https://www.sciendo.com/pdf/10.2478/remav-2021-0011>

56. Пушкіна А.В. Управління багатоквартирними будинками: історія та сучасність. *Праці Інституту держави і права*. 2017. Том 12. № 6. С. 93-102.

57. Пасхавер О. Українські реформи, або приватизацію ніхто не любить. *Соціологія: теорія, методи, маркетинг*, 2003, №4. С.71.

58. Лисенко І.В. Щодо підстав набуття права приватної власності на житло. *Право та управління*, 2011, № 1. С. 247–251.

59. Блошко В.В. Поняття та ознаки квартири у багатоквартирному будинку. *Форум права*. 2013. № 1. С. 72-78.

60. Димченко О.В. Житлово-комунальне господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління: монографія. Х.: ХНАМГ, 2009. 356 с.

61. Каленов Г.Г., Максименко О.Л. Управління житловою нерухомістю. Трансформаційні процеси у Білорусі та Україні. Фонд Фрідріха Еберта, 2020. 42 с.

62. ЄІБ розробляє програми енергоефективного відновлення житлового фонду та створення соціального житла. URL: <https://interfax.com.ua/news/interview/981675.html>.

63. Plan for the implementation Ukraine Facility, 2024–2027. URL: <https://www.krainefacility.me.gov.ua/en/>.

64. Мінсоцполітики та Європейський інвестиційний банк планують пілотну програму з розвитку соціального житла в Україні. URL: <https://www.msp.gov.ua/press-center/news/minsotspolityky-ta-yevropeyskyu->

investytsiynyy-bank-planuyut-pilotnu-prohramu-z-rozvytku-sotsialnoho-zhytla-v-ukrayini.

65. Україна. Швидка оцінка завданої шкоди та потреб на відновлення (RDNA4), лютий 2025. Світовий банк, Уряд України, Європейський Союз, Організація Об'єднаних Націй. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099052925103531065/pdf/P180174-93c8e8c1-83a2-487d-aaec-a8435f9db418.pdf>.

66. Пожуєва Т.О. Соціальне житло в системі соціального захисту та відтворення трудового потенціалу населення. *Економічний вісник Донбасу*, № 3 (81), 2025. С 143-149.

67. Марченко М.С. Соціальне житло в системі соціального забезпечення. *Науковий вісник Ужгородського Національного університету*. Т. 1. Вип. 49, 2018. С. 218-220.

68. Семенов Н.О. Сучасний стан забезпечення населення України соціальним житлом. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права*. 25.08.2025. <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-4-15>.

69. Конституція України. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/constitution>.

70. Про житловий фонд соціального призначення. Закон України. URL: akon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15/card2#Card.

71. Попова Ю. Муніципальне житло в Німеччині: базовий гід і висновки для відбудови. *MistoSite*, 14 грудня 2023. URL: <https://mistosite.org.ua/articles/public-housing-in-germany>.

72. **Щербина А.А.**, Ніколаєв В.П. Проблеми інвестування соціального житла та створення муніципальних житлових компаній. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. Вип. 55(3). 2025. С. 66–75.

73. Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом. Постанова КМ України від 19 березня 2008 р. N 219. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/219-2008-%D0%BF#Text>.

74. Anna Granath Hansson, Björn Lundgren Defining Social Housing: A Discussion on the Suitable Criteria, *Housing, Theory and Society*, (2018). URL: <https://www.tandfonline.com/doi/epdf/10.1080/14036096.2018.1459826?needAccess=true>.

75. Кучеренко О.Ю. Поняття соціального житла: законодавство, теорія, практика. *Modern Scientific Researches*, 2(06-02), 2018. С. 102–113.

76. Лазаренко Д. О. Створення ефективної системи корпоративного управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності: проблеми і шляхи їх вирішення. *Економічний вісник Донбасу*. 2023. №3 (73). С. 54-60.

77. Nikolaiev V.P. Qualitative and quantitative analysis of the housing stock in Ukraine. Technical and economic aspects of real estate properties: collective monograph / V.P. Nikolaiev, P.Ye. Hryhorovskyi, V.O. Khyzhniak, G.M. Ryzhakova and all. LvivToruń: LihaPres, 2019. P. 1-20. DOI: <https://doi.org/10.36059/978-966-397-167-4/1-20>.

78. Поповиченко, І.В. (2021). Проблеми та перспективи розвитку соціально доступного житла в Україні: фінансово-економічний аспект. *Економічний простір*, (173), 52-58. <https://doi.org/10.32782/2224-6282/173-8>

79. Bieliatynskyi A., Mamonov K., Goi V., Kovalenko L., Haidenko S. Economic and mathematical modeling of the development of construction enterprises, taking into account the peculiarities of the formation of intelligent economic systems. *Дороги і мости*. 2023. Вип. 28. С. 38-46. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/dim_2023_28_6.

РОЗДІЛ 5

РОЗВИТОК ПІДПРИЄМСТВ З УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ В УМОВАХ ВІДБУДОВИ І СТАЛОГО ОНОВЛЕННЯ ЖИТЛА

5.1. Аргументація господарського характеру функцій спільного домоволодіння і управління житловою нерухомістю

З урахуванням викладеного у попередніх розділах, спроба подивитися на спільне домоволодіння як на господарську систему, яка представлятиме єдиного власника, єдиний об'єкт нерухомості і єдиний менеджмент, описана нами уперше у [1; 2].

Державна власність на землю та більшу частину житлового фонду в СРСР об'єктивно унеможлиблювала застосування до житла поняття «нерухомість» у його ринковому значенні – як об'єкта, що поєднує земельну ділянку і розташовану на ній будівлю, яка належить конкретному власнику. Ймовірно, саме цим пояснюється той факт, що один із перших законів України «Про приватизацію державного житлового фонду», всупереч сутності поняття нерухомості й, тим більше, поширених у країнах континентальної Європи концепції «єдиного об'єкта нерухомості» [3], визнав квартири окремими об'єктами нерухомого майна. Як зазначалося, це заклало неефективну цивільно-правову основу для подальшого формування нормативної бази у сфері спільної власності та управління багатоквартирними будинками.

Це спричинило появу та загострення низки суперечностей між нормами житлового законодавства й фактичними економічними умовами, а також значно ускладнило для розпорощених власників квартир процес управління будинком як єдиним майновим комплексом і господарським об'єктом від етапу його спільного фінансування забудовником і громадянами до здійснення ремонту, реконструкції чи навіть знесення.

Проблема полягає в тому, що цивільно-правове регулювання охоплює

лише ті майнові відносини, які базуються на юридичній рівності сторін – приватних осіб, їхній майновій автономії та відсутності відносин підпорядкування. Водночас свобода волевиявлення таких суб'єктів передбачає їхнє право самостійно вирішувати, чи вступати у майнові відносини, а також визначати їх умови й обирати партнерів [4].

Отже, житлова політика України сформувалася на засадах майже повної приватизації житла фізичними особами та орієнтації на самостійне управління, зокрема у багатоквартирних будинках, що супроводжувалося фактичним викривленням моделі спільної власності. Це відрізняється від ефективних західних підходів до організації та функціонування кондомініумів, які базуються на більш збалансованих механізмах управління.

Українська модель вирізняється [5]:

- повною протилежністю кондомініуму, а саме, індивідуальною власністю на квартиру, яка не вимагає специфічного управління, є псевдо-нерухомістю, замість спільної часткової власності на земельну ділянку і будинок як на єдиний керований об'єкт нерухомості та похідних виключних індивідуальних прав користування квартирою;

- невизначеністю часток, а саме, розмитою спільною сумісною власністю на приміщення загального користування і сам будинок, який як об'єкт нерухомості і формування вартості «розчиняється» у нематеріальних приміщеннях, не відображається у бухгалтерському обліку (активах) співвласників чи управителя [6];

- не дієвих, а декларативних правах спільної сумісної власності на землю, які, за ЗК, практично неможливо зареєструвати на співвласників-фізичних осіб;

- не обов'язковому, а добровільному створенні ОСББ як неприбуткової громадської, а не господарської організації – юридичної особи, створеної власниками квартир та/або нежитлових приміщень

багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна [7];

У підсумку сформована в Україні модель увійшла в суперечність із природою нерухомості: будівля нерозривно пов'язана із земельною ділянкою, так само як окреме приміщення не може існувати поза межами самої споруди, а об'єкт нерухомості – без визначеного власника та належного управлінського обліку. Водночас ця модель втратила цілісність у розумінні як суб'єкта, так і об'єкта управління, позбавилася економічної логіки функціонування і не забезпечила умов для безперервного контролю інвесторами-власниками вартості на стадіях будівництва й експлуатації, а також подальшого контролю витрат і ефективності використання [5]. Будинки перестали бути об'єктом управління. Модель виявилася нездатною стратегічно забезпечити відтворення житлового фонду.

Отже, на нашу думку, постала необхідність обґрунтовано донести до наукового середовища та органів влади позицію про те, що сучасний багатоквартирний будинок (житловий комплекс) у поєднанні із земельною ділянкою має концептуально розглядатися в новому Житловому кодексі як цілісний об'єкт нерухомості та управління в межах господарської системи домоволодіння, яка інтегрує власників, управлінський механізм і сам матеріальний комплекс.

З практичної точки зору це означатиме відновлення повноцінного управління об'єктом, а також перехід до моделі, за якої операції здійснюватимуться не з окремими квартирами, а з частками у праві власності: не на неподільний об'єкт, як це передбачено у класичному кондомініумі, а у формі корпоративних прав (акцій, часток) у юридичній особі, що володіє відповідною нерухомістю [8].

Такі дискусії точаться не лише в пострадянських країнах, однак для України вони мають особливу вагу. Зокрема, це пов'язано з необхідністю осмислення житла як економічного активу, модернізації житлового фонду за рахунок його власників та забезпечення повної оплати житлово-

комунальних послуг. У межах такої моделі ці завдання могли б вирішуватися значно ефективніше через механізми обігу майнових прав, зокрема шляхом здійснення операцій із частками або акціями, що належать співвласникам [9].

Розглянемо основні поняття і положення нашої мультидисциплінарної предметної області. Перш за все, покажемо необхідність забезпечити системність управління будником.

Базисні поняття системного підходу до управління організаціями були сформульовані у кінці 1960-х років під впливом розвитку кібернетики і у пошуках можливостей її застосування до управління народним господарством. У наш час хрестоматійні положення управління виробничими системами у ринковому середовищі, на жаль, не взятими до уваги українськими законодавцями, зводяться до наступного [10].

Систему можна розглядати як цілісне утворення, що формується сукупністю взаємопов'язаних і взаємодіючих складових, які разом набувають нових властивостей, не притаманних кожному елементу окремо. Елемент системи виступає її базовою структурною одиницею, яка має певні характеристики, що зумовлюють її включення до системи та визначають її функціональну роль у загальній організації.

Будь-яка соціально-економічна система функціонує як поєднання двох взаємозалежних підсистем: тієї, що здійснює управління, і тієї, що підлягає управлінню. Управлінська підсистема охоплює компоненти, які забезпечують ухвалення рішень і координацію процесів у межах організаційної структури. Натомість керована підсистема включає елементи, пов'язані з виробництвом матеріальних благ або наданням послуг.

Взаємодія між цими підсистемами забезпечується через систему зв'язків, що виникають між однорідними за функціями складовими. Функціонування системи проявляється у способах її взаємодії з зовнішнім середовищем і відображає її сутнісні характеристики. Водночас будь-які

зміни зовнішнього середовища зумовлюють трансформацію поведінки системи, що призводить до відповідної зміни її функцій.

Це дає підстави сумніватися в наявності цілісної логіки та узгодженості між суб'єктом і об'єктом управління у випадку багатоквартирного будинку.

До виробничих (господарських) систем різних рівнів належать національна економіка, окремі галузі та сфери діяльності, підприємства, конкретні об'єкти (будівлі й приміщення), а також робочі місця. Такі системи функціонують із використанням широкого спектра ресурсів, серед яких – матеріально-технічні, технологічні, трудові, просторові, земельні, організаційно-управлінські, інформаційні та фінансові. Елементами макроекономічної національної господарської системи, як відзначає С. Бардаш [11], є: учасники відносин у сфері господарювання; діяльність суб'єктів господарювання; відносини, що виникають між учасниками; матеріально-технічна база функціонування господарської системи; результати функціонування господарської системи. Отже, коло учасників відносин у сфері господарювання як складової господарської системи охоплює не лише суб'єктів господарювання і споживачів, а й органи державної влади та місцевого самоврядування, які мають відповідні повноваження, а також громадян і організації, що діють як засновники підприємств або реалізують щодо них управлінські функції, зумовлені відносинами власності.

Водночас такі підходи ускладнюють можливість розглядати суб'єкт і об'єкт у чинній моделі управління багатоквартирним будинком як повноцінні складові єдиної господарської системи.

Для підприємства як класичної господарської системи притаманні ознаки технологічної та організаційно-економічної цілісності, а також автономності у господарській діяльності. Технологічна єдність передбачає інтегрованість і взаємозалежність усіх структурних підрозділів. Організаційно-економічна єдність проявляється у наявності єдиного

управлінського центру, спільного трудового колективу, відокремленості в адміністративному сенсі, узгодженості виробничих планів із ресурсним забезпеченням (матеріальним, трудовим, технічним, фінансовим) і веденні діяльності на принципах економічного розрахунку.

Саме така єдність забезпечує господарську самостійність підприємства, яка виражається у здатності самостійно формувати і використовувати необхідні ресурси, організовувати реалізацію результатів своєї діяльності, а також вести власний бухгалтерський облік і формувати завершену систему звітності.

За визначенням Т. Олійник [12], зазвичай підприємство має всі характерні риси системно організованого виробництва, тому його доцільно розглядати як єдину цілісну систему, що потребує цілеспрямованого й оптимізованого управління. У процесі взаємодії з зовнішнім середовищем підприємство проходить три ключові етапи: залучає ресурси ззовні, трансформує їх у продукцію чи послуги, затребувані ринком, і передає результати своєї діяльності споживачам. Рівень ефективності такої системи безпосередньо залежить від раціональності використання наявних ресурсів.

З огляду на це стає очевидною відмінність між чинною моделлю управління багатоквартирним будинком і класичною моделлю підприємства. Водночас у наукових дослідженнях простежується підхід, за яким сукупність співвласників разом із самим багатоквартирним будинком фактично утворюють особливу господарську систему, що функціонує де-факто, хоча й не завжди закріплена належним чином інституційно.

Так, наближення вказаних вище положень до будівельних систем як інвестиційних проектів було представлено В. Ніколаєвим і узагальнено у [13]. При такому підході предметом аналізу стає не вся керована підсистема підприємства включно з персоналом і трудовими відносинами, а матеріальний об'єкт інвестування – будівля, споруда. У подальшому було розглянуто ширше поняття «господарської системи домоволодіння» [14]. Щодо об'єкта було розмежовано категорії житла та житлової нерухомості.

Зокрема, житло у функціональному вимірі трактується як нематеріальний внутрішній простір у межах матеріальної оболонки – будинку, тоді як з економічної позиції воно постає як об'єкт власності, різновид нерухомості, актив і товар. У ширшому контексті житло відображає цілу систему соціально-економічних взаємин між державою та громадянами, що охоплює питання набуття, використання і відтворення житла як засобу споживання, а також як об'єкта економічного обігу і капіталу. Це також включає механізми реалізації прав власності – володіння, користування і розпорядження, а відповідно й форми управління.

На відміну від цього, домоволодіння виступає не просто об'єктом, а цілісною господарською системою, у якій поєднуються суб'єкти, об'єкти та інституційні механізми. Водночас воно має процесуальний характер – як діяльність і взаємодія, а також може розглядатися як інвестиційний проєкт із позиції управління. У такій системі суб'єктами можуть бути як фізичні, так і юридичні особи, включаючи організації та підприємства, тоді як об'єкти представлені окремими приміщеннями (зокрема квартирами), але лише як складові елементи більш комплексних утворень – будинків, садиб чи житлових комплексів.

Домоволодіння як інститут охоплює сформовану в країні сукупність суб'єктів і об'єктів, усталених процесів і механізмів управління, а також практик реалізації прав власності й економічних інтересів між учасниками та щодо користувачів житла. Відтак його ефективність як господарської системи визначається трьома ключовими чинниками: техніко-експлуатаційними та вартісними характеристиками об'єктів, фінансовою й управлінською спроможністю суб'єктів забезпечувати відтворення житлового фонду, а також якістю інституційного середовища, що сприяє узгодженню і реалізації цих складових [14, с. 60-61].

У розвиток цих положень, А. Бабак запропонувала, як ми вказували, Доцільно здійснювати класифікацію систем домоволодіння залежно від цільового призначення об'єктів і специфіки їх обліку в управлінні. Зокрема,

можна виокремити: об'єкти, що зводяться для подальшого продажу квартир і нежитлових приміщень із переходом права власності (інвестиційні будинки); будинки, призначені для забезпечення житлом членів кооперативу (кооперативні); а також об'єкти, що використовуються як орендний фонд (доходні будинки).

На етапі будівництва всі такі об'єкти перебувають на балансі забудовника. Водночас лише кооперативні та доходні будинки після завершення будівництва відображаються у бухгалтерському обліку юридичної особи-власника. Натомість інвестиційні будинки, які становлять переважну частину житлового фонду за площами, не можуть бути включені до балансу ОСББ чи управителя.

Це пояснюється тим, що баланс як фінансовий звіт фіксує активи, зобов'язання та власний капітал конкретного суб'єкта господарювання. Відтак відображення житлового будинку, що перебуває у спільній власності власників окремих приміщень, у складі активів управителя суперечить базовим принципам фінансової звітності і фактично є некоректним з точки зору обліку. [15, с. 105]. Нормативне закріплення житлових і нежитлових приміщень як самостійних об'єктів права власності та обігу фактично унеможлиблює відображення будинку як єдиного майнового комплексу у бухгалтерському обліку управителя, який здійснює функції управління цим майном. Оскільки законодавство не надає багатоквартирному будинку статусу самостійного об'єкта власності, змінюється й зміст управлінської функції: вона трансформується залежно від того, як у правовому полі визначаються об'єкти власності в межах такого будинку [15, с. 110]. Крім того, у дослідженні зроблені висновки про принципову невирішуваність для чинної моделі ОСББ проблеми обліку земельних ділянок [15, с. 157-158]. Зроблені висновки, на наш погляд, свідчать про необхідність удосконалення управління через ОСББ, але й про доцільність пошуку, формування і поширення альтернативних форм спільного домоволодіння.

Розглянемо багатоквартирний будинок не лише як сукупність окремих приміщень, а як об'єкт власності, цілісну виробничу систему, господарську організацію та потенційне підприємство, а також обґрунтуємо доцільність вибору найбільш ефективної організаційно-правової форми для такої структури.

Сучасний багатоквартирний будинок є високовартісним об'єктом нерухомості, утримання якого потребує значних фінансових витрат, а процес його експлуатації пов'язаний зі споживанням дорогих житлово-комунальних послуг. Відповідно, усі пов'язані з ним витратні та вартісні параметри мають підлягати системному контролю та ефективному управлінню.

Наведені далі міркування покликані довести, що в межах виробничої системи житлової сфери багатоквартирний будинок фактично функціонує як самостійна господарська одиниця: він має риси підприємства та відповідає основним організаційно-економічним характеристикам суб'єкта господарювання.

Розглянемо низку взаємопов'язаних визначень, застосованих ще у ГК [16]. Слід підкреслити, що господарське законодавство чітко відмежовувало сферу регулювання господарських відносин від інших видів правовідносин. Зокрема, майнові та особисті немайнові відносини, включаючи питання права власності на квартири, не належали до предмета регулювання Господарського кодексу й підпорядковувалися нормам цивільного права. Водночас цивільне законодавство не поширювалося на відносини владного підпорядкування, а також на податкову чи бюджетну сферу.

За таких умов функціонування спільного домоволодіння у формі ОСББ фактично охоплюється нормами цивільного права лише в частині добровільного об'єднання індивідуальних власників як співвласників будинку. Тобто правове регулювання обмежується переважно управлінським рівнем (керуючою підсистемою), тоді як сама діяльність ОСББ за своєю природою має господарський характер і тісно пов'язана з

керованою підсистемою – матеріальним об'єктом у вигляді будинку та прилеглої земельної ділянки.

Питання про те, чи слід розглядати ОСББ як господарську організацію або суб'єкта господарювання, залишається дискусійним. Зокрема, у роз'ясненнях профільного міністерства наголошується, що ОСББ не є власником будинку чи окремих його елементів, а відтак не може кваліфікуватися як «власник» у відповідному розумінні. Окрім того, мета діяльності об'єднання не передбачає здійснення господарської діяльності, що виключає його віднесення до суб'єктів господарювання. Відповідно, діяльність таких утворень трактується як забезпечення необхідних матеріально-технічних умов їх функціонування, а не як самостійна господарська діяльність, тобто є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів, а не господарською діяльністю [17].

Натомість, думка фахових юристів протилежна: «ОСББ – це господарська організація, форма об'єднання власників житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку для спільного управління комплексом нерухомого майна (кондомініумом), володіння, користування і в установлених законодавством межах розпорядження спільним неподільним майном [18]. Є також інформація, що в одній із справ «Верховний Суд в цій справі не висловився щодо приналежності ОСББ до громадських організацій» [19].

За умов такої невизначеності, розглянемо функцію управління будинком з позицій науково-практичного коментарів ГК [20], які є пов'язаними з описаними вище поняттями системного аналізу: оточуюче середовище, система, функції, підсистеми, елементи, зв'язки.

Під господарською діяльністю як функціональною характеристикою розуміється діяльність суб'єктів господарювання – на різних рівнях організації (від елементів до систем), які вступають у господарські відносини в межах суспільного виробництва. Така діяльність спрямована на створення й реалізацію продукції, виконання робіт або надання платних

послуг, що мають визначену вартість. Водночас суб'єкти господарювання діють на основі відокремленого майна й несуть відповідальність за своїми зобов'язаннями в межах цього майнового комплексу, якщо інше не встановлено законом. Організаційно вони постають у формі зареєстрованих юридичних осіб (господарських організацій, підприємств) або фізичних осіб-підприємців.

Разом із тим наведені нормативні підходи фактично позбавляють співвласників у нинішній моделі ОСББ повноцінної ролі керуючої підсистеми, що, по суті, нівелює саму можливість ефективного управління системою. Відтак логічним є висновок про необхідність інтеграції в межах системи спільного домоволодіння як суб'єкта, так і об'єкта управління в єдину конструкцію. Проте така інтеграція не може бути належним чином реалізована у форматі ОСББ, яке за своєю природою виконує лише функції, подібні до органів управління господарського товариства, але не забезпечує цілісності господарської системи.

Як випливало з положень Господарського кодексу, господарські відносини визначаються як врегульовані суспільні зв'язки у сфері господарювання, пов'язані з організацією та здійсненням господарської діяльності. Вони характеризуються специфічним колом учасників, поєднанням майнових і організаційних аспектів, а також значною мірою нормативного впливу як з боку держави, так і самих суб'єктів цих відносин.

У наведених визначеннях простежується розмежування двох рівнів середовища: сфери суспільного виробництва та безпосередньо сфери господарювання. «Суспільне виробництво – це процес, за допомогою якого люди, використовуючи природні ресурси, суспільні відносини і соціальні сили, духовні багатства, здібності індивідів, відтворюють власне і суспільне життя...; система, утворена матеріальним виробництвом, виробництвом суспільного життя, духовним виробництвом, власного життя» [21, с. 82], тобто суспільне виробництво розглядається як комплексний процес відтворення життя, у межах якого люди, використовуючи природні ресурси,

соціальні зв'язки, духовні надбання й власні здібності, забезпечують як індивідуальне, так і суспільне існування. Воно охоплює систему взаємопов'язаних компонентів, серед яких матеріальне виробництво, відтворення суспільних відносин, духовну сферу і самих людей як носіїв життя.

Таким чином, сфера суспільного виробництва матеріальних і нематеріальних благ постає як широка філософсько-економічна категорія, притаманна передусім постсоціалістичним країнам і покладена в основу їх економічного законодавства. Вона дозволяє системно інтерпретувати процес створення засобів існування, формування соціальних умов життєдіяльності та розвиток людини як носія економічної і суспільної активності.

Виробництво життєвих засобів охоплює предмети споживання, а також *житло*. З іншого боку, споживання життєвих засобів є одночасно процесом «виробництва» робочої сили, людини, а відтак відноситься до сфери виробництва матеріальних благ [22]. Викладене свідчить про виробничий характер житлової сфери і її елементів – спільних домоволодінь та будинків.

Водночас сфера господарювання, попри внутрішню складність і різноманіття відносин, виступає лише складовою ширшої системи суспільного виробництва. Коло її учасників не обмежується винятково суб'єктами господарювання: до нього належать також споживачі, органи державної влади з відповідними повноваженнями, а також громадяни, громадські та інші організації, які засновують суб'єкти господарювання або реалізують щодо них організаційно-економічні функції, що впливають із відносин власності. Як зазначається у [23], відносини у сфері господарювання і господарські відносини також співвідносяться як ціле і частина. Відповідно, коло учасників "відносин у сфері господарювання" ширше за коло учасників (сфери) господарських відносин.

Викладене вище дозволяє побудувати принципову схему організації господарської діяльності для аналізу житлової сфери (рис. 5.1).

Суб'єкти господарських відносин, функціонують у визначених організаційно-правових формах, у межах яких здійснюється їх діяльність. Такими формами можуть бути різні види підприємств, установ чи організацій, а також інші об'єднання, зокрема громадські, які, беручи участь у господарських відносинах, набувають відповідного статусу.

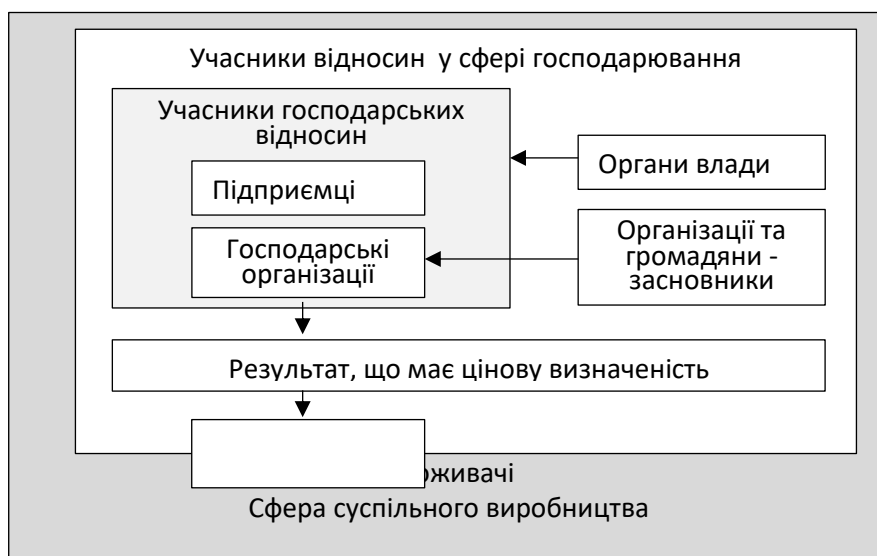


Рисунок 5.1. Сфера і учасники господарської діяльності

Джерело: складено автором.

Суб'єкт господарювання характеризується наявністю відокремленого майна, яке юридично закріплене за ним. Це означає, що у майновому аспекті він є автономним і ухвалює рішення незалежно від засновників чи учасників (що суттєво відрізняє його від моделі ОСББ і потребує врахування). Таке майно підлягає обов'язковому відображенню у бухгалтерському балансі, що має стати необхідною умовою при трансформації системи спільного домоволодіння у повноцінну господарську організацію-підприємство.

Як зазначалося раніше, чинна модель ОСББ фактично обмежується виконанням функцій керуючої підсистеми без належного господарського змісту. У результаті об'єкт нерухомості, який виступає керованою

підсистемою, організаційно відокремлений від співвласників і не знаходить відображення у балансі, що свідчить про відсутність цілісної господарської системи.

Житловий будинок і його співвласники як підприємство. За ГК, підприємство може створюватись як для здійснення підприємництва, так і для некомерційної господарської діяльності. З урахуванням спільної власності у багатоквартирному будинку слід, як альтернативу ОСББ, розглянути форму господарського товариства, яке визначається ГК як підприємство, створене на засадах угоди юридичними особами та громадянами шляхом об'єднання їх майна і участі в управлінні підприємницькою діяльністю товариства з метою одержання прибутку. Однак, треба мати на увазі, що для підприємств певного виду та організаційних форм законами можуть встановлюватися особливості господарювання, зокрема щодо прибутку. Це могло би стосуватись житлових підприємств.

Варто також зазначити, що теза про «неприбутковий» характер спільного домоволодіння є неоднозначною і викликає обґрунтовані сумніви. Зокрема, придбання квартири у приватну власність фактично є інвестиційним рішенням, орієнтованим на отримання майбутніх вигод порівняно з орендою аналогічного житла, що знаходить відображення у категорії умовної ренти (*imputed rent*). Крім того, значна частина квартир у будинках здається власниками в оренду, формуючи реальні доходи.

Окремі доходні функції притаманні й самим об'єднанням співвласників: вони можуть надавати в оренду нежитлові приміщення або земельні ділянки. Більше того, виступаючи замовником робіт із капітального ремонту, ОСББ фактично виконує роль, аналогічну девелоперу, а у разі збереження за собою управлінських функцій – набуває ознак керуючої компанії. Це свідчить про наявність у такої системи елементів господарської діяльності, попри її формальне визначення як неприбуткової.

Необхідно відзначити також протиріччя між ЦК і ГК щодо визначення підприємства: у наукових джерелах неодноразово зазначалося, що підприємство як цілісний майновий комплекс є тим правовим явищем, яке не має однозначного трактування у юридичній літературі, що зумовлено неточною регламентацією його правового статусу у чинному законодавстві України [24, с. 84; 25; 26]. Так, ЦК визначає його як єдиний майновий комплекс (об'єкт), а ГК як суб'єкт, а точніше систему суб'єкта і об'єкта, як вказано вище. Багатозначність поняття «підприємство» зберігається і в англomовних джерелах [27].

У роботі [15] А. Бабак доводить, що управління багатоквартирним будинком доцільно будувати на підході, за якого він розглядається в обліковому аспекті як цілісний майновий комплекс, подібний до підприємства. Водночас більш обґрунтованим є підхід, за якого не лише сам об'єкт, а й сукупність його співвласників разом із будинком розглядаються як єдина господарська структура – господарське товариство у розумінні господарського законодавства.

Це пояснюється наявністю спільних рис між ОСББ та механізмами управління в господарських товариствах: власники, реалізуючи свої майнові права, можуть здійснювати управління безпосередньо або через створені ними органи. З метою ведення господарської діяльності вони призначають керівника (менеджмент), який підзвітний власникам, їх представницьким органам чи наглядовій раді.

Серед можливих організаційних форм особливу увагу заслуговує акціонерне товариство – підприємство, що функціонує на основі установчих документів і статутного капіталу, поділеного на акції рівної номінальної вартості. У контексті багатоквартирного будинку такі акції могли б відповідати часткам співвласників, визначеним за площею квартир або нежитлових приміщень.

Як підкреслюють дослідники, у сучасній економіці посилюється тенденція відокремлення функцій управління від володіння капіталом. У

зв'язку з цим саме ефективна система управління стає ключовим чинником досягнення балансу інтересів власників (акціонерів), управлінського персоналу, працівників, держави та самої організації як самостійного суб'єкта права. Водночас серед базових прав учасників такої структури провідне місце посідає право на участь в управлінні [28; 29; 30].

Орган господарського товариства розглядається як його органічний складник, що може бути представлений однією чи кількома фізичними особами, наділеними визначеними повноваженнями. Саме через ухвалення рішень у формі передбачених законодавством актів ці органи формують і реалізують волю товариства. У процесі діяльності вони забезпечують здійснення корпоративного управління, яке виступає як безперервний, цілеспрямований вплив на поведінку учасників, залучених до функціонування організації, формуючи систему взаємовідносин між керуючими та керованими. При цьому до суб'єктів і об'єктів корпоративного управління зазвичай відносять, з одного боку, органи і посадових осіб, а з іншого – тих учасників, на яких спрямовується управлінський вплив.

Водночас, на наш погляд, звуження розуміння управління виключно до взаємодії між людьми без урахування матеріальної складової є недостатнім. У контексті спільного домоволодіння та багатоквартирного будинку таке трактування потребує розширення за рахунок включення до аналізу й самих матеріальних об'єктів управління. Це дозволяє більш комплексно підійти до осмислення процесів управління та узагальнити відповідні міждисциплінарні підходи щодо функціонування багатоквартирного будинку як цілісної системи (табл. 5.1).

У цьому контексті логічним продовженням є формування спеціалізованих підприємств з управління нерухомістю, які б інтегрували в єдину систему як суб'єкт, так і об'єкт управління. Такі підприємства могли б виступати носіями цілісної господарської функції, забезпечуючи професійне управління житловими комплексами як активами, із належним

відображенням їх вартості в обліку, організацією фінансових потоків, інвестиційних процесів і контролем ефективності експлуатації. Це дозволило б перейти від фрагментарного управління до системної моделі, в якій багатоквартирний будинок функціонує як економічно самодостатній об'єкт, інтегрований у ринок нерухомості та інвестицій.

Таблиця 5.1

Системні і правові поняття в управлінні багатоквартирним будинком

Системний аналіз	Господарське право	Спільне домоволодіння	
		Чинна модель	Пропонована модель
Оточуюче середовище	Сфера суспільного виробництва Сфера господарювання	Житлова сфера	Сфера суспільного виробництва Сфера господарювання
Система	Суб'єкт господарювання	ОСББ	АТ
Керуюча підсистема (суб'єкт)	Господарське товариство	Загальні збори власників квартир та приміщень Голова правління Правління	Загальні збори акціонерів. Наглядова рада. Голова правління Правління
Керована підсистема (об'єкт)	Підприємство, майновий комплекс	Об'єкти спільної власності. Керуюча компанія. Управитель	Майновий комплекс - об'єкт нерухомості
Елементи	Нерухоме майно		Конструктивні елементи. Приміщення
Зв'язки	Господарські відносини	Між об'єднаннями та асоціаціями, органами державної влади; господарюючими суб'єктами	Виробники, надавачі, виконавці житлово-комунальних послуг

Джерело: складено автором.

Саме погляд на людські майнові відносини та інтереси дозволяє пояснити необхідність існування господарських товариств у сфері житлової нерухомості, зокрема в умовах відбудови зруйнованих об'єктів [32].

5.2. Господарське товариство як форма необхідної інтеграції майна неефективних власників та зовнішніх інвестицій на оновлення

Розглянемо організацію спільного домоволодіння не з юридичних, а з управлінських позицій, і підсумуємо висновки щодо власності, нерухомості і ефективності управління [33].

Перш за все, треба відзначити, що нерухомість, будучи винятково цінним для власника активом, локалізованим і обмеженим на ринку економічним ресурсом, історично вимагала особливого правового захисту. Відтак, захищеність нерухомості досягалася у континентальній Європі її визначенням і фіксацією за принципами Римського права як неподільного об'єкта «вертикальної власності». Об'єкт житлової нерухомості, складався із земельної ділянки і будинку, який ставав частиною нерухомості разом із своїми частинами – конструкціями і приміщеннями. У такій системі управління всі права власності на цілісний об'єкт (володіння, розпорядження, користування), інтереси і функції управління зосереджувались у одного суб'єкта. Така модель вочевидь є найбільш безпечною для власника і найбільш придатною для ефективного управління.

Однак феодальне землеволодіння у деяких країнах й принципи загального права у Англо-Саксонському світі передбачали можливість роздільної власності на земельну ділянку і надбудовану частину об'єкта житлової нерухомості, що знайшло відображення у законодавстві про землекористування. Згодом держави стали регулювати висотність об'єктів, повітряний простір над будинком і надра. Первинної управлінська стійкість правової конструкції єдиного об'єкта нехомості в таких країнах була відносно послаблена. Для охорони прав власників і ефективності управління «цілісним» об'єктом потребувалось ускладнення законодавства і регулювання відносин, що виникали між власником і користувачем земельної ділянки і збудинку. Виникли такі складні правові форми користування чужою земельною ділянкою як сервітут, узуфрукт,

емфітевзис і, зокрема, спадкове право забудови ділянки – суперфіцій, які досі при застосуванні викликають дискусії фахівців (таб. 5.2).

Таблиця 5.2

Форми володіння і користування чужим майном

Володіння	Право володіння чужим майном – це речове право особи, яка фактично тримає у себе майно, що належить на праві власності іншій особі. Право володіння чужим майном може належати одночасно двом або більше особам. Право володіння виникає на підставі договору з власником або особою, якій майно було передане власником, а також на інших підставах, встановлених законом.
Узуфрукт	Речове право використання певного майна з можливістю отримувати доходи від такого використання (наприклад, шляхом продажу сільськогосподарських культур, лізингу нерухомого або рухомого майна, а також використовуючи фрукти, худобу, отримуючи орендні платежі, а в римському праві – ще й можливість використовувати рабів). На даний момент така конструкція прямо не присутня в законодавстві України, однак її елементи сформульовані у правових конструкціях сервітуту, емфітевзису та суперфіцію. Узуфрукт корпоративної частки доцільно закріпити у правовій системі України.
Суперфіцій	Власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва. Таке право виникає на підставі договору або заповіту. Договір суперфіцію підлягає обов'язковій державній реєстрації. Право може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування, воно може бути встановлено на визначений або на невизначений строк, крім земельних ділянок державної чи комунальної власності (до 50 років). Власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею. Якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача. Землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови; особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди; землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, а також інші платежі, встановлені законом; землекористувач зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення. У разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки та власник цієї будівлі (споруди) визначають правові наслідки такого припинення. У разі недотримання домовленості між ними власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування.
Сервітут	Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном та може бути встановлений на певний строк або без визначення строку. Особа, яка користується сервітutom, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання тощо.

Джерело: складено автором на основі ЦК.

Перспективною формою видається узуфрукт корпоративних прав, не передбачений у даний час вітчизняним законодавством [34].

Власник корпоративної частки, обтяженої узуфруктом, не втрачає свого статусу учасника товариства. Водночас особа, на користь якої встановлено узуфрукт, набуває окремого правового становища (статусу фруктуарія), що відрізняється як від власника, так і від учасника товариства. Такий статус надає можливість отримувати доходи, пов'язані з корпоративною часткою (зокрема дивіденди), а також частку в майні, і водночас реалізовувати, на оплатній або безоплатній основі, певний обсяг корпоративних і похідних зобов'язальних прав щодо відповідного товариства протягом строку дії узуфрукту. При цьому конкретний обсяг прав, що переходять до фруктуарія, потребує окремого наукового обґрунтування.

Подібно до того, як право власності на корпоративну частку є підставою для виникнення статусу учасника товариства та відповідних корпоративних прав, встановлення узуфрукту щодо такої частки створює правову основу для тимчасової передачі частини цих прав третій особі (фруктуарію).

Інституціоналізація узуфрукту щодо корпоративних паїв в Україні відкриє низку практичних можливостей. Зокрема, це дозволить спрямовувати доходи від корпоративної частки на користь третьої особи без переходу до неї права власності; удосконалити податкове регулювання корпоративних прав, а також ефективніше організовувати управління майном неповнолітніх чи передачу їм корпоративних часток у порядку спадкування; забезпечити правові механізми передачі корпоративних прав в оплачуване управління.

Узуфрукт щодо корпоративних паїв може встановлюватися різними юридичними способами на підставі заповіту (у формі заповідального відказу), договору (зокрема із відкладальними або скасувальними умовами), а також через положення корпоративних угод, зокрема акціонерних

договорів. Важливо, що такі обтяження повинні підлягати офіційній реєстрації: для акцій – у депозитарній системі, а для інших видів корпоративних прав, які не оформлені як цінні папери, – у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців і громадських формувань.

З іншого боку, обмеженість земельних ділянок як економічного ресурсу і намагання отримати помешкання з вигідним розташуванням об'єктивно призвели і до так званого «горизонтального» поділу прав власності на житлову нерухомість по поверхах і квартирах цілісного кількоповерхового об'єкта (рис. 5.2).

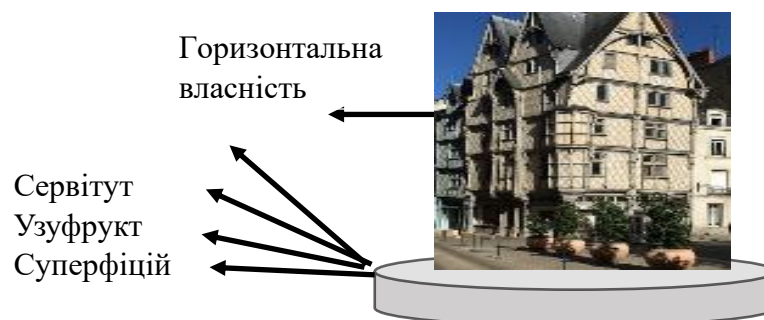


Рисунок 5.2. Ускладнення управління об'єктом житлової нерухомості

Джерело: складено автором.

Так виникла форма спільного домоволодіння – кондомініум, що ще більше ускладнило і законодавство, і управління. Шляхом штучних юридичних конструкцій, окрім цілісного об'єкта, нерухомістю стали вважати і квартиру, а усі подальші відносини власності стали залежними від законодавства і управління, які постійно удосконалювалися, але всеж залишалися недосконалими. Сучасна загальна дуалістична модель власності (кондомініум), що розвивалася протягом століть у Центральній Європі та Америці, базується на індивідуальній власності на квартиру та на похідній від цього спільній (частковій або сумісній) власності на майно загального

користування - землю та просторові і конструктивні елементи будинку. Далі у моделі можливі численні варіації:

- земля може бути, а може не бути об'єктом співвласності;
- для організації управління може бути створене об'єднання співвласників з обов'язковим або добровільним членством власників квартир;
- процедура створення передбачає ініціацію девелопером або власниками квартир;
- реєстрація організації співвласників відрізняються, зокрема, її правовою формою (без створення або зі створенням юридичної особи, зі статусом господарської організації або без такого статусу);
- функції управління спільним майном можуть виконуватися об'єднанням безпосередньо, або із залученням управителя чи керуючої компанії;
- поділ майна на частини індивідуальної і спільної власності відбувається за різними принципами і здійснюється різними особами.

Отже кондомініум являє собою складну юридичну конструкцію, яка може бути побудована у десятках варіантів, що у різних практичних ситуаціях може демонструвати як переваги, так і недоліки кожної комбінації. Але навіть найкращі рішення стикаються з проблемою спільної власності, коли інтереси належного утримання будинку відступають на другий план, порівняно з утриманням квартири, у той час як вартість конструктивних частин квартири не перевищує 10% вартості елементів спільного майна будинку.

Беручи до уваги розмаїття варіантів, стає зрозумілим, що у постсоціалістичних країнах сформувалась не просто дуалістична модель кондомініуму, а, можливо, набули поширення модифіковані моделі з притаманними їм особливими недоліками. Особливо це стосується пострадянських країн. Наприклад, типовими для них ситуаціями є:

- невизначеність з власністю на земельну ділянку, проблематичність реєстрації співвласності на землю;
- відсутність обліку будинку як об'єкта нерухомості;
- відсутність чіткого розмежування спільної та індивідуальної власності і відповідальності за утримання спільного майна у будинку;
- добровільність створення організації співвласників, фактична відсутність суб'єкта власності;
- постійна заборгованість з оплатою за житлово-комунальні послуги;
- невизначеність і слабкість управління;
- відсутність планування і контролю капітальних ремонтів та інші.

Можливою альтернативою дуалістичній моделі з вказаними недоліками міг би бути не тільки кондомініум без недоліків, а унітарна модель, у якій співвласники володіють частками спільного майна (землі та будівлі) і отримують виключне право користування певною квартирою в будинку (Австрія, Швейцарія, Нідерланди, Норвегія). Асоціація власників займається управління тими частинами будинку, які знаходяться за межами окремих квартир, але з більшою увагою до об'єкта нерухомості - будинку. Разом з тим, і ця модель, визначивши єдиний об'єкт нерухомості, зберігає недолік відсутності єдиного суб'єкта власності.

У новітній моделі житлової компанії (Фінляндія) ця проблема вирішується наступним чином. Співвласники володіють частками товариства з обмеженою відповідальністю, яке, у свою чергу, як єдиний суб'єкт володіє цілісним об'єктом нерухомості і надає членам товариства виключне право користування певною квартирою в будинку. Список співвласників житлової компанії проходить державну реєстрацію. Таким чином, акції прив'язані до приміщень, а права користування є аналогом прав власності (можна продати акції як рухоме майно, але не квартиру як псевдо-нерухомість). Управлінням опікуються керівні органи житлової компанії, а саме збори акціонерів і вибрана рада директорів. Часто практикується залучення керуючої компанії [35].

Наші попередні дослідження на найскладнішому прикладі України показали, що домінуюча приватна власності на житло і модель кондомініуму за аналогією із західними країнами, була спотворена відсутністю суб'єкта власності, розмиванням єдиного об'єкта нерухомості (будинку) квартирами як псевдо-нерухомістю та невизначеністю власності на земельні ділянки. В умовах низьких доходів населення, недостатніх для оплати за комунальні послуги і утримання та ремонту будинків, щоб запобігти прискореному зношенню житлового фонду, потрібні були зовнішні інвестиції, але виявилось, що сформована модель кондомініуму не дає такої можливості: квартира у більшості випадків є неподільним об'єктом купівлі-продажу, а будинок є сукупністю квартир. Причому удосконалення моделі не вирішує проблему платоспроможності власників квартир. Саме тому здається, що єдиним виходом може бути перетворення дуалістичної моделі спільної власності на житло на унітарну, причому у формі саме житлової компанії. Це стало ще зрозумілішим при аналізі механізмів залучення інвестицій у відбудову зруйнованих війною будинків (рис. 5.3).

Так, у частково зруйнованому будинку (рис. 5.3а) ситуація виглядає так, що власники пошкоджених квартир повністю або значно втратили свої активи (таку квартиру неможливо або складно продати) і внутрішній ремонт є питанням власника. У той же час усі співвласники будинку, за їх взаємною згодою, можуть здійснити капітальний ремонт пошкодженої спільної частини будинку. У разі залучення зовнішніх державних коштів фінансування повинно ґрунтуватися на двох оцінках і скеровуватись у двох напрямках: на елементи спільної власності і на внутрішні елементи квартир. Перша загальна сума може бути накопичена у фонді капітального ремонту будинку, а друга – сплачена безпосередньо кожному з власників пошкоджених квартир.



а) частково
пошкоджений
будинки



б) повністю
знищений будинок



в) зруйнована частина
житлового фонду

Рисунок 5.3. Пошкоджені або зруйновані будинки

Джерело: [36].

Можливо також позичати гроші організації співвласників та власникам пошкоджених квартир. Однак проблема відсутності бухгалтерського обліку будинку та відсутність юридичної особи, яка є власником будинку, залишається невирішеною. Ці проблеми легше вирішуються за моделлю житлової компанії. Причому чим більший масштаб компанії за кількістю будинків у її власності, тим менші відносні втрати користувачів зруйнованих квартир на фоні загальних втрат компанії.

У повністю знищеному будинку всі власники втратили свої квартири (рис. 5.3б). Однак їм необхідно прийняти рішення щодо подальших дій. Таке рішення повинно офіційно стосуватися знесення будинку та використання землі. Однак у більшості випадків ані межі земельної ділянки, ані спільна власність на будинок не зареєстровані. І юридична особа – власник відсутня. Державна допомога може забезпечити грошову компенсацію. Можливе і нове будівництво на земельній ділянці, яке повинно узгодитися з її офіційним власником. За моделлю житлової компанії, земельна ділянка залишатиметься за юридичною особою, простіше визначатимуться її втрати, легше вирішуватимуться управлінські і фінансові проблеми.

У випадку, коли частина житлового фонду міста знищена (рис. 5.3в), потрібна програма відбудови житла. Цілком ймовірно, що значна частина коштів може бути зібрана на відплатній основі. Палата вимагатиме оцінки існуючих активів співвласника, з одного боку, та оцінки інвестицій, з іншого боку. Виходячи з цього, доцільна організація спеціальної житлової компанії з правами на землю (частками співвласників).

Отже нам потрібна «відкрита» для зовнішнього інвестування модель, яка б дозволяла, зберігаючи права користування квартирою, поступово трансформувати нерухомість неплатоспроможного власника у кошти, необхідні для утримання та експлуатації квартири і будинку. З іншого боку, необхідно, щоб відповідні кошти інвестора трансформувались у його частку у житловій компанії. Таким чином, модифікація моделі житлової компанії має полягати у тому, що права розпорядження і користування певною квартирою можуть бути розподілені між первинним власником і інвестором. Власник поступово втрачає частку на користь інвестора як орендодавця і стає орендарем.

Тут важливо:

- надати можливість первинному власнику приймати індивідуальне рішення щодо фінансування утримання або ремонту (відновлення) будинку;
- за бажанням і при наявності залишку частки, надати можливість залишатися у своєму житлі;
- забезпечити власнику можливість отримання необхідних коштів в обмін на частку власності для оплати житла та комунальних послуг;
- забезпечити справедливий дохід інвестору.

Трансформація моделі власності зробить також можливим:

- отримати житловій компанії право власності на земельну ділянку замість спільної власності власників квартир (що практично нездійсненне);
- зареєструвати право власності на цілісний об'єкт нерухомості;
- запровадити повноцінний облік об'єкта нерухомості з метою ефективного управління;

- чітко визначити вартість будинку і зв'язок між станом будинку і вартістю прав на квартиру у ньому;
- надати можливість здійснити транзакції з частиною акцій;
- спростити ці операції, розглядаючи акції як рухомі нематеріальні активи;
- залучити зовнішню керуючу компанію до інвестицій і участі у володінні компанією;
- формувати сегмент дохідного житла при залученні приватних інвестицій і сегмент соціального житла при використанні бюджетних коштів;
- здійснити операції з цифровими акціями, розділеними на токени.

Запропонована модель доповнить існуючу систему відносин власності на житло і може бути введена як в будинки, що будуються, так і в експлуатовані.

Додатково слід розглянути проблему ризиків, яка впливатиме на доцільні масштаби житлової компанії.

Ризикованість житла як індивідуальних активів і переваги спільної власності досліджені С. Whithead [37]. Автор розглядає потенціал спільної власності на житло для зменшення ризиків, не тільки тому, що це дає змогу скоротити витрати на набуття власності для громадян, але й тому, що ризики поділяються саме з державою. У центр уваги такого підходу покладено ідею, що державна допомога має спрямовуватись на тих, хто у принципі здатний придбати і утримувати власне житло (або частково власне) за рахунок отримання доходів упродовж свого життя, але не в змозі впоратися з ризиками, що виникають при цьому, а відтак – відштовхують бажаючих придбати житло у власність.

Традиційні державні інструменти підтримки придбання житла зазвичай поділяють на дві базові моделі. Перша – модель часткової власності (*shared ownership*), за якої покупець фінансує і набуває лише певну частку житла через іпотеку, тоді як решта залишається у власності

держави або територіальної громади; за цю частину він сплачує орендну плату як за соціальне житло.

Друга модель це так зване розподілене фінансування (*shared equity*), коли покупець формально стає повним власником об'єкта нерухомості, придбавши його в іпотеку, але для сплати початкового внеску отримує додаткову позику, яку згодом повертає кредитуру на визначених умовах.

Участь держави частково нівелює нестабільність цін на житло, високі процентні ставки та проблеми із зайнятістю, долає невизначеність щодо можливостей і готовності домогосподарств набувати житло у власність.

Можлива і протилежна, запобіжна роль держави, якщо очікується, що ціни на житло зростатимуть швидше, ніж вартість капіталу та альтернативних інвестицій і покупці з недооцінкою ризиків занадто інтенсивно набувають у власність майно. В обох випадках спільна власність виступатиме певним запобіжником.

Якщо звичний підхід до уникнення індивідуальних ризиків здійснюється через страхування, то альтернативним запобіжником може виступати диверсифікація власності у портфелі житлової нерухомості, що зменшує ризик будь-якої конкретної події.

Ми вважаємо, що розглядаючи інвестиційну сутність житла, коли, як правило, значна частина активів домогосподарств зосереджується у житловій нерухомості, очевидним стає доцільність інвестувати на ринку житла загалом, а не в одиничний об'єкт, що супроводжується ризиком. Очевидні переваги має інвестування у фінансові продукти, які базуються на кошику житлових активів, щоб людина могла набувати транші будь-якого розміру, володіти навіть невеликою часткою великої кількості житлових будинків. Але традиційно власники-мешканці роблять абсолютно протилежне.

Ця ситуація може бути корисною для аналізу недоліків локальних, на рівні будинку, домоволодінь в Україні. Адже будинок є одиничним і обмеженим у часі активом, він також має специфічні характеристики, зміни

у яких призводять до змін у ціні цього житла. Ці проблеми можна вирівняти лише за рахунок масштабу інвестицій.

Таким чином, з позицій вітчизняних реалій, менш ризикованим є спільне домоволодіння значного масштабу. А державне втручання має полягати в тому, щоб підтримувати розподіл ризиків і сприяти розвитку вторинних ринків. Державний інтерес при цьому полягає у скороченні необхідності у соціальному житлі. Останнє може бути досягнуто і з поширенням приватної оренди. Важливо лише заповнити нішу між повністю приватним житлом мешканців і соціальним житлом.

Ураховуючи багатогранність предметної області управління житлом, наші дослідження на перетині житлових проблем та інновацій в управлінні підприємствами створюють новий напрямок ефективного вдосконалення форм спільної власності на житло та управління житлом. Дослідження також поглиблюють знання на перетині управління нерухомістю, управління підприємством та впровадження цифрових технологій.

5.3. Переваги трансформації чинної моделі домоволодіння

Ми пропонуємо прийняти звичайну модель корпорації як для реорганізацій співвласників житла, так і для управління нерухомими активами, які повинні ефективно поєднувати інтереси акціонерів як орендодавців або власників з інтересами орендарів як споживачів, а також з менеджментом [38].

Тут ми знову ґрунтуємося на дослідженні М. Lujanen [35], який описав поширені проблеми управління будівлею в контексті недостатньо ефективного володіння квартирами в моделі кондомініуму по всьому світу, зокрема в процесах прийняття рішень, забезпеченні ремонту, оплаті комунальних послуг і прозорості. Він показав, з чим погоджуються й інші автори, що фінська модель власності на житло може подолати всі ці проблеми [39].

Розглянуті моделі були проаналізовані з точки зору прийняття рішень та мобілізації фінансування з метою підтримання та покращення якості багатоквартирних будинків. Проблема в цьому плані полягає в тому, що відбулося поступове погіршення стану приватизованих житлових будинків у колишніх соціалістичних країнах. Постало питання про те, як фінансувати капітальний ремонт та як підвищити енергоефективність будівель. Основні висновки наступні.

Процеси прийняття рішень. У законодавчому регулюванні в різних країнах зберігається низка суттєвих недоліків. Зокрема, однією з ключових проблем є того, що об'єднання власників нерідко мають добровільний характер. Навіть у випадках, коли такі об'єднання функціонують, вимоги щодо кворуму, кваліфікованої більшості або одностайності істотно ускладнюють процес ухвалення рішень.

Фінанси. Фінансовий аспект також становить серйозну проблему. Головна перешкода полягає у тому, що для отримання кредитів, оформлених об'єднанням співвласників, усі власники змушені надавати свої приміщення як заставу. Очевидно, що така умова значною мірою унеможлиблює використання кредитних ресурсів. З метою розв'язання цієї проблеми в ряді країн запроваджено спеціальні законодавчі механізми, які дозволяють об'єднанням примусово стягувати заборгованість із неплатників, інколи навіть із наданням таким вимогам пріоритетного статусу. Втім, відсутність ефективних процедур забезпечення таких стягнень і надалі залишається однією з ключових перешкод, оскільки загальні механізми примусового виконання є складними, тривалими та дорогими у застосуванні, необхідно запровадити більш легкі спеціальні заходи, наприклад, сплачувати неоплачену суму за допомогою доходу, отриманого від оренди квартири.

Відсутність прозорості. Серйозна перешкода в моделі власності типу кондомініуму є низький рівень прозорості. Це зумовлено складною правовою природою кондомініуму як конструкції, що поєднує кілька різних

правових режимів: індивідуальне право власності на окремі квартири, спільну власність на спільні частини будинку та елементи регулювання, що належать до сфери права об'єднань.

Додаткові труднощі виникають через те, що внутрішні відносини в межах кондомініуму оформлюються різними видами договорів і домовленостей, що ускладнює процеси відчуження нерухомості та робить систему управління менш зрозумілою для учасників.

Попри те, що унітарна модель власності відрізняється за правовою конструкцією від дуалістичної системи кондомініуму, більшість притаманних проблем є спільними або близькими за змістом. Водночас, хоча унітарна модель має певні подібності до моделі житлових компаній, яка функціонує, зокрема, у Фінляндії, на практиці між ними існують суттєві відмінності. Вони проявляються передусім у рівні прозорості, ефективності прийняття та реалізації управлінських рішень, а також у простоті використання майна як забезпечення для залучення фінансування, наприклад, для проведення капітальних ремонтів.

Правові конструкції. Загальновідомо, що основним завданням у будинку є не зберегти окремі житла у належній формі, а, навпаки, зберегти спільні частини будівель та гарантувати вчасне проведення капітального ремонту та модернізації. Порівнюючи різні моделі, видно, що у кондомініумі основна складова для власників є їхня індивідуальна нерухомість.

До приватизації у більшості колишніх соціалістичних країн муніципальні служби обслуговували житлові будівлі. Тому після приватизації мешканці не зрозуміли, що всі зобов'язання щодо утримання та оновлення загальних частин будівель перекладаються на них.

Підхід за моделлю кондомініуму, який наголошує на власності окремих квартир, не сприяв усвідомленню цього факту. У всіх моделях власності власники відчують, що вони володіють квартирою, яку можна вільно продавати або здавати в оренду. В цілому, власники можуть

ремонтувати її за певних обмежень. Відмінність полягає в тому, що кондомініумний підхід послаблює ставлення до спільних частин будівель порівняно з унітарною власністю або ще більше порівняно з моделлю житлових компаній.

Можна стверджувати, що юридичними засобами можна надати і об'єднанням власників усі необхідні права для управління будинком. Але у моделі житлової компанії правові інструменти є природними та зрозумілими. Не всі покупці квартир розуміють, що вони купують не тільки саму житлову одиницю, а навпаки житлову одиницю всередині будівлі. Тому якість загальних частин та спроможність підтримувати її у майбутньому є важливими аспектами при визначенні ціни на частку та вартості підтримання цінності індивідуальної нерухомості.

У випадках, коли співвласники не здатні покривати зростаючі витрати на енергоспоживання та проведення капітальних ремонтів, виникає потреба у застосуванні додаткових підтримувальних механізмів, зокрема різних форм субсидування. Водночас, хоча подібні труднощі особливо гостро проявляються у країнах із постсоціалістичною спадщиною, вони мають значно ширший характер і впливають на системи управління багатоквартирними будинками у багатьох регіонах світу.

Ці проблеми охоплюють передусім обмежений доступ до кредитних ресурсів для фінансування капітальних ремонтів, недостатню відкритість управлінських процесів і низьку ефективність прийняття рішень. Причому вони стосуються не лише житлового фонду, але й інших об'єктів зі спільною власністю. У зв'язку з цим професійна спільнота має здійснити критичне переосмислення наявних підходів і сформувати науково обґрунтовану основу для вироблення адекватних управлінських рішень на глобальному рівні. Ключовим напрямом при цьому має стати вдосконалення механізмів управління та відновлення спільних елементів багатоквартирних будинків.

Однак прихильники описаної ідеї відмічають і значний брак порівняльних досліджень щодо ефективності управління різними формами

спільної власності у багатоквартирних будинках. У цьому контексті важливість підходу для української ситуації може бути ширшою. Ми маємо намір не тільки подолати специфічні обмеження і недоліки вітчизняної моделі, але й усунути її негативні наслідки та спростити перехід власності.

На шляху до системного аналізу, як ми вказували, Т. Ніколаєва склала інституційну структуру українського домоволодіння та господарювання [15]. Вона показала, що власники, управителі та об'єкти нерухомості ніколи не складали цілісної правової та економічної системи, за винятком кооперативу у випадку неприватизованих квартир (рис. 5.4).

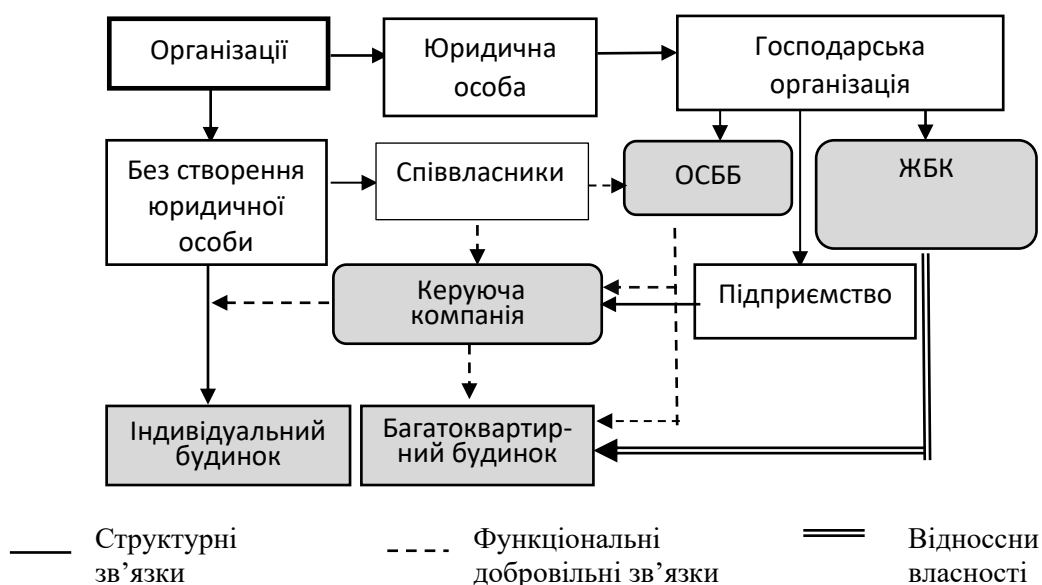


Рисунок 5.4. Система власності і управління житлом

Джерело: складено автором на основі [14].

У [15] був розвинутий цей підхід, зосереджуючись на житлових будинках та управлінні їх життєвим циклом за компонентами: ділянка, будинок, квартира (рис. 5.5). Для обліку цих витрат була використана аналогія з підприємством у визначенні ЦК. Така потенційна модель об'єкта як підприємства показує низку областей правової невизначеності чинної форми власності. Так, суб'єкт власності не може бути організований ефективно у формі асоціації, професійне управління не може бути добровільним, будинок як актив не може бути відділений від власника і управителя і бути відсутнім в обліку.

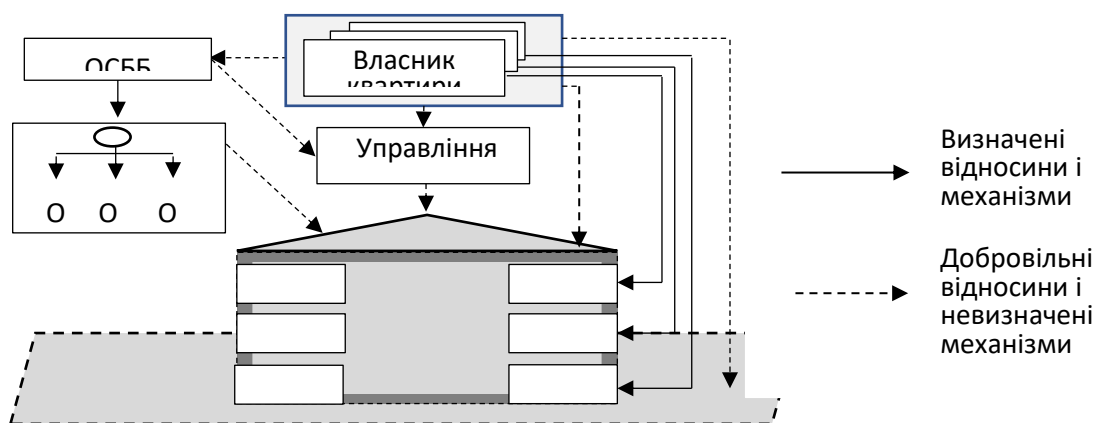


Рисунок 5.5. Будинок як підприємство

Джерело: складено автором.

Натомість ми розглядаємо переважно верхні рівні суб'єкта власності та управління, організацію співвласників будинку як господарське товариство, аналог ТОВ або акціонерного товариства відповідно до ГК. При цьому ми зазначаємо, що учасники відіграють тут подвійну роль співвласників у товаристві, що володіє будинком та мешканців квартир у будинку, які відповідно є споживачами житлово-комунальних послуг. Ми пропонуємо модель, яка відображає відносини як власника, так і користувача з менеджментом (рис. 5.6). На додаток до фактичних функцій управління ця модель включає управління майном і управління активами.

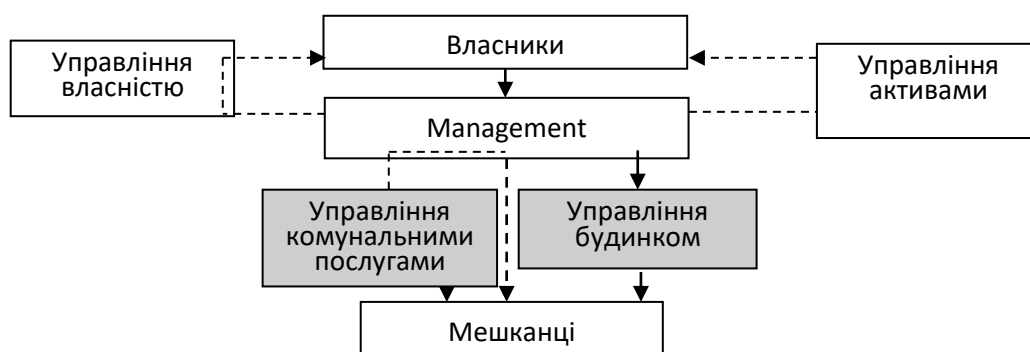


Рисунок 5.6. Власники-мешканці і управителі як суб'єкти компанії

Джерело: складено автором.

Наше кінцеве завдання полягало б у тому, щоб усунути недоліки існуючої системи, поєднати всі вищезазначені підходи в одній економічній моделі та адаптувати її для кращого управління житлом та найпростішої

операції з майном, якщо це необхідно. Таким чином, повинна бути створена система нерухомості та управлінських зв'язків з певними суб'єкт-об'єктними відносинами.

Наша пропозиція полягає в тому, що модель житлової компанії у формі товариства з обмеженою відповідальністю (до 100 осіб) або акціонерного товариства з більшою кількістю учасників може бути найзручнішим варіантом в українській ситуації.

М. Lujanen [35] вказав на наступні традиційні варіанти фінансування утримання та капітального ремонту: використання коштів, накопичених за певний період часу за рахунок внесків власників, обґрунтованих відповідними планами; одноразові цільові грошові внески; дотації від держави або місцевої влади; кредит на фінансових ринках або від державних органів. Розглянемо прийнятність в Україні різноманітних існуючих форм управління спільною власністю не лише для цієї мети, а й для виплати боргів та передачі майна ефективному власнику.

Першу модель, подібну до української, як ми вказували, називають дуалістичною, оскільки в класичному розумінні вона об'єднує два об'єкти власності: земельну ділянку з будинком у спільній частковій власності та квартиру, що належить фізичній особі. Друга модель називається унітарною, оскільки співвласникам належить єдиний об'єкт, який складається із земельної ділянки з будинком і всіма його приміщеннями та виключне право постійного користування конкретною квартирою. Цей вид спільної власності фізично не поділяє свої об'єкти на квартиру та земельну ділянку з будівлею. Унітарна модель є новою формою власності на будинок і використовується в Європі в найбільш соціально розвинених країнах. У третій моделі фінської житлової компанії вся нерухомість належить одній юридичній особі, тобто компанії, де акції визначають виключне право користування конкретною квартирою.

Як ми довели в попередніх розділах, дуалістична модель «перевернутого ОСББ» в Україні має бути трансформована в одну із

вищезазначених моделей. Його трансформація в звичайну дуалістичну модель передбачає, головним чином, запровадження юридичної реєстрації та обліку будівництва, спільного володіння будівлею та ділянкою, перетворення квартири на вторинний об'єкт нерухомості. В умовах неплатоспроможності власників квартир у зношених старих будинках ні внески, ні кредити неможливі, а масові бюджетні субсидії, як ми показали, є соціально несправедливими. Таким чином, класичні дуалістичні моделі не могли допомогти. Перехід до другої моделі має ті ж перешкоди. Тому, нічого не роблячи, єдиним виходом для власників може бути продаж або здача житла в оренду. При цьому важливо надати можливість квартиронаймачам довше залишатися у своєму житлі та не вимагати сплачувати відсутні кошти за житло та комунальні послуги. Отже, третя модель корпорації, натомість, дозволяє не лише залучати фінансування, а й поступово трансформувати частки неплатоспроможного власника у кошти для оплати утримання будинку та експлуатації житла, або, навпаки, передавати право власності інвестору, який може нести відповідну відповідальність (рис. 5.7).

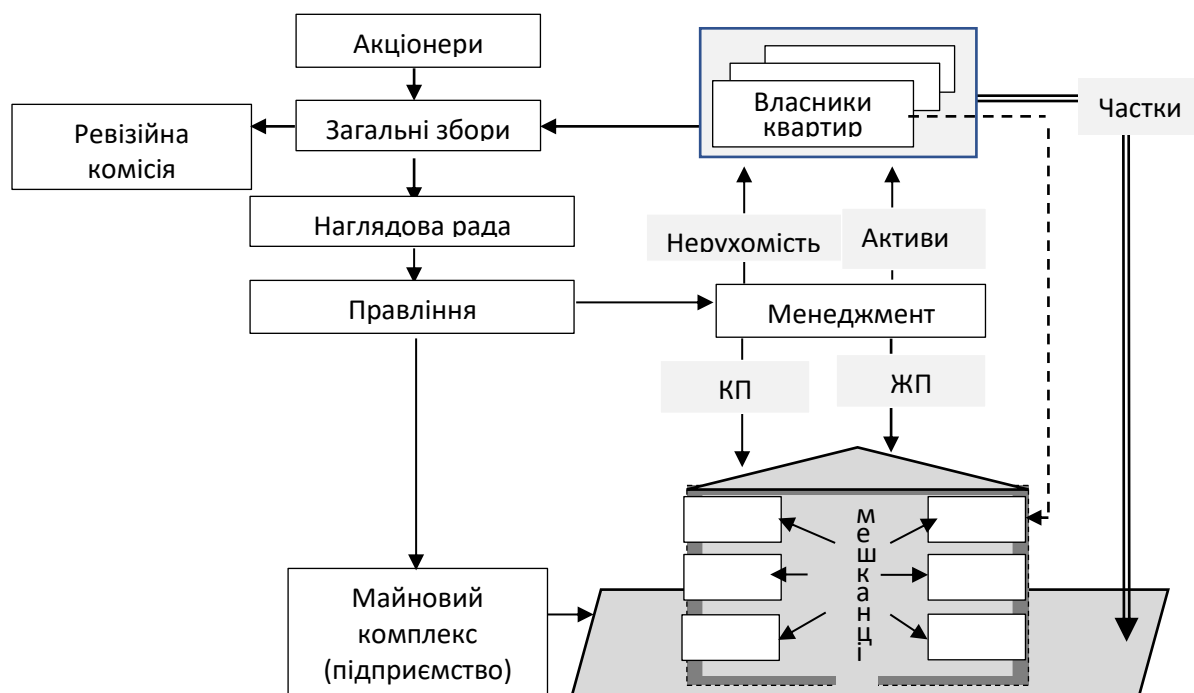


Рисунок 5.7. Власність і управління в корпоративній моделі

Джерело: складено автором.

Звісно, проживання у такій квартирі спільної власності означає часткову оренду за тим же фінансовим механізмом.

В акціонерному товаристві право власності на товариство належить його акціонерам, а право власності на майно – самому товариству. Отже, в акціонерному товаристві відбувається відокремлення власності на юридичну особу від власності на майно, або підприємство. Саме ця обставина, характер відносин власності є ключовим у тлумаченні поняття корпорації. Таким чином, право власності на житло в організаційно-правовій формі житлової компанії також дозволить отримати у власність земельну ділянку (наразі в умовах спільної власності в Україні це неможливо); оформити через товариство право власності на нерухоме майно із земельною ділянкою; чітко визначити частки та їх вартість (замість спільної сумісної власності). У майбутньому можна було б також здійснювати цифрові транзакції з частиною акцій, розділених токенами, розглядаючи акції як нематеріальні активи. Запропонована модель доповнить чинну систему управління житлом, яка може бути запроваджена як у будинках, що будуються, так і в існуючих, особливо в тих багатоповерхових будинках, співвласники яких ще не організовані в товариства [40].

Корпоративна модель також показує, як керуюча компанія може виступати в якості потенційного інвестора. Ми переконані, що професійний керуючий орган має брати участь як співвласник в управлінні житлом. Оскільки застосування описаної моделі збалансувало б потреби у фінансуванні комунальних платежів та капітального ремонту з інвестиціями майбутніх ефективних власників, то соціальне житло могло б розвиватися у разі державних інвестицій та ринкова оренда житла у разі приватного фінансування. Прибуток від інвестицій можна отримати за рахунок оренди спільної квартири [41].

5.4. Організаційно-економічні засади створення і діяльності житлових компаній на ринку житла

Засади відносин власності у житловій компанії. Розглянемо спільне домоволодіння як господарську діяльність у запропонованій нами організаційно-правовій формі житлової компанії (у цьому розділі – ЖК), яка у розвиток національного законодавства пропонується як модифікація товариства з обмеженою відповідальністю (ТОВ) при кількості учасників до 100 осіб [42], але також може виступати у формі акціонерного товариства при більшій кількості акціонерів [43].

Викладений матеріал і вживані поняття базуються також на унікальному законодавстві Фінляндії про житлові компанії з обмеженою відповідальністю [44].

Перш за все, зазначимо, що, на відміну від ОСББ, ЖК є юридичною особою-власником майна, відмінною від своїх учасників – власників часток або акцій (акціонерів). Це формує іззовні класичний єдиний об'єкт нерухомості з єдиним власником, економічні відносини якого з оточенням, а також частково внутрішні відносини, регулюється законами та іншими нормативними документами держави (рис. 5.8).

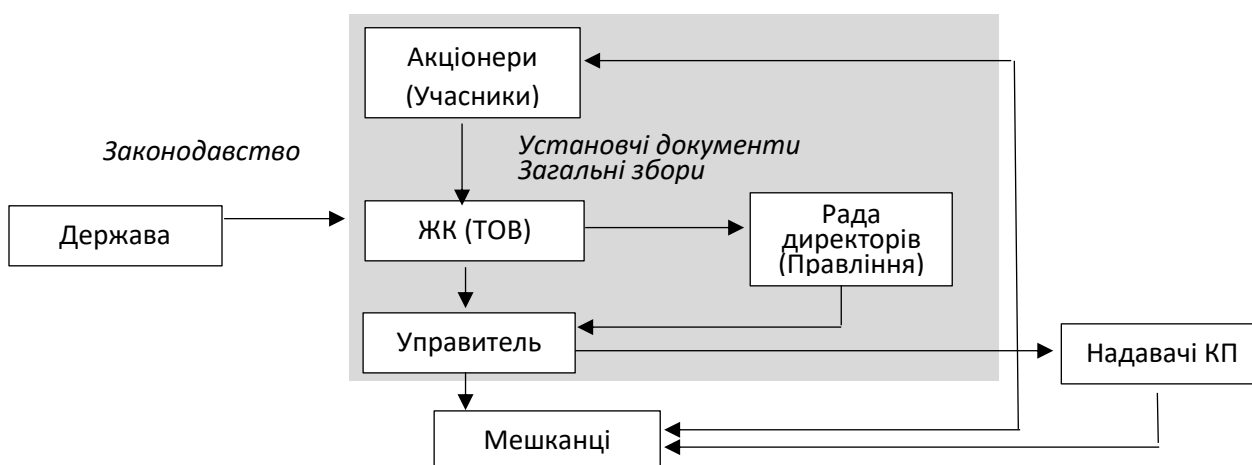


Рисунок 5.8. Економічні відносини суб'єктів

Джерело: складено автором.

Специфічними періодами прояву економічних відносин є: створення ЖК, управлінські функції зі зміни складу власників і капіталу ЖК, діяльність з утримання, експлуатації, ремонту і реконструкції об'єкта нерухомості, знесення об'єкта і ліквідація ЖК.

Метою ЖК, як це повинно бути визначено законом та внутрішнім статутом, є володіння одним або більшою кількістю житлових будинків як об'єктів нерухомості. Для виконання своєї мети ЖК бере на себе відповідальність за утримання і використання нерухомого майна, що перебуває у її власності. Однак ЖК також може організовувати і здійснювати будівництво об'єкта, тобто створення об'єкта нерухомості. У цьому випадку матимемо одночасні процеси формування об'єкта і суб'єкта власності.

З іншого боку, володіння відповідними частками або акціями ЖК надає кожному суб'єкту права володіння, розпорядження і користування квартирою, її частиною або іншою частиною площі будинку, як це має бути зазначено у законодавстві та у статуті. При цьому квартира, очевидно, не є об'єктом нерухомості, а простором всередині об'єкта нерухомості, який (об'єкт) належить ЖК. Власник має право у той чи інший спосіб передати всю квартиру або її частину іншій особі, якщо інше не буде встановлено законом або статутом.

Учасники ТОВ (акціонери АТ) здійснюють свої повноваження щодо прийняття рішень на загальних зборах. Рішення з тих чи інших питань приймаються більшістю поданих голосів, якщо інше не буде передбачено законом або статутом.

Внутрішньо, ЖК керується статутом, який завжди повинен містити таку інформацію про ЖК:

- 1) найменування «Житлова компанія»;
- 2) місце розташування та право власності на нерухоме майно;

3) розташування кожного приміщення власника в об'єкті нерухомого майна, його вичерпну ідентифікацію, площу, цільове призначення та кількість кімнат;

4) частка (акції), що надають суб'єкту право володіння кожною квартирою;

5) майно у квартирах власників та інше майно, що належить ЖК;

6) підстави встановлення внесків на спільні витрати, процедури визначення розміру і способу оплати.

Положення про типовий статут ЖК має бути підготовлене профільним міністерством.

Засади прийняття рішень акціонерами. Важлива проблема кондомініуму, яку вирішує ЖК, є організація прийняття рішень.

Акціонери реалізують свої повноваження приймати рішення на загальних зборах, але можуть прийняти рішення і без проведення зборів за умови одностайності, або ж можуть передати право прийняття рішення виконавчому органу відповідно до закону або статуту. Акціонер може здійснювати свої права на загальних зборах за довіреністю.

Чергові загальні збори повинні бути проведені протягом шести місяців після закінчення звітного періоду, визначеного у статуті. На зборах мають бути представлені фінансова та інша технічна звітність, план утримання нерухомості протягом п'яти років, що вплине на спільні витрати та інші витрати власника, а також і на фінансові результати (оцінку об'єкта).

На чергових загальних зборах приймаються рішення, зокрема, про:

- 1) затвердження фінансової звітності;
- 2) використання прибутку, що відображається на балансі;
- 3) звільнення та призначення членів керівних органів;
- 4) кошторис та розмір плати за спільні витрати.

Позачергові загальні збори проводяться на вимогу посадових осіб ЖК або акціонерів, що мають у цілому певну частку, як це передбачено статутом.

У статуті може бути передбачено, що кожна акція або кожен пакет акцій власника дає один голос.

Статутом може бути передбачено, що участь у загальних зборах може відбуватися заочно, а прийняття рішень більшістю чи кваліфікованою більшістю. Рішення, що стосується утримання, ремонту та модернізації приймається більшістю голосів, якщо будівля оновлюється відповідно до чинних нормативних вимог. Зміна зобов'язань щодо сплати певним акціонером можлива, якщо роботи, раніше виконані за його коштів зменшують витрати ЖК.

Зміни до статуту приймаються кваліфікованою більшістю, якщо:

- 1) змінюються частки учасників;
- 2) змінюється цільове призначення квартири;
- 3) обмежуються права акціонера на передачу акцій;
- 4) збільшуються зобов'язання акціонерів щодо здійснення платежів шляхом зміни критерію платежу.

Одноголосне рішення для внесення змін до статуту потрібне, якщо воно стосується: зміни організаційно-правової форми; ліквідації ЖК; злиття з іншою компанією, відокремлення, поглинання. Іншим, пом'якшеним варіантом є те, що загальні збори можуть прийняти рішення про ліквідацію компанії та передачу прав власності при підтримці 4/5 поданих голосів або акцій.

Засади створення ЖК. Житлова компанія створюється і реєструється шляхом укладення письмового установчого договору, який підписують усі акціонери. Укладаючи установчий договір, акціонер підписується на певну кількість акцій. Установчий договір завжди повинен містити таку інформацію:

- 1) дата укладення договору;
- 2) перелік акціонерів та кількість акцій, на які підписався кожен із них;
- 3) ціна, яку необхідно сплатити за кожен акцію;
- 4) час оплати акцій;

- 5) критерії початку сплати внеску на спільні витрати;
- 6) критерії набуття чинності права володіння акціями.

До установчого договору повинен бути доданий Статут.

Внески при створенні ЖК можуть бути сплачені у грошовій або натуральній формі. У першому випадку це зазвичай відбуватиметься при фінансуванні нового будівництва, у другому випадку – при трансформації кондомініуму або кооперативу у ЖК і внесенні квартир та нежитлових приміщень взамін на акції. Зобов'язання щодо виконання робіт або надання послуг не можуть використовуватися як внески в натуральній формі. Положення про оплату вартості акцій в натуральній формі повинні бути включені до установчого договору. Крім того, установчий договір повинен містити розрахунок із зазначенням внеску в натуральній формі та вартості, яка ним покривається, а також обставин, що стосуються оцінки внеску та методів оцінки. Будь-яка нестача виплачується житловій компанії готівкою. Якщо ціна акцій сплачується готівкою за умови, що житлова компанія має придбати нерухомі активи, положення щодо внеску в натуральній формі застосовуються відповідно до придбання.

Засади випуску акцій. Ключовими поняттями при створенні ЖК є частки або акції. Безвідносно до конкретної організаційно-правової форми ці поняття далі вживатимемо як синоніми.

Усі акції надають рівні права в ЖК, якщо інше не передбачено законом або статутом, наприклад, у випадках входження зовнішніх по відношенню до ЖК інвесторів для вирішення фінансових проблем окремих акціонерів чи ЖК. Акції включаються до відповідного реєстру, що визначене національним законодавством для відповідної організаційно-правової форми. У разі спільного володіння часткою кількома особами вони можуть здійснювати права учасника лише через спільного представника.

У статуті може бути передбачено, що акції ЖК мають однакову номінальну вартість, але фактична вартість, зумовлена станом будинку і квартири, може відрізнятися для різних акцій. Попри вільний обіг, до

статуту можуть бути включені обмеження щодо передачі акцій. Так, може вказуватися, хто має право на викуп і які він має при цьому пріоритети, наприклад, пріоритет акціонера, ЖК, управителя. Кошти при передачі акцій повинні бути сплачені ЖК для подальшого внесення відповідних змін до реєстру і невідкладного перерахування сторони, у якої викуплена частка.

Рішення з питань акцій приймаються загальними зборами. Вони можуть уповноважити раду директорів прийняти рішення на випуск акцій. Під час випуску акцій акціонери мають переважне право на акції, що випускаються, пропорційно їхнім поточним пакетам.

Рішення про випуск акцій за оплату повинно містити таку інформацію:

- 1) кількість або максимальну кількість акцій, що випускаються;
- 2) кількість акцій, що видаються на підписку і які дають право володіння квартирою, що перебуває у безпосередньому управлінні ЖК, новою квартирою, що будується, або розширенням квартири;
- 3) хто має право підписатися на акції та, у випадку спрямованої емісії акцій, обґрунтування наявності вагомих фінансових підстав для відступу від переважного права акціонерів;
- 4) суму, яку необхідно сплатити за акцію (ціну передплати), та критерії визначення ціни передплати;
- 5) граничний строк оплати акцій;
- 6) критерії початку сплати збору за спільні витрати; і
- 7) критерії набуття чинності права володіння акціями.

У зв'язку з рішенням про збільшення статутного капіталу зміни вносяться до статуту.

Якщо існують вагомі фінансові причини, ЖК на загальних зборах або з уповноваженням ними ради директорів, може випустити спеціальні права на отримання нових акцій або власних акцій за оплату (право опціону), яке може бути видано кредитору житлової компанії. Таке рішення приймається кваліфікованою більшістю і містить:

- 1) інформація про те, чи мають бути випущені нові чи власні акції акції, до яких відноситься право опціону;
- 2) хто має право отримати або підписатися на опціонні права;
- 3) якщо права на опціон або інші права, зазначені в розділі 1, мають бути випущені за винагороду, ціни на їх підписку або іншу винагороду за них, період підписки та кінцевий термін платежу;
- 4) обґрунтування наявності вагомої фінансової причини для видачі прав опціону та обґрунтування критеріїв визначення ціни підписки;
- 5) положення про статус прав у випуску акцій під час випуску прав або у зв'язку з виділенням, злиттям або поділом ЖК.

Таким чином, статутний капітал може бути збільшений:

- 1) шляхом зарахування вартості підписки на акції, опціонних прав або інших спеціальних прав повністю або частково до акціонерного капіталу;
- 2) шляхом переведення активів із резервів до статутного капіталу;
- 3) шляхом інвестиції в статутний капітал.

Засади здійснення витрат. Вирішальне значення для ефективної діяльності ЖК має обов'язок сплати внесків для здійснення спільних витрат, а також, очевидно, і житлово-комунальних платежів за квартиру. Розглянемо відповідні положення.

Витрати, що покриваються внесками акціонерів наступні:

- 1) придбання та будівництво об'єктів нерухомості;
- 2) експлуатація та утримання будівель та іншого майна ЖК;
- 3) капітальний ремонт, реконструкція та розширення будівель;
- 4) спільне придбання майна, пов'язаного з діяльністю ЖК.

Критерій плати на покриття спільних витрат встановлюється у статуті. Таким критерієм може бути: площа квартири, розмір частки, а з іншого боку, фактичне споживання електроенергії, тепла чи інших послуг. При цьому власник повинен повідомити ЖК про кількість мешканців у квартирі або кількість інших користувачів, якщо це є критерієм для сплати за певні

комунальні послуги. Новий власник акцій несе відповідальність за оплату за спільні витрати після переходу права власності.

Як ми вказували, проблемним питанням кондомініуму у різних країнах були і є платежі для здійснення загальних витрат, у першу чергу, невиправдана мінімізація поточних витрат і збір на капітальний ремонт, що фактично зумовлено обмеженою платоспроможністю, а не обґрунтованими потребами ефективного (для співвласників) утримання будинку. У ЖК ці проблеми вирішуються наступним чином.

Саме ЖК, а не акціонери, несе безпосередню відповідальність за утримання, а відтак і за стан будинку. Вона відповідає за технічне обслуговування систем опалення, електрики, газу, водопостачання, каналізації та вентиляції та інших систем. Однак ЖК не несе відповідальність за змінне сантехнічне обладнання тощо в квартирах власників. Але вона ремонтує пошкоджені внутрішні частини квартир: будівельні конструкції та основні інженерні системи, за які взяла на себе відповідальність, а також внутрішні частини квартир до базового рівня. Житлова компанія також несе відповідальність за будь-які додаткові інсталяції, виконані на замовлення акціонера. ЖК також утримує в належному стані фасад будинку.

Натомість, власники повинні утримувати в належному стані внутрішні частини квартир, щоб не пошкодити інші частини, за які відповідає ЖК. Проте вони не несуть відповідальності за зношеність, що виникає з часом унаслідок використання приміщення за призначенням.

Якщо акціонер нехтує своїми обов'язками, ЖК може виконати необхідні роботи, але за рахунок акціонера, що треба передбачити у законі або статуті. З іншого боку, і акціонер може вимагати проведення невідкладних ремонтних робіт у своїй квартирі за рахунок ЖК, якщо це необхідно для запобігання подальшим руйнуванням, які спричиняють шкоду для цього акціонера.

Таким чином, або ЖК, або акціонер, відповідальні за роботи з технічного обслуговування і відшкодовують всі необхідні витрати, пов'язані з виконанням таких робіт. Акціонер чи ЖК повинні заздалегідь повідомити один одного про такі роботи, а також про роботи капітального характеру (модернізація, реконструкція тощо). Як реакція ЖК або акціонер можуть встановити умови або заборонити виконання робіт для запобігання збитку або шкоди. ЖК щавжди має право здійснювати нагляд.

У випадку завершення циклу доцільної експлуатації будинку керівництво ЖК повинне підготувати план знесення та нового будівництва, який повинен містити:

1) дані про компанії, які беруть участь у проекті, а також їхні завдання та відповідальність у проекті;

2) звіт про причини знесення та нового будівництва, справедливу вартість акцій акціонерів і прав володіння існуючими квартирами та новими квартирами, які їх замінять, іншу компенсацію, яку необхідно надати акціонерам, а також співвідношення справедливої вартості безпосередньо перед повідомленням про загальні збори, які приймають рішення про прийняття плану, та коли нові квартири вводяться в експлуатацію;

3) звіт про технічне обслуговування, яке буде необхідне для оновленого нерухомого майна ЖК протягом принаймні десяти років, плата за спільні витрати або інші витрати, пов'язані з використанням приміщень і кошторис витрат на утримання;

4) пропозицію щодо нових квартир власників, відомості про їх розташування в будинку, площу, цільове призначення, кількість кімнат, зручності, будь-які інші об'єкти, пов'язані з володінням квартирою, критерії плати за спільні витрати та інші витрати, а також ті самі відомості про існуючу квартиру власника;

5) пропозицію щодо випуску акцій, що надають право володіння квартирами;

6) пропозиція щодо об'єктів і територій, які будуть у володінні ЖК;

- 7) пропозиція щодо внесення змін до статуту;
 - 8) звіт про передбачувані загальні витрати на проект та передбачувані витрати на придбання кожної нової квартири;
 - 9) розрахунок витрат, пов'язаних з використанням кожної нової квартири власника протягом першого фінансового року після прийняття квартири власником;
 - 10) звіт про те, як знесення та нове будівництво можуть вплинути на оподаткування компанії;
 - 11) пропозиція щодо орієнтовної дати закінчення права володіння пайовиків на існуючі квартири власника та орієнтовної дати прийняття переданих їм квартир нового власника та будинків, у яких вони розташовані;
 - 12) пропозиція щодо терміну та критеріїв виникнення права володіння квартирами та обов'язку сплати плати за спільні витрати;
 - 13) інформація, як будуть отримані дозволи на будівництво;
 - 14) попередній опис проекту будівництва;
 - 15) пропозиція щодо умов, на яких товариство готове викупити акції бажаючих. (Акціонер, який був проти рішення про знесення, має право вимагати викупу своїх акцій. Справедлива ціна, яка має бути сплачена, використовується як ціна викупу. При визначенні справедливої ціни враховується право володіння квартирою власника та інші права та обов'язки, що надаються частками. Викупником виступає ЖК або третя сторона. Акціонер з більш ніж 9/10 усіх акцій і голосів у компанії має право викупити акції інших акціонерів за справедливою ціною);
 - 16) вплив знесення та нового будівництва на доходи, витрати та баланс нової компанії, а також методи обліку, які будуть застосовуватися.
- ЖК повинна призначити незалежного експерта для надання обґрунтованого висновку щодо плану знесення та нового будівництва. Видача акту потребує як мінімум достатнього знання законодавства про житлові товариства та об'єкти нерухомості, про оцінку стану нерухомого

майна, будівель і квартир, а також про оцінку тенденцій на ринку нерухомості.

У звіті експерта повинні бути відображені наступні питання:

- 1) чи дає план уявлення про справедливу вартість акцій акціонерів, квартири, якими акціонери володітимуть;
- 2) чи є план технічно та економічно здійсненним;
- 3) чи відповідає ціна можливого викупу, зазначена справедливій вартості акцій.

Організація внутрішнього управління житловою компанією.

Внутрішнє управління ЖК здійснюється радою директорів (правлінням) на чолі з головою ради директорів (головою правління). Рада директорів забезпечує належну організацію утримання нерухомості, відповідає за фінанси ЖК. Рада директорів потребує, однак, крім невідкладних ситуацій, рішення загальних зборів щодо діяльності, яка має далекосяжні наслідки; суттєво впливає на користування квартирами і плату за спільні витрати.

Рада директорів має кворум, якщо присутні більше половини її членів, якщо більша пропорція не вимагатиметься статутом. У разі наявності декількох членів ради директорів до складу ради обирається голова. Думка більшості є рішенням ради директорів, якщо кваліфікована більшість не вимагатиметься статутом. У разі рівності голосів голова має вирішальний голос. Засідання скликається на вимогу члена ради директорів або керівника ЖК. До ради директорів має входити від одного до п'яти постійних членів, якщо інше не передбачено статутом (рис. 5.9).

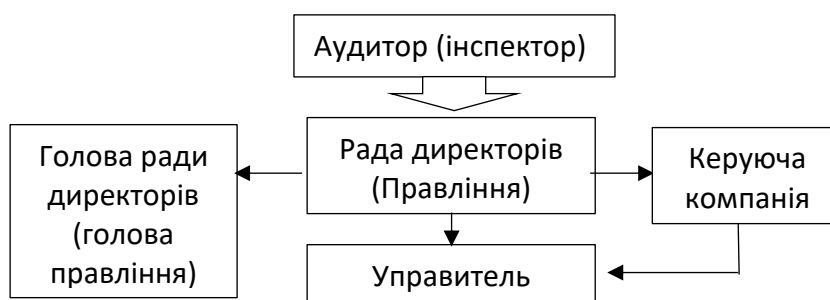


Рисунок 5.9. Контрольні і виконавчі органи житлової компанії

Джерело: складено автором.

Ключовою фігурою ЖК є керівник (менеджер, управитель), який призначається і звільняється радою директорів. Ним на невеликих об'єктах може бути фізична особа або у сучасних багатоповерхових будинках – зареєстрована керуюча компанія. В останньому випадку компанія повинна надати ЖК ім'я особи, яка несе основну відповідальність за управління. Нею повинен бути член керівництва керуючої компанії. Рада директорів і управитель є представниками ЖК з правом підпису.

Управитель ЖК забезпечує утримання нерухомого майна та будівель, а також виконавче керівництво відповідно до інструкцій та наказів, наданих радою директорів. Він повинен стежити за фінансами та обліком ЖК. Він може вживати невідкладних заходів, якщо неможливо терміново отримати рішення ради директорів, не завдаючи істотної шкоди господарській діяльності ЖК. Управитель ЖК може бути обраний головою ради директорів у випадку, якщо це передбачено статутом або якщо на це згодні всі акціонери. Управитель має право бути присутнім на засіданнях ради директорів і виступати на них, навіть коли він не є членом ради директорів.

На вимогу власника для операцій з квартирою управитель надає довідку (сертифікат). У сертифікаті зазначається:

- 1) фінансовий стан ЖК;
- 2) відомості про будинки житлового підприємства та питання, пов'язані з їх станом;
- 3) право власності на землю;
- 4) чи містить статут положення про викуп;
- 5) дані про квартиру власника та питання, пов'язані з її станом, про які відомо ЖК;
- 6) найменування власника групи акцій (квартири), внесені до реєстру акцій;
- 7) будь-які обмеження користування чи передачі, що стосуються часток чи володіння квартирою власника, внесених до реєстру;

8) рішення про вступ акціонера у власність квартири та тривалість володіння;

9) будь-які несплачені збори за спільні витрати, належні акціонеру;

10) пояснення відповідальності за позиками ЖК, якщо така відповідальність по-різному стосується різних акціонерів;

11) позови, подані проти житлової компанії;

12) дійсний дозвіл на випуск акцій або інших прав та відомості про включення акцій до реєстру акцій ЖК;

Управління заборгованостями акціонерів. Законодавство повинно містити положення, що загальні збори можуть прийняти рішення про те, що ЖК перебирає на себе володіння квартирою акціонера на певний термін (наприклад, до трьох років), якщо:

1) акціонер не сплачує внески на спільні потреби;

2) квартира утримується незадовільно, що може завдати шкоди ЖК чи іншому акціонеру;

3) квартира використовується всупереч її цільовому призначенню;

4) спосіб життя тих, хто проживає в квартирі власника, створює неспокій чи незручності.

Рада директорів має письмово попередити акціонера до прийняття рішення про вступ у власність його квартири. Коли квартира власника переходить у володіння ЖК, рада директорів повинна передати її в оренду за справедливою ціною на період, протягом якого вона залишається у її власності. Якщо прийняття у володіння відбулося не через поведінку користувача, ЖК в першу чергу укладає договір оренди з цією особою. Якщо квартира не в придатному для здачі в оренду стані, то спочатку проводиться ремонт за рахунок акціонера.

ЖК має право утримувати з орендної плати витрати, понесені при вступі у володіння квартирою власника, витрати на ремонт квартири власника та будь-які несплачені збори за комунальні послуги разом з усіма

іншими платежами поки квартира власника перебуває у власності ЖК. Надлишок має бути зараховано акціонеру без затримки.

У ЖК загальні збори призначають аудитора відповідно до законодавства та (або) інспектора, який не є пов'язаною особою. Інспектор повинен мати такі фінансові та юридичні знання та досвід, які вважаються необхідними, з огляду на характер і обсяг діяльності ЖК. Перевірка охоплює фінанси та управління. Рада директорів і керівник житлової компанії повинні надати інспектору можливість провести перевірку в тому обсязі, який він вважає за потрібне, а також надати будь-яку звітність і допомогу. Інспектор повинен надавати для кожного фінансового періоду звіт.

Засади фінансів ЖК. ЖК може взяти (капітальну) позику, де основна сума та відсотки можуть бути субординованими щодо всіх інших боргів при ліквідації та банкрутстві. За згодою кредитора капітальної позики капітальна позика може бути використана для оплати збільшення статутного капіталу, конвертована в інвестований необмежений капітал або використана для покриття збитків ЖК.

ЖК може прийняти рішення про придбання або викуп акцій. Воно повинно містити таку інформацію:

- 1) кількість або максимальну кількість акцій, яких стосується рішення;
- 2) особи, у яких акції повинні бути придбані, а також обґрунтування придбання;
- 3) строк, протягом якого акції пропонуються ЖК;
- 4) винагорода, яка має бути сплачена за акції;
- 5) дата сплати винагороди;
- 6) вплив процедури на власний капітал ЖК.

Рада директорів може прийняти рішення про анулювання власних акцій. Скасування подається на реєстрацію невідкладно. Акції вважаються анульованими після реєстрації подання.

ЖК може приймати в заставу акції власників.

Акціонер несе відповідальність за відшкодування будь-якої шкоди, яку він навмисно або через необережність завдав ЖК, іншому акціонеру або третій особі.

Якщо акціонер заподіяв пошкодження будівельним конструкціям або обладнанню, за які відповідає ЖК, і тим самим завдає шкоди внутрішнім частинам квартири, що знаходиться у власності іншого акціонера, ЖК повинна відремонтувати зазначені внутрішні частини, а акціонер, який завдав шкоди, повинен компенсувати витрати, пов'язані з ремонтом.

ЖК несе відповідальність за відшкодування шкоди, яку вона завдала акціонеру або третій особі.

Засади зміни організаційно-правової форми та ліквідації ЖК.
Перевагою моделі ЖК є можливість створення великих господарських систем. Так, ЖК може об'єднатися з іншою ЖК або ТОВ. Злиття може відбутися, коли:

- 1) одна або декілька компаній, що приєднуються, об'єднуються в компанію-поглинач (поглинання);
- 2) принаймні дві компанії, що зливаються, зливаються шляхом приєднання компанії-поглинача.

Злиття дочірніх компаній означає злиття з метою поглинання, коли компанії, що беруть участь у злитті, володіють усіма акціями компанії, що зливається.

ЖК може бути перетворено на товариство з обмеженою відповідальністю, щоб учасники ЖК стали акціонерами ТОВ. ЖК також може бути перетворено на кооператив таким чином, щоб акціонери ЖК стали членами кооперативу.

ЖК вважається ліквідованою у контексті банкрутства, в результаті злиття або поділу.

Викладені вище положення призначені для застосування товариствами з обмеженою відповідальністю, акціонерними товариствами, зареєстрованими згідно з національним законодавством.

5.5. Розширення функцій муніципальних житлових компаній в управлінні фондом соціального житла

У рамках відбудови Україні необхідно відновити значну частину пошкодженого житла, побудувати нове житло для внутрішньо переміщених осіб, які бажають залишитися на новому місці, а також побудувати житло для нових категорій уразливих осіб і для затребуваних спеціалістів.

У цьому контексті концептуальною метою Європейської Комісії та Європейського інвестиційного банку (ЄІБ) в рамках програми Ukraine Facility розглядалося спорудження 40 тис. одиниць житла вартістю 4 мільярди євро (100 тис. євро на 1 квартиру) шляхом оптимізації використання позик ЄІБ у поєднанні з грантами та гарантіями для забезпечення фінансової стійкості новостворених державних житлових компаній і допоміжних установ центрального уряду [45; 46].

Концепцією була запропонована триетапна програма.

Пілотний етап передбачав фінансування на загальну суму 400 млн євро, що складався з 200 млн євро кредиту ЄІБ і 200 млн гранту. Водночас, ЄІБ мав розпочати програму технічної допомоги на загальну орієнтовну суму 10 млн євро. У результаті у 2-3 найперспективніших місцевостях було би збудовано 4 тис. квартир. Етап нарощування був передбачений на основі початкових здобутків пілотного етапу і після того, як програми Ukraine Facility і Ukraine Plan створять умови для доступу ЄІБ до відповідних грантових і гарантійних ресурсів, а програма технічної допомоги дозволить створити відповідну національну політичну структуру та інституційну спроможність. Етап розширення мав бути підготовлений і реалізований після того, як ЄІБ вирішить, що зацікавлені сторони України здатні

впровадити його масштабно протягом розумного періоду часу, аби досягти кінцевих результатів: у десяти великих містах України.

Разом з тим, підрахунки, проведені українськими та міжнародними групами експертів з питань житлового будівництва, показали, що попит на доступне та соціальне житло за підтримки держави складає до 500 тис. одиниць, що вимагає до 80 млрд євро інвестицій (160 000 євро на 1 квартиру). А це вимагає значного розширення підходів до створення та діяльності муніципальних житлових компаній та інших публічних інституцій житлової сфери [47].

Загальне обґрунтування заходів щодо житлового забезпечення постраждалих осіб унаслідок військових дій – міждисциплінарна проблема, яка розглядається передусім міжнародними організаціями. Так, з позицій міжнародного права, концептуальні засади відбудови житла сформульовані у документі ООН [48], де, зокрема, міститься застереження від підходу «розвитку» з позицій інтересів будівельників і без достатнього урахування соціальних та економічних наслідків.

Систематизований огляд можливих механізмів та інструментів відбудови міститься у роботі [49], яка свідчить про обмеженість лише однієї моделі, запропонованої для України, тим більше такої, яка базується на підтримці нового будівництва.

Проблеми соціально-психологічного характеру для внутрішньо переміщених осіб, зокрема щодо втрати власності на житло, досліджені у роботі [50]. Разом з тим, питання вимушених трансформацій інституту власності на житло, з точки зору необхідності та доцільності появи і поширення нових організаційно-правових форм домоволодіння залишаються недослідженими.

Особливістю української ситуації є, як ми неодноразово вказували, майже абсолютне домінування приватної власності на житло і деформованої моделі кондомініуму у багатоквартирних будинках [51].

Наслідки таких вад української моделі власності і управління житлом для ефективної повоєнної відбудови призводять до [52; 53; 54]:

- складності визначення збитків унаслідок пошкодження елементів індивідуальної та спільної сумісної власності у багатоквартирних будинках;
- складності прийняття спільних рішень щодо фінансування ремонту навіть за грантові кошти за відсутності значної частини мешканців;
- відсутності юрособи власника активів будиуку як сторони договірних відносин при відбудові;
- відсутності дієвого механізму поворотного фінансування (кредитування та інвестування, страхування) відбудови (ремонт) пошкоджених будинків, визначення ефекту від інвестицій;
- проблематичності публічно-приватного партнерства при відбудові, коли б після інвестування ремонту частина вартості нерухомих активів в відійшла до приватного (доходне житло) чи муніципального (соціальне житло) інвестора;
- пришвидшеного зношення і руйнування будинків неефективних співвласників у подальшому, загострення проблеми сталого відтворення житлового фонду, що потребує удосконалення домоволодіння і управління відбудованими об'єктами.

Зазначене вимагає не просто розширення сегменту муніципального соціального житла при відбудові, але й утворення таких житлових компаній, які б охоплювали всі форми соціального житла (муніципальні будинки, неприватизовані квартири тощо) та житлової інфраструктури (керуючі компанії, експлуатаційно-ремонтні підприємства, інформаційні та розрахункові центри тощо).

Успіх відбудови житла в Україні залежить передусім від життєздатності обраної моделі формування, утримання та експлуатації соціального житла із організацією муніципальної житлової компанії (МЖК). Тому організація МЖК та її функціонування розглядаються нами

як підпроект, який є передумовою і організаційним засобом досягнення цілей вищого рівня у тих чи інших модифікаціях чи альтернативах.

Відповідне обґрунтування здійснене на методичних засадах проведення предпроектних досліджень, сформульованих у [55], що передбачає як розроблення, так і наступну експертизу пропозицій, структуровано поданих до розгляду для прийняття рішення.

Визначення і узгодження цілей загального проекту при застосуванні пропонованої моделі. Цілі проекту, повинні узгоджувати інтереси усіх, хто може виграти при його здійсненні (табл. 5.3).

Відтак встановлюються засоби досягнення цих цілей.

Відсіювання гірших варіантів. Щоб віднайти кращий варіант, використовуємо допустимі опції, для яких потрібен розгляд широкого кола їхніх недоліків та переваг.

Аналіз за узгодженням цілей показує, що зосередження на базовій моделі нестане. Необхідно залишити інші можливі варіанти, а потім шляхом обґрунтувань, обговорення та експертиз, як це передбачено процедурами підготовки проєктів, відкинути гірші, нездійсненні або протирічливі за цілями варіанти.

По мірі відсіювання альтернативних варіантів деталі і розрахунок кожного аспекту проекту можуть уточнюватися. Тим самим вдасться уникнути зайвої підготовчої роботи над варіантами, що в остаточному підсумку відкидаються. Процес добору ідей на даному етапі імітує ті методики перевірки, що у подальшому будуть здійснені на стадії експертизи проекту при мотивації відхилення якого-небудь варіанту. Більш глибокий аналіз варіантів проекту – технічний, екологічний, комерційний, економічний, фінансовий, соціальний, інституціональний та інші – може бути відкладений до стадії розробки чи експертизи ТЕО.

Таблиця 5.3

Учасники проекту

Учасники	Інтереси	Взаємна (не)узгодженість
1. Ініціатор	Розробити, реалізувати на всіх стадіях та поширити на інші регіони ефективний проект формування і сталого розвитку сегменту соціального житла	Поєднання надання житла в соціальну оренду з (частковою) окупністю для учасників-інвесторів і в умовах міста, наприклад, зі значими руйнаціями виробничої бази та інфраструктури. Специфічна модель, що аналізується, і перший (пілотний) етап покликані запобігти помилкам і невдачі проекту в цілому
2. Орендатори	Отримати житло у найближчий час і за найменшу (доступну для них) плату, забезпечити сталий баланс можливості оплати вартості утримання та експлуатації (оренди)	Інтереси узгоджуються з 3, 4, але це вимагає здешевлення і гнучкості фінансування у моделі
3. Держава	Створити найбільш ефективну і сталу на перспективу модель фінансування і управління розвитком сегменту соціального житла в Україні	Чинне законодавство про соціальне житло безпосередньо не передбачає кредитування створення і розвитку житлового фонду соціального призначення. Це вимагає урахувати можливість і невідворотність кредитування, органічно вписати його в нормативно-методичну базу удосконалення розвитку соціального житла
4. Територіальна громада	Задовільнити максимум потреб за доступні кошти, якнайшвидше і у найбільш економічний спосіб	Прискорити отримання фінансування на початкових умовах з використанням кредитування. <i>Необхідність попереднього створення для цього МЖК, робить доцільним на початковому етапі розширення функцій і спроможності виконавчих органів і наявних комунальних підприємств, а з часом виділення окремої компанії.</i>
5. Муніципальна житлова компанія	Забезпечити реалізацію необхідних функцій, ефективне управління, високі економічні показники діяльності МЖК, достатню мотивацію персоналу, прозорість	Усіляко розширити початкові обмеження моделі з включенням функцій купівлі готового житла (будинків), фінансування незавершеного будівництва і викупу готових квартир, відбудови зруйнованих будинків за кредитною чи інвестиційною схемами, викупу (оплатою оренди) наявних квартир, отримання житла до соціального фонду іншими законними способами. Пристосувати структуру і функції МЖК до досягнення цілей інших учасників, що балансується з мотивацією і ефективністю компанії

Продовження табл. 5.3

Учасники	Інтереси	Взаємна (не)узгодженість
6. Донори	Прозоро і результативно використати кошти	Забезпечити прозорість діяльності МЖК як окремої юридичної особи
7. Інвестори	Надійно вкласти кошти і забезпечити прийнятну окупність	Створити гнучку модель фінансування МЖК з різних джерел, зокрема для управління потоками інвестиційних коштів
8. Забудовники, підрядники	Отримати на прозорих підставах здійснені контракти з прийнятною прибутковістю	Передбачити в моделі викуп готових об'єктів на первинному ринку і фінансування завершення будівництва, зокрема і для покращання фінансового становища будівельних підприємств у нових контрактах

Джерело: складено автором.

Основною умовою можливості пропозиції і попиту соціального житла є наявність часткового або повного фінансування з різних бюджетних та інших кредитних і донорських джерел, яке зосереджується у МЖК, яка виступає замовником будівництва, набувачем нерухомості і у кінцевому рахунку – менеджером муніципального житлового фонду соціального призначення.

Різні модифікації моделі і конфігурації альтернативних елементів (ознак) моделей проекту можна розглянути на основі табл. 5.40.

Як видно, можлива значна кількість опцій. Для оцінки їхньої конфігурації у моделі опишемо їх поелементно.

Будинки. Допустимі українським законодавством елементи моделей вказані у таблиці відносно визначених базисною моделлю умов фінансування (новобудов на вільних ділянках) і, альтернативно, ще для трьох типів будинків:

відбудованих після руйнування, з часткою інвестиційних коштів у всіх, або визначених приміщеннях; капітально відремонтованих з часткою інвестора у приміщеннях; наявних на первинному і вторинному ринках (з використанням у них коштів інвесторів для соціальної оренди окремих квартир).

Таблиця 5.4

Допустимі опції у конфігурації моделі

№	Групи елементів	Елементи (ознаки)	Базисна модель з + модифікаціями	Допустимі елементи альтернативних моделей		
			1	2	3	4
1	Формування соціального житлового фонду	будинки	новобудови + завершені і незавершені об'єкти девелоперів	відбудовані	капітально відремонтовані	з наявними для оренди приватними квартирами
2		замовник, забудовник	муніципальний	приватний	приватний	-
3		земельні ділянки	безкоштовні	безкоштовні, платні	безкоштовні, платні	безкоштовні, платні
4		фінансування	пільгове	пільгове	пільгове	-
5		вартість житла	нижче ринкової	нижче ринкової	нижче ринкової	Ринкова
6	Власність і управління	власність на нерухомість	Комунальна (будинки у господарському віданні МЖК)	змішана - приватна і комунальна	змішана - приватна і комунальна	Приватна
7		суб'єкт управління	МЖК (+ міська рада, приватна керуюча компанія)	керуюча компанія	керуюча компанія	керуюча компанія
8		окупність інвестицій	повна; кредитних коштів на будівництво (+ на придбання)	повна; часткова, на відбудову	повна; часткова, на капремонт	повна; часткова, на здешевлення оренди
9	Оренда	об'єкти оренди	квартири і нежитлові приміщення (+ будинки)	квартири	квартири	Квартири
10		орендарі	соціальні і комерційні орендарі	власники квартир і соціальні орендарі	власники квартир і соціальні орендарі	соціальні орендарі
11		орендна плата	розрахункова і нижче ринкової для соціальних орендарів	договірна нижче ринкової	договірна нижче ринкової	договірна
12		житлово-комунальні послуги	ринкові, субсидовані	ринкові, субсидовані	ринкові, субсидовані	ринкові, субсидовані

Джерело: складено автором.

Ситуація у невідбудованих будинках з приватними квартирами та у будинках, які давно потребують капітального ремонту, вимагає використання інвестиційних коштів. Тому модель фінансування соціального житла для міста може бути позширена і на оновлення наявних

будинків і може передбачати або розраховане і обмежене в часі повернення позикових коштів власниками квартир, або розраховану в інший спосіб постійну орендну плату за «соціальну» частку площі, відповідну частці інвестора у збільшеній вартості оновленої нерухомості.

У такому випадку об'єктами управління інвестиціями виступатимуть: нові об'єкти у стадії будівництва; новозбудовані об'єкти при орендних відносинах; будинки, що відбудовуються після воєнних руйнацій з двома варіантами повернення коштів; будинки під час і після капітальних ремонтів.

Відповідно управлінню підлягатимуть будівельні та орендні процеси та грошові потоки. При соціальній оренді ж наявних квартир у власників за ринковою ціною ефект може виникати лише при дофінансуванні за рахунок прибутку МЖК, що не є актуальним на перших стадіях проекту.

Замовник, забудовник. Стосовно замовника альтернативи можуть стосуватися залучення для менеджменту проекту приватної структури, яка, як варіант, може відіграти і роль майбутнього менеджера експлуатації. Він може виявитись більш ефективним, але проблематичним стає отримання ним грантів і пільгових кредитів в системі гарантій, як це передбачено базисним проектом.

Однак можливі і різні варіанти муніципального замовника:

- замовник в структурі виконкому. У цьому випадку матимемо наявну підготовлену професійну команду у вертикалі заступника з питань капітального будівництва, але функції управління, пов'язані з житлово-комунальним обслуговуванням, житловим обліком тощо виявляться відділеними у житлово-комунальній вертикалі виконкому, як і нові специфічні функції управління кредитом - фінансовій вертикалі;

- замовник – багатопрофільна МЖК. У цьому випадку є лише *гіпотетична можливість* інтеграції функцій замовника, управителя будинками, обліковця і оцінювача претендентів на соціальне житло, орендодавця (і можливо – орендаря) окремих квартир, менеджера орендних

платежів і фінансових відносин – ураховуючи, що така МЖК має бути організована, достатньо укомплектована і оснащена до отримання зовнішніх коштів;

- як модифікацію можна розглядати МЖК зі звуженим набором функцій обліку і оцінки претендентів, орендаря, менеджера фінансів; технічні функції замовника і управителя можуть бути відокремлені у різний спосіб.

Загалом, можна розглядати МЖК як групу комунальних підприємств, а з урахуванням створення їх лише у випадку необхідності на ринку – і як групу підприємств різної власності.

Земельні ділянки. Альтернативи, наприклад, при відбудові і капітальному ремонті, а також при оренді окремих квартир у будинку, передбачають наявність при будинках земельних ділянок, які можуть не належати до комунальної власності, а бути переданими у приватну (спільну сумісну) власність. У такому випадку при визначенні часток інвестора і наявних власників квартир, потрібно урахувати вартість ділянок.

Фінансування. У альтернативах 2 і 3 можливе пільгове фінансування. В останньому випадку 4 для соціальної оренди наявних на вторинному ринку квартир приватних власників, однак, можливе уникнення капітальних витрат, а використання пільгового фінансування може бути опосередковане через діяльність МЖК та її прибуток (див. п.1);

Вартість житла. У модифікації базової моделі і при придбанні у девелоперів завершених чи недобудованих у місті житлових об'єктів (багатоквартирних будинків чи окремих квартир) і поширенні на них умов кредиту вдалося би додатково зменшити питомі капітальні витрати і вартість житла порівняно з новим будівництвом. У альтернативі 4 матимемо ринкову вартість оренди квартири, але можливість здешевлення для орендаря за рахунок МЖК.

Власність на нерухомість. У базисній моделі об'єктами нерухомості комунальної у господарському віданні МЖК виступають будинки.

Використання моделі пільгового фінансування для відбудови та капітального ремонту будинків з приватними квартирами створює специфічну частку комунального орендного соціального житла і спільну часткову власність у таких квартирах і змішануприватно-комунальну форму спільної сумісної власності у будинках. Така модель принципово надає механізм поступової трансформації нерухомості неплатоспроможних власників у соціальне житло. Протеперешкодою є модель кондомініума, яку доцільно трансформувати у житлове підприємство.

Суб'єкт управління. Базисна модель принципово допускає залучення для управління утриманням будинків приватних керуючих компаній, зокрема у містах, де відповідні комунальні підприємства відсутні або не поширені. Для Харкова, а також Києва та багатьох інших міст характерна домінуюча або значна роль комунальних підприємств з управління будинками. При застосуванні альтернатив 2 і 3 моделі щодо квартир у відбудованих і капітально відремонтованих будинках треба ураховувати, що такі будинки могли обрати керуючу компанію з приватного сектора, а об'єктами управління є квартири.

Окупність інвестицій. Принципово допускається участь у фінансуванні місцевого бюджету, зокрема при організації МЖК ще до початку зовнішнього фінансування. Тому можна рекомендувати до розгляду дві основні модифікації окупності інвестицій у базовій моделі: повної окупності витрат за рахунок орендної плати або окупності лише будівельної частини проекту. Відповідно визначатиметься орендна плата. Повна окупність за виключенням грантових коштів, включає накладні і прямі витрати. Накладні витрати: підготовчий етап проекту; організація і діяльність МЖК; здійснення додаткових управлінських функцій наявними міськими структурами. Прямі витрати: капітальні інвестиції в об'єкти соціального житла; супутні фінансові витрати на обслуговування інвестицій.

У залежності від обраного варіанту формуватиметься не тільки орендна плата, але й структура управління у проекті. У альтернативах 2 і 3 йдеться про відповідні обсяги інвестицій. У варіанті повної окупності, з урахуванням розвитку проекту в часі доцільно обґрунтувати і передбачити норму накладних витрат. Варіант окупності лише капітальних інвестицій все одно фінансово навантажує місцевий бюджет, але є значно простішим у плануванні і реалізації.

Об'єкти оренди. Базисна модель передбачає, що об'єктами власності є будинки, а об'єктами оренди – квартири і нежитлові приміщення. Використання альтернативних об'єктів оренди, якими можуть бути квартири в наявних будинках, можливо, без нежитлових приміщень і перехресної оренди потребуватиме урахування орендної плати без перехресних сум. Відтак виникає питання для прийняття рішення про рівень концентрації коштів на перехресну оренду: у кожному будинку чи на рівні МЖК. Управління орендою повинно передбачати баланс площ і доходів від комерційної і соціальної оренди на визначеному рівні.

З іншого боку, у базисній моделі можлива модифікація об'єкта оренди – цілого будинку, який би надавався приватній керуючій компанії з правом суборенди квартир. Тоді питання управління орендою для МЖК будуть спрощені.

Орендарі. Низька платоспроможність соціальних орендарів робить доцільним проектування новобудов з високою часткою нежитлових приміщень і квартир для комерційної оренди. Управління відносинами з орендарями повинно передбачати альтернативи 2 і 3 – появу соціальних часткових орендарів, якими можуть бути бувші власники квартир у відбудованих та відремонтованих будинках.

Орендна плата. Визначення номінальної орендної плати на рівні нижче ринкової досягається у базовому і альтернативних варіантах умовами фінансування у проекті, можливістю придбання готових чи добудови об'єктів, перехресною орендою, підходом до окупності інвестицій,

урахуванням лише часткових витрат при відбудові чи капремонті порівняно з новим будівництвом. З іншого боку, орендна плата залежить від доходів домогосподарства. Все це робить таку функцію управління орендними відносинами новою в житловому господарстві, що вимагатиме відповідної підготовки.

Житлово-комунальні послуги. У витратах соціальних орендарів на житло орендна плата поєднується з витратами на ЖКП. Відтак вимагає урахування при субсидуванні відповідна оренда плата (у складі житлової послуги).

З урахуванням цього, місцева влада та МЖК, зокрема, мають здійснювати контроль системи соціального житла усіх форм і моделей.

Модифікацією моделі МЖК може бути застосування іншого підходу до повернення позики. Так, можна рекомендувати відмовитись від самоокупності МЖК і повертати позику частково із залученням бюджетних коштів (отриманих, наприклад, від оподаткування нерухомості, відмінної від земельних ділянок. Це зробило би гнучкішим можливість доступу до житла домогосподарств з низькими доходами.

Орієнтація на завершені та не повністю завершені об'єкти будівництва первинного ринку та квартири на вторинному ринку. Ураховуючи інтереси територіальної громади, перевагами першочергового використання таких об'єктів у проекті є прискорення надання квартир в оренду і менша їхня вартість завдяки завершенню частини робіт у передвоєнних умовах і при нижчих цінах. Важлива також фінансова підтримка будівельних компаній коштами від продажу перед отриманням нових контрактів.

Так, за нашими оцінками, наприклад, у м. Харкові у 2024/25 рр. можна розраховувати принаймні на 2,5 тис. квартир площею до 140 тис. кв. м у повністю готових та у не завершених девелоперами об'єктах житла з вартістю 1 кв. м опоряджених приміщень (без меблів) до 1 тис. євро. Тобто, уся кількість нових квартир у пілотній частині проекту по м. Харкову може

бути забезпечена наявними об'єктами у стадії завершення або вже прийнятими в експлуатацію. Якщо умовно прийняти частку м. Харкова у бюджеті пілотного проекту – принаймні 100 млн євро з планових 400 млн євро (25%), то за ці кошти можна отримати 1785 квартир, що складе 45% проектного завдання. Але, ураховуючи високу готовність первинного ринку у м. Харкові, там доцільно максимально зорієнтуватись на завершені та високої готовності об'єкти.

Разом з тим, з точки зору узгодення цілей з державою та ініціатором проекту та ураховуючи, що пілотний проект передбачає апробацію функції МЖК (як умовно єдиної інституції), частина площ може бути забезпечена саме новим будівництвом, але відносно без значного підвищення вартості порівняно з готовими об'єктами. Відтак, загалом, МЖК доведеться оперувати житловим фондом, чи об'єктами нерухомості як у вигляді будинків, так і окремих квартир.

У результаті, під контролем МЖК можуть знаходитись наступні об'єкти нерухомості (матеріальні активи):

- завершені багатоквартирні житлові будинки комунальної власності на правах господарського відання (з квартирами та нежитловими приміщеннями);
- придбані будинки для завершення за кошти проекту;
- придбані на первинному (вторинному) ринку окремі квартири в будинках.

Доцільність використання наявних приватних квартир зумовлена невідкладною потребою у житлі, але, загалом, потребує аналізу ринку і порівняльних розрахунків. Відповідний фонд не потребує коштів проекту, може поповнюватись з податкових надходжень, з прибутку МЖК і є лише його можливою додатковою функцією.

Функції управління МЖК і приватні керуючі компанії. Ефективність проекту та доцільні витрати на управління можуть визначатися різними шляхами. Базисним проектом передбачена концентрація управління у

МЖК, зокрема, забезпечення масштабу для беззбитковості. Однак, функція управління утриманням та експлуатацією як будинків, так і окремих квартир вимагатиме нових методів та засобів відповідно до міжнародних стандартів.

Так, ринок управління об'єктами нерухомості є, з одного боку, комбінованим і концентрованим у рамках керуючих компаній, а з іншого боку, досить внутрішньо спеціалізованим за кількома основними функціями менеджменту, які в українській практиці розмиті: управління утриманням і ремонтами будівель – Building Management (BM), управління експлуатацією просторових елементів, тобто, площ і приміщень будівель і ділянки, включно з комунальними послугами - Facility Management (FM), управління об'єктами нерухомої власності (оцінкою, придбанням, зміною форм власності, продажем, ліквідацією) – Property Management (PrM), а також управління вартістю, активами підприємства – Assets Management (AM) [56]. Засадничими для усіх цих функцій є концепція вартості життєвого циклу – Life Cycle Costing, управління проектами – Project Management (PM) та використання інформаційних технологій, зокрема, Building Information Modeling (BIM) [57].

На цьому фоні ринок управлінських і житлово-комунальних послуг в Україні, сам набір послуг, вимоги до кваліфікації відповідних управителів виглядають значно спрощеними і обмеженими, що, на наш погляд, не забезпечує і не забезпечить ані належного утримання та ремонту будівель, ані їхньої ефективної експлуатації, включаючи надання житлових і комунальних послуг мешканцям, ані збереження вартості нерухомості.

Виходячи з цього, до управління доцільно залучати компанії, максимально обізнані з відповідними методами і засобами. Натомість, організація муніципальної компанії з багатофункціональним менеджментом на такому методологічному рівні є проблематичною. Однак, виходячи з особливого місця МЖК в міжнародному проекті фінансування соціального житла, відповідні стратегічні функції (PrM, AM) мають залишитися в МЖК, а функції управління утриманням, ремонтом та

експлуатацією будинків (BM, FM), за умов вищої ефективності, можуть бути передані приватним керуючим компаніям.

Окремо слід розглядати початкову стадію проекту і розвитку моделі МЖК з огляду на новизну деяких функцій і динамічність масштабу проекту, що робить доцільним початкове її здійснення за звичкою для міської ради схемою. Йдеться у першу чергу про залучення кредиту, функції замовника будівництва, управління закупівлями – до передачі активів і наступних функцій МЖК (рис. 5.10).

Альтернативи. Серед рекомендованих альтернатив по відповідних елементах звернемо увагу на часткову окупність інвестицій, тобто відмову від ідеї утримання МЖК за рахунок орендної плати.

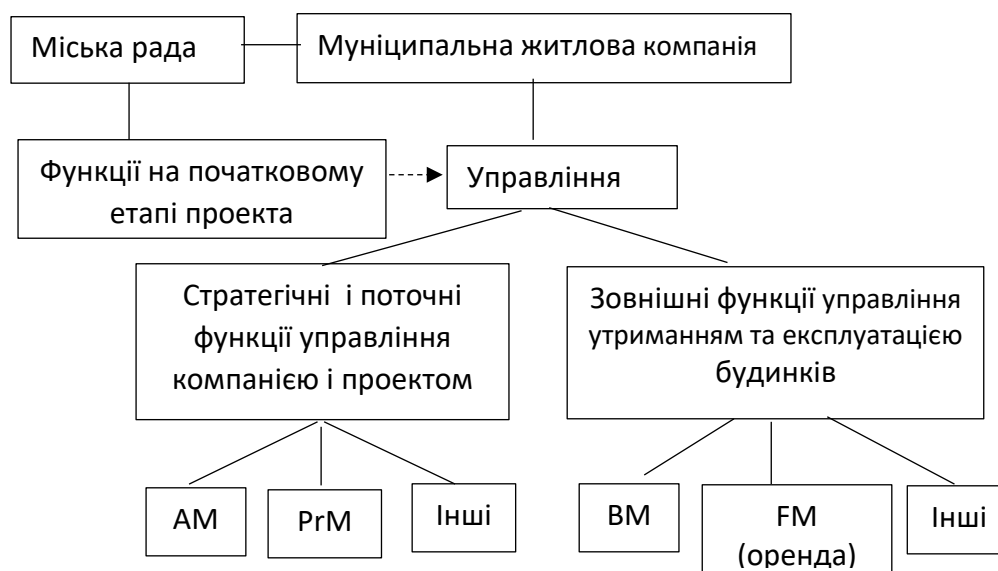


Рисунок 5.10. Функції МЖК

Джерело: складено автором

Тепер розглянемо детальніше альтернативи, які стосуються осіб, що втратили житло унаслідок руйнувань.

Основною і специфічною рисою пропонованих моделей є наявність у громадян декларованих законами прав на земельну ділянку (у більшості – без державної реєстрації), прав спільної сумісної власності на будинок (також без державної реєстрації) та прав власності на квартири чи нежитлові

приміщення як нерухомість. Йдеться про повністю зруйновані, пошкоджені чи навіть зношені будинки, приміщення в яких відповідно до чинних норм не можна вважати житлом. Одночасно, власники таких приміщень за їх майновим станом не здатні здійснити відбудову чи ремонт. Виникає потреба публічно-приватного партнерства, яке пропонується тут як механізм спільної комунально-приватної власності на цілісний об'єкт нерухомості, де частки комунального і приватного власника може бути змінними.

За такої моделі, МЖК виступатиме, як і у попередніх схемах, отримувачем зовнішніх коштів і власником будинків і квартир, але додатково – інвестором у відбудову та ремонт, а головне – власником і менеджером отриманих часток в оновлених будинках, оператором надходжень від оренди цих часток у формі відповідних площ приміщень.

Модель формування власності і управління на рівні будинку виглядатиме наступним чином.

1. Проводиться фахова оцінка:

- відновної вартості проекту оновлення будинку (за чинною методикою або з її удосконаленням з урахуванням складності прав власності у дуалістичному кондомініумі);
- часток збереженого майна бувших співвласників у цій вартості (разом¹ або кожного з них²) та частки МЖК як інвестора;
- потенційних прав власності на земельну ділянку з розподілом у частках бувших співвласників будинку.

2. Утворюється окрема ЖК у формі ТОВ (АТ) і у складі бувших співвласників та МЖК як муніципального учасника чи акціонера [58; 59].

¹ При поділі власності на приватну і комунальну частки, визначаються відповідні вартості, а потім загальна приватна частка вартості поділиться між приватними співвласниками відповідно до площі їхніх приміщень. У цьому випадку вважається, що інвестор вкладає однакові кошти в оновлення елементів спільної сумісної власності і кожного кв.м в усіх приміщеннях бувших власників квартир і буде отримувати на цій основі орендну плату.

² При поділі часток з урахуванням специфіки оновлення приміщень кожного співвласника у проекті має бути здійснений розрахунок вартості оновлення внутрішніх приміщень для кожного власника.

3. Земельна ділянка передається до ЖК як підприємства на визначених умовах.

4. За бувшими співвласниками фіксуються відповідні вартості і частки³, інвестиційні кошти на оновлення вносяться як частка МЖК по мірі здійснення будівництва.

5. Після завершення будівництва ЖК як підприємство-власник цілісного об'єкта нерухомості проводить його державну реєстрацію, організовує ефективне управління будинком, у тому числі як активами, відображеними у бухгалтерському обліку.

6. Змінність часток полягає в тому, що у випадку недостатності коштів осіб-співвласників ЖК на подальші ремонти чи навіть поточні житлово-комунальні послуги зміна часток на користь МЖК відбуватиметься за тими ж принципами, що і при створенні ЖК, тобто наступна частина акцій осіб-співвласників переходитиме до комунального інвестора.

7. За такої моделі, мешканці (бувші повні власники) стають частковими орендарями житла у їхній відбудованій квартирі.

8. Якщо мешканці і у подальшому розраховуватимуться залишковою часткою власності за ремонти та житлово-комунальні послуги, то після вичерпання вартості нерухомості, житло відноситиметься до соціального, комунальної власності, а мешканець, за відповідних умов, користуватиметься ним на пільгових умовах.

Таким чином, запропонована альтернатива замінює державні субсидії на обмін необхідної допомоги на частки у власності.

На схемі (рис. 5.11) узагальнено представлені надходження і активи МЖК.

³ Частка окремого бувшого власника може бути відповідно збільшена при внесенні ним певних коштів на оновлення.

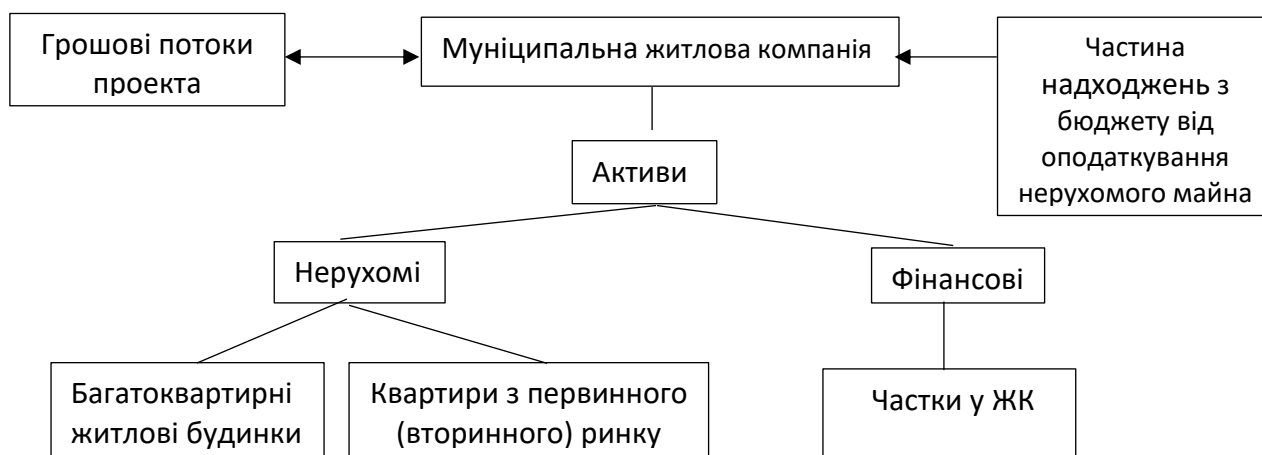


Рисунок 5.11. Надходження і активи МЖК

Джерело: складено автором

5.6. Перспективи та інфраструктурне забезпечення токенизації та управління віртуальними активами житлових компаній

Перш за все, визначимося з новою для економічних наук термінологією.

Токен – це цифровий спосіб підтвердження права власності на певний актив. Токен створюється за допомогою спеціального алгоритму та програмного коду, який визначає його характеристики. Токен може відображати реальний актив як об’єкт нерухомості (квартиру) у певному місці, або з нематеріальний актив у вигляді цінних паперів власника, які опосередковують через співвласність на визначену ЖК співволодіння об’єктом нерухомості у вигляді будинку. Ця відмінність визначає додаткову перевагу корпоративної моделі над кондомініумом у безпечності володіння і спрощеності операцій з житловими активами [60].

Токени зазвичай розподіляють на такі групи [61]:

- «*Equity tokens* – застосовуються при токенизації компаній та надають власнику права, аналогічні до прав власників частки у статутному капіталі юридичної особи;

- *Utility tokens* є носіями певної цінності в межах бізнесу емітента токєну (наприклад, арав отримання орендної плати);

- *Asset-backed tokens* – оцифровані реальні товари та послуги, що надають юридичний титул на такі товари або послуги (квадратні метри в об’єкті нерухомості, певний обсяг послуг)».

З юридичної точки зору токен нерухомості, може бути виражений в таких формах:

- володіння нерухомістю через володіння часткою в спеціально створеній юридичній особі (*Special Purpose Vehicle – SPV*). Таке SPV може володіти цілим пулом квартир або офісних приміщень. Держатель токєна при цьому буде отримувати дохід від пулу нерухомості, наприклад, у вигляді виплати дивідендів;

- правом власності у фондах нерухомості або правом власності на саме нерухоме майно;

- інвестицією або кредитом на проекти в розробці. Девелопер певного об’єкту нерухомості може токенізувати майбутні об’єкти будівництва для залучення інвестиційних коштів від малих та середніх інвесторів;

- часткою в токенізованому (*Real Estate Investment Trust – REIT*), компанії, яка володіє і в більшості випадків керує прибутковою нерухомістю).

Токєнізація – процес перетворення будь-якого активу, у першу чергу, нерухомості, на цифровий токен, який можна легко купити, продати або обміняти на спеціальних віртуальних платформах. В Україні існує кілька таких платформ для продажу та обміну токєнів, наприклад:

- *Tokenplace* – універсальна платформа для куплі-продажу криптовалюти і токєнов. Вона дозволяє користувачам отримувати найкращу ціну на ринку за допомогою алгоритмічного трейдингу [62];

- *TokenD* – платформа для створення та управління цифровими активами на базі блокчейна Stellar. Вона дозволяє емітентам легко запускати свої проекти з токєнізації різних типів активів [63].

Токенізація – це один з основних трендів в сучасній і майбутній економіці і фінансах, який здатний завдяки подрібненню і цифровізації оживити в обороті величезну масу і суму глобальних житлових активів. Токенізація робить активи компаній ліквідними, прозорими і доступними для широкого кола дрібніших інвесторів та майбутніх власників.

Таким чином, токенізація – це процес відображення активу через токен. Для цього потрібно виконати кілька кроків, які потребують фахового супроводу:

- оцінити нерухомий актив;
- розбити актив на частки та встановити їхню кількість та номінал;
- вибрати платформу для створення та емісії токенів;
- визначити і записати необхідні характеристики токенів;
- створити так званий смарт-контракт, який регулює функціонування токенів та їх взаємодію з іншими учасниками ринку;
- емітувати токени та здійснити транзакції, розподіливши їх між інвесторами або користувачами.

Також можна сказати, що токенизацією є процес перетворення прав на будь-який актив у цифрову форму шляхом їх представлення у вигляді токенів у блокчейні. Іншими словами, йдеться про процес фіксації та закріплення відомостей про актив у децентралізованій мережі, в межах якого здійснюється емісія відповідних цифрових токенів, що відображають ці права.

Блокчейн – це розподілена база даних, яка зберігає інформацію про всі транзакції, що виконуються за допомогою токенів. Блокчейн складається з послідовності блоків, кожен з яких містить хеш попереднього блока, часову мітку та дані про транзакції [70-72].

Криптографічна *хеш*-функція – це математичний алгоритм, який відображає дані довільного розміру через бітовий масив фіксованого розміру – хеш. Для хеш-функції виконуються такі умови [64]:

- те саме повідомлення призводить до одного і того ж хеш-значення;

- значення хеш-функції швидко обчислюється для будь-якого повідомлення;
- неможливо знайти повідомлення, яке дає задане хеш-значення;
- неможливо знайти два різні повідомлення з однаковим хеш-значенням;
- невелика зміна в повідомленні змінює хеш настільки, що нове та старе значення не корелюють.

Апробовані моделі застосування токенів описані нами у табл. 5.5.

Через низку переваг саме блокчейн Ethereum найчастіше використовується для емісії токенізованих активів [65]. Таким чином, блокчейн захищений від зміни або підробки за допомогою спеціальних алгоритмів та технологій.

Блокчейн технологія загалом надає токенам ряд переваг:

- підвищує ліквідність малоліквідних активів, наприклад, цілісних великих об'єктів нерухомості;
- децентралізує контроль (токени не контролюються жодною центральною організацією або посередником);
- забезпечує прозорість (усі операції з токенами фіксуються в блокчейні і доступні для перегляду всіма учасниками мережі);
- гарантує безпеку – незмінність і автентичність даних про токени, і запобігає їх повторному використанню;
- забезпечує високу швидкість і низьку вартість транзакцій.

Токензація вимагає також нормативного регулювання. На сьогоднішній день в Україні не існує чинного спеціального законодавства, яке б визначало статус, класифікацію та правовий режим токенів. Також не врегульовано питання оподаткування та фінансового контролю за операціями з токенами. Однак Мінцифри спільно з профільними асоціаціями розробили законопроект "Про віртуальні активи" [66].

Таблиця 5.5

Застосування токенів

Назва моделі	Процес
Токенізація часток (Fractional Ownership)	1. Власник дохідної нерухомості створює компанію SPV, передаючи їй нерухомість. 2. SPV випускає токени, де кожен токен відповідає частці в цій компанії. 3. Інвестори купують токени, кошти поступають власнику SPV. 4. SPV володіє нерухомістю виплачує інвесторам дохід.
Незамінні токени (Non-fungible tokens -NFT) як цифровий сертифікат нерухомості	1. Реальна нерухомість реєструється у державному реєстрі. 2. Цей запис дублюється у вигляді NFT. 3. Відбувається передача NFT як права на нерухомість за угодою. 4. Нотаріус або держреєстратор підтверджує угоду. <i>NFT – це унікальні цифрові ідентифікатори, записані в блокчейні, які слугують підтвердженнями сертифікатами власності на цифрові або фізичні активи. На відміну від біткойна, де одна одиниця дорівнює іншій, кожен NFT має окремий цифровий підпис.</i>
Токени як засіб для передпродажу (Real estate crowdfunding via tokens)	1. Девелопер розгортає будівництво. 2. Випускає токени, що відповідають ф'ючерсному праву на квадратні метри. 3. Інвестори купують токени. 4. Після введення будинку в експлуатацію токени можна: обміняти на реальні м², продати іншим інвесторам, конвертувати в частину прибутку.
Токени як право на дохід (Revenue-sharing tokens)	Власник нерухомості: 1. Випускає токен, який не дає прв на її частку, а лише право на частину доходу (оренда, продаж). 2. Інвестори купують токени. 3. Доходи розподіляються автоматично через смартконтракт.
(DAO) - децентралізована організація власників токенів	1. Створюється DAO (Decentralized Autonomous Organization). 2. DAO володіє нерухомістю через SPV. 3. Токени відповідають частці в DAO 4. DAO вирішує питання оренди, продажу, ремонту, розподілу прибутку.
P2P-платформа з токенами (Marketplace model)	1. Платформа токенізує об'єкти. 2. Продає токени інвесторам. 3. Створює вторинний ринок для перепродажу токенів. 4. Інвестори можуть купувати-продавати частки.

Джерело: складено автором.

За цим документом, усі віртуальні активи поділяються за принципом забезпеченості та незабезпеченості. До перших відноситимуть віртуальні

активи, які надають право його власнику отримати у власність нерухомість, землю, банківські депозити, цінні папери та інше майно.

Як відомо, передача права власності на нерухомість вимагає сьогодні нотаріального акту та значних витрат коштів і часу. У вигляді токена, транзакція продажу займе секунди, вона буде виконана безпечно і результат буде необоротним. Угоди можна буде укласти в мобільному додатку онлайн, а потім завершувати всі юридичні процедури.

У публікаціях фахівців можна знайти такий приклад. Власник квартири в кондомініумі зможе випустити забезпечені токени. Для цього він мусить нотаріально оформити публічну оферту, у якій вказаний номер документа права власності з реєстру нерухомості, тип блокчейну, на якому випущений токен, і номер «ноди» (комп'ютер, який є частиною блокчейн-мережі). В оферті також вказується, що власник токена має право вимагати переоформлення на себе відповідної нерухомості. Переказуючи токен іншій особі, вона стане новим власником після переоформлення на себе квартири відповідно до публічної оферти. Якщо власник квартири відмовляється переоформляти нерухомість, власник токена може змусити державного реєстратора внести зміни до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Однак досконалішим можуть бути подібні операції з акціями. За проектом закону, для випуску tokenів із прив'язкою до активів на торгах емітент має бути авторизованим у НКЦПФР як юридична особа і оформити по суті проспект емісії. Тож ЖК зможе випускати токени, забезпечені власними акціями, і виходити на ICO (Initial Coin Offering – первинна пропозиція tokenів – форма залучення інвестицій). Законопроект дозволить залучити певний об'єм інвестицій на потреби утримання і оновлення будинків.

Віртуальні активи не виступатимуть конкурентами гривні й не використовуватимуться як прямий платіжний засіб, проте користувачі матимуть змогу оплачувати товари чи послуги такими активами, а банк

здійснюватиме їх конвертацію та перераховуватиме отримувачу відповідну суму у гривні.

Ми зауважили вище, що надання послуг зберігання, адміністрування віртуальних активів та їх ключів, обміну, переказу, продажу або їх випуску здійснюватимуть спеціалізовані суб'єкти підприємницької діяльності [67]. Усіх постачальників послуг Мінцифри внесе до відповідного державного реєстру.

Для токенизації активів як нової послуги на ринку в Україні доцільно залучити спеціалізовану фірму. Наприклад, iTizzi Custom Software Development Company [68] пропонує послуги:

- первинний аналіз – оцінка потреб клієнта;
- вибір моделі токенизації;
- визначення кількості токенів або валюти випуску та способу їх розподілу;
- юридичні питання;
- технічне обслуговування – створення токенів, створення спеціалізованого сайту.
- продаж токенів покупцям.
- моніторинг, підтримка зв'язку з покупцями та вирішення їх проблем.
- спеціальний аудит для вирішення проблем, які можуть виникнути під час токенизації (недостовірність інформації про реальний об'єкт).

На рис. 5.12 представлені типові юридичні послуги з токенизації.

Першим кроком до цифровізації управління житловою нерухомістю у м. Києві є створення під керівництвом автора інфраструктурного підприємства – Комунального концерну «Центр комунального сервісу» (ЦКС). Функції ЦКС подані на рис. 5.13.

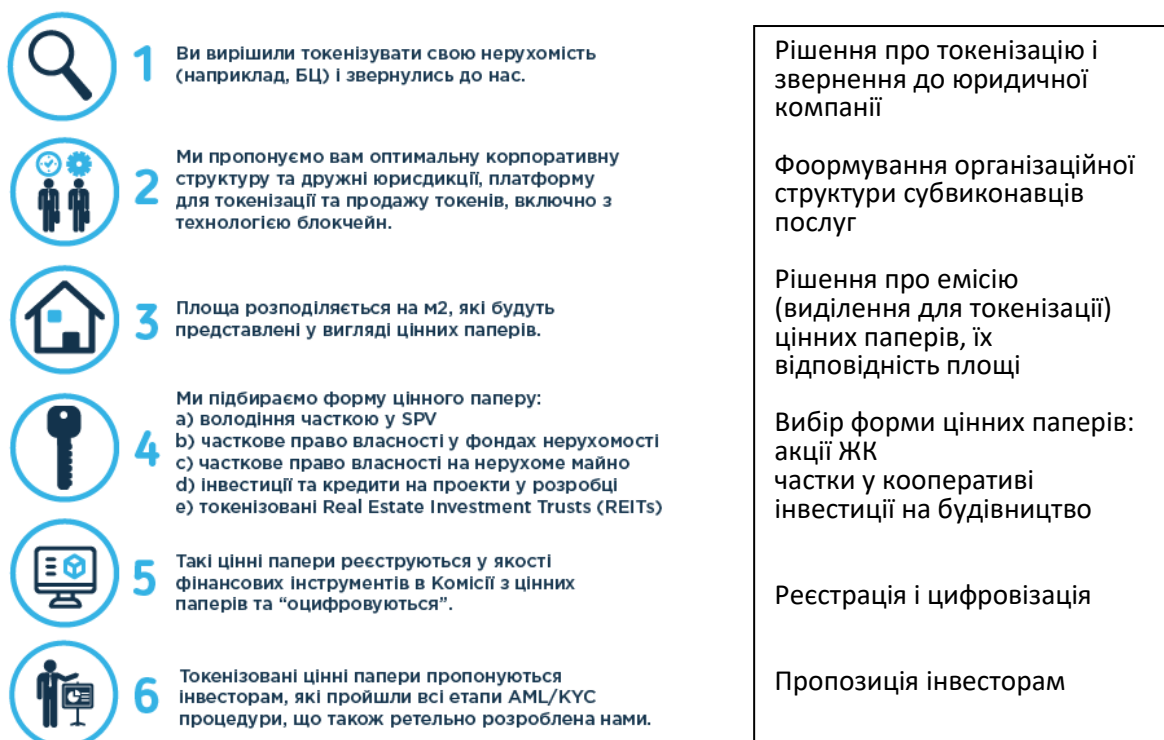


Рисунок 5.12. Послуги юридичної компанії Brightman з токенизації житлової нерухомості із залученням спеціалізованих компаній

Джерело: складено автором з використанням [69]



Рисунок 5.13. Функції ЦКС

Джерело: складено автором

ЦКС доставляє киянам єдиний рахунок на оплату ЖКП, здійснює нарахування, збір, облік, перерахунки комунальних послуг з постачання

холодної, гарячої води, водовідведення, теплопостачання, вивозу сміття та обслуговування будинків та прибудинкової території.

Також компанія забезпечує опрацювання звернень громадян, прийом показників приладів обліку, роботу по забезпеченню платіжної дисципліни населення та актуалізацію баз даних.

Перспективні функції ЦКС можуть полягати:

- у контролі заборгованості за ЖКП та операціях з її трансформації у частку прав комунальної власності на токенизовану нерухомість;
- у контролі трансформації інвестиційних коштів на цілі капітального ремонту та відбудови у права комунальної чи приватної власності.

Висновки до розділу 5.

1. Приватизація квартир як окремих об'єктів нерухомості заклала суперечливу цивільно-правову основу для подальшого регулювання відносин, що за своєю суттю є господарськими і пов'язані з управлінням багатоквартирними будинками. Це проявилось, зокрема, в добровільному характері створення ОСББ, наданні їм рис громадських об'єднань і, як наслідок, у відокремленні органів управління спільною власністю від системи господарювання та виробничих процесів у межах будинку.

Застосування системного підходу до спільного домоволодіння, аналіз управлінських функцій у багатоквартирному будинку та їх зіставлення з господарськими функціями і організаційно-правовими формами підприємств дають підстави обґрунтувати необхідність трансформації статусу, компетенцій і організаційних засад діяльності ОСББ. Йдеться про їх еволюцію у бік моделей, близьких до управління кондомініумами, з чітким розмежуванням прав, відповідальності та професіоналізацією управління. З урахуванням значного сегменту неорганізованих співвласників багатоквартирних будинків, основний висновок полягає в

обґрунтуванні ефективності форми управління спільним домоволодінням як підприємством за моделлю акціонерного товариства.

З урахуванням значної частки неорганізованих співвласників багатоквартирних будинків, доцільно розвивати підприємства управління спільною нерухомістю, які здатні забезпечити ефективне утримання, відтворення та модернізацію житлового фонду. Відповідно, ключовий висновок полягає в обґрунтуванні переваг інституціоналізованих, професійно організованих форм управління спільним домоволодінням, що поєднують інтереси співвласників із вимогами економічної ефективності та сталого розвитку.

В європейських країнах ефективне володіння житлом здійснюється в рамках різних моделей, усі послуги оплачуються споживачами за повною вартістю, що покриває придбання та ремонт житла. У деяких постсоціалістичних країнах ринок житлово-комунального господарства має такі відмінності: орендарі отримували майно переважно шляхом безоплатної приватизації, а тому не було балансу між розміром і якістю їхнього житла та їх платоспроможністю; багатоквартирні житлові будинки, переважно 50-80-х років, знаходяться в незадовільному стані та потребують дорогого капітального ремонту та модернізації, на що відсутнє фінансування; професійне управління будинками тільки зароджується і зосереджується на поточному обслуговуванні будинків. На українському прикладі показано відсутність належної уваги до будинку як головного об'єкта цінності.

Натомість зарубіжні моделі еволюціонували від спільної часткової власності на землю та будинок з похідними індивідуальними правами користування (володіння) квартирою до спільної власності на частку в будинку з квартирами і закінчуючи власністю на частку в житловому підприємстві. Останню модель та її фінську форму товариства з обмеженою відповідальністю можна рекомендувати на майбутнє та в умовах України. Це потребує передачі професійним менеджерам комплексу функцій з

управління нерухомістю. У цьому випадку сформується особливий тип бізнесу власник-керівник-споживач, де функції управління будуть наближені до управління активами та управління власністю. Важливим напрямком діяльності керуючих компаній має стати допомога споживачам у підвищенні їх платоспроможності, а власникам – у підвищенні вартості та ефективності використання нерухомого майна. Такі підприємства, у разі інвестування власних коштів у капітальний ремонт, модернізацію та реконструкцію будівель, можуть у довгостроковій перспективі придбати у власність те, що перебуває в їхньому управлінні.

2. Наші дослідження на прикладі України показали, що домінуюча приватна власність на житло (понад 99%) і модель кондомініуму за аналогією із західними країнами, була спотворена відсутністю суб'єкта власності, розмиванням єдиного об'єкта нерухомості (будинку) квартирами як псевдо-нерухомістю та невизначеністю власності на земельні ділянки. В умовах низьких доходів населення, недостатніх для оплати за комунальні послуги і утримання та ремонту будинків, щоб запобігти прискореному зношенню житлового фонду, потрібні були зовнішні інвестиції, але виявилося, що сформована модель кондомініуму не дає такої можливості: квартира у більшості випадків є неподільним об'єктом купівлі-продажу, а будинок є сукупністю квартир.

Причому удосконалення моделі не вирішує проблему платоспроможності власників квартир. Саме тому здається, що єдиним виходом може бути перетворення дуалістичної моделі спільної власності на житло на унітарну, причому у формі саме житлової компанії. Це стало ще зрозумілішим при аналізі механізмів залучення інвестицій у відбудову зруйнованих війною будинків.

3. Механізм спільної власності у багатоквартирному будинку поєднує прагнення до вигідного розташування об'єкта та збереження високої вартості активів, що вимагає гарантій власності та ефективного управління. З іншого боку, така ефективність втрачається, коли єдиний об'єкт

нерухомості поділяється на частини, коли відокремлюються окремі права власності та коли з'являється багато власників на об'єкті. Це вимагає розвиненого законодавства, яке б імітувало управління єдиним майном одним власником. Це завдання ускладняється у великих сучасних житлових комплексах і стає нерозв'язним.

Пропонується принципово відмовитися від руху в цьому напрямку та розглянути для застосування корпоративну модель одного власника з повним набором прав власності та сильним внутрішнім управлінням стосовно одного об'єкта нерухомості. Таким чином, всі суперечності стають внутрішніми і вирішуються із загального центру, головною метою якого є ефективність об'єкта власності протягом усього життєвого циклу.

Класифікація моделей (дуалістична – унітарна) не відображає всього внутрішнього різноманіття механізмів власності та управління. Доповнення аналізу іншими організаційними формами управління суттєво змінює картину, враховуючи законодавство країн щодо створення та діяльності організацій та підприємств. Таким чином, розмаїття моделей співвласності охоплює принаймні: кондомініуми з асоціацією власників та без неї; з спільною частковою або спільною сумісною власністю; унітарну пряму власність на будинок та власність зі створенням підприємства; підприємства з внутрішнім управлінням або із залучення зовнішнього професійного управління.

Сформульовано перелік проблемних ситуацій і вирішення проблем в умовах різних моделей спільної власності. Основні проблемні ситуації, типові для кондомініумів (прийняття спільних рішень, заборгованість) доповнюються ситуаціями невизначеності прав на землю; невизначеність поділу об'єктів індивідуальної та спільної власності; невизначеність планів та вартості ремонту, їх вплив на ринкову вартість нерухомості; відсутність повноцінного обліку майна будинку; оцінка стану будинку при купівлі квартири на вторинному ринку; труднощі або неможливість операцій з частиною активів власника; складність кредитування; Невизначеність

процедур знесення будинку, в тому числі внаслідок військових операцій та інших.

Модель житлової компанії має ряд переваг, пов'язаних з інноваціями в корпоративному управлінні, зокрема використання інформаційних технологій. Можливості корпоративного менеджменту дозволяють: поширити права власності на портфель нерухомості, що значно знижує ризик втрати активів, наприклад, у випадку знищення; У випадку зовнішніх інвестицій поділяються права власності та користування квартирою, коли частина прав на квартиру належить зовнішньому інвестору, який отримує відповідну орендну плату від колишнього власника.

4. Токенізація активів – це процес перетворення реальних активів на подцифрові токени, які можна продавати, купувати, зберігати або обмінювати на спеціалізованих платформах. Токенізація може мати багато переваг, таких як збільшення ліквідності, зниження витрат, полегшення доступу до ринків і підвищення прозорості.

Поряд із широким спектром активів, від цінних паперів і нерухомості до дорогоцінних металів, енергоресурсів і творів мистецтва, з'являються нові нових інструментів і інфраструктури, здатних забезпечити якісно новий рівень обігу активів, які дозволяють зменшити негативні риси інших інструментів (їх передача потребує істотних витрат часу і ресурсів, а поділ на частки часто є технічно складним або економічно недоцільним).

Насамперед йдеться про розвиток технологій токенизації, які дозволяють представити права на активи у цифровій формі, спростити їх обіг, підвищити ліквідність та доступність інвестицій. У перспективі це відкриває нові можливості, зокрема й для сфери управління нерухомістю спільної власності, де токенизація може сприяти дробленню прав, залученню інвесторів і підвищенню ефективності управління такими об'єктами.

Майбутнє токенизації в Україні залежить від багатьох факторів, як правове регулювання, технологічна інфраструктура, соціальна довіра і готовність до інновацій.

Для ЖК токенизація може стати новим потужним інструментом для залучення фінансування, контролю і оптимізації управління активами та розширення ринків збуту.

5. Базисний проект являє собою специфічну модель доступного (здешевленого) орендного житла для громадян, які мають право на таке житло і мають доходи, достатні для довготривалого здійснення економічно обгрунтованої орендної плати. Виникають питання і прийнятої норми площі, і допустимої якості, які б надмірно не обтяжували домогосподарства з низьким і середнім рівнем доходу при поверненні позики. Модель може бути модифікована відмовою від самоокупності МЖК і поверненням позики з частковою участю місцевого бюджету. МЖК може розглядатися у складі групи суб'єктів різних форм власності з різними функціями, особливо на першому етапі: створення і передача нерухомих активів до МЖК – міська рада; управління будинками – наявні муніципальні підприємства; управління орендою – МЖК. Потреби у соціальному житлі і відповідний перелік громадян пропонується визначати з урахуванням втраченого житла та наявного приватного житла невідповідної якості, що забезпечить сталість програми. Надання муніципального житла у соціальну оренду пропонується розглядати у комплексі з можливими державними субсидіями на житлово-комунальні послуги. До житлового фонду соціального призначення повинні бути долучені всі доступні за законом приміщення, у тому числі, приватної власності. Управління житловим фондом соціального призначення може також здійснюватися приватними компаніями.

Слід урахувати, що принципово новою моделлю для специфічних умов України нами пропонується модель житлової компанії у формі ТОВ (АТ) [13; 14]. Модель дозволить зовнішнє інвестування в обмін на частку власності у ТОВ (АТ), створивши механізм збалансованого розвитку сегментів приватного та соціального житла. Тобто, передбачена взаємодія МЖК з ЖК.

Список використаних джерел до розділу 5:

1. **Щербина А.** Виробнича система багатоквартирного житлового будинку як підприємство. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. Вип. 47(2), 2021. С. 145-166.
2. Ніколаєв В.П., **Щербина А.А.** Багатоквартирні будинки та багатоповерхові житлові комплекси як підприємства. *Інноваційний розвиток і структурна перебудова економіки: матеріали XXV Міжнародної науково-практичної конференції*, Мінськ, 29–30 квітня 2021р. / за загальною редакцією М. Г. Синяка.: РІВШ, 2021. – 136 с. С. 108-113.
3. Щербина М. С. Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2016, 22 с.
4. Коментар до Цивільного кодексу України. URL: <https://legalexpert.in.ua/komkodeks/gk/79-gk/361-1.html>.
5. **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Management of Owner-Occupied Apartments in Ukraine: A Way to Balance between Landlords and Tenants. *ISVS e-journal*, Vol. 10, Issue.1. January 2023.
6. Nikolaiev, **A. Shcherbyna**. Rozwój korporacyjnych form zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi. *Przegląd Budowlany*. № 5-6, 2023. С. 49-52.
7. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>.
8. Николаев В.П., **Щербина А.А.** Многоквартирные дома и многоэтажные жилые комплексы как предприятия. *Инновационное развитие и структурная перестройка экономики: материалы XXV Междунар. науч.-практ. конф.* 29–30 апр. 2021 г. / под общ. ред. Н. Г. Синяка. Минск: РИВШ, 2021, С. 108-113. URL: <https://imb.by/nauka/konferencii/216-programma-xxv-konferencii-minsk-chiup-29-30-aprelja-2021.html>.

9. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.**, Nikolaieva. Transforming real property into housing and utilities payments in Ukraine. *Virtual AsRES-GCREC-AREUEA Joint International Real Estate Conference “Future of Real Estate: Impact of Technologies and Global Changes”*, July 18 – 21, 2021, Singapore.

10. Петрович Й.М., Захарчин Г.М. Організація виробництва: підручник. Львів: «Магнолія плюс», 2005, 400 с.

11. Бардаш С.В., Осадча Т.С. Класифікація господарських систем як інтегрованого об'єкта державного господарського контролю. *Інвестиції: практика та досвід*, № 19, 2011, с. 21-24. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipd_2011_19_8.

12. Олійник Т.І., Копильченко К.І. Оптимізація виробничих систем – перехід до бережливого виробництва: теоретичний аспект становлення та розвитку вітчизняних підприємств. *Інвестиції: практика та досвід*. № 23, 2017, с. 65-68.

13. Фінансовий менеджмент проектів і програм: навч. посіб. / В.П. Ніколаєв, Т.В. Ніколаєва, Г.І. Євтушенко, Л.О. Попович: 2-ге вид., допов.; Університет державної фіскальної служби України. Ірпінь, 2019, 400 с.

14. Ніколаєва Т.В. Науково-методичні основи управління господарськими системами домоволодіння. Дис....канд. екон. наук. 08.00.04. Київ, 175 с.

15. Бабак А.В. Адаптація вартісно-орієнтованого управління підприємством до об'єктів житлової нерухомості: дис....канд.ек.наук. 08.00.04. Київ, КНУБА, 2001. 200 с.

16. Господарський кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>.

17. Щодо статусу ОСББ як учасника відносин у сфері житлово-комунальних послуг. Мінбуд.та ж-к господарства; Лист від 26.04.2011 № 7/15-4687. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v4687846-11#Text>.

18. Що таке ОСББ? Правові та організаційні засади створення і діяльності ОСББ. URL: <https://uka.in.ua/news/dev/shcho-take-osbb-pravovi-ta-orhanizatsiyni-zasady-stvorenniya-i-diyalnosti-osbb.html>.

19. Протокол. Юридичний інтернет ресурс. URL: [https://protocol.ua/ru/vs_kas_osbb_e_ob_ednanniyam_gromadyan_meta_stvorennya_ta_diyalnist_yakogo_pov_yazani_iz_zabezpechenniyam_i_zahistom_prav_s_pivvlasnikiv_budinku_a_tomu_vono_moge_zvertatisya_do_sudu_v_interesah_s_voih_chleniv_\(vs_kas_815_219_17_24_03_18\)](https://protocol.ua/ru/vs_kas_osbb_e_ob_ednanniyam_gromadyan_meta_stvorennya_ta_diyalnist_yakogo_pov_yazani_iz_zabezpechenniyam_i_zahistom_prav_s_pivvlasnikiv_budinku_a_tomu_vono_moge_zvertatisya_do_sudu_v_interesah_s_voih_chleniv_(vs_kas_815_219_17_24_03_18)).

20. Науково-практичний коментар до статті 3 Господарського кодексу України. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/KK003769>.

21. Філософський енциклопедичний словник. Інститут філософії ім. Г.С. Сковороди НАНУ. Київ, «Абрис», 2002, 751 с.

22. Касьян В.І. Філософія: відповіді на питання екзамен. білетів: навч. посіб. 5-те вид., випр. і допов. Київ: Знання, 2008, 347 с. URL: https://pidru4niki.com/13500826/filosofiya/suspilne_virobnitstvo_sotsialno-filosofska_kategoriya.

23. Несинова С. В., Воронко В. С., Чебикіна Т. С. Господарське право України: навч. посіб. / за заг. ред. С. В. Несинової. К.: Центр учбової літератури, 2012, 564 с. URL: https://pidru4niki.com/10561127/pravo/gospodarski_vidnosini_pravove_regulyuvannya_oznaki_vidi_gospodarskih_pravovidnosin.

24. Ковальчук В. Підприємство як цілісний майновий комплекс: суб'єкт чи об'єкт прав? *Історико-правовий часопис*, № 1, 2014, с. 84-88.

25. Спасібо-Фатєєва І.В. Підприємство як цілісний майновий комплекс. *Юридичний радник*. № 6 (54), 2010, С. 23–25.

26. Кучеренко І. М. Підприємство – об'єкт чи суб'єкт цивільних прав. *Держава і право*. Вип. 16, 2002, С. 175–179.

27. Cambridge Dictionary. Enterprise. URL: <https://dictionary.cambridge.org/ru/словарь/английский/enterprise>.

28. Клементьєва О.Ю. Становлення акціонерних товариств як

найбільш розвинутої форми підприємницької діяльності та їх розвиток в Україні. *Ефективна економіка*. 2015. № 11.

29. Чубка О.М., Ярошевич Н.Б., Миргородець Ю.В. Особливості функціонування акціонерних товариств в Україні: проблеми та перспективи розвитку. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління*. 2019. № 20. С. 373-378.

30. Прокопчук Л.М., Чикуркова А.Д., Ногачевський О.Ф. Формування і розвиток системи корпоративного управління в акціонерних товариствах: теорія, методика і практика. Кам'янець-Подільський: Видавець ПП Зволейко Д.Г., 2014. 173 с.

31. Шкільняк М.М., Чикало І.В. Особливості управління майном в умовах воєнного стану. *Економіка і організація управління*, 2022. 2 (46). С. 56-66.

32. **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Shortcomings of condominium: special case of Ukraine and general inference about prospective property model. *30th ERES Annual Conference*, June 26-29, 2024. Gdansk-Sopot, Poland. URL: <https://2023.eres.org/index.php/program>.

33. **Shcherbyna A.**, Nikolaieva T., Nikolaiev V. Towards Corporate Governance of Owner-occupied Residential Property. *Asset Management Business Solution International Conference*, October, 26-27, 2021. Malaysia. URL: https://drive.google.com/drive/folders/178d6ObG_FRv53ChrmRfSTOhCDVFhhEa.

34. Смітюх А.В. Щодо узуфрукту корпоративних паїв (часток, акцій). *Право і суспільство*, №3, 2020, С. 74-79.

35. Lujanen, M. (2010): Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owner-occupied apartment blocks. *International Journal of Law in the Built Environment*, 2(2).

36. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** (2022). Changing property relations while investing in renovation of destroyed housing in Ukraine. *AREUEA-AsRES Conference*. August 4-7, 2022, Tokyo, Japan. URL:

https://jarefe.com/application/files/7016/5948/2210/Agenda_Abstracts_2022AsRES-AREUEA_20220803.pdf.

37. Whitehead, Christine (2017). Social housing models: past and future. *Critical Housing Analysis*, 4(1). pp. 11-20.

38. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** (2022): Transforming housing ownership in Ukraine-2022: residential building property before destruction and after restoration. *Abstracts ERES Conference*. June 22-25, 2022, Milan. URL: https://library.eres.org/eres2022/paperupload/P_20220325100325_4912.pdf.

39. Ball, J. and Christudason, A. (2010). Realizing rights. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*, Volume 2, Issue 1. URL: [https://ascelibrary.org/doi/full/10.1061/\(ASCE\)1943-4162\(2010\)2%3A1\(1\)](https://ascelibrary.org/doi/full/10.1061/(ASCE)1943-4162(2010)2%3A1(1)).

40. **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Restoration of destroyed apartment buildings pushes housing property transformation in Ukraine. *29-th ERES Conference*, June 12-15, 2023, London. URL: https://ideas.repec.org/p/arz/wpaper/eres2023_198.html.

41. **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Shortcomings of condominium: special case of Ukraine and general inference about prospective property model. *30th ERES Annual Conference*, June 26-29, 2024. Gdansk-Sopot, Poland. URL: <https://2023.eres.org/index.php/program>.

42. Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю. Закон України від 06.02.2018 № 2275-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2275-19#Text>.

43. Про акціонерні товариства. Закон України від 27.07.2022 № 2465-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2465-20#Text>

44. Limited Liability Housing Companies Act. Ministry of Justice, Finland Translation from Finnish. URL: <https://www.finlex.fi/fi/laki/kaannokset/2009/en20091599.pdf>

45. ЄІБ розробляє програми енергоефективного відновлення житлового фонду та створення соціального житла. URL:

<https://interfax.com.ua/news/interview/981675.html>.

46. Plan for the implementation Ukraine Facility, 2024–2027. URL: <https://www.krainefacility.me.gov.ua/en/>.

47. **Щербина А.**, Ніколаєв В. Альтернативні моделі муніципальної житлової компанії в Україні. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. Вип. 56(1), 2025. С. 397-411.

48. The right to housing in disasters, conflict and post-conflict settingsю United Nations. URL: <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/right-housing-disasters-conflict-and-post-conflict-settings>.

49. Barakat, Sultan. (2003). Housing Reconstruction After Conflict and Disaster. Humanitarian Policy Group, Network Papers. 43. URL: <file:///C:/Users/user/Downloads/networkpaper043.pdf>.

50. Perelli-Harris, B., Zavisca, J.R., Levchuk, N. And Gerber, T.P. (2023). Internal Displacement and Subjective Well-Being: the Case of Ukraine in 2018. *Social Forces*, 102(3), pp.1157–1179. Doi:<https://doi.org/10.1093/sf/soad124>.

51. **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. (2024). Shortcomings of condominium: special case of Ukraine and general inference about prospective property model, *European Real Estate Society* (ERES). URL: <https://ideas.repec.org/p/arz/wpaper/eres2024-017.html>.

52. Shcherbyna A., Nikolaiev V. Restoration of destroyed apartment buildings pushes housing property transformation in Ukraine. *29th ERES Annual Conference*, July 12-15, 2023. London, UK. URL: https://library.eres.org/ERES_network/index.html.

53. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Transforming housing ownership in Ukraine-2022: residential building property before destruction and after restoration. Abstracts ERES Conference. June 22-25, 2022, Milan. URL: https://library.eres.org/eres2022/paperupload/P_20220325100325_4912.pdf.

54. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Changing property relations while investing in renovation of destroyed housing in Ukraine. AREUEA-AsRES Conference. August 4-7, 2022, Tokyo, Japan. URL:

<https://www.conftool.org/areuea-tokyo2022/index.php?page=submissions>.

55. Фінансовий менеджмент проектів і програм: навч. посібн. Вид. друге доповнене / авт. кол.: В.П. Ніколаєв та ін. Ірпінь, УДФСУ, 2019. 400с.

56. Куйбіда В.С., Ніколаєв В.П., Ніколаєва Т.В. Менеджмент об'єктів нерухомості публічної власності. Київ, НАДУ, 2017. 316 с.

57. Siniak N., Żróbek S., Nikolaiev V., Shavrov S. Building Information Modeling for Housing Renovation – Example for Ukraine. *Real Estate Management and Valuation*. Volume 27: Issue 2 (Jun 2019). Pp.: 97–107. URL: https://www.researchgate.net/publication/334443480_Building_Information_Modeling_for_Housing_Renovation_-_Example_for_Ukraine International Journals.

58. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** (2023). Rozwój korporacyjnych form zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi. *Przegląd Budowlany*, № 5-6, 49-52.

59. Nikolaiev V. (2024). Perspektywne formy współwłasności budynków mieszkalnych ze względu na ich utrzymanie i renowację. *Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych. XI Konferencja Naukowo-Techniczna*, Zielona Góra 9-11 października 2024 roku. S. 127-128.

60 Ніколаєв В., **Щербина А.** Токенізація житлової нерухомості: глобальні тенденції і фінансова специфіка в Україні. *II Міжнародний податковий конгрес* [Електронне видання]: збірник матеріалів (м. Ірпінь, 26 листопада 2021 р.). Ірпінь: Університет ДФС України, 2021. С. 396-402. URL: https://congress.tax/wp-content/uploads/2021/12/2021_II_International_Tax_Congress_%D0%97%D0%B1%D1%96%D1%80%D0%BD%D0%B8%D0%BA.pdf.

61. Сизоненко В. Токенізація активів – реалії та можливості. *Юридична газета*, 2018, №19-20 (621-622). URL: <https://yurgazeta.com/publications/practice/informacyjne-pravo-telekomunikacyi/tokenizaciya-aktiviv--realiyi-ta-mozhливosti.html>

62. Tokenplace: your home base for crypto investing. The ultimate crypto trading tool. URL: <https://tokenplace.com/>.

63. TokenD – a processing center for digital assets. URL: <https://tokend.io>.

64. Хеш-функция, что это такое? URL <https://habr.com/ru/articles/534596/>.

65. Ethereum URL: <https://ethereum.org/en/>.

66. Про віртуальні активи. Закон України від 17.02.2022 № 2074-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2074-20#Text>.

67. Некрасов В. Квартиру за токени: Україна за крок від легалізації криптовалют і віртуальних активів. *Економічна правда*, 7 грудня 2020. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2020/12/7/668873/>

68. iTizzi Custom Software Development Company. <https://itizzi.com/blog/custom-software-development-company-in-ukraine-eastern-europe>.

69. Токенізуємо нерухомість: Дмитро Гончаренко про блокчейн і закон. LegalHub: <https://legalhub.online/intervyu/tokenizuyemo-neruhomist-dmytro-goncharenko-pro-blokchejn-i-zakon>. URL: <https://legalhub.online/intervyu/tokenizuyemo-neruhomist-dmytro-goncharenko-pro-blokchejn-i-zakon>

70. Гой В., Мамонов К., Харів В. Використання технологій блокчейну для покращення аутентифікації та захисту даних у геодезії та землеустрої. *Містобудування та територіальне планування*, 2024, (85), 67–81. <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2024.85.67-81>

71. Мамонов К.А., Гой В.В., Роваленко, Л.Б., Пруненко, Д.О., Притула М.В. Стан та трансформаційні аспекти розвитку інтелектуальної економічної системи будівельних підприємств. *Економіка транспортного комплексу*, 2024. 43, 62. <https://doi.org/10.30977/ЕТК.2225-2304.2024.43.62>

72. Сторожук Т., Моргуненко А. (2024). Інтеграція блокчейн-технології в систему обліку та аналізу контрольованих операцій. *Проблеми*

сучасних трансформацій. Серія: економіка та управління.

<https://doi.org/10.54929/2786-5738-2024-12-09-03>.

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ

У дисертації вирішено комплексну наукову проблему формування організаційно-економічних засад розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституціоналізації спільної власності, яка передбачає трансформацію корпоративних прав, формування нового сегменту житла у корпоративній власності, залучення професійних управителів та зовнішніх інвесторів, створення муніципальних підприємств (житлових компаній) для розвитку соціального житла й формує економічні умови для сталого відновлення і розвитку житлового фонду України, що дозволило отримати такі результати:

1. Здійснено у комплексі історичний аналіз житлового будівництва, житлового господарства і житлового забезпечення громадян України з позицій розвитку підприємств з управління нерухомістю, відносин власності і організації управління у результаті якого розроблено організаційно-економічні засади трансформації житлового сектору, які передбачають: перетворення нерухомості неефективних індивідуальних власників у корпоративні права в підприємствах з управління нерухомістю, формування нового сегменту житла у корпоративній власності, залучення професійних управителів та зовнішніх інвесторів, створення муніципальних підприємств (житлових компаній) для розвитку соціального житла.

Доведено, що така трансформація створює передумови для формування повноцінного ринку підприємств з управління нерухомістю, забезпечує підвищення ефективності управління та формує економічні умови для сталого відновлення і розвитку житлового фонду України.

Встановлено, що еволюція відносин власності у житловій сфері України призвела до формування інституційного середовища, у якому відокремлення прав власності від ефективних механізмів їх реалізації зумовлює низьку керованість житлового фонду. Доведено, що саме неефективність організаційних форм управління є ключовою причиною

кризових процесів. Це визначає об'єктивну потребу у розвитку спеціалізованих підприємств з управління нерухомістю як інструменту відновлення керованості та відтворення житлового фонду.

2. Обґрунтовано необхідність сутнісного оновлення теоретико-методичних засад інституціоналізації спільної власності, які слугуватимуть основою розвитку підприємств з управління нерухомістю.

Аналіз зарубіжних і вітчизняних публікацій в області вирішення проблем оновлення житла в Україні засвідчив, однак, складність бачення необхідності трансформації й інституціоналізації відносин власності на житло стосовно української ситуації. Зарубіжні аналітики зосереджуються на містобудівних аспектах, використанні досвіду інших країн. Більшість українських дослідників рекомендують удосконалювати чинну модель. Нечисленні дослідження необхідності трансформації володіння і управління житлом обґрунтовані поганим станом житлового фонду та високими витратами на ремонт: неплатоспроможністю власників нерухомості навіть при оплаті комунальних послуг; недоліками класичної моделі кондомініуму в Україні; недостатній ролі підприємств з управління нерухомістю в умовах інституціоналізації та трансформації моделей спільної власності.

За результатами аналізу існуючих наукових підходів встановлено, що домінуюча орієнтація на удосконалення самоврядних форм (ОСББ) не забезпечує формування повноцінного ринку професійного управління нерухомістю. Обґрунтовано, що розвиток підприємств з управління нерухомістю стримується інституційними обмеженнями моделі кондомініуму, зокрема розпорошеністю прав власності, високими трансакційними витратами колективного прийняття рішень і низькою інвестиційною спроможністю співвласників.

3. Визначено імперативи трансформації концептуальних підходів до інтерпретації об'єктів житлової нерухомості як активів власника, обмеженого на ринку економічного ресурсу, поглибивши загальні теоретичні положення щодо інституалізації спільної власності, що вимагало

урахування новітніх економічних концепцій і розробки нових методологічних підходів, які формують підґрунтя економіки й управління житлом та розвитку підприємств з управління нерухомістю. Нами були взяті за основу наступні методологічні положення: розглядати житлове забезпечення у контексті певної моделі держави добробуту, розподіляючи відповідальність за житлове забезпечення між державою, інституціями та особою; ураховувати при цьому найвищу цінність житла у глобальному та національному масштабі та у багатстві домогосподарств, оцінювати, відтак, приватне житло як активи власників; уточнити повну вартість утримання і експлуатації житла для ефективного власника, у тому числі вартість життєвого циклу; урахувати імператив сталого житлового забезпечення і неперекладання вирішення проблеми на наступні покоління. Такий підхід викликає необхідність трансформації організаційно-економічних підходів до інституціоналізації спільної власності, а також місця і ролі в цьому процесі підприємств з управління нерухомістю.

Запропоновано розглядати управління житловою нерухомістю як специфічний вид економічної діяльності, що потребує професіоналізації, концентрації управлінських функцій і відповідного організаційного оформлення у вигляді підприємств. Обґрунтовано доцільність урахування повної вартості життєвого циклу об'єктів нерухомості як економічної основи діяльності таких підприємств.

4. Сформовано теоретико-методологічну базу дослідження, систематизовано новітні економічні концепції, які формують підґрунтя трансформації підходів до розвитку підприємств з управління нерухомістю. Визначено, що науковим інструментом обґрунтування трансформації власності має бути неоінституціональна теорія. Це дає можливість урахувати, що економічна ефективність режиму приватної власності визначається змістом та розміром трансакційних витрат, що виникають у процесі привласнення економічних благ. Якщо витрати на специфікацію прав приватної власності починають зростати (наприклад, субсидії

власникам) та перевищують переваги від її існування, відбувається зміна правового режиму. Розпочинається рух прав власності від окремого індивіда до їх усупільнення. Неоінституціональне поняття специфікації прав власності припускає і їх розщеплення, але відповідно до критерію ефективності. Головний виграш від цього вбачається у тому, що суб'єкти дістають можливість спеціалізуватися в реалізації тієї чи іншої правомочності, що підвищує ефективність їх використання. Це положення має принципове значення для регулювання часткового переходу власності у нашому випадку.

Поглиблено теоретичні положення щодо інституціоналізації спільної власності, визначено її як процес формування стійких правил, норм і організаційних структур, що забезпечують реалізацію прав співвласників через спеціалізовані суб'єкти управління. Доведено, що ефективність цього процесу залежить від можливості делегування окремих правомочностей (управління, розпорядження, фінансування) професійним підприємствам з управління нерухомістю.

5. Досліджено двоєдині процеси і тенденції закономірного поширення спільного домоволодіння, а з іншого боку, значного ускладнення системи управління при поділі єдиного об'єкта нерухомості на складові, а єдиного суб'єкта-власника на співвласників з розщепленням між ними прав власності. Оскільки приватна власність на житло виявилася, таким чином, занадто дорогою і неефективною, виникла необхідність сформувати диверсифіковану структуру власності та фінансування житла з поширенням комунальної власності і соціального житла. При цьому, ураховуючи вартість сучасного житла як цінного активу власника, житлова нерухомість має ураховуватись у відносинах дежави з неефективними власниками як їхній майновий ресурс.

Дослідження принципової можливості трансформації моделі власності потребували з'ясування чи то первинності економічних відносин власності чи то закріплених у законодавстві юридичних прав власності. На

нашу думку, з діалектичних позицій, на короткостроковому відрізку часу правові норми визначають економічні відносини (точніше, управлінські можливості), але на довгостроковому інтервалі стають важливими протиріччя між ними, які призводять до необхідності для суспільства і держави удосконалювати законодавство про власність. Тут важливою стає економічна оцінка необхідності удосконалень саме у даний період.

6. Розглянуто передумови розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституалізації окремо для об'єктів індивідуальної і спільної власності у багатоквартирному будинку, з урахуванням особливостей обліку й управління, зокрема з урахуванням потреб у масовому капітальному ремонті зношених будинків і відбудові зруйнованого житла, як передумову розвитку підприємств з управління нерухомістю в умовах інституалізації спільної власності;

Переходячи від загального поняття власності до понять нерухомої власності (нерухомості), житлової нерухомості (наприклад, будинку, квартир) та спільної власності, ми намагалися відповісти на питання, чи можливе взагалі універсальне визначення нерухомості та її сутності. Управління матеріальними об'єктами і правами суб'єктів є різними задачами у різні часи. З економічної точки зору, цінність єдиного об'єкта має бути найвищою для власника, а відтак – захищеною, що виражається у визначеннях та нормах права. Це положення відкриває перспективу дослідження доцільності єдності чи поділу об'єктів нерухомості залежно від цінності для власника з подальшим відображенням у законодавстві. Відтак, вимагає відповіді, наскільки гнучкими можуть бути законодавчі положення і правові конструкції стосовно їхнього використання для ефективного вирішення конкретних управлінських проблем, пов'язаних, зокрема з житловою нерухомістю та з управлінням її матеріальними об'єктами: земельними ділянками, будинками, квартирами та іншими приміщеннями, складними сучасними об'єктами як підприємствами.

Обґрунтовано організаційно-економічну природу підприємств з управління нерухомістю як суб'єктів, що поєднують функції управління матеріальними об'єктами та правами власності. Встановлено, що розвиток таких підприємств потребує укрупнення об'єктів управління, підвищення їх цілісності та зниження фрагментації прав власності, що є критичним фактором зменшення трансакційних витрат.

7. Систематизовано розмаїття об'єктів, суб'єктів і прав власності у розширеній класифікації і аналізі моделей спільної власності на об'єкти житлової нерухомості у різних країнах, виявлено, що у міжнародній практиці до об'єкта житлової нерухомості спільної власності застосовується поняття кондомініуму. Управління кондомініумом здійснюється безпосередньо співвласниками або у різних організаційно-правових формах. Найбільш поширеною формою кондомініуму є його дуалістична модель з прямою спільною власністю. У цій моделі суб'єкт є співвласником матеріального об'єкта нерухомості, тобто ділянки та будівлі з індивідуальною власністю на приміщення (квартиру). Це має певні наслідки щодо процедури реєстрації порівняно з прямою власністю на нерухомість.

У кооперативах отримання частки у власності на об'єкт надає учаснику право користування певним приміщенням у ньому (квартирою). При вступі в організацію учасники сплачують внесок, крім того, здійснюють регулярну плату за утримання та ремонт майна. У деяких країнах поширеною є унітарна модель з опосередкованою власністю, коли користування ділянкою, будинком і квартирою набувається опосередковано через частку у житловій компанії. Тут об'єктом власності іноді вважають рухоме майно, якщо до нерухомого майна законодавством не віднесені права.

На основі аналізу міжнародного досвіду встановлено, що ефективність функціонування підприємств з управління нерухомістю прямо залежить від моделі спільної власності. Доведено, що унітарні та корпоративні моделі створюють більш сприятливі умови для розвитку таких підприємств,

забезпечуючи вищий рівень централізації управління, фінансової стійкості та можливостей інвестування.

8. Досліджено типові проблемні ситуації і модифікації моделі кондомініуму, доведено, що на сучасному етапі неминуче ускладнення управління і критичні наслідки поганої керованості для інвестування оновлення житла в Україні. Виявлено, що існуюча структура об'єктів індивідуальної та спільної власності у багатоквартирних будинках України суттєво ускладнює діяльність підприємств з управління нерухомістю. Недостатня ідентифікація об'єктів, невизначеність меж відповідальності та складність обліку знижують ефективність управлінських рішень і стримують формування професійного ринку управлінських послуг.

Розглянуті моделі були проаналізовані з точки зору прийняття рішень та мобілізації фінансування з метою підтримання та покращання якості і цінності багатоквартирних будинків. Проблема в цьому плані полягає в тому, що відбулося поступове погіршення стану приватизованих житлових будинків у колишніх соціалістичних країнах. Постало питання про те, як фінансувати капітальний ремонт та як підвищити енергоефективність будівель в рамках моделі кондомініуму.

Існують серйозні проблеми в законодавстві, яке застосовується в різних країнах. Одна з них полягає в тому, що у багатьох країнах асоціації власників є добровільними. Але навіть коли вони існують, використання кворуму та кваліфікованої більшості, або навіть повного консенсусу перешкоджають прийняттю рішень.

Фінансова перешкода полягає в тому, що всі власники змушені давати свої помешкання в заставу для отримання кредитів, взятих асоціацією власників. Щоб уникнути цієї проблеми, у багатьох країнах було запроваджене відповідне законодавство, яке дозволяло асоціаціям здійснювати стягнення. Оскільки загальний інструмент є громіздким і дорогим, необхідно запровадити більш легкі спеціальні заходи, наприклад, сплачувати неоплачену суму за допомогою доходу, отриманого від оренди.

Відсутність прозорості виникла через те, що право власності на кондомініум є унікальним законодавчим утворенням, в якому два його компоненти, а саме індивідуальна власність на квартиру та спільна власність на загальні частини, стосуються законодавства про власність, а третій компонент підпадає під законодавство про асоціації. Крім того, багато внутрішніх відносин у кондомініумі регулюються різними типами угод, що може зробити операції з продажу більш громіздкими, а функції управління незрозумілими.

9. Показано тенденції розвитку і переваги унітарної моделі спільної власності у сучасних умовах і, зокрема, оптимальність моделі житлової компанії задля уникнення ускладнених проблем управління. Хоча правова структура унітарної системи відрізняється від дуалістичної моделі кондомініуму, більшість викликів є однаковими або принаймні схожими. З іншого боку, незважаючи на схожість між унітарною моделлю та моделлю житлової компанії, застосованою у Фінляндії, відмінності на практиці все ще значні. Ці відмінності стосуються прозорості та ефективності у прийнятті рішень та їх реалізації і простоти, з якою можна надати заставу на позику на капітальний ремонт будинку.

Порівнюючи різні моделі, видно, що у кондомініумі основна складова для власників є їхня індивідуальна нерухомість. Можна стверджувати, що юридичними засобами можна надати і об'єднанням власників усі необхідні права для управління будинком. Але у моделі житлової компанії правові інструменти є природними та зрозумілими. Не всі покупці квартир розуміють, що вони купують не тільки саму житлову одиницю, а навпаки житлову одиницю всередині будівлі. Тому якість загальних частин та спроможність підтримувати її у майбутньому є важливими аспектами при визначенні ціни на частку та вартості підтримання цінності індивідуальної нерухомості.

10. Обґрунтовано необхідність диверсифікації ринку житла в Україні шляхом трансформації нерухомості неефективних власників у їхні

корпоративні права у житловій компанії із залученням зовнішніх інвесторів і управителів та перерозподілом прав власності, та визначено особливості створення муніципальних житлових компаній для розвитку сегменту соціального житла.

До нерухомості належать і підприємства як майнові комплекси, представлені в сукупності наступних складових: ділянок землі; будівель та споруд; а також обладнання та інвентарю; продукції і сировини; різних прав (оренди, товарних знаків, фірмового найменування, які індивідуалізують підприємство і його продукцію, товари, роботи і послуги); інформації; нематеріальних благ; результатів інтелектуальної діяльності. Поняття підприємства може бути застосоване до складних об'єктів житлової нерухомості, житлових комплексів.

Підприємство може створюватись як для здійснення підприємництва, так і для некомерційної господарської діяльності. З урахуванням спільної власності у багатоквартирному будинку слід, як альтернативу ОСББ, розглянути форму господарського товариства, яке визначається ГК як підприємство, створене на засадах угоди юридичними особами та громадянами шляхом об'єднання їх майна і участі в управлінні підприємницькою діяльністю товариства з метою одержання прибутку. Однак, треба мати на увазі, що для підприємств певного виду та організаційних форм законами можуть встановлюватися особливості господарювання, зокрема щодо прибутку. Це могло би стосуватись житлових підприємств.

Також відзначимо, що і «неприбутковість» спільного домоволодіння є також дискусійною, адже:

- квартира у приватній власності є результатом інвестицій у вигоди майбутнього власника, порівняно з орендою аналогічного житла, що відображається поняттям умовної ренти (imputed rent);

- частина квартир будинку, як правило, здається в оренду їхніми власниками;

- ОСББ може здавати в оренду нежитлові приміщення та ділянки, тощо;
- як замовник робіт з капітального ремонту ОСББ за функціями є повнофункціональним аналогом забудовника (девелопера);
- при збереженні за собою функцій управління будинком ОСББ стає аналогом керуючої компанії.

На наш погляд, правильно було би говорити про ототожнення власників і будинку з підприємством – господарським товариством. Адже є спільні риси в ОСББ та в організації управління у господарському товаристві: власники, відповідно до своїх прав щодо належного їм об'єкта, здійснюють управління безпосередньо або через уповноважені органи. Для керівництва господарською діяльністю підприємства власники безпосередньо або через уповноважені органи призначають керівника, який є підзвітним власнику, його уповноваженому органу чи наглядовій раді.

11. Обґрунтовано необхідність та визначено особливості створення муніципальних житлових компаній для розвитку сегменту соціального житла.

Серед господарських товариств ми розглянули акціонерне товариство – підприємство, засноване на установчому договорі та статуті, яке має статутний фонд, поділений на визначену кількість акцій рівної номінальної вартості, що можуть відповідати частці співвласника будинку (площі квартири або нежитлового приміщення).

Як зазначають фахівці, у сучасному суспільстві посилюється тенденція на відокремлення процесу управління виробництвом від володіння капіталом. Тому можна стверджувати, що саме ефективне управління дозволяє створити баланс інтересів акціонерів, керівників, працівників товариства, держави і, звичайно ж, самого акціонерного товариства як суб'єкта права, що трансформує і значно посилює роль підприємств з управління нерухомістю. Треба відзначити також, що право на управління – одне з найважливіших прав акціонерів. Тоді орган

господарського товариства визначається як невід'ємна його частина, представлена або одним, або декількома фізичними особами, що володіє певними повноваженнями, яка за допомогою прийняття, різних за видами актів, визначених законодавством, формує і реалізує волю господарського товариства. Органи господарського товариства в процесі своєї діяльності здійснюють корпоративне управління, яке являє собою безперервний і цілеспрямований вплив на поведінку людей, залучених до сфери діяльності господарського товариства, формуючи між ними управлінські відносини суб'єкта й об'єкта. До суб'єктів і об'єктів корпоративного управління автор відносить, однак органи і посадових осіб, з одного боку, і тих, на кого спрямоване управління.

На нашу думку, однобічне юридичне розуміння управління як відносин між людьми, без розгляду матеріальних об'єктів управління має бути доповнене ними для нашого випадку спільного домоволодіння і багатоквартирного будинку. Логічним видається ідея, яким чином поняття підприємства може бути застосоване до складних об'єктів житлової нерухомості – житлових комплексів аби об'єднати власність в одній особі.

Обґрунтовано, що модель ОСББ має обмежений потенціал як організаційна основа розвитку підприємств з управління нерухомістю. Показано, що її інституційні характеристики (колективний характер прийняття рішень, обмежена фінансова база, відсутність професіоналізації) не дозволяють забезпечити необхідний рівень відтворення житлового фонду та залучення інвестицій

Доведено доцільність переходу до унітарних та корпоративних моделей організації спільної власності, які створюють ефективну основу для функціонування підприємств з управління нерухомістю. Зокрема, модель житлової компанії забезпечує концентрацію прав власності, спрощення управлінських процедур, можливість використання корпоративних механізмів фінансування та підвищення інвестиційної привабливості об'єктів.

Таким чином, уперше обґрунтовано висновки щодо доцільності формування у спільному домоволодінні нового сегменту будинків у корпоративній власності господарських товариств, членами яких можуть бути не лише мешканці, але й публічні та приватні інвестори.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Монографії:

1. **Щербина А.А.** Моделі управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності: монографія. Київ, КНУБА, 2023. 298 с.
2. **Щербина А.А.** Генезис управління спільним домоволодінням: від середньовіччя до цифрового суспільства. *Інноваційні підходи до розвитку управління*: колект. монографія. Харків: ХНУБА, 2022. С. 559-612.

Статті у наукових виданнях, які включені до міжнародних наукометричних баз Scopus та Web of Science:

3. Kovalivska S., **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Intensification of investment in renovation of residential real estate in the context of the sustainable development goals. *Baltic Journal of Economic Studies*. 2020. Vol. 6, № 5, pp. 184-195. (*Web of Science*). <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2020-6-5-184-195> Особистий внесок автора: формулювання сталості житлового забезпечення, визначено основні напрямки реформування майнових відносин у житловому секторі С. 187-188.
4. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.**, Siniak N., Nikolaieva T. Different management functions in housing operation practice: Ukrainian case study. *Real Estate Management and Valuation*. 2021. Vol. 29, № 2, pp. 29-37. (*Scopus Q3*). <https://doi.org/10.2478/remav-2021-0011> <https://ideas.repec.org/a/vrs/remava/v29y2021i2p29-37n7.html> Особистий внесок автора: диференціація функцій управління утриманням, експлуатацією, власністю, аналіз структури компаній з управління житловим, виявлення суперечностей між метою мінімізації витрат а та необхідністю збереження активів та майна, висновок про необхідність розділення власності та управління майном будинків, С. 34-36.

5. **Shcherbyna A.** Towards a concept of sustainable housing provision in Ukraine. *Land Use Policy*, 2022, Vol. 122, id.106370. (**Scopus Q1**). <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106370>

6. **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Management of owner-occupied apartments in Ukraine: a way to balance between landlords and tenants. *ISVS e-journal*, 2023, Vol. 10, Issue 1. Pp. 122-134. (**Scopus Q2**). https://isvshome.com/pdf/ISVS_10-1/ISVSej10.1.8.old_Vnikoleiv.pdf Особистий внесок автора: методи, модель, виявлено обмеження українських моделей ОСББ, житлових асоціацій із сучасними корпоративними організаціями та структурами управління, пропонується комбінована модель функцій управління, роль приватних або муніципальних компаній з управління житлом, С. 124-133.

7. Zheng J., Goussous J., Miliienko O., Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Using the Warsaw reconstruction plan to rebuild Ukrainian cities. *International Journal of Environmental Studies*, 2024, Vol. 81, Issue 1, 93-101. (**Scopus Q3**). <https://doi.org/10.1080/00207233.2024.2317088> Особистий внесок автора: стратегія відбудови, механізми фінансування, управління та співпраці в межах процесів відновлення житлового фонду, С.97-100.

Статті в наукових періодичних виданнях інших держав

(Журнали включено до наукометричних баз: *Index Copernicus*, *Scientific Indexing Services*, *Citefactor*, *Open Academic Journals Index Ulrichsweb*, *BASE*)

8. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Rozwój korporacyjnych form zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi. *Przegląd Budowlany*. 2023. № 5-6. S. 49-52. [10.5604/01.3001.0053.6981](https://doi.org/10.5604/01.3001.0053.6981) Особистий внесок автора: виявлено недоліки дуалістичної моделі власності та управління квартирами в багатоквартирних будинках (ОСББ), що виникли в постсоціалістичних країнах після приватизації та були спричинені невідповідним інституційним середовищем. Також представлено загальні проблеми,

пов'язані із застосуванням моделі кондомініуму до сучасних та великих житлових комплексів, запропоновано єдину корпоративну модель спільної власності на житло, С 50-52.

9. **Shcherbyna A.** Vernacular Practices in the High Rises: Problems and Potentials of Renovating the High-Rise Apartments in Ukraine. *ISVS e-journal*, 2024. Vol. 11, Issue 01. Pp. 242-256. <https://doi.org/10.61275/ISVSej-2024-11-01-19> https://isvshome.com/pdf/ISVS_11-01/ISVSej_11.01.16.pdf

**Статті у наукових періодичних виданнях, включених до переліку
наукових фахових видань України**

10. **Щербина А.А.** Методологічні засади ефективної реалізації прав і формування відносин власності: специфіка управління житлом. *Вісник Хмельницького національного університету*. Серія: "Економічні науки", 2019, № 4, том 2. С. 171-177. DOI: 10.31891/2307-5740-2019-272-4-2-171-177. <https://er.chdtu.edu.ua/bitstream/ChSTU/2296/1/VKNU-ES-2019-N4-%D0%A22.pdf>

11. **Щербина А.А.** Житло як економічний об'єкт у глобальному вимірі. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2020. № 46. С. 106-117. <https://doi.org/10.32347/2707-501x.2020.46.106-117>

12. **Щербина А.А.** Економіко-правовий аналіз власності у проєкції на управління та фінансування приватизованого житла. *Економічний вісник*. Серія: фінанси, облік, оподаткування. 2020, вип. 6, С. 168-184. DOI [10.33244/2617-5932.6.2020.168-184](https://doi.org/10.33244/2617-5932.6.2020.168-184) https://journals.dpu.kyiv.ua/public/site/6_2020/17.pdf

13. **Щербина А.А.** Диференціація об'єктів нерухомої власності в цілях ефективного управління. *Вісник Хмельницького національного університету*. Серія: "Економічні науки", 2020, № 2. С. 186-193. <https://www.doi.org/10.31891/2307-5740-2020-280-2-34> <https://journals.khnu.km.ua/vestnik/?p=809>

14. Ніколаєв В.П., **Щербина А.А.** Моделі формування прав і відносин власності в управлінні об'єктами житлової нерухомості. *Міжнародний науковий журнал "Інтернаука". Серія: "Економічні науки"*, 2020, №6 (38). С. 86-96. <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2020-6-6139> *Особистий внесок автора: розглянуто моделі єдиного об'єкта нерухомості та множини об'єктів – земельної ділянки, будинку, нежитлових приміщень і квартир у кондомініумах, систематизовано моделі прямої та опосередкованої власності та підходи до їх застосування на різних об'єктах, описано різні за складністю функції управління з відповідними витратами, С. 96-101.*

15. **Щербина А.А.**, Бабак А.В. Реалізація моделей власності на житлову нерухомість у вітчизняній і зарубіжній практиці управління. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2020. № 3. С. 203-218. <https://www.doi.org/10.31891/2307-5740-2020-282-3-38> <https://journals.khnu.km.ua/vestnik/?p=934> *Особистий внесок автора: систематизація і візуалізація зарубіжних моделей розподілу власності, С. 205-215.)*

16. **Щербина А.А.** Форми ефективного управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. 2020, № 2(22). С. 138-149. DOI: 10.25140/2411-5215-2020-2(22)-138-149 <http://ppeu.stu.cn.ua/article/view/219428/219183>

17. **Щербина А.** Виробнича система багатоквартирного житлового будинку як підприємство. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2021, Вип. 47(2). С. 145-166. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2021.47\(2\).145-166](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2021.47(2).145-166)

18. **Щербина А.А.** Методологія умовної ренти: переосмислення витрат на власне житло. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2022, Вип. 49 (1). С. 131-147. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.49\(1\).131-147](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.49(1).131-147)

19. Січний С., **Щербина А.** Декомпозиція споруди на конструктивні елементи в оцінюванні вартості життєвого циклу. *Шляхи підвищення*

ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2022, Вип. 50(2). С. 107-122. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.50\(2\).107-122](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.50(2).107-122) Особистий внесок автора: показано необхідність розрахунку вартостей в інвесторській кошторисній документації не по видах будівельних робіт, а по конструктивних елементах, С. 108-112.

20. Щербина А., Ніколаєв В. Альтернативні моделі муніципальної житлової компанії в Україні. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2025. Вип. 56(1). С. 397-411. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2025.56\(1\).397-411](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2025.56(1).397-411) Особистий внесок автора: методика, здійснено опис моделі Житлової компанії (ЖК) у формі ТОВ (АТ), створеної на рівні будинку за участі бутих співвласників та МЖК як муніципального учасника, запропоновано стратегічні функції (Property Management, Assets Management) мають залишитися в МЖК, тоді як функції утримання та експлуатації (Building Management, Facility Management) можуть передаватися приватним компаніям. С. 399-409.*

21. Щербина А.А., Ніколаєв В.П. Проблеми інвестування соціального житла та створення муніципальних житлових компаній. *Шляхи підвищення ефективності будівництва. 2025, Вип. 55(3). С. 66–75. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2025.55\(3\).66-75](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2025.55(3).66-75) Особистий внесок автора: інституційний підхід до відбудови міст через створення муніципальних компаній орендного соціального житла за підтримки Єврокомісії та ЄІБ у межах Ukraine Facility, з комбінованим фінансуванням (пільгові кредити/донорські кошти) та самоокупність через орендні платежі й компенсацію між житловими та нежитловими приміщеннями. С. 68-73.*

Матеріали конференцій, де здійснено апробацію роботи:

22. Nikolaiev V., Shcherbina A., Nikolaieva T. Transforming real property into housing and utilities payments in Ukraine. *Virtual AsRES-GCREC-AREUEA Joint International Real Estate Conference “Future of Real Estate:*

Impact of Technologies and Global Changes”, July 18–21, 2021, Singapore. *Особистий внесок автора:: запропоновано створення житлових корпорацій спільної власності на будівлю та землю, акції яких можуть бути представлені віртуальними токенами.*

23. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Building Management Component in Elaboration of New Ukrainian Housing Policy Concept. *In 27th Annual European Real Estate Society Conference*, Kaiserslautern, Germany, June 2-5, 2021. *Особистий внесок автора: трансформація моделей управління нерухомістю для кращого вирішення фінансових та правових аспектів утримання будівель.*

24. **Shcherbyna A.**, Nikolaieva T., Nikolaiev V. Towards Corporate Governance of Owner-occupied Residential Property. *Asset Management Business Solution International Conference*, October, 26-27, 2021. P. 31 Malaysia. *Особистий внесок автора: доведено необхідність корпоративізації житлової нерухомості*

25. Ніколаєв В., **Щербина А.** Токенізація житлової нерухомості: глобальні тенденції і фінансова специфіка в Україні. *II Міжнародний податковий конгрес: збірник матеріалів* (26 листопада 2021 р.). Ірпінь : Університет ДФС України, 2021. С. 396-402. *Особистий внесок автора: запропоновано використання віртуальних активів для трансформації управління житловою нерухомістю*

26. Ніколаєв В.П., **Щербина А.А.** Умовна рента, або як визначити вартість проживання у власному житлі. *Економіко-управлінські та інформаційноаналітичні новації в будівництві: IV Міжнародна науково-практична конференція* (07-08 червня 2022 року., м. Київ). –Київ. Ліра-К, 2022. Ч.І. С. 122125. *Особистий внесок: аналіз методів оцінки витрат на житло*

27. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Transforming housing ownership in Ukraine2022: residential building property before destruction and after restoration. *Abstracts 28-th ERES Conference*. June 22-25, 2022, Milan, Italy.

Особистий внесок: перетворення моделі кондомініумів у житлові корпорації зі спільною власністю

28. Nikolaiev V., **Shcherbyna A.** Changing property relations while investing in renovation of destroyed housing in Ukraine. *AREUEA-AsRES Conference*. August 4-7, 2022, Tokyo, Japan. *Особистий внесок: доведено необхідність зміни майнових відносин під час інвестування в реконструкцію зруйнованого житла в Україні*

29. **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Restoration of destroyed apartment buildings pushes housing property transformation in Ukraine. *29-th ERES Conference*, June 12-15, 2023, London, UK. *Особистий внесок : схема володіння житловою нерухомістю в організаційно-правовій формі житлової компанії.*

30. **Shcherbyna A.**, Nikolaiev V. Shortcomings of condominium: special case of Ukraine and general inference about prospective property model. *30th ERES Annual Conference*, June 26-29, 2024. Gdansk-Sopot, Poland. *Особистий внесок : доведено необхідність трансформації неефективної власності кондомініумів у корпоративні права в житловій компанії*

31. **Щербина А.А.** Трансформація моделей управління житловою нерухомістю в Україні. *Економіко-управлінські та інформаційно-аналітичні новації в будівництві: IV Міжнародна науково-практична конференція (20–21 травня 2025 року., м. Київ). Київ. Ліра-К, 2025. Ч.І. С. 12-14.*



Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.
zur Förderung marktwirtschaftlicher Strukturen in der Bau- und Wohnungswirtschaft in Osteuropa
IWO e.V. • Alt-Moabit 101A • D-10559 Berlin | hoeller@iwoev.org | www.iwoev.org

Берлін 21.10.2024

Berlin 21.10.2024

ДОВІДКА

про використання матеріалів дисертаційних досліджень д-ра Андрія Щербини

Німецька неприбуткова організація «Житлова ініціатива для Східної Європи» сприяє розвитку ринково орієнтованих структур в житловій сфері і будівництві у країнах Східної Європи, Центральної Азії та Кавказу.

У період 2023-2024 років ми ознайомилися з науковими публікаціями д-ра Андрія Щербини (Додаток).

Матеріали публікацій щодо історії формування і стану житлового фонду в Україні, розвитку відносин власності і форм управління будинками високо оцінені і широко використовуються нами в даний час у проектах відбудови житлового фонду в Україні:

- проект "United for Housing" (No.: AZ30241544)
- проект UNECE "UN4Ukrainian Cities" Муніципальне житло в Харкові: доступні моделі оренди для відбудови житла в Україні.

З повагою,

Кнут Хьоллер
Виконавчий директор
ГО «Житлова Ініціатива для Східної
Європи» (IWO e.V.)

REFERENCE

on the use of the materials from

Dr. Andrii Shcherbyna's dissertation research

The German non-profit organisation 'Housing Initiative for Eastern Europe' promotes the development of market-oriented structures in housing and construction in Eastern Europe, Central Asia and the Caucasus.

In the period of 2023-2024, we got acquainted with the scientific publications of Dr Andrii Shcherbyna (Appendix). The materials of the publications on the history of the formation and condition of the housing stock in Ukraine, the development of property relations and forms of housing management are strongly appreciated and currently widely used by us in projects to rebuild the housing stock in Ukraine:

- «United for Housing» project (No.: AZ30241544)
- UNECE project «UN4 Ukrainian Cities» Municipal housing in Kharkiv: affordable models of renting for housing restoration in Ukraine.

Best regards,

Executive Member of the Board
IWO e.V. Housing Initiative for
Eastern Europe



Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.
zur Förderung marktwirtschaftlicher Strukturen in der Bau- und Wohnungswirtschaft in Osteuropa
IWO e.V. • Alt-Moabit 101A • D-10559 Berlin | hoeller@iwoev.org | www.iwoev.org

Аппенх/ Додаток

Provided materials/ Надані матеріали

Щербина А.А. Генезис управління спільним домоволодінням: від середньовіччя до цифрового суспільства. У кн. «Інноваційні підходи до розвитку управління». Харків: ХНУБА, 2022. С. 559-612.

Щербина А.А. Диференціація об'єктів нерухомої власності в цілях ефективного управління. *Вісник Хмельницького національного університету*. Серія: "Економічні науки", № 2. 2020. С. 186-193.

Ніколаєв В.П., Щербина А.А. Моделі формування прав і відносин власності в управлінні об'єктами житлової нерухомості. *Міжнародний науковий журнал "Інтернаука"*. Серія: "Економічні науки", №6 (38), 2020. С. 86-96.

Щербина А.А., Бабак А.В. Реалізація моделей власності на житлову нерухомість у вітчизняній і зарубіжній практиці управління. *Вісник Хмельницького національного університету*. № 3. 2020. С. 203-218.

Щербина А.А. Форми ефективного управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. : науковий журнал / Чернігів. нац. технол. ун-т. – Чернігів : ЧНТУ, 2020. – N 2(22). С. 138-149.

Щербина А. Виробнича система багатоквартирного житлового будинку як підприємство. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. Вип. 47(2), 2021. С. 145-166. f

С. Січний, А. Щербина. Декомпозиція споруди на конструктивні елементи в оцінюванні вартості життєвого циклу. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. Вип. 50, ч.2. 2022. С. 107-122.

Ніколаєв В., Щербина А. Токенізація житлової нерухомості: глобальні тенденції і фінансова специфіка в Україні. II Міжнародний податковий конгрес [Електронне видання] : збірник матеріалів (м. Ірпінь, 26 листопада 2021 р.). – Ірпінь : Університет ДФС України, 2021. С. 396-402.

Vsevolod Nikolaiev, Andrii Shcherbyna, Tetiana Nikolaieva. Transforming real property into housing and utilities payments in Ukraine. Virtual AsRES-GCREC-AREUEA Joint International Real Estate Conference "Future of Real Estate: Impact of Technologies and Global Changes", July 18 – 21, 2021, Singapore.

A. Shcherbyna, T. Nikolaieva and V. Nikolaiev. Towards Corporate Governance of Owner-occupied Residential Property. Asset Management Business Solution International Conference, October, 26-27, 2021. Malaysia.



Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.
zur Förderung marktwirtschaftlicher Strukturen in der Bau- und Wohnungswirtschaft in Osteuropa
IWO e.V. • Alt-Moabit 101A • D-10559 Berlin | hoeller@iwoev.org | www.iwoev.org

Vsevolod Nikolaiev, Andrii Shcherbyna. Transforming housing ownership in Ukraine-2022: residential building property before destruction and after restoration. Abstracts ERES Conference. June 22-25, 2022, Milan.

Vsevolod Nikolaiev, Andrii Shcherbyna. Changing property relations while investing in renovation of destroyed housing in Ukraine. AREUEA-AsRES Conference. August 4-7, 2022, Tokyo, Japan.

Засади державного регулювання і корпоративного управління створенням і діяльністю житлової компанії як господарського товариства (16 с., *рукопис*).

Перспективи токенизації операцій з віртуальними активами житлової компанії (7 с., *рукопис*).



**МІНІСТЕРСТВО
РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ**
**Управління ціноутворення, економіки та договірних відносин у
будівництві**

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 284-05-65, e-mail:
DonetsAYu@minregion.gov.ua

№ _____ на № _____ від _____

ДОВІДКА
про впровадження результатів дисертаційного дослідження на тему:
«Трансформація управління об'єктами житлової нерухомості спільної
власності»

Результати дисертаційного дослідження Щербини Андрія Анатолійовича на тему «Трансформація управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності» використані у науково-технічній розробці за темою: «Проведення аналітичних досліджень та розроблення проекту методики визначення та оцінювання вартості життєвого циклу об'єктів будівництва».

За участі автора виконано наступні розділи:

1. Загальні положення (1.3. Концептуальні і методологічні засади).
2. Методика проектування витрат на різних стадіях життєвого циклу об'єкта (2.5. Утримання та ремонт; 2.6. Експлуатаційні витрати; 2.9. Визначення вартості життєвого циклу на закінчених будівництвом об'єктах).
3. Особливості визначення та оцінювання вартості життєвого циклу для поширених типів будівель (3.2. Багатоквартирні житлові будинки).

Особисто автором були обґрунтовані і розвинені наступні положення, розробленого проекту Методики визначення та оцінювання вартості життєвого циклу об'єктів будівництва:

- визначення вартості життєвого циклу багатоквартирних житлових будинків, у яких власники зацікавлені у контролі здійснюваних витрат з будівництва чи придбання нерухомості та утримання і експлуатації квартир і будинку;
- проектування вартості спорудження і утримання будинків по конструктивних елементах з різними життєвими циклами, що необхідно для управління їхнім утриманням і ремонтами;
- організації обліку і моніторингу витрат на експлуатацію і утримання будинків з метою формування інформаційної бази проектування вартості життєвого циклу наступних об'єктів.

Начальник Управління

Інна ВАХОВИЧ



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №2097495
Підписувач ВАХОВИЧ ІННА ВОЛОДИМИРІВНА
Сертифікат 248197DDFAB977E50400000081E6DE004FB8BC03
Дійсний з 17.11.2022 15:17:44 по 17.11.2023 23:59:59



№7/15.2/1854-23 від 17.02.2023

Додаток 4



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Повітрофлотський пр-т., 31, м. Київ-37, 03037, тел.: (044) 241-55-80, факс (044) 248-32-65
E-mail: knuba_admin@ukr.net, web: <http://www.knuba.edu.ua>, код ЄДРПОУ 02070909

02.09.2024 р. № 14-1.9/614

На № _____ від _____

ДОВІДКА

Видана докторанту Щербині Андрію Анатолійовичу у тому, що результати його дисертації впроваджено у навчальний процес і використовуються при викладанні дисципліни «Економіка нерухомості» для здобувачів вищої освіти за галуззю знань 05 «Соціальні і поведінкові науки», першого освітньо-кваліфікаційного рівня за спеціальністю 051 «Економіка» у Київському національному університеті будівництва і архітектури.

Включення матеріалів дисертаційної роботи в освітньо-професійну програму підвищило її методичний рівень, сприяло покращенню учбового процесу.

Перший проректор

Завідувач кафедри економіки будівництва



Денис ЧЕРНИШЕВ

Сергій СТЕЦЕНКО



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

**КОМУНАЛЬНИЙ КОНЦЕРН
«ЦЕНТР КОМУНАЛЬНОГО СЕРВІСУ»**

бул. Всеволода Петріва, 10/8, м. Київ, 03190, тел. (044) 247 40 40, E-mail: kyiv.cks@gmail.com
Код ЄДРПОУ 39946227

16.12.2025 № 058/02-5327

ДОВІДКА ПРО ВПРОВАДЖЕННЯ

Результати дисертаційного дослідження докторанта Київського національного університету будівництва і архітектури, кандидата економічних наук, Щербини Андрія Анатолійовича де запропоновано новий механізм управління заборгованістю споживачів житлово-комунальних послуг, впроваджуються у м. Києві при розвитку інфраструктури Комунального концерну «Центр комунального сервісу» (далі – Концерн). На даному етапі розширюється інформаційна інфраструктура Концерну – шляхом створення та впровадження електронних механізмів обробки даних споживачів житлово-комунальних послуг та відповідно застосовується методика класифікації як житлового фонду так і методика класифікації споживачів таких послуг.

На сьогодні вже створено близько 950 000 (дев'яност п'ятдесят тисяч) особистих кабінетів споживачів житлово-комунальних послуг.

В особистому кабінеті споживача в мережі Інтернет інформативно відображаються дані різних виконавців послуг щодо стану розрахунків та наявної заборгованості за отримані споживачем комунальні та інші послуги, а також надається можливість їх оплати в онлайн-режимі. За допомогою електронних ресурсів Концерну, споживачі житлово-комунальних послуг мають можливість отримати низку послуг, зокрема, шляхом подання заявки на сайті

Продовження додатку 5

Концерну у розділі «дистанційне обслуговування» – <https://cks.com.ua/remote> на зміну кількості проживаючих, отримання дублікату рахунку-повідомлення, здійснення контрольного зняття показань з засобів обліку водопостачання та теплопостачання, опломбування/розпломбування зазначених засобів обліку тощо.

Впроваджено сервіс управління фінансовими операціями власниками квартир-співвласниками будинків при експлуатації їхнього житла за допомогою «Цифрових послуг», зокрема споживачі можуть подати заяву та документи для актуалізації даних про нового власника, укласти договори про надання послуг та реструктуризацію заборгованості, актуалізувати дані по лічильникам (показання, інформацію про перевірку, подати заявку на розшук коштів або перерахунок за послуги тощо).

Таким чином завдяки дослідженням розвивається структура комунікаційних зав'язків із споживачами житлово-комунальних послуг та їх виконавцями.

Перший заступник
генерального директора



Вячеслав ОЛІЙНИК



АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»
УКРАЇНА, м. ХАРКІВ, 61002
вул. АЛЧЕВСЬКИХ, 43
тел. (057)700-40-01
E-mail: trest@gs1.com.ua
www.gs1.com.ua

від «22» грудня 2023 р. № 01/1038

ДОВІДКА

про використання результатів дисертаційного дослідження

Докторантом Київського національного університету будівництва і архітектури к.е.н. Щербиною А.А. надані АТ «Трест Житлобуд-1» для аналізу і використання у практичній діяльності матеріали публікацій, конференцій та рукопису докторської дисертації на тему «Трансформація управління житловою нерухомістю спільної власності» (Додаток).

Отримані матеріали (Додаток) використовуються:

- у формуванні стратегії компанії на ринку будівництва житла, ремонту будинків і надання житлових послуг в умовах відбудови;
- в аналізі можливостей і доцільності удосконалення моделі здійснення права власності у багатоквартирному будинку і впровадження корпоративної організаційної форми житлового підприємства;
- у розробці ефективних механізмів управління утриманням і експлуатацією введеного багатоквартирного житлового фонду та здійсненням відбудови зруйнованих об'єктів;
- у застосуванні цифрових технологій при фінансуванні будівництва, утримання, ремонту та експлуатації житла.

Голова правління
АТ «ТРЕСТ ЖИТЛОБУД-1»

К.І. Сіухін