

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

ЩЕРБИНА АНДРІЙ АНАТОЛІЙОВИЧ

УДК: 330.111.62:365:643.013

**ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ РОЗВИТКУ ПІДПРИЄМСТВ
З УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ В УМОВАХ ІНСТИТУЦІОНАЛІЗАЦІЇ
СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ**

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

РЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
доктора економічних наук

Київ – 2026

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана у Київському національному університеті будівництва і архітектури Міністерства освіти і науки України.

Науковий консультант: доктор економічних наук, професор
НІКОЛАЄВ Всеволод Петрович,
професор кафедри економіки будівництва
Київського національного університету
будівництва і архітектури, м. Київ

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
ПОПОВИЧЕНКО Ірина Валеріївна
професор кафедри економіки, менеджменту та
підприємництва Український державний університет
науки і технологій, м. Дніпро;

доктор економічних наук, професор
ЛАЗАРЕНКО Дмитро Олександрович
професор кафедри бухгалтерського обліку та
консалтингу Київського національного економічного
університету імені Вадима Гетьмана, м. Київ;

доктор економічних наук, професор
МАМОНОВ Костянтин Анатолійович
завідувач кафедри земельного адміністрування та
геоінформаційних систем Харківського національного
університету міського господарства імені
О.М. Бекетова, м. Харків

Захист дисертації відбудеться «04» червня 2026 р. о «11-00» годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.056.10 у Київському національному університеті будівництва і архітектури за адресою: 03037, м. Київ, проспект Повітряних Сил, 31, Київський національний університет будівництва і архітектури, ауд. 319.

З дисертацією можна ознайомитись в бібліотеці КНУБА за адресою: 03037, м. Київ, проспект Повітряних Сил, 31.

Реферат розісланий «03» травня 2026 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

Вікторія ТИТОК

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

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.

Різномасштабним 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, С. Rabenhorst, B. Renaud, R. Ronald, H. Ruonavaara, E. Somogyi, А. 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, С. 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 Мініфраструктури 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 інституціоналізації спільної власності;

- сформуувати 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 інституціоналізації 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, самостійно виконаною автором. У роботах дисертанта викладено авторський підхід щодо актуальності обраної теми дослідження, одержаних наукових результатів, висновків та практичних рекомендацій. Ступінь участі здобувача у колективних публікаціях детально відображено у відповідному переліку. Матеріали 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.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність та значущість обраної тематики дисертаційного дослідження, визначено його мету й сформульовано основні завдання. Представлено ключові положення роботи, окреслено її наукову новизну, теоретичну та практичну цінність отриманих результатів.

У першому розділі **«Комплексний аналіз накопичених проблем управління житлом в Україні»** узагальнені і доповнені аналітичні дані і результати наукових досліджень вітчизняних і зарубіжних авторів до 2021 року.

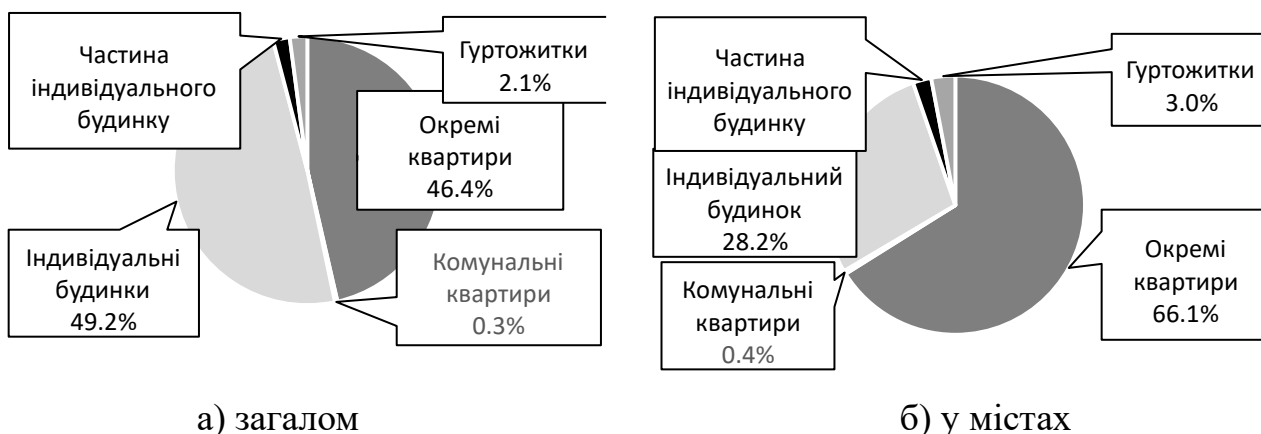
На початок 2021 року житловий фонд в Україні становив 1015 млн кв. м, у тому числі 625 млн кв. м у містах. Його структура представлена у табл. 1, та на рис.1 і 2.

Таблиця 1

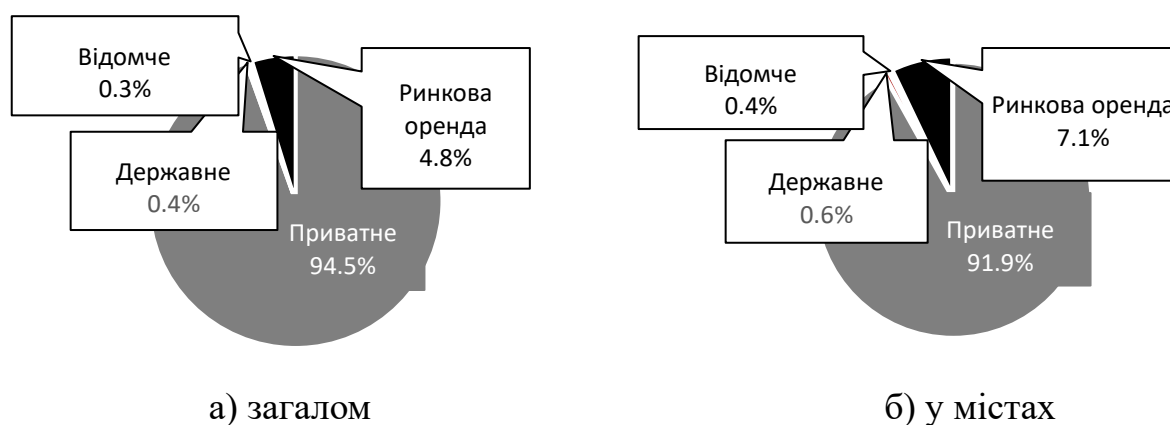
Комплексна структура житлового фонду

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. Типи житла домогосподарств**

Джерело: складено автором на основі даних Держстату України

**Рисунок 2. 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%).

З точки зору управління, серед загальної кількості багатоквартирних будинків слід розглядати насамперед багатопверхові 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. 3).

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.

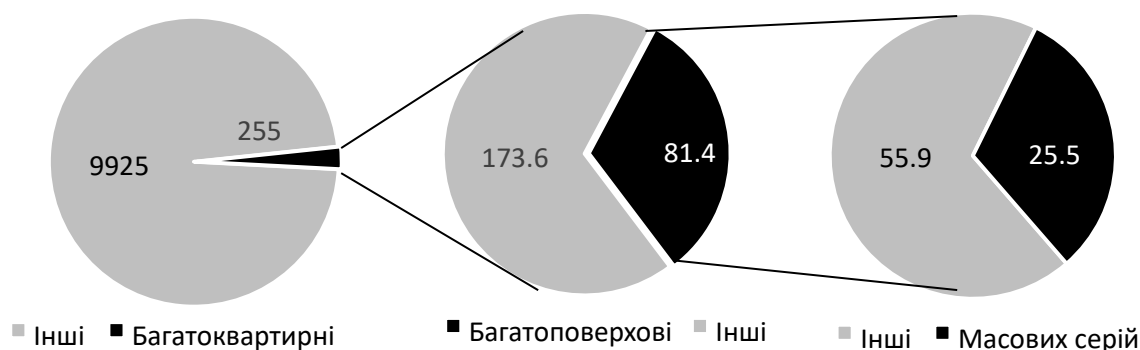


Рисунок 3. Багатоквартирні та багатоповерхові будинки в Україні

Джерело: Складено автором на основі даних Держстату України

Кількість домогосподарств у будинках, згрупованих за часом будівництва, свідчить про проблеми їх подальшого утримання співвласниками (табл. 2).

Таблиця 2

Розподіл домоволодінь за будинками різних років побудови

Роки	Усі домогосподарства	Домогосподарства у містах
До 1950	6,0	5,3
1950-ті	11,3	9,9
1960-ті	20,8	19,0
1970-ті	25,0	25,5
1980-ті	25,2	28,5
1990-ті	9,0	8,8
Після 2000	2,7	3,0

Джерело: складено автором на основі даних Держстату України 2019 р

Будинки довоєнної та післявоєнної забудови до 1990-х років, в яких проживає 88,3% усіх домогосподарств, досягли нормативного терміну капітального ремонту. Крім того, значна частина такого житла потребує модернізації та реконструкції з урахуванням сучасних європейських та вітчизняних норм і саме ця проблема, а не нове будівництво, є, на наш погляд, ключовою у житловому забезпеченні в Україні.

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. 3.

Таблиця 3

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.

Оцінка зношеності і реальні фінансові потреби на капітальний ремонт та модернізацію потребують репрезентативної статистики, якої в Україні немає і якої, на жаль, немає в облікових даних, які не ведуться у будинках з приватизованими квартирами. Орієнтовно, ми оцінюємо, що до початку військових дій накопичені потреби в терміновому капітальному ремонті 400 млн кв. м зношеного міського житла склали не менше 20 млрд дол., що дорівнює 20річним витратам на нове будівництво в фактичних на той час цінах і обсягах. Однак у піковий період половина українських домогосподарств стали неплатоспроможними і звернулися за субсидіями. Державні виплати зросли в еквіваленті з 0,8 млрд дол. у 2015 році до 2,6 млрд дол. у 2018 році, і, будучи надто обтяжливими для державного бюджету, зменшилися до 1,3 млрд доларів у бюджеті наступного року. Загалом у 2015-2020 роках на субсидії було витрачено 11 млрд дол., що у два рази перевищує загальну вартість будівництва житла за цей період. Незважаючи на субсидії, заборгованість домогосподарств за комунальні послуги постійно зростала і на початку 2021 року досягла майже 3 млрд дол., що приблизно втричі перевищувало річні витрати на будівництво нового житла.

Відтак ми дійшли висновку, що більшість власників квартир у зношених будинках не в змозі профінансувати експлуатацію (житлово-комунальні послуги, капітальний ремонт та модернізацію будинків) навіть за державної підтримки, що створило загрозу їхнього передчасного масового руйнування і виникнення конституційного обов'язку держави щодо наступного надання соціального житла відповідній частині громадян. При цьому навіть зношена нерухомість власників може коштувати, за нашими оцінками, 60-80 млрд дол.

Ця ситуація потребує розгляду житла громадян як активів та використання їх для обґрунтування механізмів часткової трансформації приватного житлового

та інші серйозні проблеми мають вирішуватись на основі наукових досліджень та обґрунтувань житлової політики і відповідної моделі власності та управління.

Наступним важливим аргументом в умовах, що склалися, є оцінка та усвідомлення цінності і вартості житлової нерухомості. Так, ми аргументували необхідність усвідомлення житла як відносно найцінніших активів у глобальному вимірі (220,6 трлн. дол, або близько 45%), національній економіці України (11,2%)¹, а також майні домогосподарств (до 60%), що вимагає підвищеної уваги до моніторингу і управління житловою нерухомістю. Ці показники мають особливе значення для України, де державна допомога власникам житла має ураховувати його вартість як їхніх активів (за нашими розрахунками, 216,5 дол. за кв. м).

Економічна роль житлової нерухомості полягає також у тому, що її величезна вартість вимагає і високих щорічних витрат на утримання і оновлення – нове будівництво і капітальні ремонти, які сягають у світі понад 9,2 трлн дол., або 4,2% вартості житлового фонду, а суто ремонтні річні витрати складають 41,5% вартості нового будівництва і 1,2% вартості глобального житлового фонду.

Конкретними пропозиціями, що випливають з наведених результатів дослідження, є необхідність достовірного масового оцінювання і моніторингу об'єктів житлової нерухомості з визначенням показників вартості будинків, ринкової вартості квартир та нежитлових приміщень (одиниці площі); прогнозування і планування капітальних ремонтів і джерел їхнього фінансування; визначення актуальних статків домогосподарств з урахуванням структури, якості і вартості їхньої житлової нерухомості; перерозподілу отриманих від оподаткування нерухомості коштів і здешевлення за цей рахунок усупільненого житла; формування моделей перерозподілу житлових активів між сегментами приватного і усупільненого житла.

Останнє завдання є специфічним для українських реалій гіпертрофованого приватного житлового фонду, що досліджене у наступних розділах.

Нове розуміння вартості житла пов'язане також з нашим трактуванням умовної ренти. Умовна (імпутована) рента передусім описує можливу вигоду, домогосподарства, яке використовує власне житло для проживання у ньому, у порівнянні з відповідним домогосподарством в орендованому житлі з ринковою орендною платою. У макроекономічній статистиці в Україні умовна рента вважається окремою статтею доходів, починаючи тільки з 2011 року, і лише відтоді вона може трактуватися і як витрати на власне житло. Однак відповідні статистичні зміни мало відомі фахівцям з економіки ЖКГ, що призводить до хибних і занижених висновків стосовно витрат, необхідних на утримання та експлуатацію власного житла.

¹ Держстат України. Наявність і рух матеріальних активів за видами економічної діяльності за 2020 рік. При цьому у житловій сфері України у 2020 р. було надано послуг населенню і нараховано платежів за житлово-комунальні послуги на суму 188,6 млрд грн, сплачено 172,2 млрд грн, а накопичена заборгованість склала 73,6 млрд грн.

Для підтвердження цього і порівняння з Україною нами обрано ЄС загалом, сусідні країни (Польщу, Словаччину, Угорщину, Румунію), а також прибалтійські республіки Латвію та Литву (рис. 4).

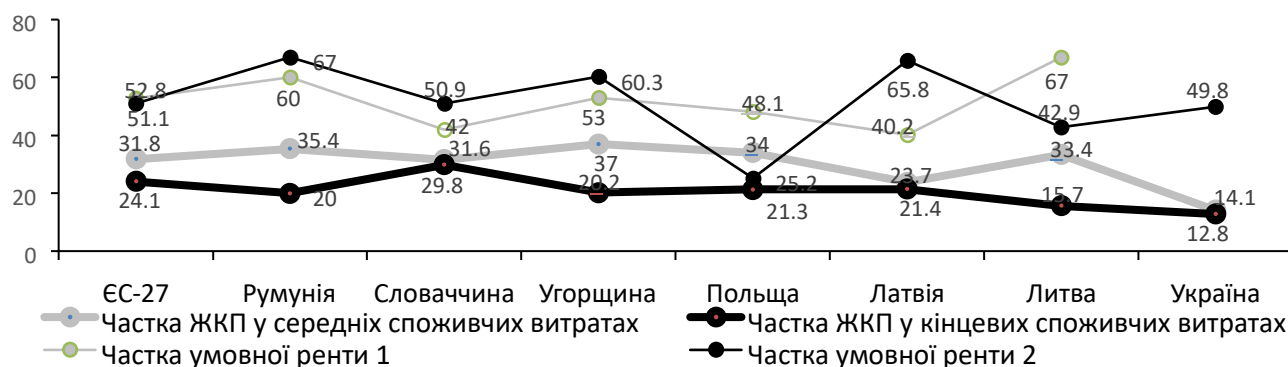


Рисунок 4. Частки житлово-комунальних послуг у витратах громадян та умовна рента у житлово-комунальних послугах

Джерело: розраховано і складено автором за даними 2020 р.

Нами встановлено, що унаслідок застосування різних методик визначення умовної ренти важко порівнювати країни, але цей показник треба урахувувати. Наступною важливою новацією в уточненні витрат на власне житло є перехід до поняття вартості життєвого циклу (а не придбання житла чи вартості його утримання та експлуатації) і застосування оцінки вартості життєвого циклу по відношенню до конструктивних елементів будинку. Останнє дає можливість наскрізно і неперервно управляти проектами капітальних інвестицій на всіх етапах життєвого циклу: планування, проектування, будівництва і особливо – експлуатації об'єктів.

За такого підходу, «класична» формула витрат життєвого циклу не зміниться, але її зміст буде інакшим:

$$LCC = I + M + O + E,$$

де: LCC – вартість життєвого циклу об'єкта будівництва; I – початкові інвестиції в об'єкт; M – витрати на технічне обслуговування (утримання) об'єкта; O – експлуатаційні витрати; E – витрати на завершення експлуатації об'єкта. При цьому:

$$I = I_A + \sum_1^n I_K,$$

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;

$$M = M_A + \sum_1^n M_K,$$

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;

$$O = O_A + \sum_1^n O_K,$$

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

$$E = E_A + \sum^{n_1} E_K,$$

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

Формула витрат життєвого циклу може виглядати як:

$$LCC = \sum_1^n LCC_K;$$

де: LCC_K – вартість життєвого циклу і-го конструктивного елементу;

На завершення розділу, нами відмічено, що важливою умовою ефективної житлової політики і управління житлом є урахування цілей сталого розвитку, зокрема своєчасність здійснення і неперекладення визначених витрат на наступні покоління.

В умовах надзвичайно високої вартості житлових активів і відсутності можливостей по проведенню своєчасних капітальних ремонтів співвласниками, на перший план виходять державні та муніципальні програми модернізації житлового фонду, в яких, однак, не прописані чіткі критерії умов співфінансування для різних типів будинків та різного типового віку. На нашу думку, вимагають невідкладного вирішення питання оцінки стану об'єктів, визначення та доведення до співвласників будинків фінансових потреб на їхнє утримання з урахуванням необхідних капітальних ремонтів. З іншого боку потребують перегляду принципи надмірного субсидування і безповоротності державної підтримки власників. Логічно постає питання державно-приватного партнерства в утриманні і експлуатації приватного житла з трансформацією власності.

У третьому розділі «**Ускладнення організаційно-економічних відносин і системи управління на об'єктах житлової нерухомості спільної власності**» показана діалектика економічної та юридичної власності, обґрунтована доцільність реформування спільного домоволодіння саме на даному етапі.

Якщо на короткостроковому відрізку часу правові норми дійсно визначають економічні відносини та управлінські можливості, то на довгостроковому інтервалі стають важливими протиріччя між ними, які призводять до необхідності для суспільства і держави удосконалювати законодавство про власність.

Для цього у даному розділі був здійснений аналіз можливостей подільності прав власності у континентальній та англо-саксонській правових системах. Так, у Європі основна ідея континентального права власності, яке виникло з Римського права, полягала у неподільності прав власності. Проте, під впливом господарських потреб стали допускатися виключення з правила. Натомість, англо-саксонська правова система завжди принципово допускала розподіл власності на часткові правомочності окремих осіб. Цій системі відповідає підхід економістів який допускає можливість розподілу прав власності на окремі правомочності між різними суб'єктами та можливість обміну окремими правомочностями, що, однак, негативно проявляється, в ускладненні управлінських відносин.

Подальші наші дослідження стосувалися проблеми доцільності збереження чи зміни відносин власності на житло і полягали у застосуванні неоінституціональних положень, що економічна ефективність режиму приватної власності визначається змістом та розміром трансакційних витрат, Якщо витрати на специфікацію прав приватної власності починають зростати та перевищують переваги від її існування, відбувається зміна правового режиму. Розпочинається рух прав власності від окремого індивіда до їх усупільнення. У житловій сфері на зміну приватної власності приходять колективна або комунальна власність.

Це положення має принципове значення для регулювання переходу прав власності. Такий підхід відкриває можливість для переосмислення різних форм організації житлового сектору і механізмів управління.

Неоінституціональний аналіз дає відповідь на три взаємопов'язані питання: 1) про закономірності розвитку, відбору і зміни різних інститутів; 2) про вибір тих чи інших організаційних форм в залежності від інституційного середовища; 3) про особливості поведінки економічних агентів в рамках різних організацій.

Загалом, правовому режиму нерухомості, наприклад, у сучасному німецькому праві та похідних від нього системах підпорядковані елементи, представлені на рис. 5.

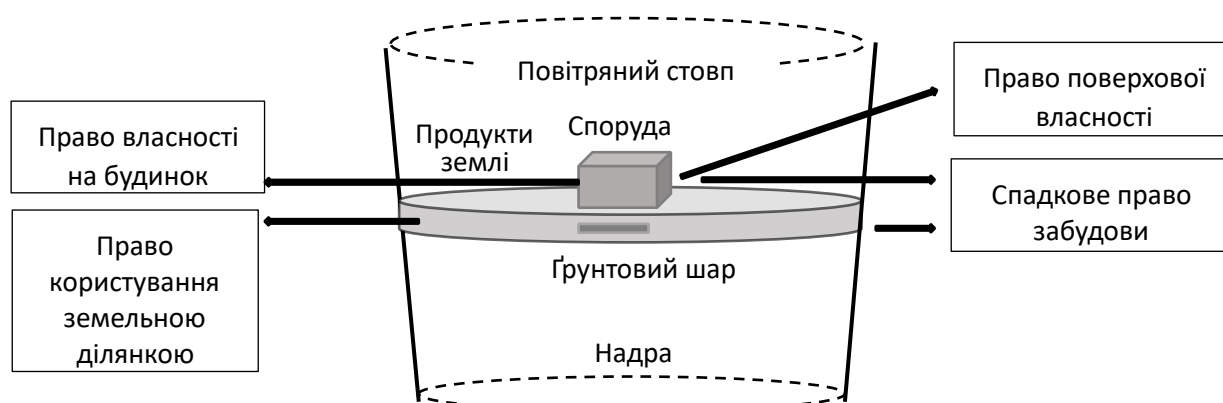


Рисунок 5. Базовий склад об'єкта нерухомості – земельна ділянка і прирівняні права

Джерело: складено автором

Але описана система надзвичайно складна в управлінні і недієва у викривленій формі при недосконалому законодавстві і суспільних відносинах в Україні.

Наявність, крім фізичних об'єктів, нематеріальних прав на об'єкти нерухомості, на наш погляд, свідчить про їхнє розщеплення в управлінні фізичними об'єктами, а не про 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. 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.

Як з часом, так і з технічним ускладненням самих об'єктів житлової нерухомості, права, форми і відносини власності, з одного боку, диференціюються (декомпозиуються, подрібнюються, розщеплюються), 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 є структурований об'єкт нерухомої власності; суб'єктна, тобто, як 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 зобразили на рис. 6.

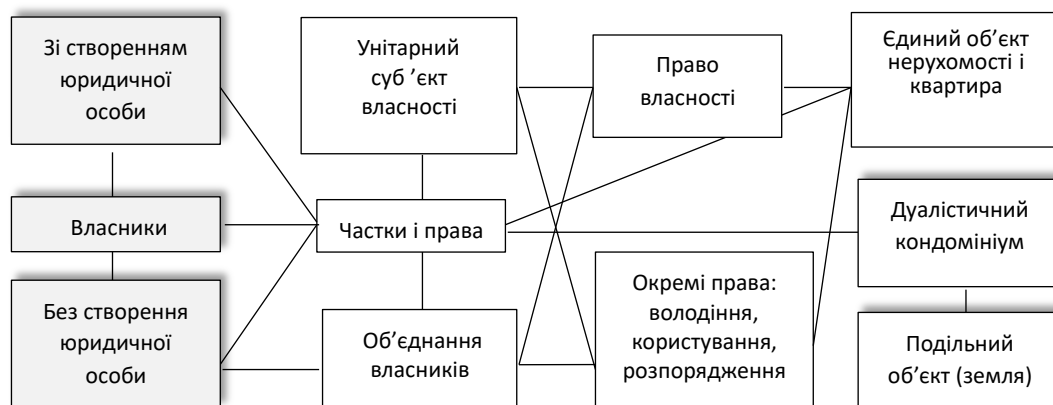


Рисунок 6. Комбінації суб'єктів, прав і об'єктів власності

Джерело: складено автором

У подальших розділах роботи ми намагалися дати відповідь, яким чином поєднати неминуче розщеплення прав, об'єктів і суб'єктів власності з перевагами управління єдиним об'єктом нерухомості і як поняття підприємства може бути застосоване до складних об'єктів житлової нерухомості, житлових комплексів.

У четвертому розділі «**Інституалізація організацій з управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності**» здійснена розширена класифікація моделей спільного домоволодіння, показана національна специфіка моделі спільного домоволодіння в Україні, обґрунтований феномен імперативного публічно-приватного партнерства у спільному домоволодінні у бувших радянських республіках.

Зауваживши, що поділ будинку здійснюється на неоднорідні просторові і конструктивні частини, ми показали, що поняття частини подільної будівлі не тотожне поняттю приміщення, яке не має властивостей речі, а являє собою просторовий нематеріальний об'єкт усередині будівлі, обмежений матеріальними 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. Вказане протиріччя яскраво проявляється у нечіткості визначення того, що набуває і утримує власник під час придбання та експлуатації квартири у будинку: приміщення, чи

приміщення і сукупність матеріальних речей у його індивідуальній власності (шар оздоблення, внутрішні перегородки, частину мереж і обладнання, двері, вікна тощо). Пояснюючи походження цих проблем, у розділі ми аналізуємо генезис української системи власності на житло, який і призвів до викривленого уявлення про об'єкт нерухомості як квартиру, а не будівлю та землю, а ОСББ як фактичну організацію власників квартир, а не співвласників будинку.

У розділі розглянуто європейський досвід. На відміну від Східної Європи, українське законодавство, а головним чином, його положення щодо первинності квартири над будинком і землею як об'єктами нерухомого майна, було хибним і погано вплинуло на всі наступні урядові рішення в управлінні житлом і спричинило практичні проблеми управління, оскільки обов'язки власників або орендодавців вимагають виконання функцій з обслуговування будинку, включаючи забезпечення сталості відтворення житла. А це, в свою чергу, потребує необхідних коштів власника як на квартиру, так і на утримання будинку та ділянки. Це фінансування має бути обґрунтоване бухгалтерськими даними та платоспроможністю власника.

Далі ми зосередились на моделі кондомініуму. Це поняття не є однозначним і може стосуватися як лише спільної частини майна, індивідуальної та спільної часток, єдиної частки (однак воно не може стосуватися 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. 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. 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.

Ми вказали також, що у нашому законодавстві 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, на нашу думку, може бути застосоване до складних об'єктів житлової нерухомості як, наприклад, житлових комплексів.

Загалом, ми відмічаємо, що у різних країнах, де застосовується дуалістична модель кондомініуму, існують відмінності, але існування об'єднання, як в Україні, без ідентифікації земельної ділянки, будівлі та часток розмиває

управління об'єктом нерухомості. У жодній з розглянутих країн, крім України, не практикується застосування спільної сумісної власності на земельну ділянку і будинок, тим більше при відсутності достаньої ідентифікації цих об'єктів нерухомості. Адже реєстрація ОСББ в Україні без визначення і детального опису нерухомих активів спільної та індивідуальної власності не дозволяє здійснювати ефективне управління.

Нами відмічено також, що у інших країнах, як Швейцарія та Нідерланди, застосовується унітарна модель, в якій власник 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.

Існують різні підходи і до визначення об'єктів індивідуальної та спільної власності, а відтак – частки у спільній власності.

Так, квартира чи нежитлове приміщення можуть складатися лише з основного набору кімнат, або включати і певні суміжні частини, наприклад, балкони, та несуміжні частини, наприклад, гаражі у підвальному приміщенні будівлі. Тому візуалізація розмежування власності дає чіткішу картину для управління.

Що стосується границь квартир, південноафриканське та шотландське законодавство прийняли серединну лінію стін та стелі. Тому деякі конструктивні елементи будівлі можуть розташовуватися повністю або частково в межах квартири, коли індивідуальний власник нестиме відповідальність за їхній ремонт та обслуговування, що може вимагати значних витрат. Американці уникають цієї проблеми, визначаючи неоздоблені стіни, стелю та підлогу як зовнішні межі квартири.

Положення щодо дверей та вікон у зовнішніх або внутрішніх стінах квартир також різне. Згідно з південноафриканським законодавством право власності залежить від того, на якій стороні середньої лінії вони розташовані. У Німеччині зовнішні частини дверей та вікон є спільною власністю, тоді як внутрішні частини належать окремим квартирам. Американський закон передбачає, що вікна та двері, які служать лише одній одиниці, повинні бути виділені як елементи виключного використання саме для цієї квартири.

Власність на внутрішні мережі у південноафриканському законодавстві залежить від того, на якій стороні середньої лінії вони розташовані. Шотландський закон визначає, що якщо дроти або труби повністю обслуговують лише одну квартиру, вони приєднуються до власності на цю квартиру; якщо вони обслуговують дві або більше квартир, право спільної власності додається до цих квартир у тій чи іншій частці.

Відповідно до законодавства США, Німеччини та Південної Африки, земля завжди розглядається як спільна власність.

Розглянуті моделі демонструють пошуки уникнення проблем управління кондомініумом, з точки зору прийняття рішень та залучення фінансування з метою підтримання та покращення якості багатоквартирних будинків. Основні висновки наступні.

Існують серйозні проблеми в законодавстві, яке застосовується в різних країнах: у багатьох з них організації (асоціації) власників є добровільними. Але навіть коли вони існують, використання кворуму, кваліфікованої більшості або консенсусу перешкоджають прийняттю рішень. Основна фінансова перешкода полягає в тому, що всі власники змушені давати свої помешкання в заставу на спільні цілі для отримання кредитів, взятих асоціацією власників.

Порівнюючи різні моделі, видно, що у кондомініумі основна складова для власників є їхня індивідуальна нерухомість. Підхід за моделлю кондомініуму 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 не всі покупці квартир розуміють, що вони купують не тільки саму житлову одиницю, а навпаки житлову одиницю всередині будівлі. Тому якість спільних частин та спроможність підтримувати їх у майбутньому є важливими аспектами при визначенні ціни на індивідуальну частку та вартості підтримання її цінності.

Тому наукова задача – дати критичну оцінку існуючої практики та забезпечити обґрунтовану базу аби зосередити суб'єкта власності на управлінні цілісним багатоквартирним будинком.

У п'ятому розділі «**Розвиток підприємств з управління нерухомістю в умовах відбудови і сталого оновлення житла**» представлена система спільного домоволодіння і управління житловою нерухомістю як господарська організація (підприємство), обґрунтована доцільність і необхідність інтеграції майна неефективних власників та зовнішніх інвестицій для належного утримання, експлуатації, відбудови та сталого оновлення житла; запропоновані принципові варіанти трансформації чинної моделі кондомініуму, показані переваги у її функціонуванні та перспективи токенизації в операціях з житловою нерухомістю.

Як ми показали у попередніх розділах, аргументами на користь того, що багатоквартирний будинок як нерухомість являє собою майнове ядро господарської системи, функціонування якої носить явно виробничий характер, служать: інвестиційний характер процесу придбання власного житла порівняно з користування орендним житлом; існування активів високої вартості у власників житлової нерухомості (будинку); наявність процесу виробництва житлових послуг за участі активів власника та споживання цих послуг мешканцем (власником); наявність вимірюваної вартості і ціни житлових послуг, ринкового механізму їх регулювання; наявність виокремленої підсистеми управління на рівні будинку.

Як ми довели в попередніх розділах, дуалістична модель в Україні має бути трансформована. В умовах неплатоспроможності власників квартир у зношених старих будинках ані внески, ані кредити неможливі, а масові бюджетні субсидії,

як ми показали, є соціально несправедливими. Таким чином, класичні дуалістичні моделі не могли допомогти. Перехід до унітарної моделі має ті ж перешкоди. Але важливо надати можливість довше залишатися у своєму житлі та не вимагати сплачувати відсутні кошти за житло та комунальні послуги. Саме модель господарського товариства, 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. 7).

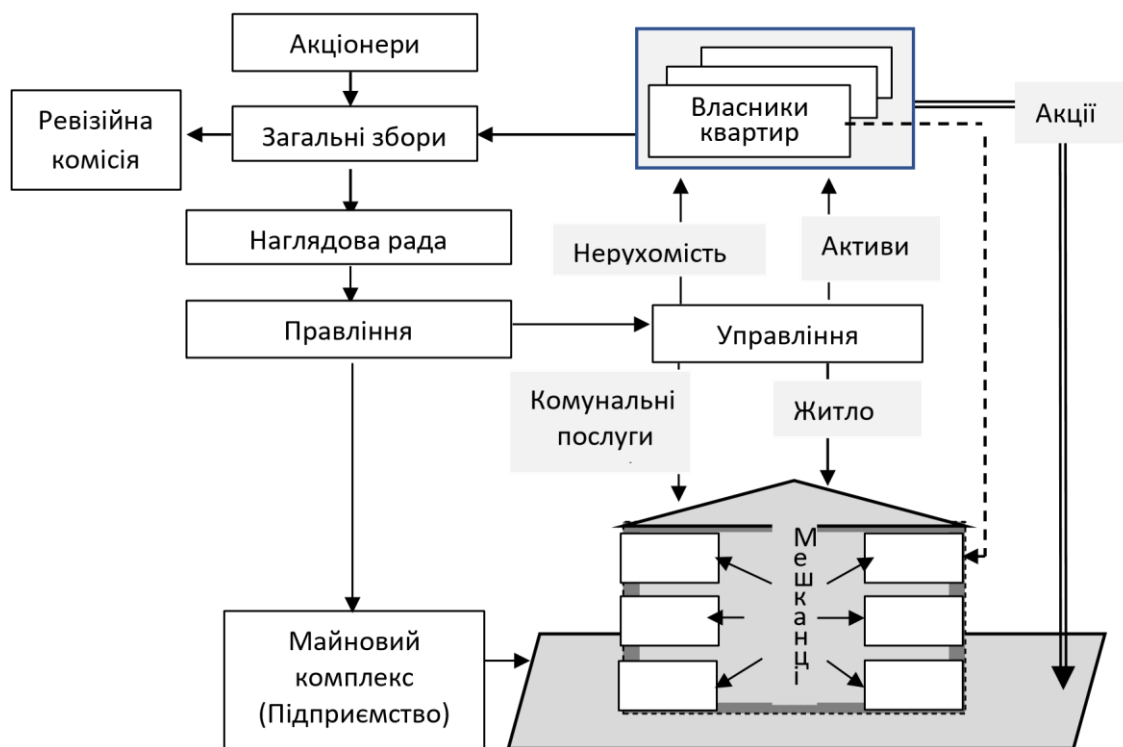


Рисунок 7. Власність і управління в корпоративній моделі

Джерело: складено автором

Звісно, проживання у такій квартирі спільної власності означатиме часткову оренду за тим же фінансовим механізмом.

У господарському товаристві право власності на підприємство належить його учасникам, а право власності на майно – самому товариству. Таким чином, право власності на житло у 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.

Модель також показує, як керуюча компанія може виступати в якості потенційного інвестора. Ми переконані, що професійний зовнішній керуючий суб'єкт 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.

У розділі показано також, як можна збалансувати інтереси власників та мешканців у новій моделі власності та управління житлом, враховуючи потребу в оплаті комунальних послуг та фінансуванні ремонту будівель, які мають здійснювати фактично неплатоспроможні мешканці, які, однак, залишаються власниками активів. Для усунення протиріч між обмеженими грошовими витратами мешканця та необхідністю збереження майна власника, а також для фінансування інфраструктури комунального господарства через тарифи на комунальні послуги запропоновано спеціальні функції управління здійсненням платежів частками майна еквівалентної вартості.

Також сформульовані засади створення і господарської діяльності житлових компаній, які зможуть залучати зовнішні інвестиції шляхом операцій з акціями. У перспективі такі операції можуть здійснюватись при токенизації акцій житлової компанії та їх обігу як цифрових нематеріальних активів.

Окремо розглянуто створення МЖК. З огляду на новизну деяких функцій і динамічність масштабу проекту, доцільним є початкове її формування за схемою рис. 8.

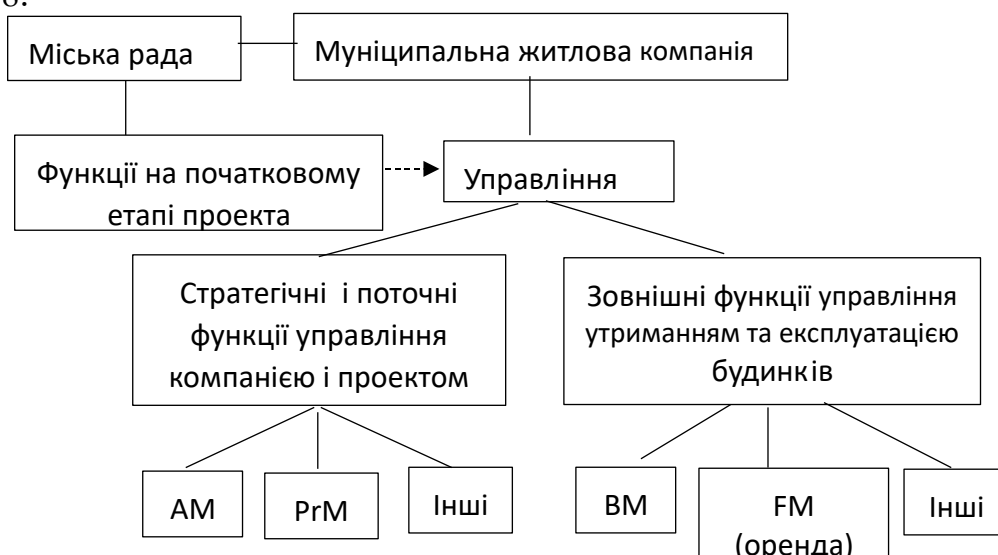


Рисунок 8. Функції МЖК²

Джерело: складено автором

Йдеться у першу чергу про залучення кредиту, функції замовника будівництва, управління закупівлями – до передачі активів і наступних функцій МЖК.

² AM – Assets Management; PrM – Project Management; BM – Building Management; FM – Facility Management.

Таким чином, запропонована альтернатива замінює державні субсидії на обмін необхідної допомоги на частки у власності. На рис. 9 узагальнено представлені надходження і активи МЖК у процесі функціонування.

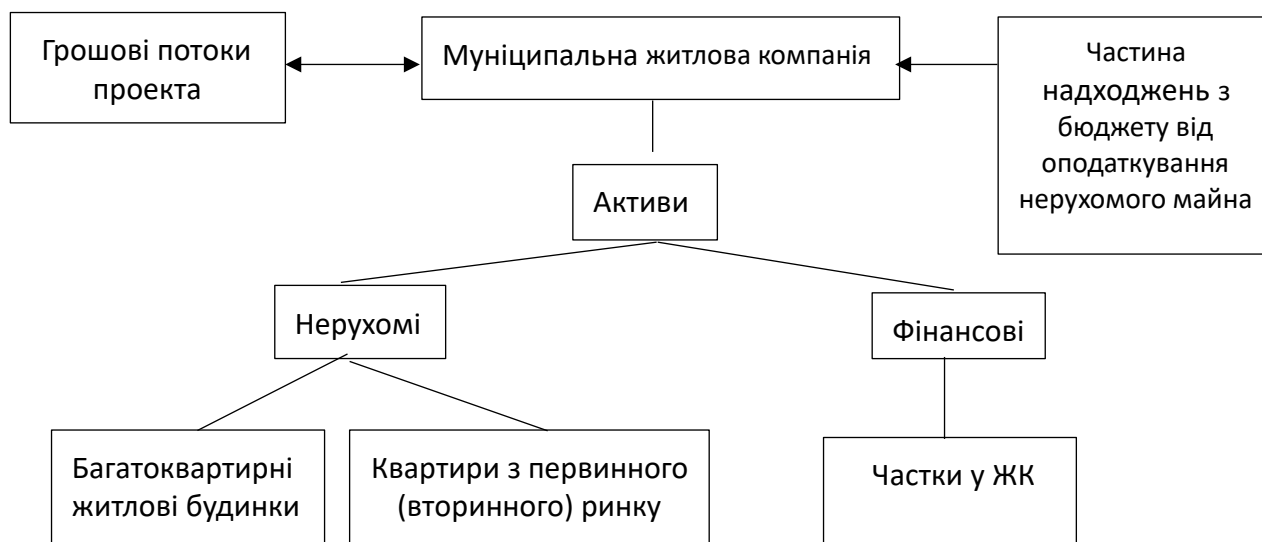


Рисунок 9. Надходження і активи МЖК

Джерело: складено автором

На завершення у дисертації розглянуті перспективи цифровізації управління житловою нерухомістю, токенизація активів та інфраструктурне забезпечення процесів.

Токенизація – це процес перетворення активу, у першу чергу, нерухомості, на цифровий токен, який можна легко купити, продати або обміняти на спеціальних віртуальних платформах. Це здатне завдяки подрібненню і цифровізації оживити в обороті величезну суму житлових активів, справивши відповідний вплив на економічні процеси як на макро-, так і на мікрорівні.

Токенизація робить активи компаній ліквідними, прозорими і доступними для широкого кола дрібніших інвесторів та майбутніх власників. 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.

Апробовані моделі застосування токенів описані у табл. 5.

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. 10.

Застосування токенів

Назва моделі	Процес
Токенізація часток (Fractional Ownership)	<ol style="list-style-type: none"> 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 у власника SPV. 4. SPV володіє нерухомістю виплачує інвесторам дохід.
Незамінні токени (Non-fungible tokens -NFT) як цифровий сертифікат нерухомості	<ol style="list-style-type: none"> 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. <p><i>NFT – це унікальні цифрові ідентифікатори, записані в блокчейні, які слугують підтвердженими сертифікатами власності на цифрові або фізичні активи. На відміну від біткойна, де одна одиниця дорівнює іншій, кожен NFT має окремий цифровий підпис.</i></p>
Токени як засіб для передпродажу (Real estate crowdfunding via tokens)	<ol style="list-style-type: none"> 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 (Revenuesharing tokens)	<p>Власник нерухомості:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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)	<ol style="list-style-type: none"> 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

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.



Рисунок 10. Функції ЦКС

Джерело: складено автором

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

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 інституціоналізації 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; урахувати 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 неінституціональна 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. Неінституціональне поняття специфікації прав власності припускає і їх розщеплення, але відповідно до критерію ефективності. Головний вигравш 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 сформуванню диверсифіковану структуру власності та фінансування житла з поширенням комунальної вланості 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 унітарної 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., Milienko 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://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 1215, 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.

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.

Дисертація присвячена виявленню та аналізу вад чинної системи власності і управління багатоквартирними будинками, обґрунтуванню доцільності і необхідності трансформації на об'єктах неефективних власників моделі кондомініуму у корпоративну модель житлової компанії.

У першому розділі показано причинно-наслідковий зв'язок між концептуальними вадами вітчизняної житлової політики щодо форсування приватної власності на житло, деградацією житлового фонду і відсутністю, відтак, перспектив забезпеченням громадян житлом відповідно до положень Конституції України. Огляд зарубіжних та вітчизняних публікацій продемонстрував слабкість розуміння більшістю авторів економічної природи та системності українських проблем. Натомість наводяться аргументи групи вітчизняних дослідників, які ставлять під сумнів життєздатність чинної системи власності і управління багатоквартирними будинками.

У другому розділі описані і зведені у систему сучасні методологічні течії в економічних дослідженнях, які враховані у даній роботі і покладені в основу обґрунтування її результатів. По-перше, це концепція моделей держави добробуту (соціальної держави), у рамках якої повинна розглядатися державна житлова політика. По-друге, це новітні оцінки економічного значення житлової нерухомості як найбільшої частки у глобальних активах, національному багатстві, а також у статках (майні, активах) домогосподарств. По-третє, це аналіз необхідних витрат власників житлової нерухомості на її придбання, належне утримання та експлуатацію, зокрема упродовж життєвого циклу об'єкта, що об'єктивно формує значну частку неплатоспроможних власників і потребу у відповідній частці соціального житла. І нарешті, це вартість житла у контексті цілей сталого розвитку, а саме, запобігання перекладення на наступні покоління витрат на оновлення житлового фонду.

Третій розділ присвячений теоретичним питанням власності по відношенню до житлової нерухомості: співвідношенню економічної і юридичної власності у стратегії управління житловою нерухомістю, або у якій мірі економічна доцільність може і повинна впливати на розвиток законодавства про житлову нерухому власність; застосуванню неінституціональної теорії, понять транзакційних витрат та екстерналій до аналізу відносин власності і системи управління житловою нерухомістю; тенденціям та доцільним межам декомпозиції суб'єктів, прав власності і об'єктів житлової нерухомості спільної власності та ускладненню при цьому системи управління у порівнянні з моделлю

єдиного об'єкта нерухомості, яким є земельна ділянка з будівлею, що належать єдиному власнику.

Четвертий розділ присвячений новим завданням і можливостям регулювання прав і відносин співвласників при формуванні об'єктів спільної власності та здійсненні складних функцій управління житловою нерухомістю. Показані відмінності у розумінні об'єктів спільної власності у різних країнах і в роботах різних авторів. Систематизовані моделі прямої (на об'єкт нерухомості) та опосередкованої (на корпоративні права підприємства – власника об'єкта) та підходи до їх застосування на різних об'єктах. Паралельно відмічені деформації класичної моделі кондомініума і управління будинками в Україні.

У п'ятому розділі запропонована модель спільного домоволодіння і управління житловою нерухомістю як господарська організація, яка надає спектр послуг мешканцям-власникам, обґрунтована необхідність інтеграції майна неефективних власників та зовнішніх інвестицій для утримання, експлуатації, відбудови та оновлення житла, трансформації чинної моделі спільної власності і управління житловою нерухомістю в інтегровану корпоративну модель, показані перспективи токенизації корпоративних прав на житлову нерухомість.

Науковими результатами розділу є розгляд багатоквартирного будинку як первинного, а не похідного від квартири об'єкта власності, як виробничої системи, господарської організації чи підприємства, а не громадської організації. Доведено, що сучасний багатоквартирний будинок у господарському середовищі є складною виробничою системою, яка має всі функціональні ознаки господарської організації-підприємства, а за структурою власності може найефективніше функціонувати за корпоративною моделлю у формі господарського товариства, а не спільного домоволодіння власників квартир.

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.

ABSTRACT

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

Dissertation for the 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 the identification and analysis of defects in the current system of ownership and management of multi-apartment buildings, substantiating the feasibility and necessity of transforming the condominium model into a corporate model of a housing company on the properties of inefficient owners.

The first chapter shows the cause-and-effect relationship between the conceptual defects of the national housing policy regarding the forcing of private ownership of housing, the degradation of the housing stock and, therefore, the lack of prospects for providing citizens with housing in accordance with the provisions of the Constitution of Ukraine. A review of foreign and domestic publications demonstrated the weakness of understanding by most authors of the economic nature and systemic nature of Ukrainian problems. Instead, the arguments of a group of domestic researchers are presented, which question the viability of the current system of ownership and management of apartment buildings.

In the second chapter, modern methodological currents in economic research are described and systematized, which are taken into account in this work and are the basis for the justification of its results. First, it is the concept of models of the welfare state (welfare state), within the framework of which the state housing policy should be considered. Secondly, these are the latest estimates of the economic value of residential real estate as the largest share in global assets, national wealth, as well as in the wealth (property, assets) of households. Thirdly, it is an analysis of the necessary costs of the owners of residential real estate for its acquisition, proper maintenance and operation, in particular during the life cycle of the object, which objectively forms a significant share of insolvent owners and the need for a corresponding share of social housing. And finally, it is the cost of housing in the context of the goals of sustainable development, namely, the prevention of the transfer of housing renewal costs to future generations.

The third chapter is devoted to theoretical issues of ownership in relation to residential real estate: the ratio of economic and legal ownership in the strategy of managing residential real estate, or to what extent economic expediency can and should influence the development of legislation on residential real estate; the application of neo-institutional theory, the concepts of transaction costs and externalities to the analysis of property relations and the residential real estate management system; trends and expedient limits of the decomposition of subjects, property rights and residential real estate objects of joint ownership and the complication of the management system in comparison with the model of a single real estate object, which is a land plot with a building belonging to a single owner.

The fourth chapter is devoted to new tasks and opportunities for regulating the rights and relations of co-owners in the formation of joint property objects and the implementation of complex functions of residential real estate management. Differences in the understanding of common property objects in different countries and in the works of different authors are shown. Systematized models of direct (on the real estate object) and indirect (on the corporate rights of the enterprise - owner of the object) and approaches to their application on various objects. In parallel, deformations of the classic condominium model and house management in Ukraine were noted.

In the fifth chapter, a model of joint home ownership and management of residential real estate is proposed as an economic organization that provides a range of services to resident-owners, the need to integrate the property of inefficient owners and external investments for maintenance, operation, reconstruction and renovation of

housing, the transformation of the current model of joint ownership and management of residential real estate in an integrated corporate model, the prospects of tokenization of corporate rights to residential real estate are shown. The scientific results of the section are the consideration of the multi-apartment building as a primary property object, not derived from the apartment, as a production system, economic organization or enterprise, rather than a public organization. It has been proven that a modern multiapartment building in an economic environment is a complex production system that has all the functional features of an economic organization-enterprise, and according to the ownership structure, it can function most effectively under a corporate model in the form of a business partnership, rather than joint ownership of apartment owners. The article describes the defects of the dualistic model of home ownership and management of multi-apartment buildings (condominium), which appeared in postsocialist countries after privatization and were caused by an inappropriate institutional environment. However, the general problematic of using the condominium model for modern large residential complexes and in difficult situations of lack of funding for renovation of buildings is also shown. In these cases, instead of further complicating the management of condominiums, the expediency of their transformation into a unitary corporate model of joint home ownership is substantiated.

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