

Економічні науки

УДК 658.5.011

**Гетьман Ольга Олександрівна**

*кандидат економічних наук, доцент,*

*доцент кафедри менеджменту*

*Харківський національний автомобільно-дорожній університет*

**Hetman Olga**

*Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,*

*Associate Professor of the Department of Management*

*Kharkiv National Automobile and Highway University*

*ORCID: 0000-0003-4538-5736*

**Ісаєв Дмитро Ігорович**

*здобувач вищої освіти першого (бакалаврського) рівня*

*Харківського національного автомобільно-дорожного університету*

**Isayev Dmytro**

*first-year (bachelor's) degree Student of the*

*Kharkiv National Automobile and Highway University*

## **КОНЦЕПЦІЯ ОНОВЛЕННЯ СПІЛЬНОГО МАЙНА**

### **БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

### **CONCEPT OF RENEWAL OF COMMON PROPERTY OF APARTMENT BUILDINGS**

**Анотація.** Вступ. В Україні розроблено низку концепцій, методичних підходів та програм щодо управління багатоквартирними будинками. Однак, враховуючи, що в найближчому майбутньому не планується будівництво або реконструкція житлових комплексів у значній кількості малих населених пунктів країни, стає необхідним створення концепції ефективного управління житловим фондом. Водночас, мешканці

багатоквартирних будинків постійно прагнуть покращити умови свого проживання. Відповідно, є потреба у розробці нової за якістю програми для відновлення спільного майна житлового фонду на територіях територіальних громад України.

*Мета.* Основною метою є розробка концепції програми відновлення спільного майна житлового фонду на території територіальної громади, сприяння та підтримка ініціатив співвласників багатоквартирних будинків у комплексному розвитку житлово-комунального господарства, оновленні житлового фонду.

*Методи.* Для досягнення наукової мети використано такі загальновідомі методи: метод системного аналізу та синтезу для формування основ концепції програми відновлення спільного майна житлового фонду; метод пізнання, теоретичного узагальнення та порівняння для формулювання підходу до ефективної співпраці між співвласниками будинків та органами місцевого самоврядування.

*Результати.* Застосування розробленої концепції програми відновлення спільного майна житлового фонду на території територіальної громади дозволяє: реалізувати державну політику у секторі житлового господарства; знизити до рівня експлуатаційної безпеки ступінь зносу основних фондів у житлових комплексах; покращити умови проживання мешканців та технічний стан житлових будинків у населених пунктах територіальної громади; створити прозорий механізм взаємодії між органами місцевого самоврядування, підприємствами та громадськістю для розв'язання актуальних проблем у сфері житлового господарства.

*Перспективи.* Подальші дослідження повинні зосередитися на порядку оформлення документів, таких як протоколи загальних зборів співвласників та акти виконаних робіт у межах програми відновлення спільного майна житлового фонду на території територіальної громади.

**Ключові слова:** територіальна громада, спільне майно, житловий фонд, програма, концепція.

**Summary.** *Introduction. In Ukraine, a number of concepts, methodological approaches and programs for the management of apartment buildings have been developed. However, given that in the near future there are no plans to build or reconstruct residential complexes in a significant number of small settlements in the country, it becomes necessary to create a concept for effective management of the housing stock. At the same time, residents of apartment buildings are constantly striving to improve their living conditions. Accordingly, there is a need to develop a qualitatively new program for the restoration of common property of the housing stock in the territories of territorial communities of Ukraine.*

*The main goal is to develop a concept for a program to restore common property of the housing stock in the territory of the territorial community, to promote and support the initiatives of co-owners of apartment buildings in the comprehensive development of housing and communal services, and to renew the housing stock.*

*Methods. To achieve the scientific goal, the following well-known methods were used: the method of systemic analysis and synthesis to form the basis of the concept of the program for the restoration of common property of the housing stock; the method of cognition, theoretical generalization and comparison to formulate an approach to effective cooperation between co-owners of houses and local governments.*

*Results. The application of the developed concept of the program for the restoration of common property of the housing stock in the territory of the territorial community allows: to implement state policy in the housing sector; to reduce the degree of depreciation of fixed assets in residential complexes to the level of operational safety; to improve the living conditions of residents and the*

*technical condition of residential buildings in the settlements of the territorial community; to create a transparent mechanism for interaction between local governments, enterprises and the public to solve urgent problems in the housing sector.*

*Prospects. Further research should focus on the procedure for drawing up documents, such as minutes of general meetings of co-owners and acts of work performed within the framework of the program for the restoration of common property of the housing stock in the territory of the territorial community.*

**Key words:** *territorial community, common property, housing stock, program, concept.*

**Постановка проблеми.** Наразі існує низка концепцій, методичних розроблень та програм щодо створення систем управління багатоквартирними будинками, які охоплюють такі теми: зміни у чинному законодавстві щодо сфери управління будинками; сукупність дій у разі створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ); складні питання щодо скликання загальних зборів в період війни; загальні стратегії створення ОСББ; стратегії маркетингу та менеджменту для ОСББ; конфігурації структур для проєктів з управління багатоквартирними будинками; техніко-економічні обґрунтування щодо управління будинками; організаційна культура та інші поради щодо житлового менеджменту [1-4]. Однак, оскільки наразі в Україні у більшості невеликих населених пунктів не планується будівництво чи реконструкція житлових комплексів, вкрай необхідно розробити концепцію ефективного управління житловим фондом. Очевидно, що мешканці будинків постійно прагнуть покращити свій рівень життя.

Відповідно до Бюджетного кодексу України, видатки та надання кредитів з місцевих бюджетів – це бюджетні асигнування, визначені

рішеннями про місцевий бюджет на конкретні цілі, які надають можливість реалізації програм відповідно до статей 89-91 Закону. Кошти спеціального фонду, при цьому, витрачаються на заходи, що передбачені відповідними рішенням про місцевий бюджет (відповідно до умов чинного законодавства).

Кошти бюджету розвитку на здійснення заходів з будівництва, реконструкції та ремонту об'єктів виробничої, інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури виділяються відповідно до цільового призначення за рішенням Верховної Ради, відповідних обласних рад під час затвердження та внесення змін до обласного бюджету та на наступні за плановим два бюджетні періоди. У складі прогнозу місцевого бюджету при затвердженні місцевого бюджету враховується період реалізації бюджету розвитку на весь період реалізації таких об'єктів.

Таким чином, хоча надання бюджетних коштів на будівництво або реконструкцію об'єктів соціальної інфраструктури можливе за умов наявності відповідного рішення місцевих рад, на практиці виникає низка ускладнень, коли бюджетні кошти виділяються переважно на програми, пов'язані з житловим фондом, що перебуває у власності фізичних осіб.

Також, для управління багатоквартирними будинками також важливо розуміти стан зношеності житлового фонду в малих населених пунктах України.

Відомо, що однією з найважливіших характеристик, які визначають рівень життя, є доступ до базових соціальних послуг. Важливою складовою базових соціальних послуг є забезпечення якісним житлом, що відповідає сучасним житловим стандартам. У будь-якій країні доступ громадян до власного житла є необхідною складовою сучасного суспільства. Тому, забезпечення громадян України сучасним та якісним житлом залишається однією з найактуальніших соціально-економічних проблем в Україні. Але, на жаль, на теперішній час не існує якісних

програм реновації спільного майна в житловому фонді країни, що враховують факт одночасного існування на ринку надання житлових послуг приватних підприємств-управителів, комунально-побутових підприємств, що надають комунальні послуги в багатоквартирних будинках та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Зараз існує багато досліджень на цю тему. Наприклад, у роботі [5] проаналізовано результати наукових досліджень з проблеми реновації житлового фонду, описано особливості реновації житлових будинків за рахунок коштів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та визначено загальну вартість реновації житлових будинків членами об'єднання та щорічний внесок цієї організації до ремонтного фонду відповідно до фактичного терміну користування будинком. У статті [6] подано широкий огляд реформи управління житловим фондом та міжнародного досвіду українського законодавства у сфері власності та управління житлом, представлено практичні аспекти та методи впровадження реформи управління житловим фондом, а також досвід українських міст у реформуванні управління житловими будинками. У дослідженнях [7, 8] проаналізовано сучасний стан житлового фонду України та визначено його відповідність міжнародним стандартам якості. Проте, наразі існує мало наукових праць, спрямованих на створення концепцій якісних програм реновації спільного майна в житловому фонді країни.

**Метою** цієї роботи є розробка концепції програми відновлення спільного майна житлового фонду на території територіальної громади, сприяння та підтримка ініціатив співвласників багатоквартирного житла у комплексному розвитку житлово-комунального господарства, оновленні житлового фонду та відновленні спільного майна.

Реалізація програми передбачає виконання таких завдань для досягнення поставленої мети: спільне утримання майна мешканцями

будівель, реконструкція, капітальний та поточний ремонт житлового фонду, переоснащення будинків або їх частин.

**Матеріали і методи.** Теоретико-методологічною основою дослідження є комплекс наукових праць у галузі економіки, менеджменту, конфліктології, що стосуються питань управління багатоквартирними будинками; законодавчі та нормативні акти України; результати власних досліджень авторів. Для реалізації поставленої у роботі наукового завдання використовувалися такі наукові методи:

– метод системного аналізу та синтезу для формування основ концепції програми відновлення спільного майна житлового фонду;

– метод пізнання, теоретичного узагальнення та порівняння для формування підходу щодо реалізації ефективної співпраці співвласників будинків та органів місцевого самоврядування.

**Виклад основного матеріалу.** Програма відновлення спільного майна житлового фонду на території територіальної громади повинна відповідати нормам чинного законодавства України.

Програма повинна бути прозорою, надавати можливість мешканцям усіх багатоквартирних будинків відповідної територіальної громади приймати участь у конкурсі щодо можливості участі в програмі відновлення спільного майна житлового фонду.

Крім цього, слід зазначити, що відповідно до пункту 5 частини 2 статті 10 Закону України (№ 417-VIII від 14 травня 2015 року) «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» до повноважень співвласників або наймачів належить вирішення всіх питань, що пов'язані з управлінням будинками, зокрема здійсненням поточного ремонту та/або капітального ремонту об'єктів спільного майна, призначенням підрядників для виконання зазначених робіт [4].

Повноваження щодо призначення підрядника для проведення капітального ремонту спільного майна ОСББ належить до компетенції



правління співвласників. Іншими словами, програма, що затверджена, наприклад, рішенням міської ради, не може визначати відповідального виконавця програми з капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку.

Для реалізації цієї програми один і той самий суб'єкт є і виконавцем бюджетної програми, і одержувачем бюджетних коштів, і підрядником, як це передбачено п. 5 ч. 2 ст. 10 Закону України (№ 417-VIII від 14 травня 2015 р.) «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [ 4].

Чому саме так? Згідно з приписами Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" (№ 417-VIII від 14 травня 2015 року), управління будинками перебуває у віданні співвласників – осіб, які володіють квартирами або нежитловими приміщеннями у цьому будинку.

Саме вони приймають рішення стосовно капітального ремонту спільного майна, а також обирають підрядника для виконання відповідних робіт [4]. Інакше кажучи, замовником робіт є не орган місцевого самоврядування (ОМС), а співвласники, яких представляє уповноважена особа або управитель. ОМС не володіє спільним майном (у випадку з неприватизованим спільним майном частка співвласників в кращому випадку мізерна), повноваження щодо ухвалення рішення про капітальний ремонт спільного майна не належить ОМС (кому саме належать ці повноваження, чітко визначено в законі), і якщо співвласники ухвалили рішення про капітальний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, враховуючи, що ОМС не має права приймати рішення про капітальний ремонт до настання певних умов, оскільки взагалі не наділене правами приймати рішення стосовно розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку (табл. 1) [9-11].



При визначенні виконавця бюджетного плану та одержувача коштів, ОМС зобов'язаний обґрунтувати свій вибір відповідним рішенням співвласників. Окрім того, частина 1 статті 9 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" визначає, що управління будинком здійснюють співвласники. За їхнім рішенням, вони можуть делегувати частину або всі функції з управління консьєржу або об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Відтак, учасниками програми є співвласники квартир, управителі та об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Також Закон України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" (№ 417-VIII від 14.05.2015) [4] встановлює вимоги та обмеження щодо представництва співвласників будинку уповноваженими особами. Частина 1 статті 8 цього ж закону передбачає, що співвласники відповідальні за збитки, завдані третім особам унаслідок невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків. Відповідальність кожного співвласника розраховується пропорційно до його частки.

Що стосується можливості укладати договори від імені інших осіб відповідно до положень Цивільного кодексу України, то слід зазначити, що в такому випадку уповноважена особа має бути уповноважена на вчинення певних дій усіма співвласниками.

Таким чином, програма сприяння збереженню та реновації житлового фонду на території територіальної громади спрямована на комплексний розвиток житлово-комунального господарства, збереження та належне утримання житлового фонду та реновацію об'єктів спільної власності, на умовах співфінансування з бюджету міської громади та коштів співвласників будинків, розроблятиметься з метою стимулювання та підтримки ініціатив співвласників будинків.

Таблиця 1

**Паспорт програми**

| № з/п | Структурні складові програми          | Відповідальність                                                                                                                                                                                                         |
|-------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Ініціатор розроблення програми        | Відповідна міська рада                                                                                                                                                                                                   |
| 2     | Перелік законодавчих актів            | Закони України «Про місцеве самоврядування в Україні», Житловий кодекс, Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» |
| 3     | Розробник програми                    | Відповідна міська рада                                                                                                                                                                                                   |
| 4     | Відповідальні виконавці програми      | Міська рада, комунальні підприємства міської ради, ОСББ                                                                                                                                                                  |
| 5     | Джерела фінансування заходів програми | Бюджет міської територіальної громади, кошти співвласників багатоквартирних будинків, інші джерела, не заборонені законодавством                                                                                         |
| 6     | Отримувачі коштів                     | Комунальні підприємства міської ради                                                                                                                                                                                     |
| 7     | Учасники програми                     | Співвласники багатоквартирних будинків, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, управляючі компанії (управителі)                                                                                             |

Отже, програма надає можливість співпрацювати мешканцям багатоквартирних будинків, розробникам програми, відповідальним виконавцям та підрядних організаціям.

Слід зазначити, що програма повинна включати такі ключові аспекти, як характер і вирішення проблеми, перелік учасників програми, механізми реалізації заходів співфінансування програми, напрямки співфінансування, а також звітність та управління реалізацією програми.

**Висновки і перспективи подальших досліджень.** Реалізація програми відкриє можливості для:

- впровадження державної стратегії у сфері управління житловим фондом;
- зниження зносу конструктивних елементів житлового комплексу до рівня, що гарантує безпечну експлуатацію;

— підвищення комфорту проживання для мешканців, а також поліпшення технічного стану житлових будівель у громадах;

В подальших дослідженнях пропонується зосередити увагу на складних аспектах оформлення протоколів загальних зборів співвласників будинків та актів виконаних робіт відповідно до вказаної програми щодо відновлення спільного майна житлового фонду на території територіальної громади.

### Література

1. Авраменко М. М. Концептуальні та методологічні основи стратегічного управління територіальним розвитком в умовах трансформаційних процесів. *Наукові розвідки з державного та муніципального управління*. 2015. Вип. 1. С. 214-224.

2. Шевчук В. В. Підвищення ефективності управління якістю послуг комунальних підприємств на засадах бенчмаркінгу. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2015. Вип. 10(1). С. 95-99.

3. Про житлово-комунальні послуги: Закон України. Відомості Верховної Ради. 2018 № 1 Ст. 1. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text> (дата звернення: 15.03.2025).

4. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> (дата звернення: 15.03.2025).

5. Железнякова І.Л. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків як суб'єктів оновлення житлового фонду. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія Економічні науки*. 2018. Вип. 30. Ч. 3. С. 110-114.

6. Жидкова Т. В., Апатенко Т. М. Аналіз реального рівню стану житлового фонду України. *ScienceRise*. 2016. №12/2(29). С. 35-38.

7. Криворучко Г.В., Серіков А.В. Фінансово-правові аспекти створення та діяльності ОСББ. Фінанси суб'єктів господарювання в умовах трансформації економічних відносин: монографія / за ред. д.е.н. О.О. Солодовнік. Харків: Лідер, 2020. С. 218-241.

8. Мороз Н. В. Методичні засади впровадження системи професійного управління житловим фондом. *Бізнес Інформ*. 2016. № 3. С.269-273.

9. Андрєєва Т. Є., Гетьман О. О., Терещенко Д. А. Вдосконалення методичних засад управління організаційними змінами. *Сучасний стан наукових досліджень та технологій в промисловості*. 2019. № 3 (9). С. 12-21.

10. Andreeva T. E., Hetman O. O. Identification of differential hybrid configurations of the organizational structures of enterprises. *Perspectives of research and development: collection of scientific articles* / науч. ред. Drobyazko. Dublin, Ireland: SAUL Publishing Ltd, 2017. С. 104-109.

11. Андрєєва Т. Є., Гетьман О. О., Терещенко Д. А. Процесний підхід до управління кадровим потенціалом органів державної влади. *Теорія та практика державного управління*. 2018. № 4 (63). С. 206-215.

## References

1. Avramenko, M. M. (2015). Kontseptualni ta metodolohichni osnovy stratehichnoho upravlinnia terytorialnym rozvytkom v umovakh transformatsiinykh protsesiv [Conceptual and Methodological Foundations of Strategic Management of Territorial Development in the Context of Transformation Processes]. *Naukovi rozvidky z derzhavnoho ta munitsypalnoho upravlinnia*. № 1. pp. 214-224 [in Ukrainian].

2. Shevchuk, V. V. (2015). Pidvyshchennia efektyvnosti upravlinnia yakistiu posluh komunalnykh pidpriemstv na zasadakh benchmarkingu [Improving the Efficiency of Quality Management of Utility Services Based on Benchmarking]. *Naukovyi visnyk Khersonskoho derzhavnoho universytetu*. № 10 (1). pp. 95-99 [in Ukrainian].

3. Pro zhytlovo-komunalni posluhy [About Housing and Communal Services]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text> [in Ukrainian].

4. Pro osoblyvosti zdiisnennia prava vlasnosti u bahatokvartyrnomu budynku [On the Peculiarities of Exercising Ownership Rights in an Apartment Building]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> [in Ukrainian].

5. Zhelezniakova, I. L. (2018). Obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv yak subiektiv onovlennia zhytlovoho fondu [Association of Co-owners of Apartment Buildings as Subjects of Housing Renovation]. *Naukovyi visnyk Khersonskoho derzhavnoho universytetu. Seriya Ekonomichni nauky*. № 30 (3). pp. 110-114 [in Ukrainian].

6. Zhydkova, T. V., Apatenko, T. M. (2016). Analiz realnoho rivniu stanu zhytlovoho fondu Ukrainy [Analysis of the Real Level of the Housing Stock in Ukraine]. *ScienceRise*. № 12/2 (29). pp. 35-38 [in Ukrainian].

7. Kryvoruchko, H. V., Sierikov, A. V. (2020). Finansovo-pravovi aspekty stvorennia ta diialnosti OSBB [Financial and legal aspects of the creation and operation of AAHO]. *Finansy subiektiv hospodariuvannia v umovakh transformatsii ekonomichnykh vidnosyn* [Finance of Business Entities in the Context of Transformation of Economic Relations]: monograph. Kharkiv: Lider. pp. 218-241 [in Ukrainian].

8. Moroz, N. V. (2016). Metodychni zasady vprovadzhennia systemy profesiinoho upravlinnia zhytlovym fondom [Methodological Principles for

Implementing a System of Professional Housing Management]. *Business Inform.* № 3. pp. 269-273 [in Ukrainian].

9. Andrieieva, T. Ye., Hetman, O. O., Tereshchenko, D. A. (2019). Vdoskonalennia metodychnykh zasad upravlinnia orhanizatsiinymy zminamy [Improvement of Methodological Principles of Management of Organizational Changes]. *Suchasnyi stan naukovykh doslidzhen ta tekhnolohii v promyslovosti — Innovative Technologies and Scientific Solutions for Industries.* № 3 (9). pp. 12-21 [in Ukrainian].

10. Andreeva, T. E., Hetman, O. O. (2017). Identification of differential hybrid configurations of the organizational structures of enterprises. *Perspectives of research and development: collection of scientific articles.* pp. 104-109.

11. Andrieieva, T. Ye., Hetman, O. O., Tereshchenko, D. A. (2018). Protsesnyi pidkhid do upravlinnia kadrovym potentsialom orhaniv derzhavnoi vlady [A Process Approach to the Management of Personnel Potential of State Authorities]. *Teoriia ta praktyka derzhavnoho upravlinnia — Theory and practice of public administration.* № 4 (63). pp. 206-215 [in Ukrainian].