

Економіка та управління підприємствами

УДК 69.003:658.157:330.33.01

Бабак Альона Валеріївна

здобувач кафедри економіки будівництва

Київського національного університету будівництва і архітектури

Бабак Алена Валерьевна

соискатель кафедры экономики строительства

Киевского национального университета строительства и архитектуры

Babak Alona

Aspirant of Construction Economics Department

Kyiv National University of Construction and Architecture

**ІНСТИТУЦІЙНЕ СТАНОВЛЕННЯ І РОЗВИТОК ВІДНОСИН
ВЛАСНОСТІ В УПРАВЛІННІ ЖИТЛОВИМИ БУДИНКАМИ
ИНСТИТУЦИОННОЕ СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ
ОТНОШЕНИЙ СОБСТВЕННОСТИ В УПРАВЛЕНИИ ЖИЛЫМИ
ДОМАМИ
INSTITUTIONAL ESTABLISHMENT AND DEVELOPMENT OF
OWNERSHIP RELATIONS IN RESIDENTIAL HOUSE
MANAGEMENT**

Анотація. У статті здійснено історичний аналіз проблем управління багатоквартирним житловими будинками в Україні у контексті розвитку законодавства та відповідної нормативно-методичної бази у житлово-комунальній сфері і практичних проблем їхнього застосування. Відтак запропонована авторська класифікація етапів формування інституту приватної власності на житло, розвитку відносин власності у багатоквартирних будинках та управління ними в Україні. Показано, що перший етап (1991-2000 рр.) відзначався

випередженням і соціально несправедливим проведенням масової приватизації квартир при відставанні інституційного забезпечення щодо визначення об'єктів спільної власності, прав власності і функцій управління будинком. Другий етап (2001-2015 рр.) характеризувався зосередженням уваги на створенні об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, організації управління ними, зберігаючи невизначеність з власністю на земельні ділянки і будинки, правами щодо вибору постачальників послуг, обов'язками щодо фінансування капітальних ремонтів. Третій етап (з 2015 р.) характеризується різким підвищенням вартості житлово-комунальних послуг, що призвело до загострення фінансових проблем збереження житлового фонду від прискореного руйнування та падіння фінансової спроможності домогосподарств - що було пов'язане з інституційними недоліками та прорахунками, не усуненими на попередніх етапах. Зроблено висновок про необхідність подальшої поглибленої орієнтації як держави, так і управителів багатоквартирних будинків на вартісні аспекти здійснення в них прав і обов'язків співвласників стосовно будинку, вдосконалення відносин з виконавцями житлово-комунальних послуг.

Ключові слова: *власність, законодавство, багатоквартирний будинок, управління, вартість, послуги.*

Анотація. *В статті здійснено історичний аналіз проблем управління многоквартирными жилыми домами в Україні в контексті розвитку законодавства і відповідної нормативно-методическої бази в жилищно-комунальній сфері і практичних проблем їх застосування. Відповідно запропонована авторська класифікація етапів формування інституту приватної власності на житло, розвитку відносин власності в многоквартирних домах і управління ними в Україні. Показано, що перший етап (1991-2000 гг.)*

отмечался опережающим и социально несправедливым проведением массовой приватизации квартир при отставании институционального обеспечения по определению объектов совместной собственности, прав собственности и функций управления домом. Второй этап (2001-2015 гг.) характеризовался сосредоточением внимания на создании объединений совладельцев многоквартирных домов, организации управления ими, сохраняя неопределенность с собственностью на земельные участки и дома, правами по выбору поставщиков услуг, обязанностями по финансированию капитальных ремонтов. Третий этап (с 2015) характеризуется резким повышением стоимости жилищно-коммунальных услуг, приведшей к обострению финансовых проблем сохранения жилого фонда от ускоренного разрушения и падению финансовой состоятельности домохозяйств, что было связано с институциональными недостатками и просчетами, не устранены на предыдущих этапах. Сделан вывод о необходимости дальнейшей углубленной ориентации как государства, так и управляющих многоквартирными домами на стоимостные аспекты осуществления в них прав и обязанностей совладельцев относительно дома, совершенствования отношений с исполнителями жилищно-коммунальных услуг.

Ключевые слова: *собственность, законодательство, дом, управление, стоимость, услуги.*

Summary. *The article provides a historical analysis of the problems of management of apartment buildings in Ukraine in the context of the development of legislation and the relevant regulatory framework in the housing and communal sphere and the practical problems of their application. Therefore, the author's classification of the stages of formation of the institution of private ownership of housing, the development of property relations in*

apartment buildings and their management in Ukraine is proposed. It is shown that the first stage (1991-2000) was marked by advanced and socially unfair mass privatization of apartments with the backlog of institutional support for the definition of common property, property rights and management functions of the house. The second stage (2001-2015) was characterized by a focus on the creation of associations of co-owners of apartment buildings, the organization of their management, maintaining uncertainty with the ownership of land and buildings, the right to choose service providers, responsibilities for financing major repairs. The third stage (since 2015) was characterized by a sharp increase in the cost of housing and communal services and led to exacerbation of financial problems of saving housing from accelerated destruction and declining financial capacity of households, which was due to institutional shortcomings and miscalculations that were not eliminated in previous stages. It is concluded that it is necessary to further deepen the orientation of both the state and managers of apartment buildings on the cost aspects of the execution of the rights and responsibilities of co-owners in relation to the house, improving relations with housing and communal services providers.

Key words: *property, legislation, apartment building, management, cost, services.*

Постановка проблеми. У період перебування України у складі СРСР багатоквартирний житловий фонд знаходився або у власності держави, яка володіла будинком та приміщеннями в ньому, або - у власності житлового чи житлово-будівельного кооперативу, або належав колгоспам, іншим кооперативним та громадським організаціям і відносився до громадського житлового фонду [1]. Тому інститут приватної власності у багатоквартирному будинку сучасної України має відносно недовгу історію. Близько тридцяти років минуло з революційного моменту першої приватизації квартир державного житлового фонду, але

незадовільний стан житла і управління багатоквартирними будинками (до яких за технічними характеристиками належать три і більше квартир [2]), є наслідком подальшої відносно сповільненої еволюції інституту власності на житло.

Актуальність дослідження процесу становлення та розвитку відносин власності у житловій сфері, зокрема у багатоквартирному будинку, визначається теперішнім розміщенням 98,4% житлового фонду (Держстат, 2018 р.) саме у будинках квартирної типу. Майже всі квартири у житлових будинках та нежитлових будівлях, у тому числі, кооперативних, знаходяться у приватній власності. Частка квартир комунальної власності становить менше одного відсотка їх загальної кількості. Починаючи з 2017 року, 58,1% прийнятих в експлуатацію будівель припадають на будинки з двома і більше квартирами, збільшуючи таким чином багатоквартирний житловий фонд.

Дослідження історії формування зв'язку між правомочністю власника квартири і його як співвласника багатоквартирного будинку має методологічне та практичне значення для визначення закономірностей розвитку та становлення інституту приватної власності у багатоквартирному житловому фонді України та похідної від нього функції управління, їх ефективності. Лише законом визначається порядок набуття права приватної власності, тому економіко-правові засади визначення та реалізації права приватної власності на квартири, нежитлові приміщення та права на об'єкти спільної власності в будинку впливають на стан системи зазначених правовідносин на практиці.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Наукові праці більшості українських вчених та їхніх колег з ближнього зарубіжжя стосувалися досліджуваної проблеми лише опосередковано і присвячувалися в межах відповідних наукових спеціальностей аспектам державної житлової політики. Комплексний аналіз правових і фінансово-економічних проблем

житлової сфери, огляд літератури тощо міститься у монографії В. Кравченка, К. Паливоди, В. Поляченка [3], новітніх статтях О. Кучеренка [4] та А. Щербини [5].

Разом з цим, такий аспект досліджень, як історичний вплив формування загального інституційного середовища галузі на теперішні умови і результати здійснення власниками (співвласниками) багатоквартирних будинків своїх прав, визначення комплексу накопичених проблем та переорієнтація напрямків їхнього вирішення з організаційно-правових на економічні та фінансові механізми – не набув достатнього розвитку.

Формулювання цілей статті. На основі історичного підходу дослідити процес формування і вирішення протиріч та ліквідації недоліків законодавства стосовно їх негативного впливу на здійснення власниками квартир своїх прав управління будинком і вибору взаємовідносин на ринку з надавачами житлово-комунальних послуг.

Викладення основного матеріалу. Перший етап 1991-2000 рр. Приватизація квартир і формування об'єктів власності. Приватизація державного житлового фонду була першим чинником змін у структурі власності, які мали і досі справляють вплив на ситуацію в управлінні багатоквартирними будинками.

Трансформація відносин власності у багатоквартирному будинку за часів незалежності розпочалася у 1991 році із закону України «Про власність» і була продовженням приватизації, ініційованої ще в кінці восьмидесятих років у СРСР [6]. Закон запровадив одержання громадянами квартир у власність: по-перше, дозволивши набути право власності на майно члену житлового або житлово-будівельного кооперативу за умови повного внесення пайового внеску за квартиру або інше приміщення, надане в користування [7]; а по-друге, надавши право

викупу квартири у власність наймачами жилих приміщень у будинках державного чи громадського житлового фонду.

У 1992 році законодавство змінило вектор приватизації з викупу квартир та належних до них господарських споруд та приміщень на безоплатне «відчуження на користь громадян України» [8]. Передача квартири у власність оформлювалася свідоцтвом про право власності на квартиру. Допоміжні приміщення передавалися квартиронаймачам також безоплатно і окремо приватизації не підлягали. На допоміжні приміщення будинку, технічне обладнання, елементи зовнішнього благоустрою законом був встановлений правовий режим спільної власності з метою визначення порядку участі власників в загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території – власники квартир багатоквартирних будинків зобов'язані були брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку.

Громадяни мали можливість отримати квартиру у власність безкоштовно або із доплатою чи компенсацією. Сім'ї мали право безкоштовно приватизувати квартири, що відповідали санітарній нормі загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї (21 кв. м та додатково 10 кв. м на сім'ю). Менші або більші за розміром квартири порівняно із визначеною за санітарною нормою загальною площею можна було отримати у власність із доплатою або компенсацією за надлишкову чи недостатню загальну площу, сума якої визначалася на основі балансової вартості одного квадратного метра з урахуванням коефіцієнта споживчої якості квартири. Громадяни мали можливість оплачувати суму доплати протягом десяти років відповідно до письмово оформленого зобов'язання. Як наслідок, 85,9% помешкань були приватизовані безкоштовно, 78% мешканців навіть отримали компенсацію за недостатню житлову площу, тоді як 14,1% змушені були доплатити за «додаткову площу» [9].

Без доплати за перевищення санітарної норми квартири одержали громадяни певних пільгових груп незалежно від їх добробуту, зокрема: громадяни, відселені у разі знесення або відселення із будинків, якщо за це вони не отримали грошової компенсації; громадяни, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи; громадяни, удостоєні звання Героя Радянського Союзу, Героя Соціалістичної Праці, нагороджені орденом Слави трьох ступенів, ветерани Великої Вітчизняної війни, воїни-інтернаціоналісти, інваліди I і II груп, інваліди з дитинства, ветерани праці, що пропрацювали: не менше 25 років - жінки, 30 років - чоловіки, ветерани Збройних Сил та репресовані особи, реабілітовані згідно із законом України; сім'ї загиблих при виконанні державних і громадських обов'язків та на виробництві; військовослужбовці, котрим встановлена пільга законом; багатодітні сім'ї (сім'ї, що мають трьох і більше неповнолітніх дітей) [8].

Очевидно, що засаднича для формування ринку житлової нерухомості категорія вільного вибору товару не була врахована, оскільки приватизації підлягали приміщення, у яких квартиронаймачі проживали на момент приватизації. Одні – приватизували краще житло, інші – гірше.

Перелік пільгових категорій громадян свідчить про надання більшого ніж за санітарною нормою житла громадянам (домогосподарствам) без оцінки рівня їхнього доходу та відповідно не враховує наявність тягара витрат пов'язаних із утриманням спільного майна в будинку, розмір яких має відносно до частки у майні будинку значення.

Перша законодавча згадка про спільну власність у багатоквартирному будинку з'являється в частині другій статті 10 закону «Про приватизацію державного житлового фонду», якою визначено: «...Власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів

зовнішнього благоустрою...». Положеннями цієї статті пояснюється також зміст спільного управління в багатоквартирному будинку: «...для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними власники квартир (будинків) можуть створювати товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир і будинків. У багатоквартирному будинку, квартири якого не повністю приватизовані, між товариством (об'єднанням) індивідуальних власників квартир і власниками неприватизованих квартир укладається угода про спільне володіння будинком та дольову участь у витратах на його утримання.»

Із норм закону не зрозуміло мету спільного управління – адже в законі прямо йдеться про використання та управління приватизованими квартирами, а не спільним майном. Водночас, керуючись положенням частини другої цієї ж статті закону, можна припустити, що відсутність окремої приватизації допоміжних приміщень означала ототожнення власності на квартиру із часткою у спільній власності на допоміжні приміщення в будинку. Цей висновок також впливає із терміну «приватизація державного житлового фонду», який до поняття приватизація відносить «відчуження квартир (будинків) та належних до них господарських споруд і приміщень державного житлового фонду на користь громадян України».

Важливі уточнення положень закону щодо об'єкту спільної власності містить урядова постанова [10] та наказ Держжитлокомунгоспу [11], адже закон поклав обов'язок утримання приватизованих квартир на власників і зобов'язав їх брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку. Зокрема, підзаконними актами розширено порівняно із законом перелік допоміжних приміщень жилих будинків, які не підлягають приватизації, та їх призначення – «для забезпечення експлуатації та обслуговування будинку (приміщення теплопунктів, котельних,

сміттєзбірників, приміщення, через які прокладені мережі комунікації, а також приміщення, які використовуються для розміщення обслуговуючого будинку персоналу та складські приміщення)».

Втім на рівні закону зберіглася правова невизначеність терміну спільної власності з точки зору організаційних засад управління власністю (через товариства власників або їх об'єднання, управління через механізм угод тощо), так і належності власникам приватизованих квартир спільного майна в багатоквартирному будинку згодом стала предметом численних колізій та судових розглядів, у тому числі Конституційного суду [12]. Тривалий час власники квартир у судовому порядку відстоювали своє право на розпорядження допоміжними приміщеннями у будинках.

Суттєвою для визначення закономірностей розвитку та стану відносин власності та управління багатоквартирним будинком є норма закону України "Про приватизацію державного житлового фонду» стосовно ремонту будинку, в якому приватизувалися квартири. Відповідно до пункту 7 статті 10 закону колишні власники багатоквартирних будинків (виконкоми місцевих Рад народних депутатів, місцеві державні адміністрації у містах Києві та Севастополі, підприємства, організації, установи, в повному господарському віданні або оперативному управлінні яких вони перебували) «зобов'язані брати участь у фінансуванні їх ремонту та сприяти організації його проведення у порядку, що визначається Кабінетом Міністрів України.».

Деталі порядку участі колишніх власників приватизованих будинків в організації та фінансуванні ремонту встановлювала урядова постанова [10]. За майже тридцять років, що минули з часу прийняття постанови, можна стверджувати про недієвість її положень через відсутність правових та фінансових механізмів реалізації.

Не був запроваджений порядок визначення розміру щорічних внесків власників приватизованих квартир на ремонт будинку, в яких не всі

квартири були приватизовані, адже державою були запроваджені загальні обмеження цього внеску для власників приватизованих квартир, зокрема він «не повинен бути меншим за розмір витрат на ремонт будинків, встановлений для державного житлового фонду». Постановою передбачалася участь власників приватизованих квартир у витратах на обслуговування та ремонт будинку, які відповідно до договору повинні були накопичуватися для майбутніх ремонтів на рахунках колишніх власників будинків до моменту повної приватизації усіх квартир.

Вважаємо, що відсутність правових засад методологічного забезпечення ремонту об'єктів права спільної власності в частині розмежування поняття поточного та капітального ремонту та порядків встановлення розміру внесків на його здійснення власниками приватизованих та неприватизованих квартир, призвели до неналежного управління житловими будинками, та як наслідок переважно поганого сучасного технічного стану. Лише у 1998 році уряд розділив поняття поточного та капітального ремонту житлового фонду для цілей визначення участі співвласників у витратах, пов'язаних з утриманням будинків і прибудинкової території, та включив до квартирної плати (плати за утримання житла) лише витрати на поточний ремонт – «профілактичний ремонт; непередбачений ремонт; технічні огляди будівель, споруд та елементів зовнішнього благоустрою; підготовка житлового фонду до роботи в осінньо-зимовий період»[13].

У той же час, у 1998 році відповідальність за капітальні ремонти була покладена на власників житлового фонду (за винятком першого після приватизації ремонту у відповідності до пункту 7 статті 10 закону «Про приватизацію державного житлового фонду»).

Таким чином, з початку приватизації квартир і до другого десятиліття 2000-х років, як сучасного етапу розвитку відносин приватної власності у багатоквартирних будинках, капітальні ремонти будинків

фактично випали із системи державного регулювання відносин управління спільною власністю власниками приватизованих і неприватизованих квартир. А механізми реалізації права спільної власності в умовах приватної та комунальної власності на квартири (не приватизовані) були відсутніми.

До того ж, неузгодженими залишилися положення закону про приватизацію державного житлового фонду із бюджетним законодавством, як наслідок, власники приватизованих квартир не отримали коштів на реалізацію положень закону стосовно участі колишніх власників у фінансуванні першого після приватизації ремонту. Зі змісту положень постанови першій після приватизації ремонт будинку повинен був носити комплексний характер, «тобто включати виконання необхідних робіт, пов'язаних з усуненням виявлених при обстеженні несправностей та пошкоджень усіх елементів будинку». Без фінансового забезпечення бюджету (державного та місцевого) на участь в проведенні капітальних ремонтів у приватизованих будинках колишніх власників, закон і сьогодні має лише декларативний характер.

Розглянемо ще інші положення закону про приватизацію державного житлового фонду та підзаконних актів в частині реалізації права управління власниками спільним майном в умовах приватної та комунальної власності на квартиру. Економічним наслідком приватизації квартир для державних та комунальних підприємств по обслуговуванню та ремонту житлових будинків мало бути щомісячне списання вартості приватизованих квартир з балансу. Визначення вартості приватизованого житла, що підлягало списанню, мало відбуватися за балансовою вартістю одного квадратного метра загальної площі житлового будинку на момент списання і загальної площі приватизованого житла, як це визначено у наказі [11]. Однак, питання «балансоутримання» багатоквартирного житлового будинку залишалось дискусійним у професійних колах [14]

майже двадцять років до 2015 року. Причиною дискусій, на нашу думку, є поява неузгодженого із законом в частині визнання власника квартири одночасно співвласником допоміжних приміщень у будинку положення про те, що власником допоміжних приміщень (приміщення теплопунктів, котельних, сміттєзбірників, колясочних, приміщення, через які прокладені мережі комунікації, а також приміщення, які використовуються для розміщення обслуговуючого будинок персоналу та складські приміщення), тобто об'єктів спільної власності, «після приватизації квартир будинку є товариство власників квартир». На нашу думку, Держжитлокомунгосп зробив дві методологічні помилки – прив'язав власність на допоміжні приміщення до факту створення товариства власників квартир, і не визначив організаційно-інституційні засади управління цими приміщеннями до моменту повної приватизації квартир у будинку. Таким чином, власники були позбавлені доступу до інформації про вартісні характеристики об'єкту управління та приймати необхідні управлінські рішення.

Міністерство фінансів України, у свою чергу, видало інструкції щодо обліку основних засобів та складання фінансової звітності у 1995 р. [15] та 1997 р. та зобов'язало суб'єктів господарювання не списувати вартість приватизованого житла з балансу до передачі на баланс товариству або об'єднанню індивідуальних власників квартир, та відображувати «приватизований житловий фонд» на відповідних субрахунках рахунку 01 «Основні засоби».

Крім зазначеного вище, неузгодженим із правовими засадами власності, закріпленими у Конституції України щодо володіння, користування та розпорядження належним власникам квартир майном на власний розсуд, слід визнати і формулювання в частині четвертій статті 10 закону «Про приватизацію державного житлового фонду», яке зберіглося в чинній редакції закону, стосовно обов'язку державних і комунальних

підприємств обслуговувати і ремонтувати житло: «Державні комунальні підприємства по обслуговуванню та ремонту житла зобов'язані здійснювати обслуговування та ремонт приватизованого житла, надавати мешканцям комунальні та інші послуги за державними розцінками і тарифами. Контроль за додержанням розцінок і тарифів здійснюють фінансові органи». Статтею 13 цього ж закону додатково встановлено, що «розмір витрат власників квартир багатоквартирних будинків, що приватизували квартири згідно з Законом чи викупили у держави до прийняття Закону, на утримання будинку та прибудинкової території не повинен перевищувати розміру квартирної плати та вартості комунальних послуг, яку вони сплачували щомісячно, будучи наймачами квартир».

У такій редакції власники квартир позбавлені права приймати рішення стосовно об'єктів і процесів, які стосуються їхньої власності або впливати на них. Закріплена законом монополія комунального та державного сектору економіки в сфері обслуговування та ремонту житла за державними тарифами та цінами в умовах невизначеності інституту спільної власності та організаційних засад управління спільним майном в будинку є характерною ознакою стану ринкових відносин у житловій сфері до початку 2000-х років.

Насамкінець, у законі про приватизацію державного житлового фонду, була спроба запровадити фіскальну новацію - оподаткування житла, що перебуває у власності громадян. На власників приватизованого житла покладался обов'язок сплачувати щорічний податок на нерухоме майно у розмірах, що мав визначати закон про оподаткування нерухомого майна, і «зараховуватися до спеціального фонду житлового будівництва відповідної місцевої Ради народних депутатів».

Далі, слід відзначити, що користуванню закріпленою за приватизованим будинком прибудинковою територією законодавство практично не приділяло уваги. Відсилочна норма до земельного кодексу у

статті 10 закону про приватизацію державного житлового фонду щодо порядку та умов користування була фактично декларативною, оскільки Земельний кодекс у редакції 1992 року взагалі не містив згадки про прибудинкову територію. Натомість у статті 66 житлові, житлово-будівельні, гаражно-будівельні і дачно-будівельні кооперативи за рішенням сільської, селищної, міської Ради народних депутатів мали можливість отримати «у постійне користування земельні ділянки для житлового, гаражного і дачного будівництва, розмір яких устанавлюється відповідно до затверджених у встановленому порядку норм і проектно-технічної документації».

Підсумовуючи результати аналізу першого десятиліття становлення інституту приватної власності у багатоквартирному будинку, ми дійшли висновку, що система об'єктів та суб'єктів власності у багатоквартирному будинку була визначена неповно. Її на той час складала приватна власність на квартири і нежитлові приміщення та спільна власність власників квартир та нежитлових приміщень на допоміжні (господарські) споруди і приміщення у будинку. Законом було покладено на власників приватизованих квартир обов'язок їхнього утримання і участі у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку.

Перелік об'єктів спільної власності залишається неповним. Фактично випали із переліку об'єктів спільної власності конструктивні елементи будівель. Крім того, правовий режим управління конструктивними елементами житлових будівель як об'єктами спільної власності у багатоквартирному будинку не був встановлений до прийняття Цивільного Кодексу України 2003 року.

Відсутність свободи вибору приміщень під час приватизації та наділення окремих груп громадян (пільгові категорії) без урахування рівня їхніх доходів більшими порівняно з іншими квартирами на безоплатній

основі створили передумови для негативних економічних наслідків в питаннях управління спільним майном у багатоквартирних будинках. Проживання у гіршому житловому фонді на момент приватизації означало більше витрат на управління. Більші за розміром ніж необхідно за санітарною нормою приватизовані квартири, отримані безкоштовно, – більша частка участі власників у загальних витратах, пов'язаних із утриманням спільного майна будинку.

Дискримінаційними були норми закону щодо реалізації власниками приватизованих квартир своїх прав щодо розпорядження належним їм спільним майном у будинку. Зокрема, функцію обслуговування та ремонту житла законом закріпили за «державними комунальними підприємствами» на умовах оплати за державними розцінками і тарифами. Поза увагою законодавця залишилися зміни організаційних засад управління спільним майном у відповідності до зміни частки приватизованого житла в будинках. Прецедент для порушення принципу автономності у питаннях ведення бухгалтерського обліку та фінансової звітності створили підзаконні акти, якими всупереч закону заборонили списання приватизованих квартир з балансу комунальних житлово-експлуатаційних підприємств до моменту створення у багатоквартирному будинку товариства власників.

Не отримали повномасштабної реалізації законодавчі норми закону про приватизацію державного житлового фонду про участь колишнього власника у першому після приватизації капітальному ремонті та оподаткування житла, що перебуває у власності громадян, щорічним податком на нерухоме майно. В ході дослідження ми дійшли висновку, що покладена у 1998 році на власників житлового фонду відповідальність за капітальні ремонти (за винятком першого після приватизації ремонту у відповідності до пункту 7 статті 10 закону «Про приватизацію державного житлового фонду») не можна було реалізувати оскільки питання

капітальних ремонтів будинків випали із системи державного регулювання відносин управління спільною власністю власниками приватизованих і неприватизованих квартир.

Відсутність бюджетного фінансування капітальних заходів провалило задачу їх проведення. Механізми реалізації права спільної власності в умовах приватної та комунальної власності на не приватизовані квартири були відсутніми. Тривалість процесу приватизації квартир через її добровільність і наявність в будинку власників приватизованих та неприватизованих квартир не створювало умов для рівності у зобов'язанні платити податок на нерухоме майно та не було реалізовано.

Поза увагою залишилося питання користування закріпленою за приватизованим будинком прибудинковою територією. Відсилочна норма про регулювання цього питання «в порядку і на умовах, передбачених Земельним кодексом України» не містила механізмів реалізації власниками приватизованих квартир права на приватизацію землі або набуття права постійного користування.

Конституція України, ухвалена 28.06.1996 р., визначила у статті 47, що кожен має право на житло та закріпила принципи захисту права власності. «Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду».

До початку 2000-х років суттєвих правових змін у відносинах власності в багатоквартирному будинку не відбувалося та не набуває розвитку інститут управління багатоквартирним будинком, як об'єктам власності. Водночас частка приватизованого житла у загальній площі

державного житлофонду поступово збільшувалася з початку приватизації та у 2001 році досягла позначки 68,6% [17].

Другий етап 2001-2015 рр. Організація управління будинками. Новий поштовх для якісних змін в управлінні багатоквартирними будинками дав закон України від 29.11.2001 р. «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [18], визначивши правові та організаційні засади добровільного створення, функціонування, реорганізації та ліквідації неприбуткових об'єднань власників жилих та нежилих приміщень будинків, їхніх прав та обов'язків щодо утримання спільного майна. Майже десять років пройшло від загадки у законі про приватизацію державного житлового фонду можливості співвласників створювати товариства (об'єднання) для спільного управління будинком до встановлення механізму реалізації цієї правової норми через створення юридичної особи – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). На відміну від загального правила прийняття рішень за згодою всіх власників учасників відносин спільної власності, для членів ОСББ законом встановлена процедура ухвалення рішень кваліфікованою більшістю голосів (3/4 голосів) членів об'єднання присутніх на зборах. Цим вперше визначено особливий режим реалізації права власності на об'єкти спільної власності у багатоквартирному будинку, тобто значно спрощено процедуру прийняття рішень щодо управління будинком.

За майже 15 років з часу прийняття закону про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в Україні до наступних законодавчих змін, які згодом відбулися в 2015 році, було створено 15689 ОСББ [19].

Із січня 2004 року набув чинності новий Цивільний кодекс, у частині другій статті 382 якого встановлено, що «власникам квартири в багатоквартирному будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку,

механічне, електричне, сантехнічне обладнання й інші елементи, призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир і нежитлових приміщень будинку». Тобто розширено перелік об'єктів відносин спільної власності в багатоквартирному будинку опорними конструкціями будинку та іншими елементами та не передбачено визначення часток кожного з власників у праві власності. Завдяки змінам у цивільному законодавстві та правовій визначеності управління будинками об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки [20] фокус реформ у сфері управління житловими будинками переведено на сприяння функціонуванню та створенню ОСББ, а індикатором реформи встановлено серед інших «кількість ОСББ на тисячу жителів».

До зобов'язань співвласників було віднесено: належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку; у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту; додержання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин; поточний огляд і періодичне обстеження прийнятого в експлуатацію багатоквартирного будинку протягом усього життєвого циклу будинку та відповідальність за неналежну експлуатацію згідно із законом України від 17.02.2011 № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» [21]; своєчасну сплату за спожиті житлово-комунальні послуги.

Одночасно набув чинності закон України від 24.06.2004 р. «Про житлово-комунальні послуги» [22], яким визначили принципи державної політики у сфері житлово-комунальних послуг, зокрема: забезпечення раціонального використання наявних ресурсів та сталого розвитку населених пунктів; забезпечення самоокупного функціонування

підприємств, установ та організацій, що виробляють, виконують та/або надають житлово-комунальні послуги, досягнення рівня економічно обґрунтованих витрат на виробництво таких послуг; регулювання цін/тарифів на житлово-комунальні послуги у випадках, визначених законом, з урахуванням досягнутого рівня соціально-економічного розвитку, природних особливостей відповідного регіону та технічних можливостей; забезпечення рівних можливостей доступу до отримання мінімальних норм житлово-комунальних послуг для споживачів незалежно від соціального, майнового стану, віку споживача, місцезнаходження та форми власності юридичних осіб тощо; дотримання встановлених стандартів, нормативів, норм, порядків і правил щодо кількості та якості житлово-комунальних послуг; забезпечення соціального захисту малозабезпечених громадян. Для розвитку інституту управління багатоквартирним будинком впроваджено законом відокремлення послуги з управління будинком від послуг з «утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо); та послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд (заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій тощо).

До послуги з управління будинком включено «балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо)». Дослідження правових норм актів законодавства, які були прийняті згодом на виконання зазначеного закону, свідчать, що замість урегулювання питання ведення бухгалтерського обліку будинків як об'єктів права власності, послуга «балансоутримання» спричинила

ланцюгову реакцію виникнення проблем відносин власників як споживачів послуг із виконавцями комунальних послуг – водо-, тепло-, газо- електропостачання. Поняття «балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд», де-юре закріпило відповідальність за стан внутрішньобудинкових інженерних систем у будинках, в яких не створені ОСББ, на балансоутримувача, а не співвласників будинку. Такі законодавчі норми віддалили власників від можливості управління якістю послуг, які розподіляються від зовнішніх мереж до квартир із використанням внутрішньобудинкових систем – водо-, теплопостачання, каналізації, електро- та газопостачання.

Система договірних відносин споживачів та виконавців комунальних послуг надалі розвивалася із включенням «балансоутримувача» до сторін правовідносин [23; 24; 25] та інші, хоча основного договору – «договору із власником» на управління або балансоутримання на практиці не існувало.

Такий висновок робимо із тлумачень окремих термінів у статті 1 Закону «Про житлово-комунальні послуги», зокрема - «балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд— це власник або юридична особа, яка згідно з договором із власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну й іншу передбачену законом звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального й поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію відповідно до закону». Тобто завданням балансоутримувача є управління майном і забезпечення його належної експлуатації. При цьому особі, яка управляє багатоквартирним будинком (групою багатоквартирних будинків), пропонується утримувати будинок на балансі. Враховуючи, що баланс — це фінансовий звіт, у якому господарюючий суб'єкт відображає відомості про активи, зобов'язання та власний капітал, відображати

житловий будинок, який є спільною власністю власників квартир та нежитлових приміщень, у власних активах управителя є порушенням загальних вимог до фінансової звітності. У П(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» [26] зазначено, що «до активів підприємство (організація) має право віднести лише ті ресурси, які воно контролює в результаті минулих подій і використання котрих, як очікується, приведе до отримання економічних вигід у майбутньому». Отже, визнати активами можна лише ті ресурси, рішення про використання яких суб'єкт господарювання, керуючись своїм пріоритетним правом, приймає самостійно.

Продовжуючи негативну практику втручання у свободу рішень власника, змінами до статті 19 закону України «Про житлово-комунальні послуги» покладено обов'язок на теплопостачальні організації та підприємства централізованого водопостачання та водовідведення надавати послуги споживачам до їхніх квартир у багатоквартирних будинках. Попри таке формулювання закону, він ніяк не вирішував питання капітального ремонту внутрішньобудинкових систем водо-, теплопостачання та каналізації і не встановлював порядку забезпечення підприємствами-монополістами якості послуг у квартирах. Адже технічне обслуговування внутрішньобудинкових мереж та їх поточний ремонт залишався сферою відповідальності житлово-експлуатаційних підприємств.

Протягом всього періоду від початку приватизації квартир до прийняття у 2017 р. нової редакції закону «Про житлово-комунальні послуги» [27] співвласники, які не створили ОСББ, не приймають рішення щодо вартості управління спільним майном в будинку, а держава зберігає повноваження державного регулювання цін та тарифів на всі житлово-комунальні послуги, включаючи ті, що пов'язані з утриманням об'єктів права спільної сумісної власності власників приватизованих квартир.

У таблиці 1 наведені індекси споживчих цін на основні групи товарів і послуг житлово-комунальної сфери. Зміни цін на утримання будинків та прибудинкової території системно відстають від змін на товари та послуги виробників води, газу, електрики, природного газу та послуг каналізації. Лише у 2017 році зміни тарифів на послугу утримання будинків, споруд та прибудинкової території вперше з 2010 року випередили зміни на інші товари та послуги житлово-комунальної сфери. Якщо у 2017 році індекс споживчих цін був 113,7, то на утримання будинків та прибудинкових територій цей показник досяг значення 147,5 порівняно із груднем попереднього року.

Таблиця 1

Індекси споживчих цін на окремі групи товарів і послуг, грудень до грудня попереднього року (у відсотках)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Індекс споживчих цін	109,1	нд	99,8	100,5	124,9	143,3	112,4	113,7	109,8	104,1
Житло, вода, електроенергія, газ та інші види палива	113,8	нд	нд	нд	134,3	203,0	147,2	110,6	110,6	98,1
утримання будинків та прибудинкових територій	104,4	нд	нд	нд	102,1	105,4	111,5	147,5	123,7	106,9
водопостачання	106,4	нд	нд	нд	147,4	123,0	142,1	120,2	119,9	112,7
каналізація	107,1	нд	нд	нд	169,5	122,5	128,3	115,1	121,2	112,2
електроенергія	100,0	нд	нд	нд	111,3	166,9	160,0	128,1	100,0	100,0
гаряча вода, опалення	106,2		нд	нд	146,9	178,4	188,0	103,5	105,2	114,4
природний газ	150,1	нд	нд	нд	162,8	373,0	142,0	101,2	122,9	71,3

Джерело: Держстат України

Домінування комунального сектору економіки в житловій сфері та політичне стримування зміни цін та тарифів на послуги з утримання будинків споруд та прибудинкової територій справило негативний вплив на капіталізацію житлового фонду для його власників.

Третій етап - з 2015 рр. Загострення фінансових проблем. Останнім етапом змін правових засад здійснення права владності у багатоквартирних будинках є прийняття Закону України від 14 травня 2015 р. «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [28], змін до Цивільного Кодексу України та до закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Вчергове розширено перелік об'єктів спільної власності будинку, а саме додано: несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

Зокрема, закон дав право співвласникам обрати одну із трьох форм управління багатоквартирним будинком: безпосередньо самими власниками без створення юридичної особи, через ОСББ, або через управителя багатоквартирного будинку та визначив механізм реалізації цього права. У тому числі - самостійно змінювати підрядників, що надають послуги з управління багатоквартирним будинком, не чекаючи рішення органів місцевого самоуправління. Крім того, закон передбачив створення передумов для фактичного володіння співвласниками будинку земельною ділянкою, на якій він розташований. Проект закону було ініційовано Кабінетом міністрів України та підготовлено під керівництвом та за участі авторки статті до другого читання в профільному Комітеті Верховної Ради за участі громадських експертів асоціацій ОСББ та ЖБК та мав на меті закласти фундамент основ комплексних реформ у житлово-комунальній сфері.

З метою впорядкування прав й обов'язків співвласників багатоквартирних будинків щодо управління будинком у законі термін «балансоутримувач будинку ...» вилучено із правовідносин економічних суб'єктів у житлово-комунальній сфері. Незважаючи на наявність згадки про «балансоутримувача» у діючих актах законодавства щодо надання

комунальних послуг, цей термін у значенні відображення багатоквартирного будинку в активах управителя, який не є одноосібним власником житлових та нежитлових приміщень такого будинку, не узгоджується із загальною концепцією реалізації прав й обов'язків співвласників багатоквартирного будинку й вимогами бухгалтерського обліку.

Для реалізації повноважень співвласників будинку в частині вільного розпорядження власним майном – вибору управителів багатоквартирного будинку, визначення підрядної організації для обслуговування внутрішньобудинкових мереж водо-, тепло-, газопостачання та каналізації та узгодження з ними цін та тарифів на виконання відповідних робіт на договірних засадах, з метою отримання якісних комунальних послуг, за участі авторки статті у 2017 році був прийнятий Закон України «Про житлово-комунальні послуги із поступовим у часі запровадженням законодавчих норм. Протягом шести місяців вступали в дію норми щодо *житлової послуги* (управління багатоквартирним будинком) та одного року – щодо комунальних послуг. Законом також визначено, що управитель будинку зобов'язаний за рішенням співвласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів організувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку.

Разом з тим, у актах законодавства не були остаточно урегульовані питання власності на земельні ділянки та прибудинкові території, не розроблено державної програми участі колишніх власників у фінансуванні першого після приватизації ремонту. Відсутність визначеності у праві користування земельною ділянкою є бар'єром в реалізації власниками права реконструкції ветхих та аварійних житлових будинків, тобто перешкоджає їм у реалізації конституційного права вільного розпорядження власністю. Право власників щодо управління спільним

сумісним майном не було забезпечене організаційно через відсутність повної інформації про власників квартир та об'єкти власності у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Відповідно, не реалізованим виявилось здійснення обов'язків власників щодо утримання будинків відповідно до положення статті 13 Конституції України [29]: «Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству». Не були ураховані вимоги Указу Президента України від 30.09.2019 р. «Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року» [30].

Висновки та перспективи подальших розвідок.

1. *Приватизація* державного житлового фонду та законодавче її регулювання були першим кроком зміни в структурі власності на житло та створення умов для формування інституту (комплексної системи) управління багатоквартирним будинком. В ході дослідження ми дійшли висновку, що, на відміну від еволюційного шляху більшості країн щодо послідовного формування власності на землю, будівлі та квартири, інститут власності та управління багатоквартирним житловим фондом в Україні формувалася пришвидшеними темпами зворотнім шляхом - приватизації квартир при невизначеності з власністю на багатоквартирні будинки і земельні ділянки.

2. *Об'єкти власності* у багатоквартирному будинку складають квартири, нежитлові приміщення та об'єкти права спільної сумісної власності. Квартири та нежитлові приміщення є окремими об'єктами права власності, які підлягають державній реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Законодавче визначення об'єктів *права спільної сумісної власності* змінювалося більше двох десятиліть, розширюючи їх перелік. Спершу це були допоміжні приміщення будинку, технічне обладнання, елементи зовнішнього благоустрою (1992 рік), потім додано визначення

«приміщення загального користування, опорні конструкції будинку» (2003 рік) та останнє уточнення включало «несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав» (2015 рік).

На даний час власникам квартир та нежитлових приміщень на праві спільної сумісної власності належать приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія. Державній реєстрації об'єкти права спільної власності не підлягають, а їх власники набувають автоматично із власністю на квартири та нежитлові приміщення в будинку в силу положень закону.

3. Реалізація права спільної сумісної власності на земельні ділянки на сучасному етапі формування відносин власності у багатоквартирному будинку є законодавчо невизначеною оскільки порядок безоплатної передачі у власність або в постійне користування співвласників багатоквартирного будинку (що передбачено в статті 42 Земельного кодексу України) не розроблений. Відсутність визначеності у

праві користування земельною ділянкою є бар'єром в реалізації власниками права реконструкції ветхих та аварійних житлових будинків, тобто перешкоджає їм у реалізації конституційного права вільного розпорядження належним їм майном. Вважаємо, що це питання можливо вирішити лише у разі внесення комплексних законодавчих змін, зокрема до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Законів України «Про державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Комплексність законодавчих змін пояснюється необхідністю встановлення: порядку визначення меж (розмірів та конфігурації) земельних ділянок, на яких розміщені багатоквартирні будинки, їх прибудинкові території; механізму державної реєстрації права власності (безкоштовного постійного користування) на земельну ділянку; механізму вирішення спірних питань між власниками земельних ділянок; механізму узгодження та взаємодії Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень із Земельним кадастром; порядку отримання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія співвласниками таких будинків.

4. *Суб'єктами* відносин власності у багатоквартирному будинку є власники куплених та приватизованих квартир, квартир комунальної власності, суб'єкти права приватної, державної, колективної власності – власники нежитлових приміщень. Починаючи з 1992 року, ці відносини не були паритетними. Закон наділяв органи місцевої влади та державні органи фінансового контролю та державного регулювання цін повноваженнями із обслуговування приватизованого житлового фонду, проводити ремонти та встановлювати порядки і розміри цін та тарифів на житлово-комунальні послуги (у тому числі послуги утримання багатоквартирних будинків), що надавалися власникам квартир-

споживачам послуг. Отже мало місце втручання держави у права власників розпоряджатися належним їм майном на власний розсуд.

5. *Організація управління власністю.* Вперше власники змогли реалізувати право спільного управління належним їх спільним майном багатоквартирного будинку лише у 2001 році із введенням в дію закону, яким запроваджено інститут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Ініціативність мешканців – співвласників будинків прямо пов'язана із законодавчими змінами. Спостерігаємо в історії збільшення кількості створених об'єднань із прийняттям актів законодавства, які удосконалювали правовий режим власності та управління спільним майном у багатоквартирному будинку. Останнє збільшення кількості ОСББ відбулося після прийняття у 2015 році змін до закону про ОСББ та закону «Про особливості права власності у багатоквартирних будинках». За даними Держстату України, на 1 грудня 2019 року їх кількість становила 32408 порівняно із 16831 у 2015 році.

6. *Здійснення ремонтів будинків.* Попри те, що держава зобов'язалася підтримувати приватизований житловий фонд через організацію та фінансуванні ремонту житлових будинків, кошти на це не були призначені. У 1995 році урядом розпочато курс на лібералізацію цін у житлово-комунальній сфері [31] і запровадження програми житлових субсидій з метою соціального захисту вразливих верст населення в умовах підвищення цін та тарифів. На участь держави та місцевого самоврядування в фінансуванні капітальних ремонтів кошти не виділялися. Місцеві бюджети, які до 2015 року формувалися в умовах фіскальної централізації, так і не отримали передбаченого джерела коштів у вигляді щорічного податку на нерухомість.

Чіткий розподіл ремонтів на поточні та капітальні для цілей визначення внесків власників за їх проведення відбувся лише у 1998 році. Якщо кошти на поточні ремонти житлово-експлуатаційні підприємствам

збирали із власників квартир у складі квартплати, відповідальність за проведення капітальних ремонтів було повністю покладено на власників приватизованого житла (крім першого капітального ремонту). Втім поза увагою правового регулювання залишилося питання організації капітальних ремонтів та їх фінансування власниками приватизованих квартир та органів місцевої влади, які управляли неприватизованим житлом. Відсутність інформування широких верств населення з питань відповідальності за капітальні ремонти призвела до занепаду житлового фонду та невдоволеності громадян своїми житловими умовами. З часом, відсутність ремонтів через брак державного фінансування або місцевих бюджетів перетворювали це питання в політичну проблему, яку ніхто із політиків не наважувався озвучувати аж до періоду реформ сформованої після Євромайдану влади.

Загалом можна констатувати, що управління багатоквартирним будинком нарешті отримало чітке законодавче визначення у законі «Про особливості права власності в багатоквартирному будинку» у 2015 році та є функцією власників, яку вони можуть реалізовувати самостійно, або через статутні органи ОСББ, або делегувати в окреслених ними обсягах виконавцю послуг управління.

Незважаючи на намагання держави налагодити та розповсюдити відносини спільного управління між співвласниками багатоквартирних будинків через інститут ОСББ, на заваді цьому стала безкоштовна та розтягнута в часі приватизація квартир без механізмів реалізації прав та відповідальності за спільну власність, що створило проблеми для обслуговування будинків. У підсумку, лібералізація ринку житла із майже відсутніми механізмами спільного володіння та управління зробила власників житла вразливими до комплексних змін у житлово – комунальній сфері та лібералізації ринків електроенергетики та природного газу.

Перспективи подальших розвідок. Маючи майже завершену приватизацію та законодавчо сформовану систему власності у багатоквартирному будинку (без урахування земельної ділянки) та інструменти реалізації співвласниками права управління спільним майном, все ще зберігаються негативні явища у житловій сфері:

- з 2015 р. після визначення законодавством обов'язків власників житла відбулося *різке зростання тарифів на житлово-комунальні послуги* і відповідне падіння платоспроможності громадян як споживачів послуг, мешканців і власників. Так, упродовж 2015-2017 рр., тарифи на газ для населення зросли майже у чотири рази, на електричну енергію – у 2 рази, на водопостачання та водовідведення майже на 60% і 38% відповідно, вартість централізованого опалення за середньозваженим тарифом зросла з 312 грн/ Гкал до 1065 грн/ Гкал.

- поява неплатоспроможних споживачів у великій кількості (на 31.08.2020 р. заборгованість склала 55,3 млрд грн) викликала необхідність надання державою величезних за обсягом і охопленням отримувачів субсидій. За даними Мінфіну України, відповідні видатки державного бюджету зросли з 19 млрд грн у 2015 р. до майже 74 млрд грн у 2018 р. У грудні 2017 р. 46,2% домогосподарств отримували субсидії, в середньому 993, 4 грн при мінімальній зарплаті 1600 грн. Надалі держава почала скорочувати їхній обсяг (39,3 млрд грн у 2020 р. та план 36,6 млрд грн 2021 р.). Субсидування мешканців увійшло у протиріччя з їхніми статками як власників житлової нерухомості;

- почастищення аварій житлових будинків в останні роки показало, що критично підвищився вік і рівень зношеності житлових будинків. Останні дані 2017 р. про ветхі та аварійні будинки (0,44% загальної площі житлового фонду) унаслідок неурегульованості їхнього визначення, на наш погляд, не відповідають дійсності. У будинках, що потребують капітального ремонту, збудованих до початку 1990-х років

мешкали 89%, до початку 1980-х років - 81,8%, а до початку 1970-х років – 64,9% сімей;

- попри задовільний середній рівень забезпеченості жилою площею (23,3 кв. м на особу), незадовільною залишається диференціація якості помешкань домогосподарств, що не дозволяє визнати їх житлом відповідно до його визначення законодавством з урахуванням нормативних характеристик довкілля, технічного і правового стану будинку, його обладнання водопроводом (61,8%), каналізацією (59,8%), центральним опаленням (69,1%), гарячим водопостачанням (47,5%), газопостачанням (83,1%), щільності заселення квартири мешканцями (38,8% осіб не забезпечені нормативною житловою площею 13,65 кв. м).

Вказані обставини свідчать про економічну та фінансову кризу житлової сфери, яка відображається на ефективності власності та управління у багатоквартирних будинках. Тому вважаємо, що новим етапом розвитку відносин власності має бути вартісно-орієнтоване управління об'єктами права спільної власності у багатоквартирному будинку, а також вартісно-орієнтоване вдосконалення нормативної бази щодо управління багатоквартирними будинками у житловій сфері.

Література

1. Житловий Кодекс УРСР від 30.06.1983 № 5464-Х. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10/ed19930101#Text> .
2. ДК 018-2000. Державний класифікатор будівель та споруд. Наказ Держстандарту України від 17.08.2000 N 507. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text>.
3. Кравченко В.І., Паливода К.В., Поляченко В.А. Основи житлової економіки. Київ: Основа, 2007. 416 с.
4. Кучеренко О.Ю. Стратегії й результати державної житлової політики в Україні // Вчені записки Таврійського національного університету

- імені В.І. Вернадського. Серія: Державне управління. 2019. №3. Том 30 (69). С. 109-118.
5. 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. 171-178.
 6. Про продаж громадянам у власність квартир у будинках державного та суспільного житлового фонду»: Постанова Ради міністрів СРСР від 02.12.1988 р. № 1400. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v1400400-88/ed19881202#Text>.
 7. Про власність : Закон України від 07.02. 1991 року № 697-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/697-12/ed19910207#Text>.
 8. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19.06. 1992 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12/ed19920619#Text>.
 9. Бережна А.Ю. Приватизація житлового фонду і формування ринку житлово-комунальних послуг // Коммунальное хозяйство городов. 2009. № 87. С 109-115.
 10. Про механізм впровадження Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду": Постанова Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 №572. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/572-92-п/ed19921008#Text>.
 11. Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян : Наказ Держжитлокомунгоспу України від 15.09.1992 року №56. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0056303-92#Text>.
 12. Рішеннях Конституційного Суду України № 4-рп/204 від 02.03.2004 р. та № 14-рп/2011 від 09.11.2011 р. URL: <http://www.ccu.gov.ua/docs/>.
 13. Склад витрат підприємств житлового господарства, пов'язаних з утриманням будинків і прибудинкових територій, що входять до

- квартирної плати (плати за утримання житла) : Постанова Кабінету Міністрів України від 22 червня 1998 р. N 939. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/939-98-%D0%BF/ed19980622#Text>.
14. Управління житловим будинком: Практичний посібник / А. Бабак та ін. ; Упорядник А. Бабак. Київ: Інститут місцевого розвитку, 2007. 160 с.
 15. Про затвердження Інструкції з бухгалтерського обліку балансової вартості груп основних фондів : Наказ Міністерства фінансів України від 24 липня 1997 р. N 159. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0310-97/ed19970724#Text>.
 16. Про затвердження обсягу і форм річного бухгалтерського звіту підприємства та Інструкції про порядок їх заповнення» : Наказ Міністерства фінансів України від 18 серпня 1995 року N 139. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/REG857.html.
 17. Статистичний збірник «Україна 2001»: Держкомстат України, 2002. URL:http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv_u/01/Arch_Ukr_.htm.
 18. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>.
 19. Статистичний щорічник України за 2016 рік : Держстат України, 2017. URL:http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv_u/01/Arch_zor_zb.htm
 20. Закон України «Про загальнодержавну програму реформування та розвитку ЖКГ на 2004-2010рр» №1868 від 24.06.2004 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1869-15/ed20040624#Text>.
 21. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.

22. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 24.06.2004 р. № 1875-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-15#Text>.
23. Про затвердження Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення : Постанова Кабінету Міністрів України від 21 липня 2005 р. N 630. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2005-п#Text>.
24. Про затвердження Правил роздрібного ринку електричної енергії : Постанова НКРЕКП від 14.03.2018 р. № 312. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0312874-18#Text>.
25. Про затвердження Кодексу газорозподільних систем : Постанова НКРЕКП від 30.09.2015 р. № 2494. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1379-15#Text>.
26. НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності»: Наказ Міністерства фінансів України від 07.02.2013 № 73. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0336-13#Text>.
27. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 09.11.2017 р. № 2189-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text>.
28. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>.
29. Конституція України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show /254к-96/вр#Text>.
30. Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року : Указ Президента України від 30.09.2019 р. №722/2019. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/7222019-29825>.
31. Бабак А. В. Дослідження становлення і розвитку національної системи державного регулювання ціноутворення суб'єктів природних

монополій та суміжних до них ринків інфраструктурних галузей житлово-комунальної сфери // Комунальне господарство міст. 2014. № 113. С.174-208.

References

1. Zhytlovyi Kodeks URSR vid 30.06.1983 № 5464-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10/ed19930101#Text>
2. DK 018-2000. Derzhavnyi klasyfikator budivel ta sporud. Nakaz Derzhstandartu Ukrainy vid 17.08.2000 N 507. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text>.
3. Kravchenko V.I., Palyvoda K.V., Poliachenko V.A. Osnovy zhytlovoi ekonomiky. Kyiv: Osnova, 2007. 416 s.
4. Kucherenko O.Iu. Stratehii y rezultaty derzhavnoi zhytlovoi polityky v Ukraini // Vcheni zapysky Tavriiskoho natsionalnoho universytetu imeni V.I. Vernadskoho. Serii: Derzhavne upravlinnia. 2019. №3. Tom 30 (69). S. 109-118.
5. Shcherbyna A.A. Metodolohichni zasady efektyvnoi realizatsii prav i formuvannia vidnosyn vlasnosti: spetsyfika upravlinnia zhytloom // Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu. Serii: Ekonomichni nauky, 2019, № 4. Tom 2. S. 171-178.
6. Pro prodazh hromadianam u vlasnist kvartyr u budynkakh derzhavnoho ta suspilnoho zhytlovoho fondu» : Postanova Rady ministriv SRSR vid 02.12.1988 r. № 1400. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v1400400-88/ed19881202#Text>.
7. Pro vlasnist : Zakon Ukraini vid 07.02. 1991 roku № 697-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/697-12/ed19910207#Text>.
8. Pro pryvatyzatsiiu derzhavnoho zhytlovoho fondu : Zakon Ukrainy vid 19.06. 1992 roku. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12/ed19920619#Text>.

9. Berezhna A.Iu. Pryvatyzatsiia zhytloвого fondu i formuvannia rynku zhytlovo-komunalnykh posluh. Kommunalnoe khoziaistvo horodov. 2009. № 87. S 109-115.
10. Pro mekhanizm vprovadzhennia Zakonu Ukrainy "Pro pryvatyzatsiiu derzhavnogo zhytloвого fondu" : Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 08.10.1992 №572. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/572-92-p/ed19921008#Text>.
11. Polozhennia pro poriadok peredachi kvartyr (budynkiv) u vlasnist hromadian : Nakaz Derzhzhytlokomunhospu Ukrainy vid 15.09.1992 roku №56. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0056303-92#Text>.
12. Rishenniakh Konstytutsiinoho Sudu Ukrainy № 4-rp/204 vid 02.03.2004 r. ta № 14-rp/2011 vid 09.11.2011 r. URL: <http://www.ccu.gov.ua/docs/>.
13. Sklad vytrat pidpriemstv zhytloвого hospodarstva, poviazanykh z utrymanniam budynkiv i prybudynkovykh terytorii, shcho vkhodiat do kvartyrnoi platy (platy za utrymannia zhytla) : Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 22 chervnia 1998 r. N 939. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/939-98-%D0%BF/ed19980622#Text>.
14. Upravlinnia zhytlovym budynkom: Praktychnyi posibnyk / A. Babak ta in.; Uporiadnyk A. Babak. Kyiv: Instytut mistsevoho rozvytku, 2007. 160 s.
15. Pro zatverdzhennia Instruksii z bukhhalterskoho obliku balansovoi vartosti hrup osnovnykh fondiv : Nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 24 lypnia 1997 r. N 159. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0310-97/ed19970724#Text>.
16. Pro zatverdzhennia obsiahu i form richnoho bukhhalterskoho zvituv pidpriemstva ta Instruksii pro poriadok yikh zapovnennia» : Nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 18 serpnia 1995 roku N 139. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/REG857.html.
17. Statystychnyi zbirnyk «Ukraina 2001»: Derzhkomstat Ukrainy, 2002. URL:http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv_u/01/Arch_Ukr_.htm.

18. Pro obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku : Zakon Ukrainy vid 29.11.2001 r. № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>.
19. Statystychnyi shchorichnyk Ukrainy za 2016 rik : Derzhstat Ukrainy, 2017. URL:http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv_u/01/Arch_zor_zb.htm
20. Zakon Ukrainy «Pro zahalnodержавnu prohramu reformuvannia ta rozvytku ZhKH na 2004-2010rr» №1868 vid 24.06.2004 roku. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1869-15/ed20040624#Text>.
21. Pro rehuliuвання mistobudivnoi diialnosti : Zakon Ukrainy vid 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.
22. Pro zhytlovo-komunalni posluhy : Zakon Ukrainy vid 24.06.2004 r. № 1875-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-15#Text>.
23. Pro zatverdzhennia Pravyl nadannia posluh z tsentralizovanoho opalennia, postachannia kholodnoi ta hariachoi vody i vodovidvedennia ta typovoho dohovoru pro nadannia posluh z tsentralizovanoho opalennia, postachannia kholodnoi ta hariachoi vody i vodovidvedennia : Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 21 lypnia 2005 r. N 630. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2005-p#Text>.
24. Pro zatverdzhennia Pravyl rozdribnoho rynku elektrychnoi enerhii : Postanova NKREKP vid 14.03.2018 r. № 312. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0312874-18#Text>.
25. Pro zatverdzhennia Kodeksu hazorozpodilnykh system : Postanova NKREKP vid 30.09.2015 r. № 2494. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1379-15#Text>.
26. NP(S)BO 1 «Zahalni vymohy do finansovoi zvitnosti»: Nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 07.02.2013 № 73. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0336-13#Text>.

27. Pro zhytlovo-komunalni posluhy : Zakon Ukrainy vid 09.11.2017 r. № 2189-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text>.
28. Pro osoblyvosti zdiisnennia prava vlasnosti u bahatokvartyrnomu budynku: Zakon Ukrainy vid 14 travnia 2015 r. № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>.
29. Konstytutsiia Ukrainy. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show /254k-96/vr#Text>.
30. Pro Tsili staloho rozvytku Ukrainy na period do 2030 roku : Ukaz Prezydenta Ukrainy vid 30.09.2019 r. №722/2019. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/7222019-29825>.
31. Babak A. V. Doslidzhennia stanovlennia i rozvytku natsionalnoi systemy derzhavnoho rehuliuвання tsinoutvorennia subiektiv pryrodnykh monopolii ta sumizhnykh do nykh rynkiv infrastrukturykh haluzei zhytlovo-komunalnoi sfery // Komunalne hospodarstvo mist. 2014. № 113, C.174-208.