

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ ТА НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ЛЬВІВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА»

МОРОЗ НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

УДК 332.871 (477)

**РОЗВИТОК СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ В
УКРАЇНІ**

Спеціальність 08.00.03 – економіка та управління національним
господарством

Дисертація на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Науковий керівник:
Алексеев Ігор Валентинович
доктор економічних наук,
професор

Львів – 2016

ЗМІСТ

Вступ	3
Розділ 1. Теорія та практика функціонування та розвитку системи управління житловим фондом	
1.1. Сутність, значення і завдання системи управління житловим фондом	9
1.2. Об'єкти і суб'єкти управління житловим фондом	23
1.3. Проблеми функціонування системи управління житловим фондом	40
Висновки до розділу 1	55
Розділ 2. Аналізування стану та структури житлового фонду та форм управління ним	
2.1. Характеристика житлового фонду України	59
2.2. Аналізування форм управління об'єктами житлового фонду	75
2.3. Оцінка ефективності системи управління житловим фондом	102
Висновки до розділу 2	122
Розділ 3. Розвиток системи професійного управління житловим фондом	
3.1. Основні напрями державної житлової політики в контексті розвитку професійного управління житловим фондом	125
3.2. Впровадження моделі професійного управління житловим фондом	135
3.3. Функціонування системи професійного управління житловим фондом	163
Висновки до розділу 3	190
Висновки	194
Список використаних джерел	197
Додатки	221

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Проблема утримання наявного житлового фонду в належному стані, його ефективна експлуатація, збереження та розвиток залишається на сьогодні невирішеною. Незадовільний технічний стан значної частини житлового фонду країни, низька енергоефективність багатоквартирних житлових будинків, пасивне ставлення співвласників до їх спільного майна є перешкодою на шляху до ефективного розвитку суспільства.

Внаслідок приватизації житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках виникла необхідність пошуку оптимальної схеми управління об'єктами, які перейшли у власність декількох власників, і правового регулювання відносин між співвласниками спільного майна. Ця проблема сьогодні є актуальною для всіх міст України. Без впровадження ефективної системи управління житловим фондом ситуацію докорінним чином виправити неможливо, оскільки саме професійне управління може забезпечити належне планування необхідних заходів, визначення джерел їх фінансування, залучення інвестицій та ефективне використання наявних ресурсів для збереження і розвитку житлового фонду України.

Функції управління та індикатори діяльності суб'єктів господарювання досліджували Г.М. Захарчин, О.Є. Кузьмін, О.Г. Мельник, Й.М. Петрович, Н.І. Чухрай та ін. Проблеми економічного розвитку секторів національної економіки вивчали М.І. Бублик, О.В. Пирог, Ж.В. Поплавська, Л.О. Шкварчук та ін.

На сьогодні проблемам ефективності управління житловим фондом присвячено наукові праці І.В. Алексеева, О.З. Апостолюк, А.В. Бабак, Ю.Б. Баклагова, О.М. Білянського, В.І. Бригілевича, П.Т. Бубенко, К.О. Витрищук, З.В. Гончарової, Є.М. Гелевері, О.В. Димченко, В.М. Кузьміна, Л.В. Левковської, Ю.М. Манцевича, Т.Г. Молодченко, Н.Ю. Мушинської, Н.І. Олійник, Г.І. Онищука, К.В. Процак, Г.М. Семчука, Т.В. Сердюк, А.Л. Шутенка, С.Ю. Юр'євої та ін.

Наукові здобутки цих та інших учених мають важливе значення, проте проблема реформування системи управління житловим фондом залишається невирішеною та потребує подальшого дослідження. Зауважимо, що лише деякі аспекти зазначеної проблеми висвітлено в окремих наукових публікаціях економічного профілю, серед яких: теоретичний зміст поняття «управитель», модель управління житловим фондом, порівняння різних форм управління багатоквартирним будинком. Відсутність моделі впровадження системи професійного управління житловим фондом перешкоджає формуванню конкурентного ринку послуг з управління житловим фондом, розвитку малого та індивідуального підприємництва у цій сфері.

Вищевикладене доводить актуальність проблеми розвитку системи управління житловим фондом в Україні, що і зумовило вибір теми дисертаційної роботи, її мети і завдань.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тема дисертації відповідає науковому напрямку кафедри фінансів Національного університету «Львівська політехніка». Дисертація виконана в межах науково-дослідної роботи «Проблеми управління процесами капіталізації в умовах інноваційного розвитку підприємств» (номер державної реєстрації 0112U000799) при написанні Розділу 2 «Формування інструментарію оцінювання капіталізації підприємств в умовах інноваційної діяльності», підрозділу 2.3 «Оцінювання ефективності управління житловим фондом» (акт впровадження від 02.06.2016 р.).

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є розроблення теоретичних та прикладних засад розвитку системи управління житловим фондом.

Досягнення поставленої мети передбачає вирішення таких завдань:

- уточнити понятійно-категорійний апарат досліджуваної проблематики;
- здійснити класифікацію суб'єктів управління житловим фондом;
- розробити метод оцінювання форм управління багатоквартирними будинками;

- удосконалити модель професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору ОСББ з управителем;
- розробити комплексний метод оцінювання ефективності управління житловим фондом;
- розробити модель впровадження системи професійного управління житловим фондом.

Об'єктом дослідження є система управління житловим фондом.

Предметом дослідження є теоретичні та практичні засади формування та розвитку системи професійного управління житловим фондом.

Методи дослідження. Для досягнення встановленої мети та виконання визначених завдань у дисертаційній роботі використано такі методи наукового дослідження: порівняльного аналізу, синтезу, систематизації та узагальнення (для розкриття сутності і змісту базових категорій – п. 1.1, 1.2, 1.3, 2.1); методи групування, абстрагування та конкретизації (для уточнення і здійснення класифікаційних схем – п. 1.1, 1.2, 1.3, виокремлення етапів впровадження та функціонування системи професійного управління житловим фондом – п. 3.2); статистичний аналіз і метод порівняльної оцінки (для дослідження тенденцій розвитку житлового фонду та форм управління ним – п. 2.1, 2.2); експертні методи (для визначення вагомості критеріїв з метою оцінювання форм управління багатоквартирним будинком – п. 2.2); анкетування (для дослідження якості послуг з управління та утримання об'єктів житлового фонду – п. 2.3, 3.2); формалізації, системно-цільового та ситуаційного аналізу (для побудови схем взаємовідносин між суб'єктами управління житловим фондом, моделі професійного управління багатоквартирним будинком – п. 2.2, розділ 3); аналізу ієрархій (для вибору претендента для виконання обов'язків професійного управителя – п. 3.2); наукової ідентифікації, аналітичної обробки фактичних матеріалів, статистичного, зіставно-порівняльного аналізу літературних джерел – для досягнення достовірності отриманих результатів.

Інформаційною базою дослідження є праці вітчизняних і зарубіжних науковців; законодавчі та нормативно-правові акти; матеріали періодичних

видань; матеріали Державної служби статистики України, Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України; результати наукових досліджень автора.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у розробленні теоретичних положень і наданні практичних рекомендацій щодо розвитку системи управління житловим фондом, а саме:

вперше:

- розроблено модель впровадження системи професійного управління житловим фондом, яка передбачає виконання сукупності взаємопов'язаних етапів і заходів та сприятиме формуванню реальних договірних відносин на ринку управління житловим фондом, розвитку конкуренції у цій сфері;

удосконалено:

- модель професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору ОСББ з управителем, яка, на відміну від існуючих, відображає повноту та характер взаємозв'язків між суб'єктами;

отримали подальший розвиток:

- тлумачення понять «система управління житловим фондом», «суб'єкт управління житловим фондом» та «управитель», які, на відміну від існуючих трактувань, акцентують увагу на досягненні основної мети системи управління житловим фондом;
- класифікація суб'єктів управління житловим фондом, що, на відміну від наявних, дозволяє класифікувати їх за характером зв'язків на суб'єкти безпосередньої взаємодії та опосередкованої взаємодії;
- метод оцінювання форм управління багатоквартирними будинками, який, на відміну від існуючих, дозволяє обґрунтувати найоптимальнішу форму професійного управління житловим фондом за запропонованими критеріями;
- метод оцінювання ефективності системи управління житловим фондом, який, на відміну від існуючих методів, передбачає комплексне оцінювання рівня досягнення встановлених цілей системи управління житловим

фондом і ґрунтується на комплексному розрахунку рентабельності діяльності управителя, рівня його соціальної відповідальності та індексу зміни технічного стану об'єкту житлового фонду.

Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що розроблено модель впровадження системи професійного управління житловим фондом, метод оцінювання ефективності цієї системи.

Прикладне значення результатів досліджень підтверджене їх використанням для розроблення проекту Стратегії розвитку житлово-комунального господарства Львівської області до 2020 року (довідка про впровадження результатів наукових досліджень № 01/9-02-2013 від 03.06.2016 р.). Окремі положення дисертації пройшли апробацію та практичне впровадження у діяльність ТЗОВ «Управляюча компанія «Управитель» (довідка № 4 від 03.06.2016 р., м. Львів).

Отримані результати дисертаційної роботи впроваджено у навчальний процес Національного університету «Львівська політехніка» та застосовуються під час викладання дисциплін «Фінанси, гроші та кредит» (напряму підготовки 6.030601 «Менеджмент») і «Підприємництво та менеджмент» (напрями підготовки 6.040301 – «Прикладна математика», 6.040302 – «Інформатика» та 6.040204 – «Прикладна фізика») (довідка про впровадження результатів дисертаційної роботи № 67-01-825 від 19.04.2016 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійною науковою працею. Усі наукові результати, викладені у роботі, отримані автором особисто. З наукових праць, написаних у співавторстві, в дисертації використано лише ті ідеї та положення, що становлять індивідуальний внесок автора.

Апробація результатів дисертації. Основні положення та результати дисертаційної роботи розглянуто та схвалено на науково-практичних конференціях та семінарах: 1) міжнародних: «Наука і вища освіта» (м. Запоріжжя, 17-18 травня 2007 р.), «Актуальні проблеми економіки та менеджменту: теоретичні і практичні аспекти» (м. Хмельницький, 3-5 червня 2010 р.), «Економіка, управління, фінанси: стан, проблеми та перспективи розвитку»

(м. Макіївка, 22 квітня 2011 р.), «Сучасні тенденції в економіці та управлінні: новий погляд» (м. Запоріжжя, 10-11 квітня 2015 р.), «Економічні проблеми та перспективи розвитку житлово-комунального господарства на сучасному етапі» (м. Харків, 26-28 травня 2015 р.); «Управління економічними процесами на макро- і мікрорівні: проблеми та перспективи вирішення» (м. Львів, 14-15 квітня 2016 р.); 2) всеукраїнських: «Інтелектуальний потенціал молоді в науці і практиці», (м. Хмельницький, 24 травня 2007 р.); 3) науково-практичних: «Проблеми та перспективи розвитку економіки і підприємництва та комп'ютерних технологій в Україні» (м. Львів, 31 березня – 5 квітня 2014 р.), а також на наукових семінарах кафедри фінансів Національного університету «Львівська політехніка».

Публікації. За темою дисертаційної роботи опубліковано 16 наукових праць (з них 12 одноосібно). У наукових фахових виданнях України представлено 7 статей, з яких 3 статті у виданнях, які включені до міжнародних наукометричних баз даних, 1 стаття в іноземному науковому періодичному виданні, 1 стаття у виданні, яке включено до наукометричних баз даних, 7 тез доповідей науково-практичних конференцій. Загальний обсяг публікацій становить 6,1 друк. арк., з яких 5,8 друк. арк. особисто належать автору.

Обсяг і структура роботи. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Основний зміст дисертаційної роботи викладений на 185 сторінках. Робота містить 40 рисунків, 11 таблиць, 8 додатків, список використаних джерел із 203 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРІЯ ТА ПРАКТИКА ФУНКЦІОНУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ

1.1. Сутність, значення і завдання системи управління житловим фондом

Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) (англ. house and municipal economy) – комплекс об'єктів та видів економічної діяльності, які забезпечують комунально-побутові та житлові потреби споживачів (громадян, підприємств, організацій) і створюють необхідні умови для нормальної життєдіяльності населення та функціонування населених пунктів.

Сфера ЖКГ об'єднує понад три десятки сегментів економіки України – значну частину соціальної інфраструктури народного господарства України, підприємства та організації, що забезпечують задоволення потреб населення у житлово-комунальних послугах (ЖКП), а також системи управління цією галуззю та економічного забезпечення її діяльності. Житлово-комунальне господарство становить приблизно третину основних фондів і споживає більше чверті енергетичних ресурсів країни [1, с. 255].

Значну роль серед галузей невиробничої сфери України відіграє житлово-комунальне господарство, що забезпечує населення, підприємства та організації необхідними житлово-комунальними послугами і суттєво впливає на розвиток економічних взаємовідносин у державі [2, с. 6]. Сфера ЖКГ налічує ряд підгалузей, серед яких пріоритетною є житлове господарство.

На думку Є.Г. Абрамової та А.С. Крупника [1, с. 255] «житлове господарство – це підсистема житлово-комунального господарства, для якої характерним є обслуговування і утримання житлового фонду, надання різноманітних комунальних послуг та виконання робіт безпосередньо у житлових будинках, здійснення ремонтно-будівельних, спеціалізованих та

монтажно-налагоджувальних робіт у житловому фонді, експлуатація громадських споруд».

Ю.М. Манцевич, аналізуючи проблеми житлового господарства в Україні, визначає житлове господарство, як сукупність матеріальних і нематеріальних складових, що об'єднують житловий фонд і систему управління ним у єдиний неподільний комплекс [3, с. 15].

Значення житлового господарства в житті суспільства знайшло своє відображення у працях видатних наукових діячів. Так, наприклад, Ф. Енгельс писав: «... Люди в першу чергу повинні їсти, мати житло і одягатися, перш ніж бути здатними займатися політикою, наукою, мистецтвом, релігією і т. п.» [4].

З точки зору науковців [5, с. 77] «житлове господарство – це галузь економіки, покликана задовольняти потреби населення в житлових послугах, для чого вона здійснює: реконструкцію, ремонт і технічну експлуатацію житлового фонду; утримання, відповідно до санітарних вимог, місць загального користування в житлових будинках і прибудинкових територій, надання комплексу додаткових супутніх послуг».

Таким чином, враховуючи важливість житлового господарства як галузі національної економіки, яка є основою для життя людини та узагальнивши приведені підходи, більш прийнятною вважаємо точку зору Ю.М. Манцевича на сутність житлового господарства як єдиного неподільного комплексу, що включає і об'єкти, і систему управління ними.

Загалом, основу управління складає особливий вид розумової діяльності, що застосовує різноманітні засоби і методи впливу на процес. Під управлінням прийнято розуміти дію з боку якогось активного начала стосовно певних об'єктів або з боку суб'єкта управління стосовно об'єкта управління [6, с. 99].

Управління за Файолем означає:

- передбачати – вивчати майбутнє і встановлювати програму дій;
- організовувати – будувати подвійний організм системи (матеріальний і соціальний);
- розпоряджатися – приводити в дію людські ресурси;

- погоджувати – зв'язувати і об'єднувати, поєднувати всі дії і зусилля;
- контролювати – спостерігати, щоб все відбувалося згідно з установленими правилами і розпорядженнями [7, с. 15].

Варто відзначити думку професора О.Є. Кузьміна, який зазначає, що управління – це цілеспрямована дія на об'єкт із метою впливу на його стан або поведінку у зв'язку зі зміною обставин [8]. Іншим вченим І.А. Бланком управління майном визначається як «один із найбільш значних функціональних напрямків системи фінансового менеджменту, тісно пов'язаних з іншими системами управління; це система принципів і методів розроблення та реалізації управлінських рішень, пов'язаних з формуванням, ефективним використанням майна в різних сферах підприємницької діяльності, а також організація операцій їх реалізації» [9, с. 68].

Починаючи від січня 2004 року Цивільним кодексом України запроваджено окремий вид зобов'язання – управління майном. Відповідно до статей 1029 – 1033 кодексу за договором про управління майном одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона бере на себе зобов'язання за плату здійснювати від свого імені управління цим майном, відображаючи інтереси установника або іншої особи (вигодонабувача), яку він визначить. Предметом договору управління майном можуть бути майно та майнові права. Майно, передане в управління, належить відокремити від іншого майна установника управління та від майна управителя [10].

Слід зазначити, що договори про управління майном не можна застосовувати тоді, коли йдеться про виконання зобов'язань з управління житловим будинком як цілісним (єдиним) житловим комплексом. З одного боку, житлові та нежитлові приміщення залишаються у володінні і користуванні їхніх власників; з іншого – спільне сумісне майно у багатоквартирному будинку взагалі не може бути відокремлене від будинку [11, с. 7].

Враховуючи зазначене вище, вважаємо, що управління багатоквартирним житловим будинком можна розглядати лише як послугу, яку надає управитель власникам житлових та нежитлових приміщень (або юридичній особі, що її вони створили) у багатоквартирному будинку, забезпечуючи належне утримання і використання спільного майна.

Тривалий час управління багатоквартирним будинком, як окрему послугу або функцію, у нормативно–правовій базі, яка регламентує правовідносини у сфері житлово-комунального господарства, взагалі закріплено не було. І лише з червня 2004 року Законом України «Про житлово–комунальні послуги» [12] управління будинком, спорудою або групою будинків визначено як окрему послугу. Відповідно до статті 12 цього закону житлово-комунальні послуги класифікуються за: функціональним призначенням; порядком затвердження цін/тарифів.

На основі проведеного аналізування законодавчих та нормативно–правових актів [12–19] узагальнено класифікацію житлово–комунальних послуг (рис. 1.1).

Класифікація за функціональним призначенням:

- комунальні послуги;
- послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій;
- послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків;
- послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд [12].

Слід зазначити, що відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги» [14], витрати на вивезення твердих побутових відходів, які є складовою послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, згідно з рішенням органу місцевого самоврядування можуть бути визначені як окрема комунальна послуга.

Розподіл житлово-комунальних послуг за порядком затвердження цін/тарифів:

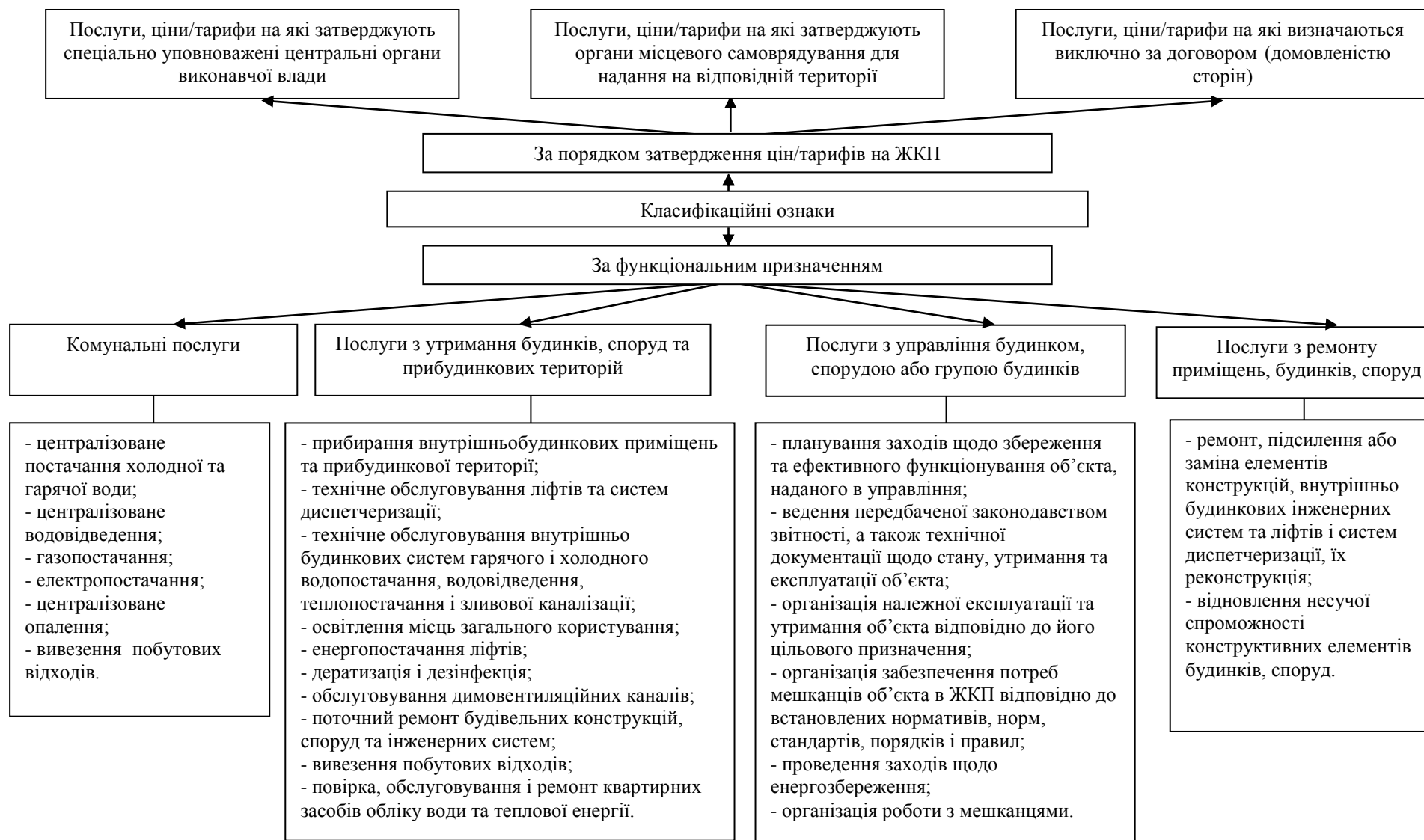


Рис. 1.1. Класифікація житлово-комунальних послуг *

*Сформовано автором на основі джерел [12-19]

- перша група – житлово-комунальні послуги, ціни/тарифи на які затверджують уповноважені центральні органи виконавчої влади, а у випадках, передбачених законом, – національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері комунальних послуг та національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики;
- друга група – житлово-комунальні послуги, ціни/тарифи на які затверджують органи місцевого самоврядування для надання на відповідній території;
- третя група – житлово-комунальні послуги, ціни/тарифи на які визначаються виключно за договором (домовленістю сторін).

Ціни/тарифи на комунальні послуги та послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій формуються і затверджуються центральними органами виконавчої влади, національними комісіями, що здійснюють державне регулювання у відповідних сферах, та органами місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень, визначених законом [12].

Що стосується оплати послуг з управління багатоквартирними будинками, ці послуги належать до третьої групи житлово–комунальних послуг залежно від порядку затвердження цін/тарифів, тобто визначаються виключно за договором (домовленістю сторін) [16].

Цікавий підхід до класифікації житлово–комунальних послуг пропонує Мирза С.С [20, с. 8], на думку якої за функціональним призначенням послуги поділяються на дві групи:

- 1) комунальні послуги;
- 2) послуги у сфері житлово–комунального обслуговування, до яких належать:
 - послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;
 - послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків.

Зовсім інший підхід до класифікації послуг у житловій сфері пропонує Суярко Т. Д. , виділяючи такі їх види за функціональним призначенням:

1) послуги, пов'язані з утриманням житла як нерухомого майна (поточний та капітальний ремонт, заміна, підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності елементів конструкцій тощо);

2) послуги, пов'язані із забезпеченням осіб, які користуються житлом, відповідним рівнем сервісу (послуги водопостачання та водовідведення, газо-, електропостачання, опалення, прибирання, освітлення, кабельне телебачення, озеленення, охорона, телефонний зв'язок тощо) [21, с. 4].

Вважаємо, що такий підхід є не зовсім правильним, адже капітальний ремонт, заміна елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція не відносяться до послуг, пов'язаних з утриманням житла як нерухомого майна. Згадані процеси – утримання, ремонт, модернізація і реконструкція – це самостійні елементи відтворювального циклу житла, які відрізняються за порядком виконання, фінансування і термінами проведення.

Отже, класифікація житлово–комунальних послуг (рис. 1.1), що узагальнена на основі проведеного аналізу законодавчих та нормативно–правових актів [12-19], є повною та змістовною.

Основою нормативно–правового забезпечення управління житловим фондом є наказ Міністерства з питань житлово–комунального господарства України від 02.02.2009 № 13 «Про затвердження Правил надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд». Згідно з цими правилами послуга з управління будинком – це результат господарської діяльності, спрямованої на задоволення потреби власників, співвласників в ефективному управлінні належним їм майном, підтриманні об'єкта в належному технічному стані, організації забезпечення потреб мешканців об'єкта в житлово–комунальних послугах [16].

У свою чергу наказом Міністерства з питань житлово–комунального господарства України від 7 червня 2010 року № 179 прийнято стандарт СОУ ЖКГ 00.01-010:2010 «Послуги з управління та утримання житлового комплексу», яким управління житловим комплексом визначено як житлово–

комунальну послугу, спрямовану на забезпечення ефективного функціонування житлового комплексу відповідно до його цільового призначення і збереження його споживчих якостей, а також на організування забезпечення потреб мешканців житлових будинків в отриманні інших житлово-комунальних послуг відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил [18].

Досить цікавою є точка зору Суярко Т.Д., якою вперше сформульовано визначення поняття «цивільно–правова послуга з управління житлом». Науковець стверджує, що «послуга з управління житлом – це певне нематеріальне благо, яке не має уречевлюваного виразу, надається управителем і споживається установником управління – власником житла у процесі вчинення управителем певних дій або здійснення певної діяльності з утримання житла як об'єкта нерухомості та забезпечення осіб, які користуються житлом, відповідним рівнем сервісу в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача) і процес надання якого нерозривно пов'язаний з особою виконавця» [21, с. 5, 14].

На думку авторів [11, с. 19] управління житловим будинком – це господарська діяльність відповідних суб'єктів господарювання, яка має на меті задоволення потреби співвласників багатоквартирного будинку в ефективному управлінні цим будинком і передбачає отримання доходу за виконання управлінських функцій.

Групою авторів [22, с. 85] управління будинком визначається як дії, спрямовані на забезпечення ефективного функціонування будинку і прибудинкової території відповідно до їх цільового призначення і збереження їх споживчих властивостей, а також на організацію забезпечення потреби мешканців будинку в отриманні житлово–комунальних послуг відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил.

Найбільш повно та змістовно розкрито поняття «управління багатоквартирним будинком», що застосовано у статті 1 проекту Житлового кодексу України, де зазначено, що управління багатоквартирним будинком – це функція його власника (співвласників), що полягає в реалізації окремих

повноважень з володіння, користування та розпорядження спільним сумісним майном у багатоквартирному будинку і спрямована на утримання багатоквартирного будинку у справному стані, забезпечення побутових потреб осіб, які проживають (перебувають) у такому будинку, пов'язаних з таким проживанням (перебуванням) [23].

Відсутність однозначного підходу до трактування поняття «управління багатоквартирним будинком» та його особливостей, послужило причиною розбіжностей у чинних законодавчих та нормативно-правових актах, поглядах науковців та авторів стосовно сутності та значення управителя. Таким чином, поняття «управитель» потребує подальшого ґрунтовного дослідження, яке буде проведено у наступному підрозділі дисертаційної роботи.

Для того, щоб проводити будь-які коректні зміни в управлінській сфері, потрібно знати, з чого складається система управління та як вона працює. Навіть до цього часу серед науковців і практиків немає єдності у визначенні поняття «система управління». В.О. Василенко розглядає її як сукупність усіх елементів, підсистем і комунікацій між ними, а також процесів, що забезпечують задане функціонування організації [24, с. 115]. І.Є. Давидович вважає, що це формування й організація всього виробничо-господарського і фінансово-економічного процесу, а також координація і регулювання різних елементів системи [25, с. 37-38]. Д.А. Новіков пропонує розглядати аналізований термін як систематизований набір засобів впливу на підконтрольний об'єкт для досягнення певних цілей даним об'єктом [26, с. 21].

Як вірно стверджує О.Є. Кузьмін, «будь-яка система менеджменту повинна охоплювати суб'єкти управління, об'єкти управління, а також сукупність способів та засобів впливу суб'єктів управління на об'єкти управління з метою досягнення мети функціонування системи» [27, с. 244].

Беручи до уваги зазначене вище, пропонуємо власне визначення поняття системи управління житловим фондом. Система управління житловим фондом – це сукупність форм і засобів впливу суб'єктів управління житловим фондом

на об'єкти з метою досягнення економічної, соціальної і технологічної цілей та виконання відповідних їм завдань.

Учасниками організаційних та господарських відносин, що виникають у сфері управління житловим фондом є об'єкти і суб'єкти, взаємодія яких представлена на рис. 1.2.

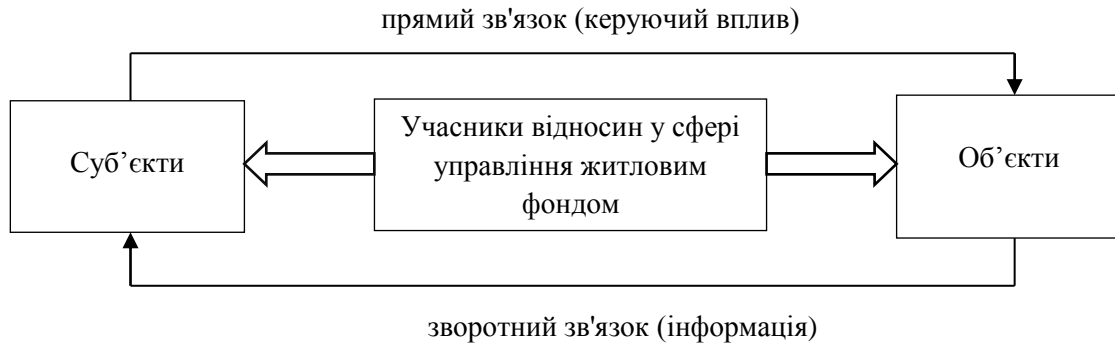


Рис. 1.2. Учасники організаційних і господарських відносин у сфері управління житловим фондом*

*Запропоновано автором

Як видно з рис. 1.2, певний суб'єкт управління житловим фондом не може існувати без відповідних об'єктів і тільки в сукупності вони утворюють систему управління, яка охоплює структуру взаємозв'язків керуючої системи з керованим об'єктом (прямі й зворотні зв'язки).

Слушно зауважують науковці [28], що між суб'єктами і об'єктами виникають управлінські відносини лише завдяки тому, що суб'єкти наділені відносно об'єктів владними повноваженнями, які дають змогу їм здійснювати свій управлінський вплив.

Взаємодіючи, суб'єкт і об'єкт утворюють процес управління. Слід погодитися з позицією Малиновського В.Я. [29], який зазначає, що від суб'єкта до об'єкта проходять прямі зв'язки, а від об'єкта до суб'єкта – зворотні, утворюючи між ними тісну взаємодію. І саме рух інформації забезпечує практичну реалізацію даних зв'язків. Необхідність прямих та зворотних зв'язків є важливою та потрібною умовою ефективного функціонування і розвитку будь-якої системи управління. За допомогою прямого зв'язку відбувається вплив керуючої системи на керовану через прийняття управлінських рішень.

Зворотний зв'язок забезпечує інформування про стан об'єкта і його вплив на формування подальших управлінських рішень керуючою системою. Таким чином, зворотній зв'язок спрямовує керуючу систему до оптимального організування процесу регулювання своєї діяльності відносно об'єкта управління.

Отже, підсумовуючи зазначене вище, можна констатувати, що прямий та зворотний зв'язок між суб'єктом та об'єктом є базовою основою для їх постійної динамічної взаємодії, у процесі якої виникають управлінські відносини.

Система управління житловим фондом включає постановку цілей, планування заходів щодо їх досягнення, здійснення дій з реалізації намічених заходів, координацію і стимулювання діяльності виконавців (залучених осіб), спрямовані на досягнення найкращого результату, а також контроль за досягненням запланованих результатів.

Перелік запропонованих цілей системи управління житловим фондом та відповідних їм завдань наведено на рис. 1.3.

Вважаємо, що основною метою системи управління житловим фондом є ефективне використання й утримання житлового фонду та забезпечення комфортності проживання громадян.

Відповідно до поставленої мети система управління житловим фондом повинна спрямовуватися на досягнення таких цілей:

1. Економічна ціль – ефективне використання коштів споживачів житлово-комунальних послуг на утримання та поліпшення житлового фонду.
2. Соціальна ціль – максимальне задоволення потреб споживачів житлово-комунальних послуг.
3. Технологічна ціль – забезпечення підтримання та поліпшення технічного стану житлового фонду.

На основі сформованих цілей системи управління житловим фондом можна визначити такі його завдання:

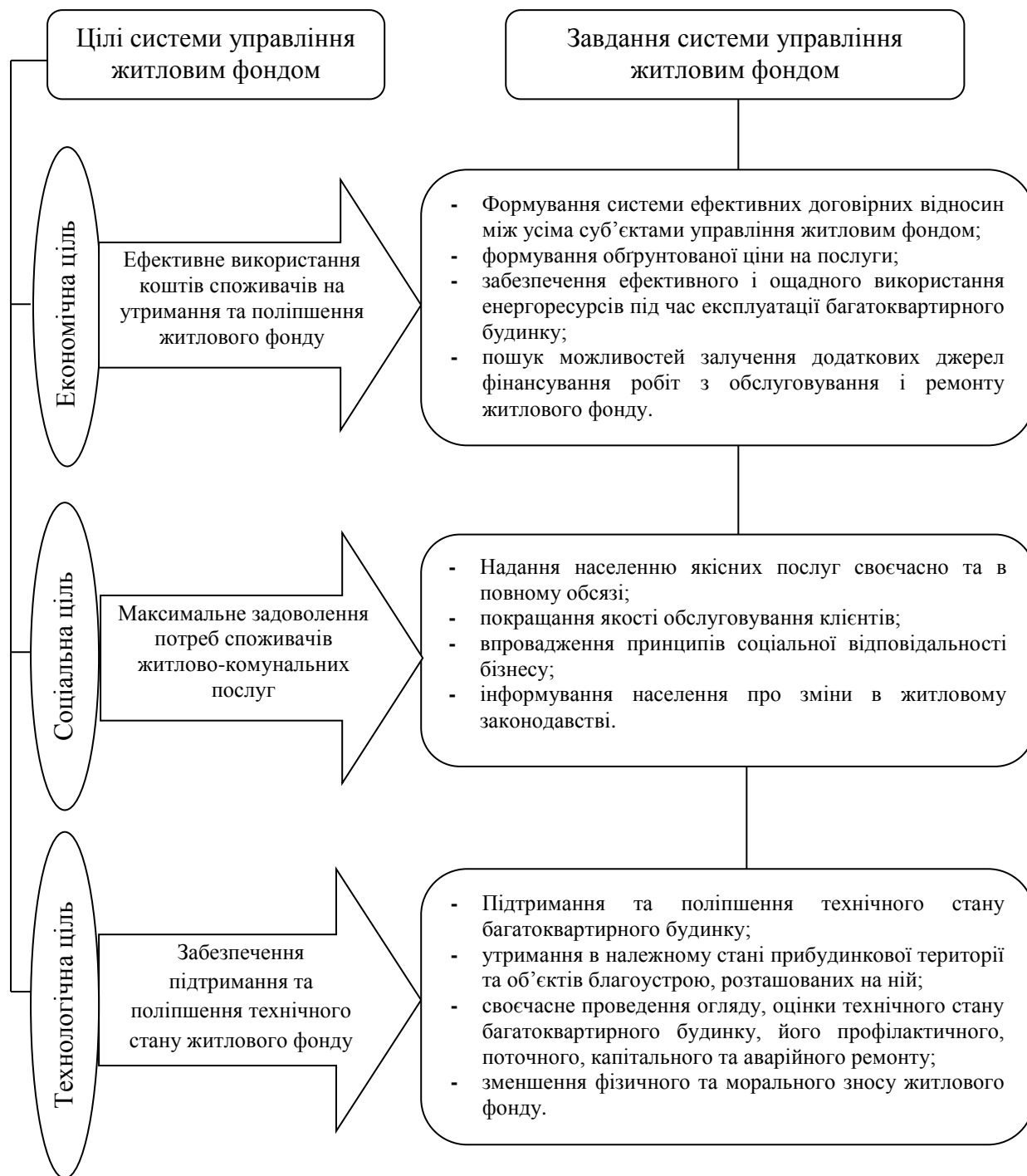


Рис. 1.3. Цілі та завдання системи управління житловим фондом*

* Сформовано та доповнено на підставі джерел [30-33]

- формування системи ефективних договірних відносин між усіма суб'єктами управління житловим фондом;
- формування обґрунтованої ціни на послуги;
- забезпечення ефективного і ощадного використання енергоресурсів під час експлуатації багатоквартирного будинку;

- пошук можливостей залучення додаткових джерел фінансування робіт з обслуговування і ремонту житлового фонду;
- надання населенню якісних послуг своєчасно та в повному обсязі;
- покращення якості обслуговування клієнтів;
- впровадження принципів соціальної відповідальності бізнесу;
- інформування населення про зміни в житловому законодавстві;
- підтримання та поліпшення технічного стану будинку;
- утримання в належному стані прибудинкової території та об'єктів благоустрою, розташованих на ній;
- своєчасне проведення огляду, оцінки технічного стану багатоквартирного будинку, його профілактичного, поточного, капітального та аварійного ремонту;
- зменшення фізичного та морального зносу житлового фонду тощо.

Система управління житловим фондом відноситься до складних відкритих динамічних систем, характер змін (динаміки) у яких суттєво впливає на соціально-економічне становище в суспільстві. Успішне функціонування будь-якої системи передбачає процес постійного розвитку. Так, Є.М. Борщук зазначає, що метою розвитку є створення сприятливих умов для того, щоб життя людей було тривалим, здоровим і наповненим творчістю [34, с. 233].

Погоджуємось із твердженням Дж. Лафта, що розвиток – це зміна стану системи на інший, який є кращим, більш ефективним або більш доцільним [35].

Процес розвитку у філософії досліджується як особлива форма руху, що супроводжується зміною якості, структури та кількості. Кількісні зміни – це збільшення чи зменшення складових частин цілого шляхом зміни їх числових значень. Структурні зміни – це зміни взаємовідношення складових частин, які не обов'язково супроводжуються збільшенням або зменшенням їх кількості. Якісні зміни означають трансформації закономірності кількісних і структурних змін, що мали місце раніше [36, с. 81].

Якісну складову розвитку підкреслює Л.А. Базилевич, зазначаючи, що якісні перетворення організації виробництва та управління приводять до

істотного підвищення науково-технічного рівня, економічної та соціальної діяльності, підвищення якості управління [37, с. 183].

С.В. Вечера вважає, що важливою ознакою розвитку є обов'язкова якісна складова змін, що характеризує це поняття. Кількісні ж зміни характеризують ріст і можуть як супроводжувати розвиток, так і бути відсутніми. Розвиток – збільшення ефективності, можливостей, потенціалу, властивостей, тобто якісних параметрів, як при кількісному зростанні, так і без нього [38, с. 63].

Т.В. Куклінова стверджує, що розвиток – це процес, що розгортається в часі, з переходом з одного стану в інший, який характеризується наявністю якісних перетворень у цілому або появою якісно нових елементів, властивостей чи характеристик, які визначають побудову й функціонування системи [39].

Вважаємо, що найбільш прийнятним стосовно системи управління житловим фондом є визначення поняття «розвиток», запропоноване Т.В. Кукліною. Слід погодитися з думкою науковців [40, с. 207] про те, що розвиток має бути організований як керований процес, тобто як особливий об'єкт управління.

Спроби реформи житлової сфери тривають вже від початку 90-х років. Проте, випередивши східноєвропейські країни з початком приватизації, яка триває з 1992 року, Україна втратила темпи і важелі здійснення реформи галузі житлового господарства. Ще за часів перебудови у Радянському Союзі великої популярності набула теза про те, що усі негаразди адміністрування у державі спричинені відсутністю ефективного власника. Оскільки житлові будинки, споруди, житлові комплекси тощо становили значну частку державного майна, вищезазначена теза розповсюджувалася також і на житлове господарство.

Реалізацією пошуку ефективного власника житла стали спочатку приватизація державного житлового фонду, потім – процес передачі житла з державної до комунальної власності, створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків тощо. Однак стан справ у галузі житлового господарства не покращився. Навпаки, на сьогодні проблеми цієї сфери значно загострилися і їх вирішення потребує рішучих дій.

Отже, завданням держави є формування та сприяння реалізації державної політики розвитку системи управління житловим фондом, спрямованої на поліпшення якості життя людини.

1.2. Об'єкти і суб'єкти управління житловим фондом

Як відомо, управлінська система розглядається в сукупності двох невід'ємних складових – об'єкта та суб'єкта. Тому, важливе значення у процесі управління житловим фондом має визначення кола об'єктів та суб'єктів його здійснення.

У законодавчих, нормативно–правових актах та літературі зустрічаються різноманітні тлумачення категорій «житло», «житловий фонд», «житловий будинок».

Так, в українському законодавстві не дається загального поняття «житло», що викликає на практиці різні суперечки. Пленум Верховного Суду України в постанові від 25 грудня 1992 року № 12 «Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності» (п. 30) визначив житло як приміщення, призначене для постійного чи тимчасового проживання людей (приватний будинок, квартира, кімната в готелі, дача, садовий будинок тощо), а також ті його складові частини, які використовуються для відпочинку, зберігання майна або задоволення інших потреб людини (балкони, веранди, комори тощо) [41].

У Житловому кодексі Російської Федерації, згідно зі ст. 16 житлом – житловим будинком визнається індивідуально–визначений будинок, який складається з кімнат, а також приміщень допоміжного використання, призначених для вдоволення громадянами побутових й інших потреб, пов'язаних з їх перебуванням у такому будинку [42].

Статтею 379 Цивільного Кодексу України житлом фізичної особи вважається житловий будинок, квартира, інші приміщення, призначені і придатні для постійного проживання в них [10].

З огляду на різну термінологію Є.О. Мічурін пропонує замінити словосполучення «житлові будинки» та «житлові приміщення» на термін «житло», що сприятиме єдиному вживанню та систематизації термінології у житлових правовідносинах [43, с. 5].

Слід погодитися з думкою Д.О. Свіркіна про те, що житло – найважливіша потреба людини, яка існувала завжди. Згідно з теорією мотивації А. Маслоу, потреба в житлі як притулку є первинною, базисною потребою разом з продуктами харчування, одягом, взуттям, що є необхідним для виживання. Житлові потреби, вимагаючи задоволення, є тією реальністю, яка зумовлює багато процесів фізичної, економічної й соціальної життєдіяльності людини, сім'ї, суспільства загалом. Житлові потреби суспільства зростають і ускладнюються в міру його розвитку [44, с. 132].

Житло забезпечує громадянам середовище проживання, є місцем ведення домашнього господарства, споживання матеріальних і духовних благ, відпочинку тощо та разом з тим значною мірою визначає здоров'я, стабільність та добробут сімей [45, с. 17].

З технічної точки зору житло можна охарактеризувати як «будівельну систему, яка складається з декількох захисних і багатофункціональних конструкцій, які утворюють наземний і наземно-підземний замкнутий об'єм, призначений для перебування людей і їх життєдіяльності» [46]. Також житло розглядається як результат виробництва – як «штучно створене людиною середовище проживання, місце для відпочинку, здійснення трудових і побутових процесів» [47].

Якщо взяти до уваги містобудівне значення житла, тоді, на думку Г.Т. Попова, житло – це первинний і найважливіший елемент міського господарства [48].

У цілому під одним і тим же словом «житло» маються на увазі два поняття, які мають принципову різницю. В першому випадку мова йде про житло як об'єкт нерухомості, тобто безпосередньо про будинки, квартири, приміщення [49-51]. У другому випадку житло розглядається як об'єкт, який надає житлові

послуги, тобто є місцем відпочинку, розвитку родини, відтворення робочої сили [52; 53]. Друге поняття стосується процесу використання житла.

Поняття «житло» у законодавстві та літературі пов'язується з поняттям житлового будинку. У свою чергу, житловий будинок є елементом більш складних структур – житлового комплексу, житлового фонду і житлового середовища.

Згідно з СОУ ЖКГ 00.01-010: 2010, житловий комплекс – це сукупність нерухомого майна, що складається із земельної ділянки в установлених межах, розміщеним на ній житловим будинком разом із спорудами та інженерними системами, які утворюють цілісний майновий комплекс [18].

Суярко Т.Д. стверджує, що житловий комплекс – це комплекс нерухомого і рухомого майна, утвореного земельною ділянкою (ділянками) та розміщеним на ній багатоквартирним будинком (будинками) або садибами, іншим майном, що належить на праві спільної власності власникам житла і служить для утримання житла як об'єкта нерухомості та забезпечення осіб, які користуються житлом, відповідним рівнем сервісу [21, с. 6].

На думку Демченко О.В., житловий комплекс визначається як складна річ, що складається з: а) земельної ділянки; б) житлового багатоквартирного будинку з приміщеннями, які в ньому розташовані; в) обладнання і комунікацій. У свою чергу багатоквартирний житловий будинок складається з таких приміщень: квартири, нежитлові приміщення та допоміжні приміщення, кожний з яких має особливий правовий режим [54, с. 5].

Найбільш змістовно визначення житлового комплексу надано Суярко Т.Д. Що стосується квартири, як частини житлового будинку, слід погодитися з думкою Суярко Т.Д., яка вважає, що квартира виступає у цивільному обігу як окрема річ, але така квартира не здатна бути окремим об'єктом управління, що зумовлено об'єктивно існуючими її особливостями як ізолюваного приміщення у дво– або багатоквартирному житловому будинку [21, с. 5, 14].

Вважаємо, що окремо варто зупинитися на правових аспектах відносин спільної сумісної власності, яка є об'єктом управління. У тому разі, якщо

житлові та нежитлові приміщення в багатоквартирному будинку належать кільком власникам, які одночасно є співвласниками об'єктів спільного користування, вказані об'єкти перебувають у спільній сумісній власності всіх власників житлових та нежитлових приміщень у будинку.

Відповідно до статті 382 Цивільного кодексу України [10], набуваючи право власності на квартиру – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання, власникам квартири у дво– або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

Отже, як бачимо, право на допоміжні приміщення, які призначені для обслуговування житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, слідує за правом на житлові приміщення.

Враховуючи зазначене вище, слід погодитися з думкою Крашенинникова П.В. про те, що квартира є головною річчю, а майно, що забезпечує експлуатацію квартир – допоміжні приміщення (спільне майно), є приналежністю головної речі [55, с. 302].

Таким чином, проведене аналізування законодавчих актів та літературних джерел дозволяє виокремити такі об'єкти управління житловим фондом:

- 1) одно-, двоквартирний житловий будинок садибного типу;
- 2) багатоквартирний будинок;
- 3) житловий комплекс;
- 4) спільне майно співвласників багатоквартирного будинку.

Слід зауважити, що предметом подальших досліджень буде багатоквартирний будинок.

Тепер перейдемо до розгляду питання, яке стосується суб'єктів управління житловим фондом. Відповідно до статті 2 Господарського кодексу України [56] учасниками відносин у сфері господарювання є суб'єкти господарювання, споживачі, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, наділені господарською компетенцією, а також громадяни, громадські та інші організації, які виступають засновниками суб'єктів господарювання чи здійснюють щодо них організаційно–господарські повноваження на основі відносин власності.

Коло учасників відносин у сфері житлово–комунального господарства окреслено статтею 3 Закону України «Про житлово–комунальні послуги» [12], відповідно до якої суб'єктами цього закону є органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, власники, виробники, виконавці та споживачі житлово–комунальних послуг. Що стосується конкретно суб'єктів управління житловим фондом, то на сьогоднішній день такий перелік відсутній.

Враховуючи зазначене вище, а також специфіку підгалузі житлового господарства, спираючись на аналіз законодавчих та нормативно–правових актів, які регулюють правові відносини між учасниками на ринку надання послуг з управління житлом [12; 15; 18; 23; 56-58], пропонуємо вважати суб'єктами управління житловим фондом таких учасників відносин у цій сфері: споживач ЖКП, виконавець ЖКП, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, управитель.

Розглянемо сутність кожного із перелічених суб'єктів управління житловим фондом більш детально. Вважаємо, що серед учасників відносин у сфері надання послуг з управління житлом особливо слід виокремити таких суб'єктів, як споживач та виконавець житлово–комунальних послуг.

Споживач – фізична чи юридична особа, яка отримує або має намір отримати житлово–комунальну послугу [12; 16].

У свою чергу, серед споживачів – фізичних осіб визначальну роль відіграють мешканці, до яких належать власники, співвласники, наймачі, орендарі окремих житлових і нежитлових приміщень, які проживають у

будинку. Споживач зобов'язаний укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем на основі типового договору, а також оплачувати житлово-комунальні послуги у строки, встановлені договором або законом [12].

Споживачів ЖКП можна класифікувати за способом споживання на одноосібних і колективних. До одноосібних споживачів належать власник об'єкту житлового фонду, співвласник багатоквартирного будинку, орендар/наймач об'єкту житлового фонду. До колективних – ОСББ та управитель.

Власник приміщення, будинку, споруди, житлового комплексу – це фізична або юридична особа, якій належить право володіння, користування та розпоряджання житловим будинком або житловим комплексом, зареєстроване у встановленому законом порядку [12].

Водночас, статтею 322 Цивільного кодексу [10] передбачено, що власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом. Це значить, що власник має право управляти належним йому майном, а також доручати повністю або частково розпоряджатися та управляти майном відповідно до чинного законодавства і договору управителю.

Пунктом 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» визначено, що власники квартир багатоквартирних будинків та житлової площі в гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку чи гуртожитках. Допоміжні приміщення передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають [59]. Зазначену вище норму статті закону підтверджено рішенням Конституційного Суду України від 02.03.2004 № 4-рп/2004 [60].

Отже, відносини співвласності у багатоквартирному будинку виникають у той момент, коли хоч би одна квартира в ньому є приватизована відповідно до закону або придбана в попереднього одноосібного власника будинку.

Співвласниками багатоквартирного будинку можуть бути як фізичні так і юридичні особи, а також держава як власник державних підприємств, установ та організацій, і територіальна громада через органи місцевого самоврядування. Із сутності спільної сумісної власності впливає визначення терміну «співвласник». Отже, співвласник багатоквартирного будинку – це власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку [58].

Цивільно–правові засади здійснення права власності [10] проголошують принципи, за якими власник має не лише право щодо вільного користування та розпорядження належним йому майном, а також зобов'язаний здійснювати витрати по утриманню своєї власності. У свою чергу, кожний співвласник багатоквартирного будинку несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації та ремонту спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника багатоквартирного будинку.

Частка співвласника багатоквартирного будинку – частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку [58].

Для здійснення своїх повноважень співвласники багатоквартирного будинку можуть створити юридичну особу – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Слід зауважити, що створення об'єднання співвласників ніяким чином не впливає на режим спільної власності та на правомочності співвласників щодо використання та утримання спільного майна. Як зазначає І.В. Спасібо–Фатєєва, немає залежності статусу приміщення від створення об'єднання, оскільки наявність такої юридичної особи жодним чином не впливає на об'єкт – житловий будинок з усіма приміщеннями, розташованими в ньому [61, с. 95].

Тут необхідно вказати, що для об'єднань власників житлових та нежитлових приміщень у будинках світова практика виробила спеціальний термін – «кондомініум» (від лат. слова *con* – спів, *dominium* – володіння). Термін походить з римського права і означає сумісне володіння та користування майном кількома власниками.

Як цілком правильно зазначає Ю.Є. Ходико, головною особливістю кондомініуму, що відрізняє останній від інших житлових будинків, є поєднання правового режиму власника квартири та спільної власності на інше майно, що входить до кондомініуму. Квартира у багатоквартирному будинку та частка у спільному майні визначається єдиним об'єктом [62, с. 114].

В Україні поняття кондомініуму законодавчо не визначено. У зв'язку з цим немає єдиного підходу до розуміння його сутності. Так, одні автори вважають кондомініуми однією з форм права власності [63, с. 8; 64, с. 15], другі визначають їх як суб'єктів цивільних правовідносин – юридичних осіб [65, с. 398; 66, с. 15], інші відносять кондомініуми до об'єктів нерухомості [62, с. 113; 67, с. 64].

В українській науковій та періодичній літературі, а також у правозастосовній діяльності найчастіше зустрічається розуміння кондомініуму як об'єкта нерухомості, цілісного житлового комплексу, але дуже часто цей термін ототожнюють з об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Що стосується об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, то існують різні підходи до визначення сутності цього суб'єкта господарювання. Так, відповідно до статті 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» ОСББ – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна [57].

На думку Сердюк Т.В. [68, с. 99], згідно законодавства основною метою створення та функціонування ОСББ є забезпечення і захист прав співвласників багатоквартирного будинку, забезпечення сумлінного виконання їхніх

обов'язків, своєчасного надходження коштів за користування послугами, належного утримання та використання неподільного і спільного майна співвласників, дотримання вимог, передбачених законодавством та статутними документами.

У роботі авторів [69, с. 7] зазначається, що «ОСББ – це єдиний механізм, за допомогою якого власники житлового та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть спільно володіти, користуватися і здійснювати управління будинком загалом».

Найбільш повно та ґрунтовно сутність ОСББ визначено Проектом Житлового кодексу України [23], де передбачено, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є неприбутковою організацією, утвореною відповідно до закону та з урахуванням цього Кодексу власниками (співвласниками) багатоквартирного будинку (будинків) з метою спільного користування, володіння та розпорядження об'єктами спільної власності в багатоквартирному будинку (будинках), і не має на меті отримання прибутку для подальшого розподілу між членами об'єднання, за винятком спрямування отриманого прибутку на утримання та забезпечення експлуатації спільного майна у багатоквартирному будинку (будинках).

Виконавців житлово-комунальних послуг можна класифікувати за такими ознаками:

1) за видами послуг на:

- виконавці житлових послуг, до яких належать: житлово-експлуатаційне підприємство (ЖЕО, ЖЕК, ЖКП тощо), приватне підприємство з утримання житлового фонду, служба єдиного замовника, керуюча компанія, ОСББ, управитель;

- виконавці комунальних послуг, до яких належать: постачальник природного газу; електропостачальник; теплопостачальна організація; постачальник гарячої води; суб'єкт господарювання, що провадить господарську діяльність з централізованого питного водопостачання; суб'єкт господарювання, що провадить господарську діяльність з централізованого

водовідведення; суб'єкт господарювання, який визначений виконавцем послуг на вивезення побутових відходів у встановленому законодавством порядку.

2) за ознакою наявності власних виробничих потужностей на:

- такі, що мають власні виробничі потужності для надання ЖКП: виконавці комунальних послуг; житлово-експлуатаційне підприємство, приватне підприємство, служба єдиного замовника, керуюча компанія;

- такі, що не мають, а виконують управлінські функції: ОСББ, управитель.

Виконавець – суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору [12; 15]. Виконавець зобов'язаний забезпечувати своєчасність та відповідну якість житлово-комунальних послуг згідно із законодавством та умовами договору, в тому числі шляхом створення систем управління якістю відповідно до національних або міжнародних стандартів [12]. Виконавцем послуг з управління житловим фондом може бути суб'єкт господарювання, з яким досягнуто згоди про надання таких послуг та укладено відповідний договір.

Суб'єкти господарювання, залежно від мети діяльності, можуть мати різні організаційно-правові форми. Діяльність, яку провадять суб'єкти господарювання для отримання прибутку, вважають підприємницькою, або комерційною. Якщо ж управління житловим фондом не передбачає отримання прибутку, то така діяльність є некомерційною. І комерційну, і некомерційну діяльність можуть провадити лише зареєстровані за встановленим у законодавстві порядком суб'єкти господарювання. Підприємницьку (комерційну) діяльність можуть провадити зареєстровані юридичні та фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності. Своєю чергою, юридичні особи – це підприємства всіх організаційно правових форм, господарські товариства, кооперативи, об'єднання підприємств (юридичних осіб), перелік яких міститься в Класифікаторі організаційно-правових форм господарювання різних форм власності.

Непідприємницьку діяльність щодо надання послуг з управління житлом можуть провадити об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

Суб'єкти господарювання самостійно визначають свою організаційну структуру. На структуру впливатиме вид діяльності – комерційний чи некомерційний; перелік послуг та кількість об'єктів в управлінні; перелік робіт, які управитель виконуватиме самостійно або залучаючи підрядні організації. Позитивним фактором є те, що виконавець послуг з управління може без проведення додаткових конкурсів укладати субпідрядні договори на виконання його функцій у разі, якщо укладання таких договорів передбачено договором про надання послуг з управління житловим фондом. У такому разі він є відповідальним перед споживачами за якість наданих послуг. Однак, в Україні і нині, незважаючи на дискусії про формування конкурентного середовища в житлово–комунальному господарстві, значна частка житлового фонду перебуває в управлінні та на утриманні житлово–комунальних підприємств, які визначені виконавцями цих послуг.

Відповідно до статті 14 Податкового кодексу України житлово–комунальні підприємства – це суб'єкти господарювання, які безпосередньо виробляють, створюють та/або надають житлово–комунальні послуги [70]. Ці підприємства укладають договори від імені мешканців з усіма суміжними комунальними службами, деякі роботи виконують самостійно.

Організаційні принципи роботи житлово–експлуатаційних підприємств є застарілими і це свідчить про необхідність реформування існуючої системи управління житловим фондом, демонополізації ринків попиту і пропозиції на житлово–комунальні послуги, впровадження належної системи договірних відносин, підготовки і залучення професійних управителів у цю сферу [71].

Дослідження теоретичних аспектів управління житловим фондом на основі договору з управителем доцільно почати із уточнення його змісту. Для цього проаналізуємо визначення терміну «управитель» у чинному законодавстві України та окремими авторами.

Першим серйозним кроком на шляху до впровадження реальних механізмів управління житловим фондом стало прийняття Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [54], який регулює

порядок створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків – нової, прогресивної форми управління житлом в Україні. Однак, попри усі переваги, притаманні цьому закону, він не позбавлений недоліків [72, с. 54; 11, с. 7; 22, с. 92; 64, с.79], серед яких відсутність повного й детального врегулювання поняття управителя, його функцій, принципів здійснення діяльності, вимог до його кваліфікації та системи відповідальності за невиконання своїх обов'язків тощо.

Функції з управління житловим фондом та забезпечення його належної експлуатації власники, співвласники або за їх дорученням балансоутримувача здійснюють самостійно чи через особу, яка за договором з власником здійснює управління будинком (управитель) [16].

Отже, співвласники багатоквартирного будинку можуть здійснювати управління ним самостійно – або безпосередньо ухвалюючи певні рішення на зборах і виконуючи їх за взаємною згодою, або через створення для управління спільним майном юридичної особи – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – і надання їй відповідних повноважень. Однак співвласники або ОСББ не є управителями у прямому розумінні. Щодо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку управління належить розглядати як діяльність ОСББ для досягнення мети його створення, щодо співвласників – як невід'ємну від права власності функцію. Якщо ж управління здійснює сторонній суб'єкт господарювання, то його діяльність вже стає послугою.

Враховуючи наведене, на думку авторів [11, с. 12] «управитель» – це суб'єкт господарювання, який надає комплексну послугу з управління.

Мирза С.С. стверджує, що «під управителем багатоквартирного будинку слід розуміти юридичну або фізичну особу, яка за договором з власником (співвласниками) здійснює управління неподільним та загальним майном власника (співвласників) багатоквартирного будинку від свого імені в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача)» [20, с. 79].

Водночас згідно із Законом України «Про житлово–комунальні послуги»,

управитель – це особа, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків та споруд і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору [12]. Тут виникає правова колізія, адже достеменно не зрозуміло, чи може фізична особа бути управителем, чи для цього потрібно створювати особу юридичну.

Чітке поняття управителя багатоквартирного будинку визначено у ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», згідно з яким управитель – це фізична особа – підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб [58].

Паралельно існує і інший вимір управителів – фінансовий. Відповідно до Закону України від 19.06.2003 № 978-IV «Про фінансово–кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» управитель – це фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном (довірителів) і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, та отримала в установленому порядку дозвіл/ліцензію [73]. Проте, оскільки мова йде про зовсім іншого виду управителів, то їх детальніше досліджувати не будемо.

Проведене аналізування законодавчих та нормативно-правових актів з питань житлово–комунального господарства [12; 15; 18; 23; 74; 75], які виокремлюють основні права та обов'язки управителя, дав змогу знайти закономірність, згідно з якою управитель забезпечує виконання комплексу функцій, спрямованих:

– по–перше, на ефективне функціонування об'єкта житлового фонду відповідно до його цільового призначення і збереження його споживчих якостей;

– по–друге, на організування забезпечення потреб мешканців житлових будинків в отриманні інших житлово-комунальних послуг відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил;

– по–третє, на організування та забезпечення виконання (за рішенням співвласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів) робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку та здійснення інших заходів, зокрема з енергозбереження.

Чинне законодавство України поки що не передбачає, що управителі мають одержувати спеціальні дозволи/ліцензії чи сертифікати. Однак група авторів [11, с. 19; 31, с. 420] сходиться на думці, що тільки належним способом підготована особа (юридична чи фізична) може виконувати таку дуже складну та відповідальну роботу, як управління багатоквартирним будинком. Світовий досвід показує, що тільки за умови професійної підготовки управителів їхня діяльність є ефективною і не заподіює шкоди майну власників приміщень у багатоквартирному будинку зокрема та в будинку загалом.

Враховуючи насамперед складність інженерно-технічної системи сучасного житлового будинку (особливо багатоквартирного), а також відповідальність управителя за безпечне та комфортне проживання в ньому мешканців, вважаємо за доцільне запровадити діяльність з управління житловим фондом виключно на професійній основі.

Беручи до уваги зазначене вище, пропонуємо власний підхід до визначення поняття «управитель». Отже, управитель – це фізична особа – підприємець чи юридична особа, яка за договором з власником (співвласниками) здійснює управління об'єктом (об'єктами) житлового фонду для забезпечення його (їх) ефективного функціонування, збереження і відновлення споживчих властивостей та організацію забезпечення потреби споживачів у своєчасному отриманні житлово-комунальних послуг належної якості, а також має відповідний дозвіл/ліцензію на проведення такої діяльності (табл. 1.1).

Визначення поняття «управитель»*

Джерело	Визначення
<p>Закон України «Про житлово-комунальні послуги» (ст.1), від 24.06.2004, № 1875-IV [12]; Наказ Державного комітету України з питань ЖКГ «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій», від 17.05.2005, № 76 [15]; Стандартизація послуг. Послуги з управління та утримання житлового комплексу. Загальні вимоги: СОУ ЖКГ 00.01-010.2010, від 2010-06-07] [18].</p>	<p>Управитель - особа, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору.</p>
<p>Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (ст.2), 19.06.2003, № 978-IV (в редакції Закону № 320-IV від 15.12.2005) [73].</p>	<p>Управитель – це фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном (довірителів) і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та відповідає вимогам, встановленим цим законом.</p>
<p>Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 4.10.2013 р. № 3354 [58].</p>	<p>Управитель – це фізична особа – підприємець або юридична особа – суб’єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.</p>
<p>Управління житловим будинком: практичний посібник / А. Бабак, Д. Левицький, Н. Лисенко та ін. – Київ: Ін-т місцевого розвитку, 2007. – 160 с. [11].</p>	<p>Управитель – суб’єкт господарювання, який надає комплексну послугу з управління.</p>
<p>Мирза С.С. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / С.С. Мирза; Харківський національний університет внутрішніх справ. - К., 2011. - 20 с. [20].</p>	<p>Під управителем багатоквартирного будинку слід розуміти юридичну або фізичну особу, яка за договором з власником (співвласниками) здійснює управління неподільним та загальним майном власника (співвласників) багатоквартирного будинку від свого імені в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача).</p>
<p>Мороз Н.В. Суб’єкти управління житловим фондом / Н.В. Мороз // Економічний аналіз : зб. наук. праць / Тернопільський національний економічний університет. – Тернопіль : Видавничо-поліграфічний центр Тернопільського національного економічного університету “Економічна думка”, 2015. – Том 21. – № 1. – с. 112-119. [76].</p>	<p>Управитель – це фізична особа – підприємець чи юридична особа, яка за договором з власником (співвласниками) здійснює управління об’єктом (об’єктами) житлового фонду для забезпечення його (їх) ефективного функціонування, збереження і відновлення споживчих властивостей та організацію забезпечення потреби споживачів у своєчасному отриманні житлово-комунальних послуг належної якості, а також має відповідний дозвіл/ліцензію на проведення такої діяльності.</p>

* Сформовано та доповнено на підставі джерел [11; 12; 15; 18; 20; 58; 73; 76]

Отже, такий комплексний підхід до поняття «управитель» дає повну характеристику сфери його діяльності, акцентуючи увагу на досягненні

основної мети системи управління житловим фондом, та встановлює вимогу ліцензування.

Оскільки усі вищерозглянуті суб'єкти управління житловим фондом беруть безпосередню участь на ринку управління житлом та є учасниками договірних відносин, вважаємо за доцільне згрупувати їх за характером зв'язків між взаємодіючими суб'єктами, як суб'єктів безпосередньої взаємодії. Окрім суб'єктів безпосередньої взаємодії, пропонується виокремити також і групу суб'єктів управління житловим фондом опосередкованої взаємодії (табл. 1.2).

Суб'єктами опосередкованої взаємодії пропонуємо вважати органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які не беруть безпосередньої участі у процесі управління житлом, але з певних причин зацікавлені у збереженні і успішному розвитку житлового фонду України загалом.

Як видно з табл. 1.2, до суб'єктів опосередкованої взаємодії на ринку управління житловим фондом відносяться державні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування:

- загальнодержавного рівня управління – центральний орган виконавчої влади з питань ЖКГ;
- регіонального рівня управління – обласні та районні державні адміністрації;
- місцевого рівня управління – місцеві ради та їх виконавчі комітети.

Повноваження суб'єктів опосередкованої взаємодії у сфері житлово–комунальних послуг визначені відповідними законодавчими актами [12; 77; 78]. Водночас, і органи виконавчої влади, і органи місцевого самоврядування зацікавлені у підтриманні та поліпшенні технічного стану будинків, утриманні в належному стані прибудинкових територій та розміщених на ній об'єктів благоустрою, а також у безпечному та комфортному проживанні мешканців у цьому житлі, забезпеченні їх житлово–комунальними послугами відповідно до стандартів, нормативів, норм, порядків і правил.

Таблиця 1.2

Класифікація суб'єктів управління житловим фондом за характером зв'язків між взаємодіючими суб'єктами*

Суб'єкти управління житловим фондом	
1. Суб'єкти опосередкованої взаємодії.	
Державні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування.	
<i>За обсягом владних повноважень поділяються на:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - загальнодержавного рівня управління (центральний орган виконавчої влади з питань ЖКГ); - регіонального рівня управління (обласні, районні державні адміністрації); - місцевого рівня управління (місцеві (міські, селищні, сільські) ради та їх виконавчі комітети). 	
2. Суб'єкти безпосередньої взаємодії.	
2.1. Споживачі ЖКП.	
<i>За способом споживання поділяються на:</i>	
<p>Одноосібні споживачі:</p> <ul style="list-style-type: none"> - власник об'єкту житлового фонду; - співвласник багатоквартирного будинку; - орендар/наймач об'єкту житлового фонду. 	<p>Колективні споживачі:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ОСББ; - управитель.
2.2. Виконавці ЖКП.	
<i>За видами послуг поділяються на:</i>	
<p>Виконавці житлових послуг:</p> <ul style="list-style-type: none"> - житлово-експлуатаційне підприємство (ЖЕО, ЖЕК, ЖКП тощо), приватне підприємство з утримання житлового фонду, служба єдиного замовника, керуюча компанія, ОСББ, управитель. 	<p>Виконавці комунальних послуг:</p> <ul style="list-style-type: none"> - постачальник природного газу; - електропостачальник; - теплопостачальна організація; - постачальник гарячої води; - суб'єкт господарювання, що провадить господарську діяльність з централізованого питного водопостачання; - суб'єкт господарювання, що провадить господарську діяльність з централізованого водовідведення; - суб'єкт господарювання, який визначений виконавцем послуг на вивезення побутових відходів у встановленому законодавством порядку.
<i>За наявністю власних виробничих потужностей поділяються на:</i>	
<p>Такі, що мають власні виробничі потужності для надання ЖКП:</p> <ul style="list-style-type: none"> - виконавці комунальних послуг; - житлово-експлуатаційне підприємство, приватне підприємство, служба єдиного замовника, керуюча компанія. 	<p>Такі, що не мають власних виробничих потужностей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ОСББ (Асоціація ОСББ); - управитель.

* Розроблено автором

Таким чином, процес управління житловим фондом характеризується ієрархією рівнів управління і багатофункціональністю. У зв'язку з цим, запропоновано власне визначення поняття «суб'єкт управління житловим фондом». Суб'єкт управління житловим фондом – це учасник відносин у сфері управління житловим фондом, який безпосередньо або опосередковано впливає на систему управління з метою забезпечення ефективного функціонування об'єкту (об'єктів) житлового фонду відповідно до його (їх) цільового призначення і збереження споживчих властивостей, а також на задоволення потреб споживачів у своєчасному отриманні житлово–комунальних послуг належної якості.

Це дасть змогу систематизувати перелік запропонованих суб'єктів управління житловим фондом, а також класифікувати їх за характером зв'язків між взаємодіючими суб'єктами.

Підсумовуючи зазначене вище, можемо зробити висновок, що чітка взаємодія між усіма запропонованими суб'єктами дасть істотний поштовх до формування реальних договірних відносин на ринку управління житловим фондом, забезпечить розвиток конкуренції у цій сфері.

1.3. Проблеми функціонування системи управління житловим фондом

Застаріла система управління житловим фондом, незважаючи на достатній період ринкової трансформації у інших галузях економіки, на сьогодні залишається не реформованою.

В Україні житло, що перебуває в приватній власності фізичних і юридичних осіб, складає понад 95 % від загальної площі всього житлового фонду. При цьому близько 80 % багатоквартирного житлового фонду утримується (управляється) підприємствами комунальної форми власності.

Майже всюди обслуговування житлового фонду такими підприємствами здійснюється за рішенням не самих власників житла, а органів місцевого самоврядування.

Тобто маємо класичний варіант – органи місцевого самоврядування контролюють житлово–експлуатаційні підприємства (ЖЕО, ЖЕК, ЖКП, тощо), котрі хоч і не мають територіально закріпленого житлового фонду, проте за інерцією управляють житловим фондом, отриманим «в спадок» з тих часів, коли така територіальна прив'язаність була законодавчо закріплена (рис. 1.5).



Рис. 1.5. Схема управління об'єктами житлового фонду силами житлово–експлуатаційних підприємств [64]

Сутність цього способу управління житловим фондом розглядалася в роботах багатьох авторів [79-84].

Зокрема, на думку Беззубко Л.В. «існуюча система управління житловим фондом, за якої житлово–експлуатаційна організація одночасно виступає в ролі замовника і виконавця робіт з обслуговування і утримання житлових будинків, є неефективною і не може забезпечити вимоги мешканців щодо повноти і якості житлових послуг, що надаються» [79, с. 131].

Подібної точки зору дотримуються автори Процак К.В. та Ситюк А.А. На думку Процак К.В. [80, с. 514] в Україні і нині досить значна частка житлового фонду обслуговується житлово–комунальними підприємствами (колишніми ЖЕКами), незважаючи на активне обговорення необхідності створення конкурентного середовища в житлово–комунальному господарстві. Житлово–комунальні підприємства укладають договори від імені споживачів послуг з

потрібними підрядними підприємствами та організаціями, певну частину робіт виконуючи самостійно за принципом «сам собі замовляю, сам виконую, сам себе контролюю». Задля підвищення якості послуг та зниження їх вартості існує гостра необхідність оновлення технологічних потужностей цих підприємств.

Ситюк А.А. стверджує, що на сьогодні система управління житловим фондом є застарілою, відсутній розвиток конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг, недостатній рівень енергозберігаючих технологій, високо витратна матеріальна база, все це є значною перешкодою для досягнення якості послуг відповідно до міжнародних стандартів [81, с. 468].

У роботах авторів Перькової О.О. та Полисюка С.В. [82, с. 64; 83, с. 21] зазначається, що основною причиною незадовільної якості житлово-комунальних послуг є те, що безпосередні споживачі цих послуг отримують їх опосередковано через житлово-комунальні підприємства, принципи діяльності яких як сформувалися ще за часів радянської економіки, так і залишилися практично незмінними і до сьогодні, тому вони не відповідають умовам ринкової економіки.

Цілком слушною є думка Шевської О.І. [84, с. 241] про те, що в результаті приватизації житлового фонду в Україні виникла така особливість, що у межах одного багатоквартирного будинку поєдналися різні форми власності. Тобто, співвласниками багатоквартирного будинку можуть бути власники квартир і нежитлових приміщень як фізичні, так і юридичні особи. Неприватизовані житлові та нежитлові приміщення зазвичай перебувають у державній або комунальній власності. Науковець вважає, що на законодавчому рівні не визначено чіткої межі відповідальності, не встановлено “господаря” такого об’єкта. Тобто, органи місцевого самоврядування здійснюють управління не своєю власністю, а житлово-комунальні підприємства розпоряджаються та користуються не своїм майном.

Повністю поділяємо підходи зазначених вище авторів щодо недоліків у роботі житлово-експлуатаційних підприємств. Водночас, слід погодитися з

позицією авторів [85, с. 74] стосовно наявності у них однієї беззаперечної переваги у порівнянні з іншими суб'єктами – це досвід в управлінні житловим фондом. Також ЖЕКи традиційно мають налагоджені відносини з органами місцевого самоврядування, що допомагає при розподілі бюджетних коштів для модернізації житлового фонду. Однак, відсутність конкуренції створює можливості для неналежного ставлення до своїх обов'язків – відповідно співвідношення «ціна – якість» є неоптимальним.

Таким чином, результати аналізування літературних джерел [79-85], присвячених існуючій системі управління житловим фондом, дозволили зробити висновок про те, що організаційні принципи роботи та управління силами житлово-експлуатаційних підприємств є застарілими та потребують системних перетворень. Вважаємо, що саме неефективність функціонування системи управління житловим фондом є основною проблемою та такою, що утворює ряд похідних проблем та недоліків у цій сфері.

Здійснене аналізування досліджень і публікацій, які стосуються стану та проблемних питань галузі житлово-комунального господарства загалом та житлового господарства зокрема показало, що на сьогодні єдиної класифікації проблем управління галуззю не сформовано. Однак, перш ніж перейти до формування висновків і пропозицій щодо класифікації проблем функціонування системи управління житловим фондом, розглянемо підходи до вирішення цього питання з точки зору окремих авторів більш детально.

У роботі Пісьмаченко Л.М. проблеми житлово-комунального господарства згруповано за такими напрямками [86, с. 74]: соціально-економічні, пов'язані з низьким рівнем добробуту та соціальної захищеності населення, недостатніми темпами розвитку будівельної галузі для задоволення потреб населення міст доступним житлом; організаційно-управлінські, породжені недосконалим законодавством у сфері державного регулювання ЖКГ країни, відсутністю єдиної стратегії його розвитку; фінансово-інвестиційні, які пов'язані з відсутністю не лише достатнього бюджетного фінансування капітальних вкладень у сферу ЖКГ, а й вагомих фінансових стимулів для залучення

інвестиційного капіталу; технічно-інноваційні, що викликані відсутністю або ж недосконалістю науково обґрунтованих альтернативних будівництву та капітальному ремонту інноваційних проектів щодо житлових комплексів. Така класифікація проблем є досить обмеженою, адже серед запропонованих автор не виділяє одну із основних проблем, якою є неефективна система управління галуззю.

Мельниченко О.А. і Ващенко В.О., за результатами власних досліджень, значно розширюють коло проблем та пропонують поділяти їх на сім груп [87]: нормативно-правові (недосконалість нормативно-правового забезпечення діяльності галузі), економічні, адміністративні, організаційно-управлінські, техніко-технологічні, соціально-демографічні та екологічні. До другої групи проблем (економічні) автори відносять: високий рівень монополізації сфери надання житлово-комунальних послуг та слабкий розвиток конкуренції в цьому секторі; дотаційні й субсидіарні механізми спрацьовують із запізненням і не повною мірою, високий рівень дотування ЖКГ, неврегульованість системи пільг і порядку їх фінансування; відсутність власних ресурсів та недостатність бюджетного фінансування адресних програм капітального ремонту, заміни та модернізації об'єктів ЖКГ; ризикованість та тривалий термін окупності інвестиційних проектів; повсюдні неплатежі і несвоєчасна оплата житлово-комунальних послуг споживачами, що спровокувало відключення або зменшення теплопостачання житлових будинків і закладів соціальної сфери; невідповідність відносин у сфері ЖКГ змінам в економіці держави та відсутність їх інтегрованості в систему ринкових відносин внаслідок надзвичайної соціальної значущості, а отже, політизованості галузі, тобто використання «ручного управління» міжбюджетними трансфертами і порядком їх надання, а також розміру та структури тарифів, що обумовлює конфлікт інтересів учасників цього ринку. Водночас, серед проблем, які носять організаційно-управлінський характер автори виділяють такі: неефективна система управління житлом і підприємствами галузі та державного регулювання ЖКГ; нечіткий розподіл повноважень між центральним,

регіональним і місцевим рівнями влади, невідповідність компетенції органів місцевого самоврядування їх фінансовим ресурсам; непродумана приватизація деяких комунальних підприємств, неврегульованість питання їх підпорядкованості, а отже, і фінансування; відсутність єдиної технічної політики розвитку житлової та комунальної інфраструктури; неналежне кадрове забезпечення комунальних підприємств; низька активність громадськості для забезпечення порядку та збереження суспільного майна; незадовільна робота служб ЖКГ щодо підтримання в належному стані житлових приміщень та комунікаційних мереж; нерегулярне проведення ремонтів під'їздів, площ загального користування та прилеглих територій багатоповерхових будинків. Запропонована науковцями класифікація проблем також не позбавлена певних недоліків, серед яких – віднесення неефективності системи управління житлом і підприємствами галузі ЖКГ до організаційно-управлінської групи проблем. Вважаємо, що зазначена вище проблема, як елемент ринкових відносин, має бути віднесена до групи економічних проблем.

Найбільш повно та всебічно проблеми сучасного стану житлово-комунального господарства описані у праці Кульчицького М.І. і Козярика І.В. [88, с. 273]. Автори, систематизувавши основні проблеми галузі залежно від факторів їх виникнення, пропонують поділити їх на такі групи: економічні, технічні, інституційні, соціальні та екологічні.

Згідно з підходом авторів, центральне місце відведено економічним проблемам, які можуть бути поділені на такі різновиди: ринкові (неспроможність діяти в ринкових умовах, обмежена конкуренція на ринку ЖКП, відсутність мотивацій для бізнесу, неможливість залучення інноваційних факторів, неефективна система управління, стандарти якої успадковані від радянського періоду тощо); економіко-технологічні (заборгованість за енергоресурси та заробітної плати, збитковість підприємств, непрозорість тарифоутворення, висока собівартість послуг, невиправдано високий рівень обсягів споживання тепла і питної води тощо); фінансово-інвестиційні (залишковий принцип фінансування, зростання обсягів дебіторської

заборгованості, недостатність фінансових ресурсів для поточної діяльності, неможливість самостійного здійснення технічного переоснащення галузі, значний обсяг потрібних інвестицій, непрозорість фінансових потоків і безконтрольні витрати коштів тощо). Повністю поділяємо позицію авторів щодо віднесення проблеми неефективності системи управління галузі житлово-комунального господарства до різновиду економічних проблем, таких як ринкові.

Серед інших груп проблем автори виділяють такі [88, с. 273-274]: соціальні (незадовільна якість послуг та їх постійне зниження, низька платоспроможність населення, незадовільна платіжна дисципліна споживачів, зростання соціальної напруженості у суспільстві, погіршення комфортності та безпечності умов проживання тощо); інституційні (незадовільна дисципліна відшкодування державою пільг, недосконала система регулювання природних монополій, відсутність механізму фінансового оздоровлення галузі, недосконалість нормативної бази у сфері регулювання відносин у ЖКГ, відсутність системного контролю за якістю надання послуг, неефективність державних програм реформування, непривабливий інвестиційний клімат тощо); технічні (безнадійно застаріла матеріальна база ЖКГ, значна частка морально застарілих основних фондів і низький рівень технологій та висока енергомісткість обладнання, незадовільний критичний технічний стан інфраструктурних мереж, значні втрати ресурсів тощо), а також екологічні проблеми (невідповідність якості послуг нормам екологічної безпеки, забрудненість атмосферного повітря підприємствами комунальної енергетики, неефективність комунальних очисних споруд, забрудненість поверхневих джерел водопостачання шкідливими речовинами, скидання підприємствами ЖКГ великої кількості неочищених стоків, невідповідність більшості сміттєзвалищ вимогам санітарних норм тощо).

Христенко Н.Ю. вважає, що найактуальнішими проблемами, що існують сьогодні в житловій сфері є: недосконалість житлового законодавства; недостатня впорядкованість правовідносин у сфері житлового господарства; високий рівень фізичного та морального зносу існуючого житлового фонду;

низька якість обслуговування та утримання житлового фонду й прибудинкових територій; високий рівень зносу водо- та тепломереж, що призводить до значних втрат ресурсів під час транспортування; значна енергозатратність житлових будинків; неефективність існуючих механізмів забезпечення житлом незахищених верств населення; недостатні обсяги фінансування й відсутність альтернативних джерел інвестицій в житлове господарство тощо [32, с. 139]. Слід погодитися з думкою автора про те, що більшість проблем, які існують сьогодні у сфері житлового господарства, пов'язані між собою, тож вирішення їх можливе лише за умови застосування комплексного підходу, а також відповідного законодавчого забезпечення цього процесу.

Дещо іншим способом до класифікації проблем підійшла Траченко Л.А., запропонувавши проблеми, які виникають при наданні житлово-комунальних послуг, згрупувати у три категорії: інституційні, економічні та технічні [89, с. 198]. Згідно з підходом автора, необхідною передумовою успішності як технічної модернізації житлово-комунального господарства, так і вирішення проблем економічного характеру, є інституційна реформа.

На думку Утвенко В.В. [90, с. 157-158] одними з головних перешкод до подальшого впровадження житлових реформ є: недосконала нормативно-правова база, неефективна система управління галуззю, зношеність основних виробничих фондів, слабе надходження інвестицій для їх оновлення, збитковість галузі. Як слушно зазначає автор, система управління процесом житлових реформ вимагає не тільки реформування, а й трансформації у нову модель управління всім житлово-комунальним господарством, де основу мають складати об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та альтернативні існуючим ЖЕКам фірми з обслуговування житла.

Група авторів [91, с. 213] розглядає проблеми реалізації державної кадрової політики в сфері житлово-комунального господарства, розв'язання яких, на їх думку, є ключовими в контексті реформування та розвитку галузі. На основі проведеного дослідження автори обґрунтовують актуальність формування сучасної системи навчання, підготовки та перепідготовки кадрів на

засадах інтеграційної цілісності, інституційної організованості і інноваційної націленості та пропонують основні завдання та принципи побудови Національної стратегії організації навчання, підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації фахівців для запровадження ринкових умов господарювання у сфері житлово-комунального господарства.

У повній мірі точку зору авторів підтримує науковець Глух М.В. [92, с. 148]. Слід погодитися з думкою зазначених вище дослідників про те, що якість надання житлово-комунальних послуг залежить не тільки від технічного стану об'єктів та фінансового стану підприємств галузі, а й від досвіду, спеціальної підготовки, особистої культури виконавців, наукового та творчого підходу до вирішення завдань, які перед ними ставлять споживачі.

Цікавий підхід пропонують Шапочка М.К. та Несторенко Т.В., виокремлюючи низку проблем економічного, організаційного та технологічного походження, серед яких найгострішими є: низька якість житлово-комунальних послуг та невідповідність якості комунальних послуг їх вартості; високий рівень зносу основних фондів, що перевищує 60%; неефективне споживання енергоресурсів; високий рівень монополізації сфери надання житлово-комунальних послуг та слабкий розвиток конкуренції у цій сфері; заборгованість населення тощо [93, с. 100]. Зазначені проблеми, на думку авторів, є наслідками неефективної системи управління підприємствами житлово-комунального господарства.

Думку авторів розділяє і Смерека С. [94, с. 72]. Автором досліджено причини і наслідки неефективного управління житлово-комунальним господарством та складено ланцюг причинно-наслідкових зв'язків, згідно з яким неефективність системи управління галуззю призвела до: критичного стану основних фондів підприємств ЖКГ; хронічної і постійно зростаючої збитковості підприємств; неспроможності підприємств ЖКГ ефективно працювати в ринкових умовах і надавати споживачам послуги належної якості; неспроможності вирішити завдання технічного переоснащення житлово-

комунальних підприємств і розвитку комунальної інфраструктури; зростання незадоволеності населення якістю житлово-комунальних послуг тощо.

Отже, як бачимо на сьогодні сформувалися різні підходи до класифікації проблем у сфері житлово-комунального господарства та житлового господарства зокрема (табл. 1.3).

Таблиця 1.3

Класифікація проблем, що перешкоджають ефективному розвитку житлового господарства*

Автори	Різновиди проблем
Пісьмаченко Л.М.	<ul style="list-style-type: none"> - соціально-економічні; - організаційно-управлінські; - фінансово-інвестиційні; - техніко-інноваційні
Мельниченко О.А., Ващенко В.О.	<ul style="list-style-type: none"> - нормативно-правові; - економічні; - адміністративні; - організаційно-управлінські; - техніко-технологічні; - соціально-демографічні; - екологічні
Кульчицький М.І., Козярик І.В.	<ul style="list-style-type: none"> - економічні, з них: <ul style="list-style-type: none"> - ринкові; - економіко-технологічні; - фінансово-інвестиційні; - соціальні; - інституційні; - технічні; - екологічні
Траченко Л.А.	<ul style="list-style-type: none"> - інституційні; - економічні; - технічні
Шапочка М.К., Несторенко Т.В.	<ul style="list-style-type: none"> - економічні; - організаційні; - технологічні
Запропоновано автором	<ul style="list-style-type: none"> - економічні, з них: <ul style="list-style-type: none"> - ринкові; - економіко-інвестиційні; - технічні; - соціальні; - інституційно-організаційні

* Сформовано та доповнено на основі джерел [86-89; 93]

Спираючись на підходи зазначених вище авторів до класифікації проблем житлово-комунального господарства загалом та житлового господарства зокрема, а також виділені притаманні їм особливості, пропонуємо стосовно сфери житлового господарства поділяти їх на такі чотири групи: економічні, технічні, соціальні та інституційно-організаційні.

Розглянемо кожну із груп проблем більш детально. Основною та найбільш значимою групою проблем є економічні, які пропонується поділяти на такі різновиди:

- ринкові: монополізація попиту та пропозиції на ринку послуг з управління та утримання житлового фонду, неспроможність підприємств діяти в ринкових умовах, обмежена конкуренція на ринку послуг з управління житловим фондом, відсутність мотивацій для бізнесу, неможливість залучення інноваційних факторів, неефективна система управління житловим фондом тощо;

- економіко-інвестиційні: недосконалість тарифної політики, низький рівень капіталовкладень у галузь, зростання обсягів дебіторської заборгованості, непрозорість фінансових потоків і безконтрольні витрати коштів, збитковість підприємств, заборгованість за енергоресурси та з виплати заробітної плати, недостатність фінансових ресурсів для поточної діяльності, неможливість самостійного здійснення технічного переоснащення галузі, значний обсяг потрібних інвестицій тощо.

Щодо інших груп проблем, то до них належать такі:

- технічні: безнадійно застаріла матеріально-технічна база житлового господарства, успадкована від СРСР, незадовільний технічний стан житлового фонду та його низька енергоефективність, високий та зростаючий рівень фізичного зносу основних фондів, значні втрати ресурсів у житлових будинках (електроенергії, теплової енергії, води), зниження ринкової вартості квартир та житлового фонду загалом тощо;

- соціальні: недосконалість системи соціального захисту населення, низький рівень якості послуг з утримання житлового фонду, утриманське

відношення користувачів до свого житла, низька платоспроможність населення, незадовільна платіжна дисципліна споживачів, зростання соціальної напруженості у суспільстві, погіршення комфортності і безпеки умов проживання тощо;

- інституційно-організаційні: недосконалість нормативно-правового забезпечення діяльності галузі, недосконалість відносин між суб'єктами у сфері житлово-комунального господарства, відсутність системного контролю за якістю послуг, неефективність державних програм реформування галузі, уповільнене впровадження реформ у сферу житлового господарства, непривабливий інвестиційний клімат, недосконалість державної кадрової політики, неефективність господарської діяльності підприємств галузі тощо.

Результати аналізування комплексу проблем, що мають місце у сфері житлового господарства, дали змогу зробити висновок про наявність тісного взаємозв'язку між ними. Цей зв'язок наочно можна зобразити у формі замкнутого овалу (рис. 1.6).

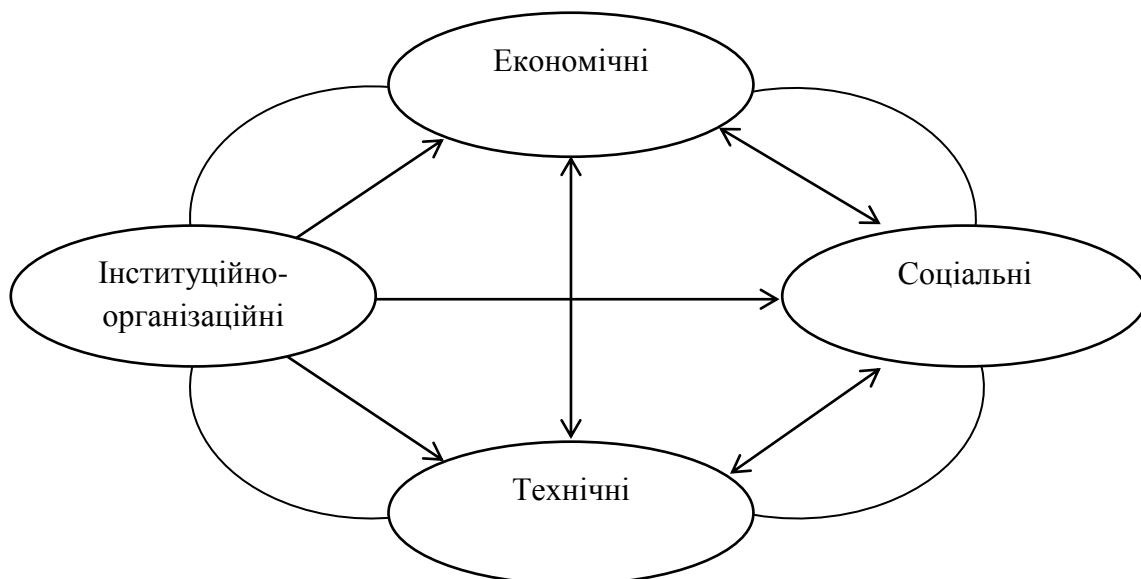


Рис. 1.6. Взаємозв'язок проблем системи управління житловим фондом*

* Запропоновано автором

Центральне місце належить економічним проблемам, оскільки без вирішення цього блоку проблем неможливим є досягнення певних результатів у напрямі вирішення двох інших – технічних і соціальних проблем. Так,

неефективна система управління житловим фондом, як складова економічних проблем, призводить до незадовільного технічного стану житлового фонду та об'єктів, розташованих на прибудинкових територіях (технічна проблема), і як наслідок – низька якість послуг і зростання невдоволення серед населення (соціальна проблема). У свою чергу надання послуг неналежного рівня якості чи завищеної вартості може спричинити неплатежі споживачів (економічна проблема). Наведемо інший приклад: недосконала нормативно-правова база (інституційна проблема), зокрема щодо законодавчого регулювання створення і функціонування ОСББ та формування інституту професійних управителів є однією із головних перешкод на шляху до подальшого впровадження житлових реформ, які полягають у демонополізації галузі та розвитку конкурентного середовища (економічна проблема). У свою чергу економічні проблеми, як уже було зазначено вище, впливають на технічні та соціальні проблеми. Ці та інші взаємозв'язки зображено у формі стрілок у середині кола, які відображають вплив однієї проблеми на інші і навпаки.

Слід погодитися з думкою авторів [85, с. 8] про те, що різноманітність накопичених впродовж останніх двадцяти років проблем, нашарування одних проблем на інші не дають можливості достеменно встановити що у сфері житлового господарства є первинною проблемою, що – вторинною, а що – наслідком невирішених проблем.

Оскільки усі вищерозглянуті проблеми призводять до порушення роботи підприємств з управління та утримання житлового фонду і необхідності розроблення і реалізації заходів щодо їх розв'язання, вважаємо за доцільне застосувати причинно-наслідкове аналізування існуючих проблем.

Застосування цього методу аналізування дасть змогу достовірно й повно виявити причини неефективної системи управління житловим фондом та їх наслідки, встановити взаємозв'язки між проблемами, що мають місце у цій сфері.

Причинно-наслідкові зв'язки між проблемами функціонування системи управління житловим фондом зображено на рис. 1.7.

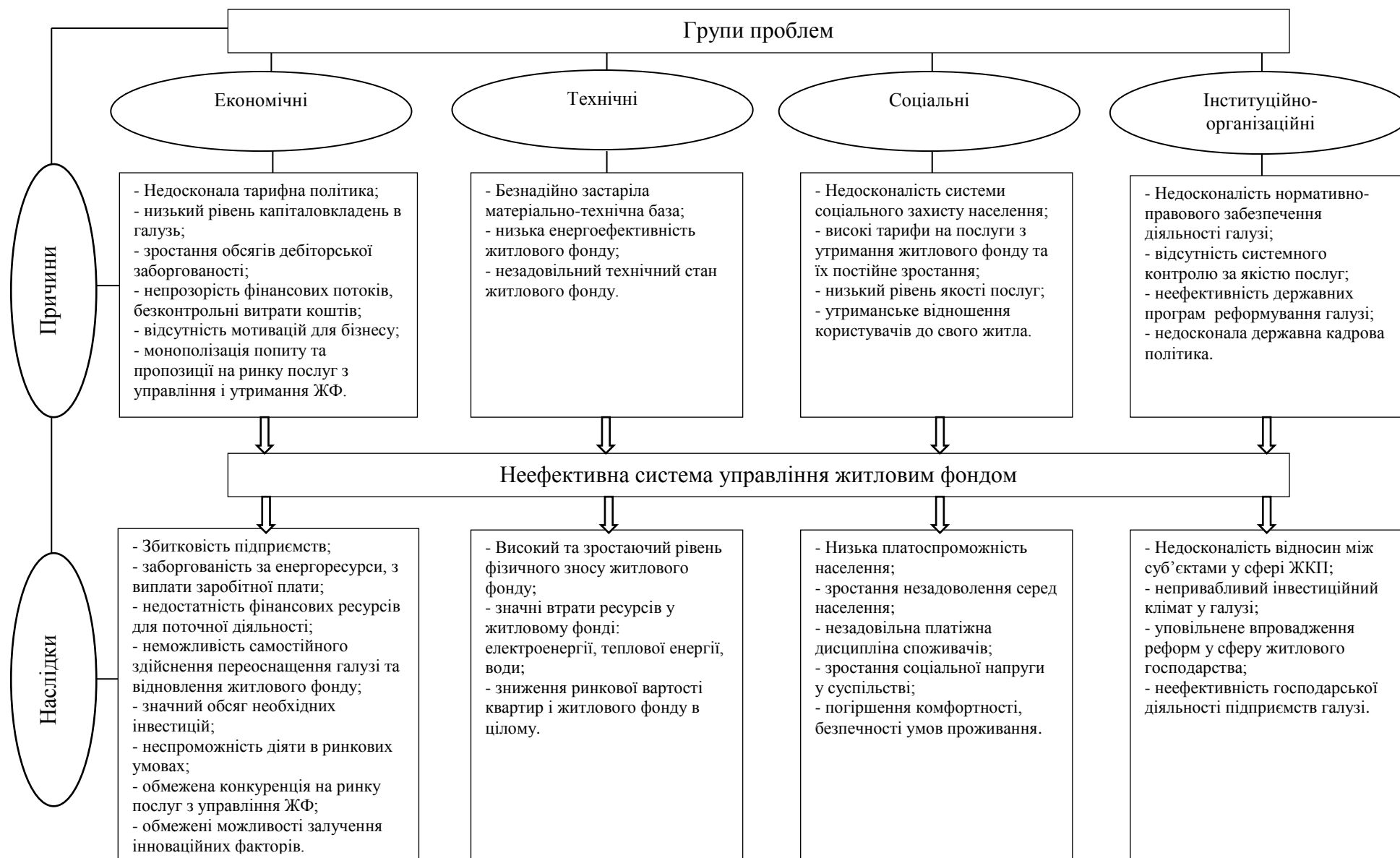


Рис. 1.7. Причинно-наслідкові зв'язки між проблемами функціонування системи управління житловим фондом*

* Розроблено автором

Як видно з рис. 1.7, проблеми кожної із запропонованих груп проблем є або причиною або наслідком неефективної системи управління житловим фондом. Наприклад, такі економічні проблеми, як недосконалість тарифної політики, низький рівень капіталовкладень у галузь, зростання обсягів дебіторської заборгованості, непрозорість фінансових потоків і безконтрольні витрати коштів, відсутність мотивацій для бізнесу, монополізація попиту та пропозиції на ринку послуг з управління та утримання житлового фонду призвели до:

- збитковості підприємств;
- заборгованості за енергоресурси та з виплати заробітної плати;
- недостатності фінансових ресурсів для поточної діяльності;
- неможливості самостійного здійснення технічного переоснащення галузі;
- значного обсягу необхідних інвестицій;
- неспроможності підприємств діяти в ринкових умовах;
- обмеженої конкуренції на ринку послуг з управління житловим фондом;
- неможливості залучення інноваційних факторів тощо.

Аналогічний причинно-наслідковий зв'язок спостерігається між проблемами функціонування системи управління житловим фондом трьох інших груп проблем: технічної, соціальної та інституційно-організаційної (див. рис. 1.7).

Отже, сучасний стан системи управління житловим господарством загалом та житловим фондом зокрема характеризується сукупністю взаємопов'язаних проблем, вирішення яких можливе лише за умови здійснення комплексу заходів щодо її вдосконалення.

Пошуку вирішення проблеми вдосконалення системи управління житловим фондом присвячено роботи відомих вітчизняних та зарубіжних вчених [95-103].

Не применшуючи наукового та практичного значення праць зазначених авторів, хочемо зауважити, що до сьогодні залишаються нерозв'язаними питання комплексного підходу до вирішення проблем побудови ефективної

системи управління житловим фондом, що суттєво впливає на соціально-економічне становище в українському суспільстві та відбивається на якості життя населення.

Таким чином, першочерговим етапом реформування житлового господарства повинна бути демонополізація галузі, формування конкурентного середовища в системі управління житловим фондом, що надасть можливість власникам (співвласникам) житлового будинку обирати відповідного виконавця житлових послуг, який якнайкраще задовольнить потреби споживачів у якісному та повноцінному обслуговуванні їх майна за доступними цінами.

Завдання держави є організування сприятливих рівноправних ринкових умов функціонування для суб'єктів управління житловим фондом на законодавчому рівні, організування навчання та проведення інформаційних кампаній, забезпечення контролю за дотриманням вимог законодавчих і нормативно-правових актів щодо управління об'єктами житлового фонду. Впровадження ефективної системи управління житловим фондом потребує демонополізації ринків попиту і пропозиції на ці послуги, належної системи договірних відносин та підготовки і залучення професіоналів у цю сферу.

Висновки до розділу 1

1. Існуюча система управління житловим фондом, яка здійснюється житлово-експлуатаційними підприємствами є малоефективною та породжує низку проблем у сфері житлового господарства. Застарілі організаційні принципи роботи цих підприємств, відсутність системних перетворень у житлово-комунальній сфері, нестача чітких принципів житлової політики держави і програми підтримки фінансування галузі житлового господарства унеможливають забезпечення належного технічного обслуговування та ремонту житлового фонду, а також надання населенню житлово-комунальних послуг належного рівня та якості. Саме це обумовлює необхідність побудови ефективної системи управління житловим фондом.

2. Для того, щоб проводити будь-які коректні зміни в управлінській сфері, потрібно знати, з чого складається система управління та як вона працює. Беручи до уваги зазначене вище, пропонуємо власне визначення поняття системи управління житловим фондом. Система управління житловим фондом – це сукупність форм і засобів впливу суб'єктів управління житловим фондом на об'єкти з метою досягнення економічної, соціальної і технологічної цілей та виконання відповідних їм завдань. Вважаємо, що система управління житловим фондом повинна спрямовуватися на досягнення таких цілей: економічної – ефективне використання коштів споживачів на утримання та поліпшення житлового фонду; соціальної – максимальне задоволення потреб споживачів житлово-комунальних послуг і технологічної цілі – забезпечення підтримання та поліпшення технічного стану житлового фонду.

Визначення поняття системи управління житловим фондом та чіткого переліку цілей і завдань цієї системи є початковим етапом у розробленні моделі професійного управління житловим фондом.

3. Аналізування літературних джерел показало, що до сьогоднішнього дня не розроблено класифікації суб'єктів управління житловим фондом і відсутнє визначення «суб'єкт управління житловим фондом». Пропонується класифікувати суб'єкти управління житловим фондом за характером зв'язків між взаємодіючими суб'єктами на суб'єкти безпосередньої взаємодії та суб'єкти опосередкованої взаємодії. До суб'єктів безпосередньої взаємодії належать такі учасники відносин на ринку надання послуг з управління житлом: споживачі та виконавці ЖКП. Споживачів ЖКП за способом споживання поділено на одноосібних і колективних. Виконавців житлово-комунальних послуг поділено за двома класифікаційними ознаками: 1) за видами послуг на виконавців житлових послуг і виконавців комунальних послуг; 2) за наявністю власних виробничих потужностей на таких, що мають власні виробничі потужності для надання ЖКП та таких, що не мають, а виконують управлінські функції. До суб'єктів опосередкованої взаємодії належать органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які за

обсягом владних повноважень поділено на загальнодержавного рівня управління, регіонального та місцевого.

У зв'язку з тим, що процес управління житловим фондом характеризується ієрархією рівнів управління і багатофункціональністю, запропоновано власне визначення поняття «суб'єкт управління житловим фондом». Суб'єкт управління житловим фондом – це учасник відносин у сфері управління житловим фондом, який безпосередньо або опосередковано впливає на систему управління з метою забезпечення ефективного функціонування об'єкту (об'єктів) житлового фонду відповідно до його (їх) цільового призначення і збереження споживчих властивостей, а також на задоволення потреб споживачів у своєчасному отриманні житлово–комунальних послуг належної якості.

4. Аналізування законодавчих актів та літературних джерел показало недосконалість визначення поняття «управитель», тому пропонується комплексний підхід до цього поняття, який дає повну характеристику сфери його діяльності, акцентуючи увагу на досягненні основної мети системи управління житловим фондом, та встановлює вимогу ліцензування. Отже, управитель – це фізична особа – підприємець чи юридична особа, яка за договором з власником (співвласниками) здійснює управління об'єктом (об'єктами) житлового фонду для забезпечення його (їх) ефективного функціонування, збереження і відновлення споживчих властивостей та організацію забезпечення потреби споживачів у своєчасному отриманні житлово-комунальних послуг належної якості, а також має відповідний дозвіл/ліцензію на проведення такої діяльності.

5. Здійснене аналізування досліджень і публікацій, які стосуються стану та проблемних питань галузі житлово-комунального господарства загалом та житлового господарства зокрема показало, що на сьогодні єдиної класифікації проблем управління галуззю не сформовано. Запропоновано класифікацію проблем, що перешкоджають ефективному розвитку житлового господарства. Проблеми пропонується поділяти на такі чотири групи: економічні, технічні,

соціальні та інституційно-організаційні. Встановлено причинно-наслідкові зв'язки між проблемами функціонування системи управління житловим фондом.

Результати дослідження за розділом 1 відображені у наступних публікаціях: [76; 104-113].

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗУВАННЯ СТАНУ ТА СТРУКТУРИ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ТА ФОРМ УПРАВЛІННЯ НИМ

2.1. Характеристика житлового фонду України

Здійснене у попередньому розділі дисертаційної роботи аналізування стану та проблемних питань галузі житлово-комунального господарства в цілому та житлового господарства зокрема, дозволяє трактувати систему управління житловим фондом як неефективну та стверджувати про необхідність розроблення практичних рекомендацій стосовно її удосконалення.

Однак, перш ніж перейти до аналізування форм управління житловим фондом, вибору найоптимальнішого з них та розроблення моделі його впровадження, проаналізуємо сутність житлового фонду та його технічний стан, розвиток ринку житла, а також динаміку створення альтернативних комунальним ЖЕКом суб'єктів управління житловим фондом. Це дозволить виявити тенденції стосовно технічного стану житлового фонду та рівня конкуренції у житловій сфері.

Отже, поняття «житловий фонд» визначено статтею 4 чинного Житлового кодексу України: зокрема, житловий фонд утворюють житлові будинки, а також житлові приміщення в інших будівлях, що містяться на території України (рис. 2.1).

До житлового фонду не входять нежитлові приміщення в житлових будинках, призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру [114].

Зміст і значення житлового фонду розглядається в проекті Житлового Кодексу, згідно зі статтею 1 якого «житловий фонд» – це сукупність усіх видів житла (житлових будинків, квартир, інших приміщень, які призначені та придатні для постійного проживання в них) [23].



Рис. 2.1. Структура житлового фонду України *

* Складено автором на основі [114]

З точки зору науковців [5, с. 77] житловий фонд – «це сукупність нерухомого майна, що використовується як приміщення, незалежно від форм власності, включаючи житлові будинки, спеціальні будинки (гуртожитки, будинки для самотніх пристарілих, дитячі будинки, будинки–інтернати для інвалідів, ветеранів, інтернати при школах і школи–інтернати), квартири, службові приміщення, інші житлові приміщення в будинках, придатних для проживання».

На думку Г. І. Коваленка [115, с. 21], житловий фонд – це «сукупність житлових будинків і житлових приміщень на всій території України, що визначені у встановленому порядку житлом, придатним для проживання громадян».

Найбільш повно та змістовно визначення житлового фонду надано групою науковців [5, с. 77].

Житловий фонд України не є однорідним. Житлові приміщення за певними підставами (належність, правовий режим, форми використання тощо) можуть бути поділені на різні житлові фонди. Так, статті 8, 9 проекту Житлового кодексу України передбачають поділ житлового фонду України за формою власності на державний, приватний, комунальний, спільної власності, а за призначенням – на загальний, спеціальний, соціальний (рис. 2.2.) [23].

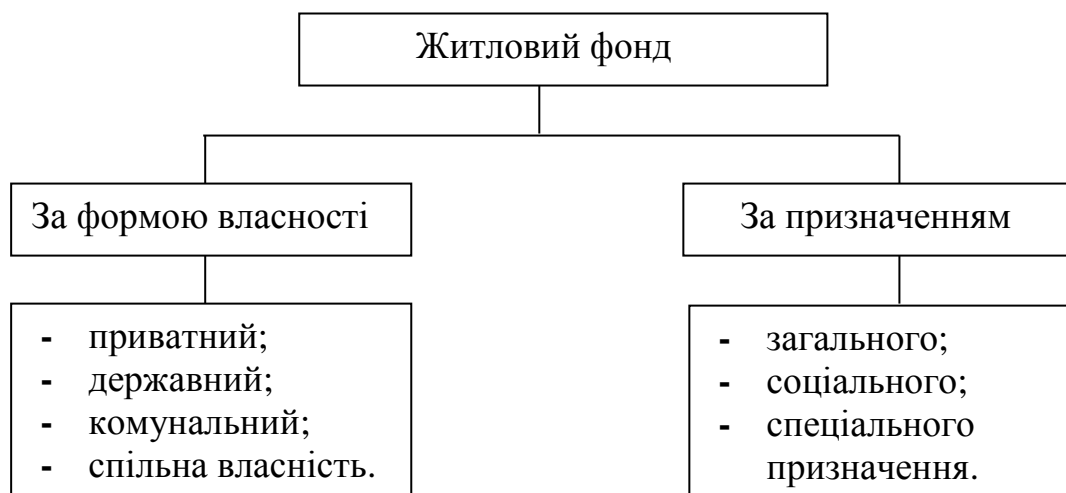


Рис. 2.2. Класифікація житлового фонду України*

* Складено автором на основі [23]

Класифікація за формою власності:

- приватний житловий фонд, який належить на праві приватної власності юридичним чи фізичним особам;
- державний житловий фонд, який складається з об'єктів житлового фонду, що належать державним підприємствам, установам та організаціям на праві господарського відання або оперативного

управління, підприємствам, установам та організаціям Автономної Республіки Крим;

- комунальний житловий фонд, який належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ і міст;
- житловий фонд, який належить на праві спільної власності двом чи більше суб'єктам різних форм права власності на житло.

Класифікація житлового фонду за призначенням:

- житловий фонд загального призначення, до якого належить житло всіх форм власності, що використовується громадянами на загальних підставах;
- житловий фонд соціального призначення, до якого належить житло всіх форм власності, що надається на певний строк органами місцевого самоврядування громадянам України, що потребують соціального захисту відповідно до законодавства;
- житловий фонд спеціального призначення, що складається з житла всіх форм власності та надається працівникам підприємств, установ та організацій на підставі відповідного договору, а також окремим категоріям громадян України у користування [23].

Окрім вищенаведених, житловий фонд класифікують за іншими ознаками [115 – 119], зокрема:

- 1) за рівнем комфорту та соціальної спрямованості – житло I категорії (комерційне), II категорії (соціальне);
- 2) за кількістю квартир у будинку – одно–та двоквартирні будинки (здебільшого перебувають у приватній власності одного або кількох громадян), багатоквартирні житлові будинки (в яких налічується більш як дві квартири, питання власності на такі будинки на сьогодні є актуальним та остаточно не вирішеним).
- 3) за рівнем комфортності – елітне, підвищеної комфортності, масове та житло низьких споживчих якостей;

- 4) за кількістю поверхів – будинки малоповерхові (1–3 поверхи), середньої поверховості (3–5 поверхів), підвищеної поверховості (5–9 поверхів), висотні (9–16 поверхів), надвисотні – більше 16 поверхів;
- 5) за періодом будівництва – будинки дореволюційні, побудовані за період з 1917 року до кінця 30–х років, «сталінки», «хрущовки», будинки другого покоління індустріального домобудування та сучасні;
- б) за ринковою вартістю – категорія I – дороге житло; категорія II – середнє за вартістю житло; категорія III – дешеве житло;
- 7) залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання – 6 класів, в основу яких покладено: капітальність основних конструкцій будинку, термін служби та фактичний строк експлуатації, висота приміщень, ступень забезпечення інженерним обладнанням тощо.

Узагальнену класифікацію житлового фонду наведено у Додатку А.

У юридичній літературі пропонуються й інші підходи до визначення видів житлових фондів. Так, Ю. К. Толстой пропонує класифікувати житлові приміщення не за формами власності, а залежно від підстав їх надання, зокрема:

- житло, що надається за договором соціального найму;
- житлові приміщення, що надаються за договором комерційного найму;
- житлові приміщення у будинках житлово-будівельних та житлових кооперативів;
- житло, що знаходиться у власності громадян;
- службові та спеціалізовані житлові приміщення;
- житлові приміщення, що надаються в користування громадянам за інших підстав [120, с. 259-263].

П.І. Седугін вважає, що необхідно також звернути увагу на призначення житлових приміщень. Залежно від цього виділяє житловий фонд соціального використання (житлові приміщення, що надаються громадянам для проживання в режимі соціального використання) і житловий фонд, що використовується на

комерційних засадах (для використання за договором найму житлового приміщення з метою отримання прибутку) [121, с. 61-63].

П.В. Крашенинников пропонує класифікувати житловий фонд за двома ознаками:

1) за формами власності:

- приватний житловий фонд (до якого належить громадський житловий фонд і житловий фонд житлових і житлово–будівельних кооперативів);
- державний житловий фонд;
- муніципальний житловий фонд.
- житлові приміщення, що надаються в користування громадянам за інших підстав;

2) залежно від використання:

- соціальний;
- індивідуальний;
- комерційний;
- спеціалізований [55, с. 41-42].

Вважаємо, що висловлені в юридичній літературі зауваження щодо класифікації житлового фонду є прийнятними з точки зору житлового права.

Виходячи з цілей подальших досліджень та підготовки пропозицій з питань власності (співвласності) на житлові будинки та управління ними, важливими є два напрями класифікації:

- за формою власності;
- за кількістю квартир у будинку.

Житловий фонд – основа соціальної інфраструктури, яка створює життєві блага для населення. Це дає змогу нам говорити про те, що житловий фонд є основним елементом житлового середовища. А житлове середовище становить сукупність зв'язків певного суб'єкта з його соціальним і просторовим, природним і штучним оточенням. При цьому особливу увагу слід приділити територіальному аспекту: «житлове середовище охоплює просторові утворення

у вигляді структурних одиниць територій для поселень – житлових груп, кварталів, мікрорайонів».

Таким чином, житлове середовище має ієрархічну побудову від житлового елементного простору до середовища поселення. На думку авторів [122, с. 75] ця ієрархія має такий вигляд (рис. 2.3).

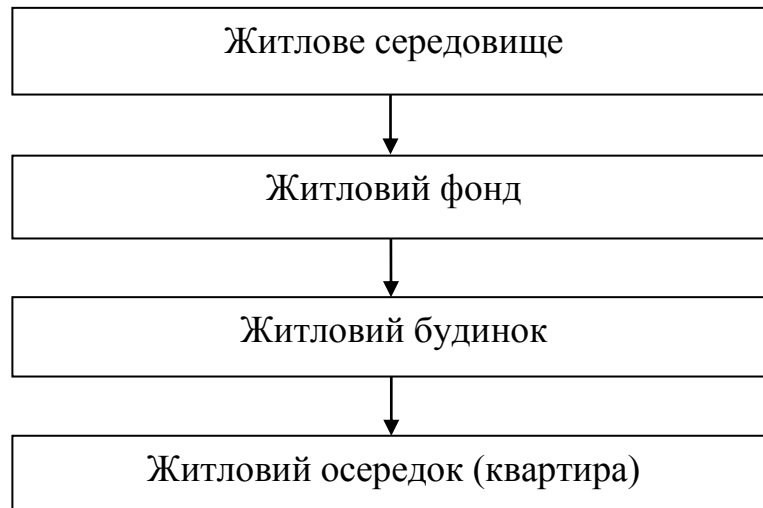


Рис. 2.3. Схема побудови житлового середовища*

* Складено автором на основі [122]

Житлове середовище – конкретна просторова форма процесів, що забезпечують нормальне функціонування територіальної спільності та дозволяють населеному пункту здійснювати свою роль у системі вищого й нижчого рівнів. Розумно організоване житлове середовище перетворює неживі об'єкти нерухомості та землю під ними в живий організм, зручний для виробництва й споживання життєвих благ, наповнює землю та будови споживчою й ринковою вартістю [6, с. 126].

Головна роль у житловому середовищі відводиться ефективному управлінню житловим фондом з метою його збереження та створення оптимальних умов для проживання населення.

У житлово-комунальній сфері України існує, за статистичними даними, майже 5 тис. підприємств і організацій, де задіяно близько 25 % основних засобів економіки держави, зайнято 5 відсотків працездатного населення [123, с. 176].

Результати моніторингу житлового фонду України впродовж чотирнадцяти років свідчать про його незначне зростання, що пов'язано із спадом житлового будівництва в країні (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Показники, що характеризують житловий фонд України за 2000-2015 рр.* [124]

Роки	Весь житловий фонд, загальна площа, млн.м ²	У середньому на одного жителя, м ²	Кількість квартир, усього, тис.					Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис.	Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, тис.
			Всього	з них:					
				Одно-кімнатні	Дво-кімнатні	Три-кімнатні	Чотири і більше кімнатні		
2000	1015	20,7	18921	3677	7046	6299	1899	1765	32
2001	1026,1	21	18960	3676	7063	6301	1920	1624	29
2002	1031,7	21,3	19023	3692	7098	6303	1930	1533	25
2003	1035,7	21,6	19049	3702	7106	6303	1938	1460	25
2004	1040	21,8	19075	3699	7118	6308	1950	1414	23
2005	1046,4	22	19132	3697	7132	6331	1967	1323	20
2006	1049,2	22,2	19107	3688	7112	6313	1987	1300	20
2007	1057,6	22,5	19183	3693	7127	6339	2006	1252	17
2008	1066,6	22,8	19255	3705	7145	6352	2025	1216	17
2009	1072,2	23	19288	3709	7154	6358	2039	1174	11
2010	1079,5	23,3	19322	3719	7156	6355	2054	1139	11
2011	1086,0	23,5	19327	3722	7156	6340	2072	1084	7
2012	1094,2	23,7	19370	3740	7165	6350	2085	1022	7
2013	1096,6	23,8	19368	3731	7151	6332	2090	808	6
2014*	966,1	-	16785	3248	6138	5489	1894	657	3
2015*	973,4	-	16886	-	-	-	-	-	-

*Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Як свідчать дані табл. 2.1, у 2013 році в середньому по Україні на одного жителя припадало 23,8 кв. м загальної площі житла, тоді як у 2000 році було лише 20,7 кв. м. Незважаючи на динамічне зростання впродовж останніх десяти років, існує суттєва регіональна диференціація та відмінності між забезпеченням житлом у сільській і міській місцевостях. На одного міського жителя припадає лише 22,1 кв. м житлового фонду, тоді як на сільського – 27,5 кв. м. Відносне зростання забезпечення населення житлом в Україні за останні 8 років складає близько 0,9 кв. м на особу [125, с. 65]. Відповідно до Постанови

КМУ «Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування» від 6 серпня 2014 № 409, нормативним показником забезпеченості загальною площею житла є 21 кв. м на одну особу [126]. У звіті Лондонської міської адміністрації (Greater London Authority, City Hall) «Стандарти житлової площі» (Housing space standards) визначається мінімальна площа житла для життя 22 кв. м [127]. У багатьох розвинутих країнах Європи цей показник дорівнює 38 кв. м на людину [125, с. 65].

На 1 січня 2014 р. житловий фонд країни становив 1096,6 млн. кв. м загальної площі, включаючи житловий фонд (3,5 млн. кв. м), що знаходився на балансі підприємств-банкрутів та тих, що припинили свою діяльність. Житловий фонд міських поселень становив 63,8% (700,1 млн. кв. м) (табл. 2.2).

Майже весь житловий фонд (98,2%) розміщувався в житлових будинках квартирного типу. Площа гуртожитків та житлових приміщень у нежилых будівлях в загальному житловому фонді склала 1,8% (19,6 млн. кв. м).

Таблиця 2.2

Структура житлового фонду України станом на 01.01.2014 р.*

Побудова	Площа (млн. кв. м)	Будинки (тис. од.)	Населення	
			(тис. чол.)	%
Міські поселення	700,1	4056,1	31091	68,6
Сільська місцевість	396,5	6120	14327	31,4
Всього	1096,6	10176,1	45328	100

* Сформовано на основі [128, с. 17]

Загальна кількість квартир в Україні становила 19,4 млн. За кількістю кімнат квартири розподілились таким чином: 19,3% – однокімнатні, 37,0% – двокімнатні, 32,8% – трикімнатні, 10,9% квартир мали чотири і більше кімнат. Кількість житлових будинків, що мають 5 поверхів і вище налічує 79734 одиниці.

На початок 2013 р. частка приватного житлового фонду в загальному обсязі становила – 93,7%, комунального – 4,9%, державного – 1,4% [128, с. 16].

Динаміку введення в експлуатацію загальної площі житла та кількості збудованих квартир протягом 2010-2015 рр. наведено на рисунках 2.4-2.7.

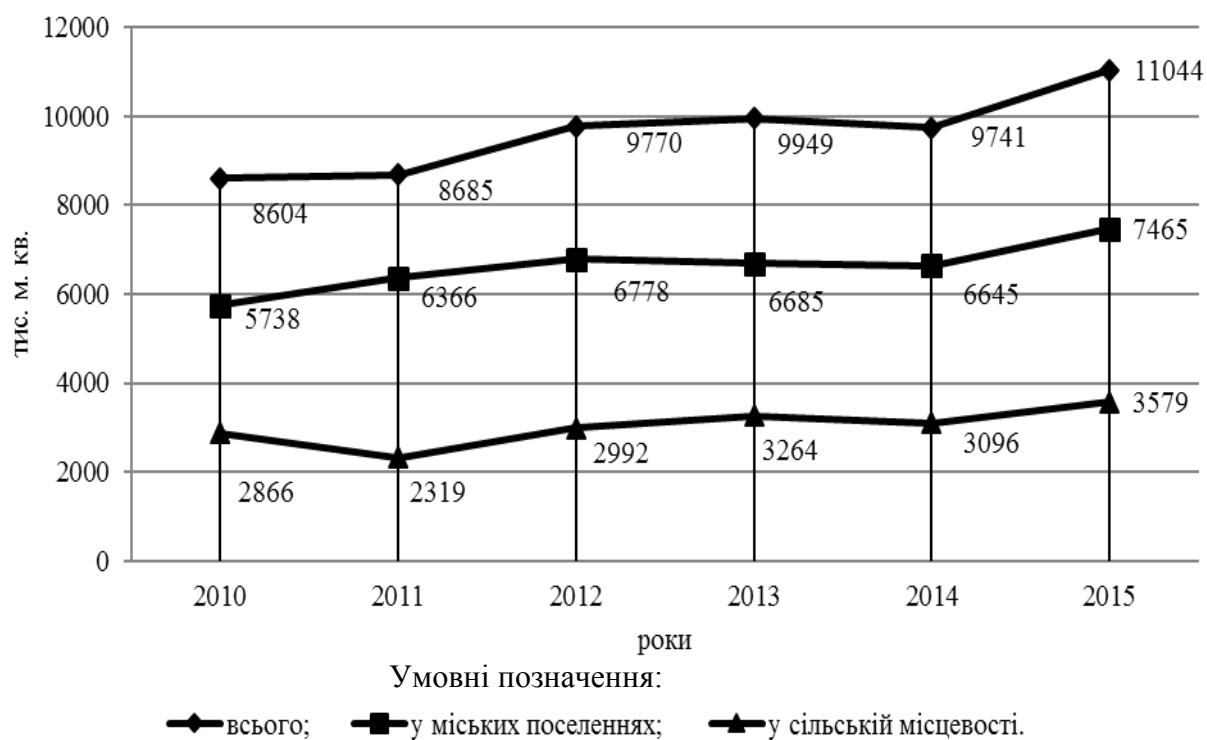


Рис. 2.4. Введення в експлуатацію загальної площі житла за 2010-2015 рр.*

* Складено за даними Державної служби статистики України [129]

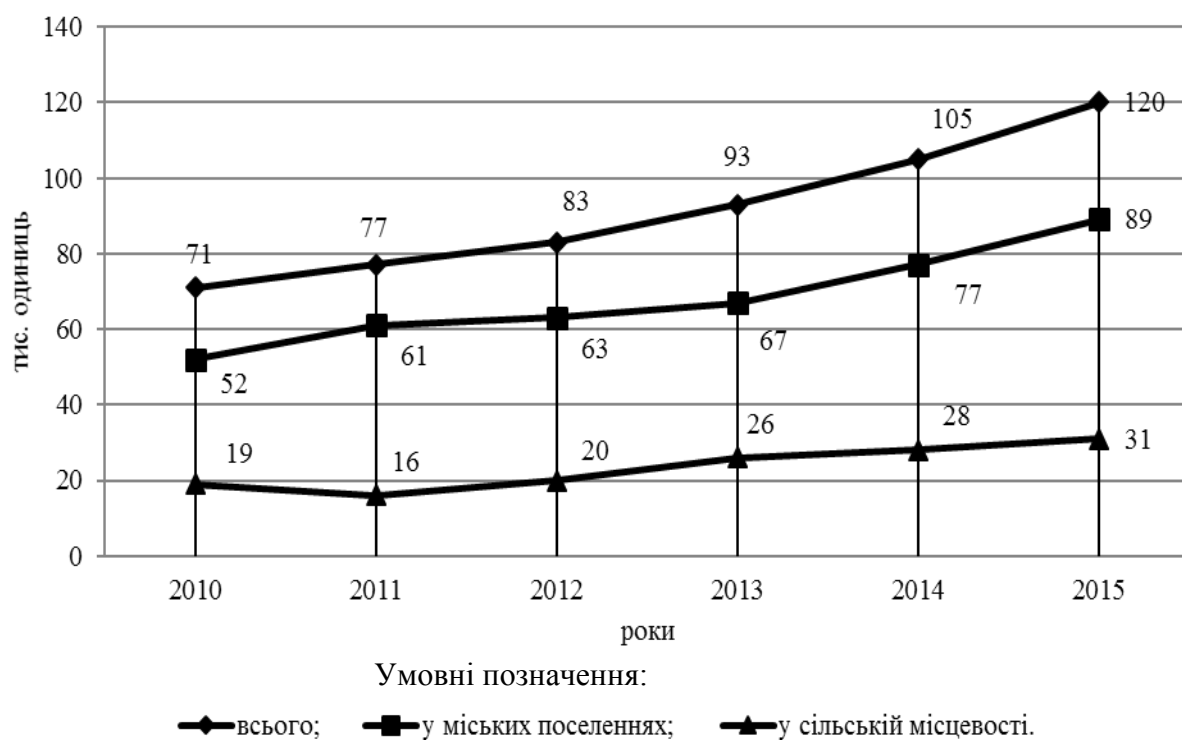


Рис. 2.5. Кількість збудованих квартир протягом 2010-2015 рр.*

* Складено за даними Державної служби статистики України [129]

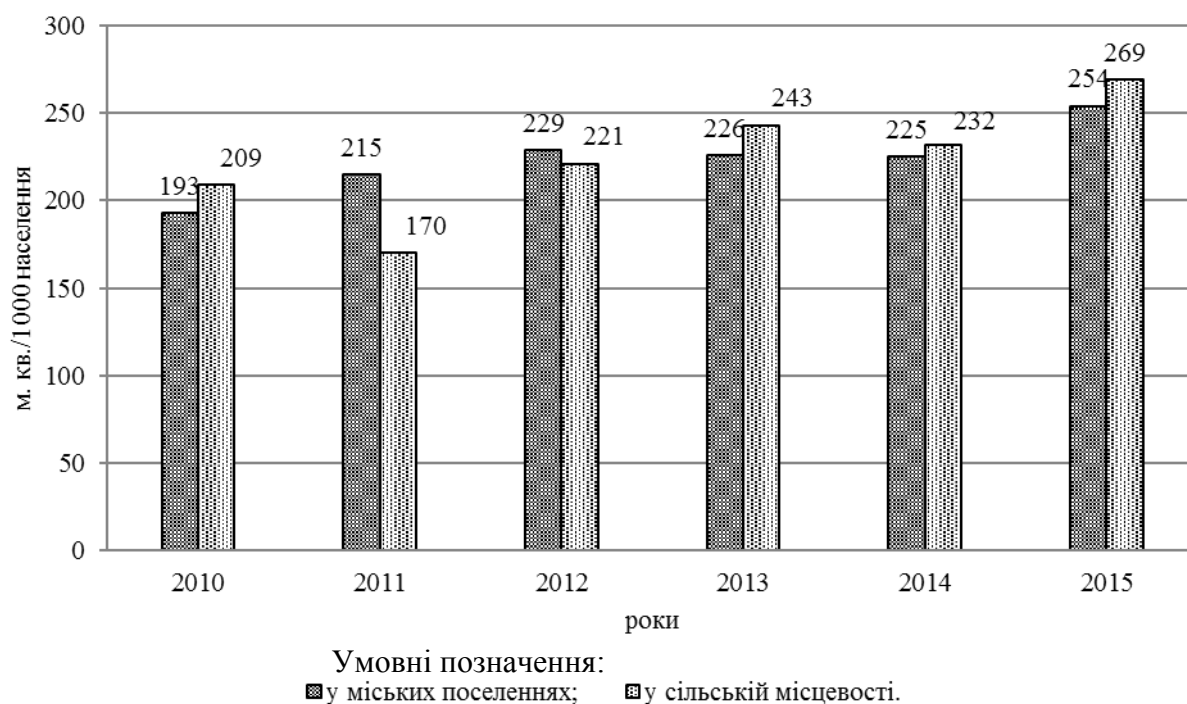


Рис. 2.6. Введення в експлуатацію загальної площі житла протягом 2010-2015 рр., кв. м на 1000 осіб населення*

*Складено за даними Державної служби статистики України [129]

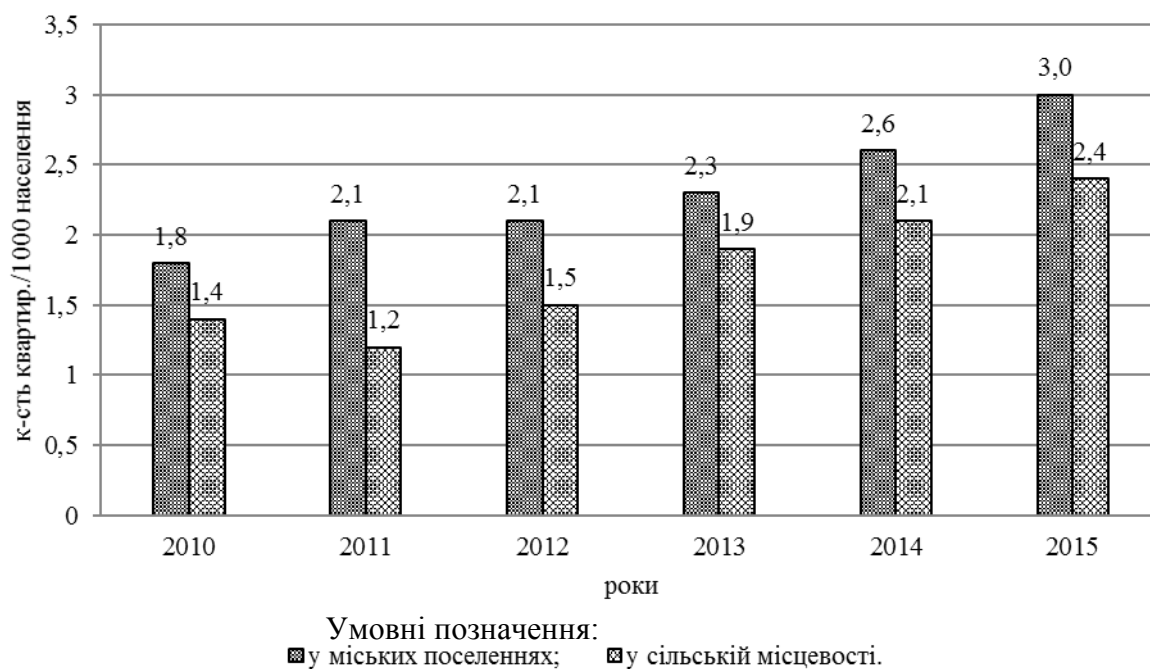


Рис. 2.7. Кількість збудованих квартир протягом 2010-2015 рр. на 1000 осіб населення*

*Складено за даними Державної служби статистики України [129]

За даними державної служби статистики України протягом 2015 року збудовано 11 тисяч квартир і введено в експлуатацію житло загальною площею 2939 тис. м. кв., зокрема 1798 тис. м. кв. у сільській місцевості. 2011 рік характеризується найнижчими темпами зростання житлового будівництва (8,45%) і введення в експлуатацію житла (0,94%). Та зростання даних показників спостерігається лише у міських поселеннях, у сільській місцевості протягом 2011 року – негативні тенденції у порівнянні з попереднім роком. У 2013 році обсяги введення в експлуатацію житла зросли до 9949 тис. м. кв. (на 1,83% у порівнянні з попереднім роком) та кількість збудованих квартир зростає до 93 тис. одиниць (на 12,05% у порівнянні з попереднім роком). Протягом 2014 року відбулося падіння обсягів введення в експлуатацію житла на 2,09% у порівнянні з попереднім періодом і протягом наступного року зростання на 13,38%.

Показники 2010-2015 рр. наведено без урахування тимчасово окупованої території АР Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції (рис. 2.4-2.7).

Обсяг введення в експлуатацію загальної площі житла у міських поселеннях у розрахунку на 1000 осіб населення зростає з 193 кв. м в 2009 р. до 254 кв. м в 2015 р. (на 61 кв. м) та з 209 кв. м до 269 кв. м (на 60 кв. м) у сільській місцевості (рис. 2.6). Кількість збудованих квартир у розрахунку на 1000 осіб населення протягом проаналізованого періоду збільшилась від 1,8 одиниць в 2010 році до 3,0 квартир в 2015 році у міських поселеннях та від 1,4 одиниць в 2010 році до 2,4 одиниць в 2015 році у сільській місцевості.

Враховуючи, що в сільській місцевості значна частина населення працює в агропідприємствах та отримує заробітну плату, яка на третину менше середнього рівня по країні, фінансові можливості з будівництва на селі нижчі. Проте порівняно з вартістю квартир у великих містах вартість індивідуального будівництва на селі більш доступна [130, с. 7-16].

Отже, в Україні обсяги введення нового житла щороку поступово збільшуються. Однак за місцем будівництва все більше мешканців розміщують

свої житлові будівлі в сільській місцевості. Змінюється структура введення житла як за загальним обсягом площ, так і за кількістю будівель.

Житловий фонд України згідно із даними державної статистики станом на 1 січня 2014 р. становить 10,176 млн будинків, включаючи будинки (28,9 тис.), що знаходились на балансі підприємств-банкрутів та тих, що припинили свою діяльність. Загальна площа житла становить 1096,6 млн кв. м, зокрема: житловий фонд індивідуальної забудови – 6,5 млн будинків загальною площею 622 млн кв. м; житловий фонд багатоквартирної забудови – 240 тис. будинків загальною площею – 464 млн м² [131]. Також слід зазначити, що 23913 тис. чол. проживає в індивідуальних садибах, а 21719 тис. чол. – у багатоквартирних будинках.

Результати досліджень, проведені аналітичним центром асоціації міст України, вказують на те, що в нашій країні налічується 25,5 тисяч житлових будинків, які побудовані за проектами перших масових серій цегляних, блочних і великопанельних будинків, загальна площа яких складає 72 млн. кв. м, тобто 23% міського житлового фонду потребує проведення реконструкції та модернізації. Практично кожний четвертий мешканець міста проживає у житлових будинках, які вже вичерпали свій експлуатаційний ресурс та знаходяться у незадовільному технічному стані.

Значний фізичний та моральний знос житлових будинків перших масових серій, низький рівень їх енергоефективності та комфортності, потребують проведення капітальних ремонтів, реконструкції, модернізації житлових приміщень із використанням сучасних матеріалів, обладнання та енергозберігаючих технологій.

У багатьох регіонах в експлуатації перебуває житловий фонд, вік якого становить більш як півстоліття. Так, у столиці частка житлового фонду, що побудований в 1950-х роках і раніше становить 13,5%, в Івано-Франківській та Закарпатській областях, а також АР Крим – 18-20%. А у Харківській, Запорізькій, Черкаській та Миколаївській областях такі житлові будинки складають близько 30% усього житлового фонду [132, с. 51].

Структуру житлового фонду України за роками забудови наведено на рис. 2.8.

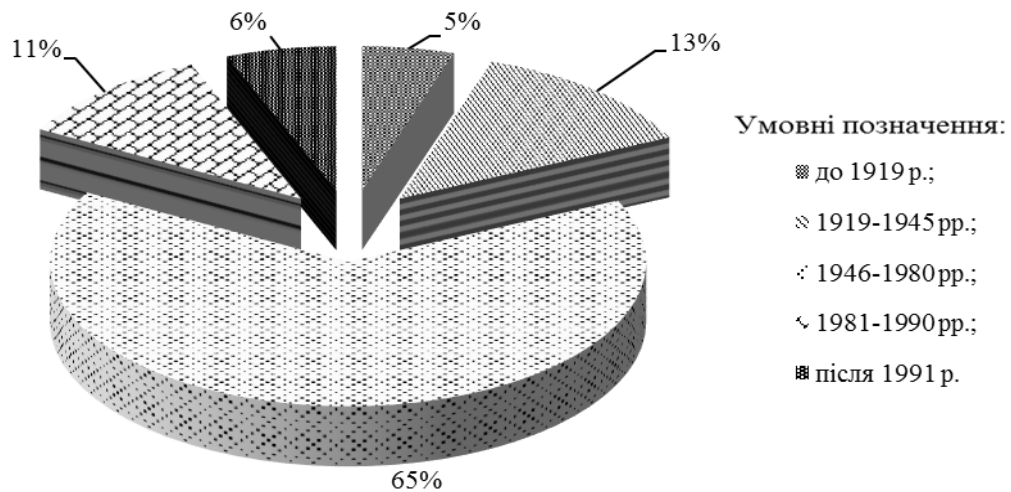


Рис. 2.8. Структура житлового фонду України за роками забудови станом на 01.01.2013 р. [133, с. 108]

Як показано на рис. 2.8, більшість житлового фонду України перейшло 50 річний рубіж, таким чином більше ніж 60% будинків потребують капітального ремонту. Більше третини котлів, що забезпечують теплом багатоквартирні будинки є застарілими і енергоємними, комунальна інфраструктура зношена більш ніж на 60%. П'ята частина теплових мереж перебуває в аварійному стані.

Наявний житловий фонд потребує проведення значних обсягів робіт щодо його ремонту та реконструкції. Взагалі більша частина житлового фонду України перебуває в незадовільному технічному стані через недостатнє фінансування заходів щодо його утримання, зберігається тенденція передчасного старіння житлового фонду.

Згідно із даними державної статистики станом на 1 січня 2014 р., до категорії ветхих належать 46,173 тис. будинків (0,5% від загальної кількості житлових будинків країни), загальною площею 3,8 млн. кв. м., в яких проживає 89,5 тис. осіб (рис. 2.9) [131, с. 89].



Рис. 2.9. Частка ветхого житлового фонду України станом на 1.01.2014 р.*
*Складено за даними Державної служби статистики України [129]

Найвищий показник 0,9% частки ветхого житлового фонду по регіонах України має Сумська область, показник 0,8% – Харківська область; найнижче значення 0,1% у Закарпатській області, 0,2% – Львівська, Миколаївська, Запорізька області та м. Севастополь. Середній показник по Україні – 0,5%.

До категорії аварійних належать 13,7 тис. будинків (0,1% житлових будинків країни), загальною площею 1,05 млн. м², в яких проживає 19,98 тис. осіб (рис. 2.10) [131, с. 92].

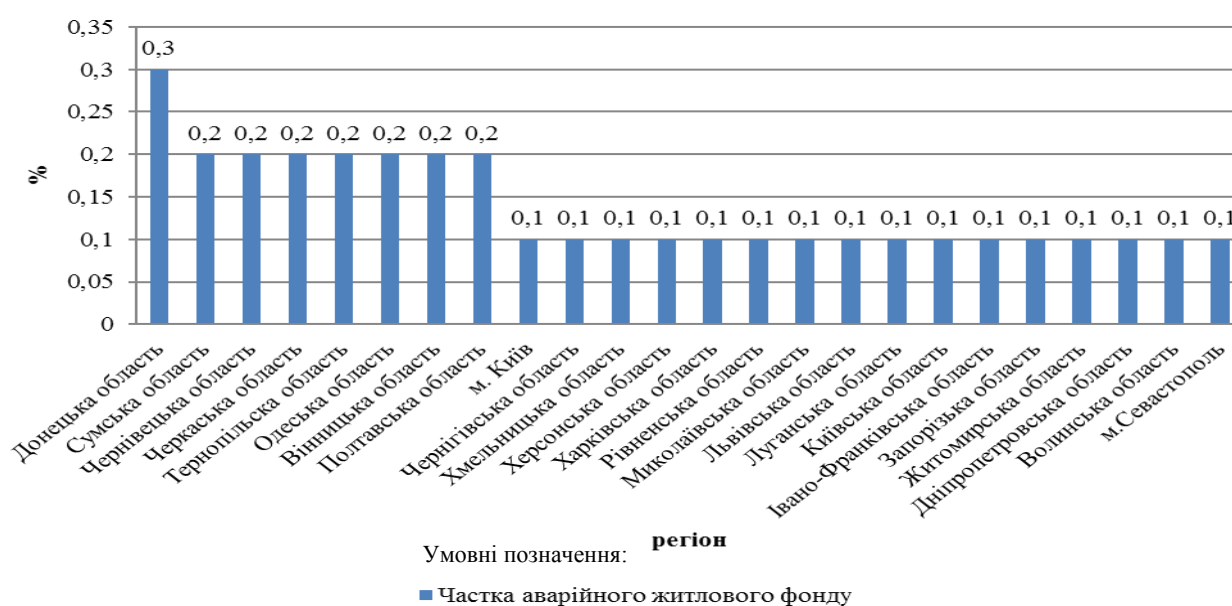


Рис. 2.10. Частка аварійного житлового фонду України станом на 1.01.2014 р.*
*Складено за даними Державної служби статистики України [129]

Найбільша частка аварійного житлового фонду 0,3% серед регіонів України є у Донецькій області, 0,2% у Сумській, Чернівецькій, Черкаській, Тернопільській, Одеській, Вінницькій і Полтавській областях, та решта регіонів країни мають значення 0,1% даного показника.

На думку Христенко Н., збільшення фізичного та морального зносу житлового фонду України пояснюється, по-перше, значним терміном експлуатації більшості житлових будинків. Житло, побудоване за часів Радянського Союзу, не відзначалося високим рівнем комфортності, зручним плануванням та надійністю; значна його частина взагалі була зведена як тимчасове житло, що не передбачало використання житлових площ понад 25-30 років. Іншої причиною погіршення технічного стану житлового фонду є несистематичність проведення поточних та капітальних ремонтів через недостатні обсяги фінансування [32, с. 137].

Слід погодитися з позицією авторів [132, с. 55], які вважають, що чим кращі умови експлуатації житлового будинку, тим менший рівень фізичного зносу і тим довший термін експлуатації будинків. Своєчасне проведення ремонтних робіт дозволить забезпечити підвищення якості експлуатації житлового фонду, що сприятиме зниженню рівня фізичного зносу будинку, і відповідно зростанню його ринкової вартості.

Погіршення технічного стану житлового фонду протягом останніх років було також викликано недосконалим організаційним механізмом проведення робіт щодо утримання житла в належному стані. Житлово-експлуатаційні контори тривалий час не справлялися зі своїми прямими обов'язками через брак коштів та відсутність кваліфікованих працівників, через що стан й без того занедбаного житлового фонду ще більше погіршувався. Вирішення цього проблемного питання стало можливим із впровадженням альтернативних форм управління та утримання житлового фонду, наприклад, управляючих компаній або об'єднання співвласників багатоквартирних будинків [32, с. 138].

Такої ж точки зору дотримується Олійник Н.І. [134, с. 23]. Науковець зазначає, що утримання наявного житлового фонду в належному технічному

стані є досить серйозною соціально-економічною проблемою нашої держави. На відміну від європейських країн, в Україні значна частка багатоквартирного житлового фонду відрізняється низькою якістю, особливо проблемним питанням є рівень енергоефективності, та недостатньою комфортністю проживання громадян. Така ситуація виникла через те, що протягом багатьох років своєчасно та у потрібних обсягах не проводяться поточні і капітальні ремонти багатоквартирних будинків, технічне обслуговування здійснюється не належним чином. Організаційні принципи управління житлово-комунальними підприємствами є застарілими та все житлово-комунальне господарство потребує системних перетворень.

З огляду на зазначене вище, можна зробити висновок про те, що навіть якщо обсяги житлового будівництва зростатимуть, але при цьому не забезпечуватиметься належна експлуатація існуючого житла, загальний стан житлового фонду України і надалі погіршуватиметься. Тому необхідно першочергово розробити систему заходів, спрямованих на підвищення ефективності управління житловим фондом.

2.2. Аналізування форм управління об'єктами житлового фонду

На даний час, разом із системою управління силами житлово-експлуатаційних контор (ЖЕКів), організаційні принципи роботи яких є застарілими, існують альтернативні форми господарювання у сфері управління багатоквартирними будинками, такі як об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, служби єдиного замовника (СЕЗ) та приватні підприємства (ПП). Інформація стосовно кількості діючих і створених форм господарювання у сфері управління житловим фондом у розрізі регіонів України наведена в табл. 2.3.

Лідером серед регіонів України за кількістю створених суб'єктів управління житловим фондом, як альтернатива ЖЕКам, є Дніпропетровська область. Так, станом на 01.10.2015 р. у даному регіоні функціонує 1157 ОСББ

та 21 приватне підприємство. Досить високою активністю створення ОСББ вирізняються також Львівська (1151), Миколаївська (1078) і Одеська (966) області. Найменша кількість об'єднань співвласників багатоквартирних будинків спостерігається у Закарпатській області (274 одиниць), Чернігівській області (273 одиниць), Житомирській – 239 об'єднань, Кіровоградській області – 164 од. та Луганській області 94 ОСББ.

Таблиця 2.3

Запровадження альтернативних форм господарювання у сфері управління житловим фондом * [135]

Регіони України	ОСББ		СЄЗ		ПП	
	станом на 1.10.2015р.	утворено за 9 міс. 2015 р.	станом на 1.10.2015р.	утворено за 9 міс. 2015 р.	станом на 1.10.2015р.	утворено за 9 міс. 2015 р.
Вінницька область	603	73	0	0	4	0
Волинська область	473	30	0	0	3	0
Дніпропетровська область	1157	68	0	0	21	0
Донецька область*	865	0	16	0	46	0
Житомирська область	239	12	3	0	22	0
Закарпатська область	274	6	0	0	4	0
Запорізька область	519	47	0	0	8	0
Івано-Франківська область	428	13	1	0	12	0
Київська область	381	25	2	0	50	0
Кіровоградська область	164	14	4	0	6	0
Луганська область*	94	0	0	0	8	0
Львівська область	1151	34	0	0	8	0
Миколаївська область	1078	18	3	0	21	0
Одеська область	966	17	8	8	50	9
Полтавська область	410	3	5	0	18	0
Рівненська область	402	35	0	0	9	1
Сумська область	370	6	0	0	18	0
Тернопільська область	785	20	0	0	16	0
Харківська область	811	31	2	0	16	0
Херсонська область	744	5	2	0	5	0
Хмельницька область	595	41	0	0	10	2
Черкаська область	507	31	0	0	3	0
Чернівецька область	307	6	0	0	6	0
Чернігівська область	273	2	1	0	10	0
м. Київ	732	22	10	0	123	7
Всього по Україні	14328	556	57	8	534	19

* Без урахування частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Найбільша кількість приватних підприємств з управління житловим фондом функціонує в м. Київ – 123 одиниць, загалом в Україні – 534 підприємства.

Служби єдиного замовника, метою створення яких є підвищення ефективності роботи комунальних підприємств, взагалі не користуються популярністю в нашій країні, кількість їх станом на 1 жовтня 2015 р. становить лише 57 одиниць. Хоча, на думку Гончарової З.В., подальше створення служб єдиного замовника (СЄЗ) сприятиме збільшенню обсягів робіт з обслуговування житла, підвищенню їх якості та надасть можливість залучати до обслуговування житлового фонду приватні підприємства при застосуванні ними спрощеної системи оподаткування [136, с. 70].

Процак К.В. [137, с. 515] вважає, що залучення приватних підприємств є ефективним засобом максимізації економічної цінності житлово–комунальних послуг для кінцевих споживачів. Такий підхід передбачає поліпшення якості послуг, розширення сфери охоплення споживачів та зменшення в перспективі собівартості послуг.

На думку авторів [138, с. 39], перехід підприємств на приватну основу – це сьогодні не самоціль, а усвідомлена необхідність. Практика підтверджує – там, де є приватний бізнес, галузь працює найефективніше.

Водночас, погоджуємось з позицією авторів [139, с. 13], що приватне підприємство є перехідним етапом до формування ринку професійних послуг з управління житловим фондом, проте не вирішує проблем галузі, оскільки зміна форми власності ЖЕКу не замінить системи взаємовідносин споживач – управитель – виконавець послуг. Важливою проблемою для споживачів залишається відсутність ефективної системи контролю за використанням коштів за надані послуги, тому що зазвичай не проводиться відкриття рахунків для кожного багатоквартирного будинку окремо. Негативним аспектом проведення можливої приватизації цілком може стати загроза появи на ринку приватних структур, які не мають дозволів на здійснення такої діяльності і відповідної кваліфікації. Якщо існуючі ЖЕКи не переформовують і

вдосконалюють, а просто усувають, їх монопольне місце займають приватні організації. Саме таким чином здійснюється на даний час впровадження управляючих компаній на місце комунальних ЖЕКів у містах на сході України, що абсолютно незмінним залишає монопольне становище цих структур у житловому господарстві регіону.

Окрім вищезазначених, на даний час існують такі форми управління об'єктами житлового фонду, зокрема багатоквартирними будинками:

- 1) управління багатоквартирним будинком співвласниками;
- 2) управління об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку;
- 3) професійне управління на основі договору з управителем.

Розглянемо кожну із форм управління багатоквартирними житловими будинками більш детально.

Перша форма, яка передбачає здійснення управління багатоквартирним будинком власними силами співвласників на сьогодні стала цілком реальною, адже статтею 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» чітко прописано механізм прийняття таких управлінських рішень.

Зокрема, прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком належить до повноважень зборів співвласників, у тому числі рішення про:

- 1) розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним;
- 2) визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем;
- 3) обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням;
- 4) визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком;

- 5) проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт;
- 6) визначення дати та місця проведення наступних зборів співвласників;
- 7) визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком [58].

Цією ж статтею закону передбачено порядок прийняття рішень зборами співвласників, їх оформлення, зберігання та оприлюднення. Рішення зборів співвласників є обов'язковими для всіх співвласників багатоквартирного будинку, включаючи тих, які набули право власності на квартиру або нежитлове приміщення після прийняття рішення.

Слід також зазначити, що у разі неприйняття до 1 липня 2016 року співвласниками багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, рішення про форму управління, управління таким будинком здійснюватиметься управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок. Правовим підґрунтям для цього є закріплене статтею 7 ЗУ «Про житлово-комунальні послуги» право органів місцевого самоврядування на «визначення виконавця житлово-комунальних послуг» та Порядок визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді, затверджений наказом Держжитлокомунгоспу України від 25.04.2005 р. № 60 [12; 140].

Вважаємо, що призначення виконавців житлово-комунальних послуг для багатоквартирних будинків органами місцевого самоврядування є недопустимим, адже за таких обставин співвласники втрачають можливість для безпосередньої участі у процесі управління спільним майном будинку, в якому проживають. Окрім того, це призводить до фактичної монополізації потенційно конкурентного ринку послуг з управління та утримання об'єктів житлового фонду (рис. 2.11).



Рис. 2.11. Зміст монополізації ринку послуг з управління та утримання об'єктів житлового фонду*

* Розроблено автором

Як видно з рисунку 2.11 монополізація попиту, штучно створювана органами місцевого самоврядування, зумовлює і монополізацію пропозиції. А в умовах неконкурентного середовища якість послуг неодмінно знижується.

Перша форма управління (рис. 2.12) передбачає здійснення управління співвласниками шляхом самозабезпечення, який полягає у самостійному забезпеченні управління, утримання та використання спільного майна багатоквартирного будинку, а також шляхом залучення фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів. Договори про надання послуг з утримання будинку і прибудинкової території, комунальних послуг стосовно спільного майна, виконання ремонтних робіт укладаються між виконавцями відповідних послуг та особою, уповноваженою на це співвласниками такого будинку. Визначення особи, уповноваженої діяти від імені та/або в інтересах співвласників, здійснюється в установленому законом порядку відповідно до обраної співвласниками форми управління багатоквартирним будинком. Після набрання чинності такі договори є обов'язковими для всіх співвласників.

Забезпечення співвласників комунальними послугами, а також газо– та електропостачання їх квартир (нежитлових приміщень) здійснюється на підставі договорів між співвласниками та відповідними виконавцями таких послуг. За такої схеми відносин постає питання взаємної відповідальності та контролю за якістю послуг, що надаються: виконавець послуги з утримання

будинку і прибудинкової території мав би організовувати забезпечення виконання виконавцями комунальних послуг своїх зобов'язань і водночас збирати кошти зі споживачів.

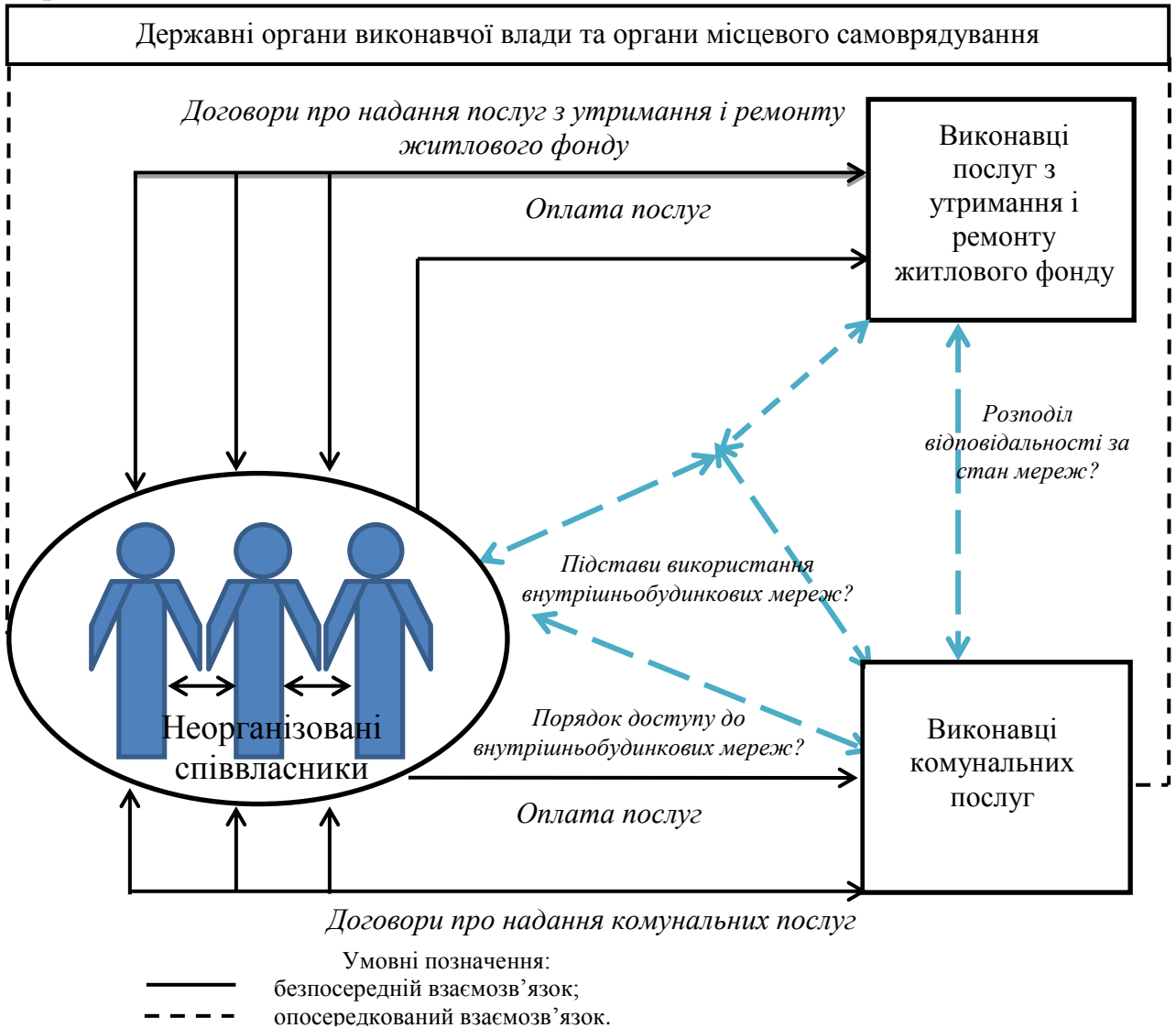


Рис. 2.12. Модель управління багатоквартирним будинком співвласниками (1-ша форма управління)*

* Складено автором на основі [12; 58; 141]

Окрім того, як видно з рис. 2.12, проблемним питанням залишається утримання внутрішньобудинкових мереж гарячого і холодного водопостачання, водовідведення і централізованого опалення.

Слід погодитися з позицією Олійник Н.І. [141, с. 76], що у виконавців комунальних послуг виникає проблема через відсутність необхідних правових повноважень для використання та відновлення внутрішньобудинкових мереж, а

у виконавців послуг з утримання багатоквартирних будинків відсутня безпосередня заінтересованість у належному утриманні цих мереж. Відповідно споживачі не отримують своєчасно та в повному обсязі якісних послуг, що призводить до погіршення технічного стану їх майна. У свою чергу незадовільний стан внутрішньобудинкових мереж негативно впливає на фінансовий стан підприємств – виконавців комунальних послуг, адже за допомогою цих комунікацій вони надають свої послуги.

Таким чином, подальше укладання прямих договорів між співвласниками та виконавцями житлово-комунальних послуг, позбавляє співвласників відповідальності за стан свого власного та спільного майна.

Отже, в ефективному управлінні багатоквартирним будинком повинні бути зацікавлені як споживачі, так і виконавці житлово–комунальних послуг.

Найбільш поширеним серед інноваційних форм управління на сьогодні є управління об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ).

Відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» ОСББ створюється як юридична особа. Це, з одного боку, відкриває для співвласників додаткові можливості (створення ремонтного та резервного фондів для накопичення коштів, надання в оренду вільних допоміжних приміщень та площ під рекламу, можливість приймати участь у реалізації державних і місцевих програм реформування та розвитку галузі тощо), а з іншого — створює певні незручності (витрати на державну реєстрацію, на утримання керівника й головного бухгалтера, необхідність складання та подання податкової звітності тощо).

Як цілком правильно зазначає Пінчук С., процедура створення ОСББ значно ускладнена через відсутність відкритого реєстру власності. Парадоксальна ситуація: співвласник багатоквартирного будинку не лише не знає, хто, крім нього, і в яких обсягах володіє правами на будинок, а й навіть не має інформації про розмір його власної частки у будинку як єдиному майновому комплексі. Все, що є на руках у власника квартири, — це правовстановлюючий документ, де вказана частка його власності на квартиру із

зазначенням площі. Скликати збори власників квартир для створення ОСББ, коли не відомо, ні хто є власниками, ні їх загальної кількості, — проблематично. Найгірше те, що отримати таку інформацію у законний спосіб неможливо — діє закон про захист персональних даних. І вже зовсім неправомірною виглядає норма закону, згідно з якою кожен співвласник будинку приймає рішення на рівних правах, незалежно від частки власності — 10 чи 1000 кв. м. [142].

Окрім того, ефективній роботі ОСББ перешкоджають нечітко визначені законодавством можливості самостійного управління будинком, особливо в частині договірних взаємовідносин між суб'єктами управління. Саме тому сьогодні ОСББ працюють у 13,6 % багатоквартирних будинків, і слід визнати, що не всі співвласники готові до створення ОСББ у своєму будинку. Свідченням цього є результати соціологічних досліджень (рис. 2.13), проведених Львівським Ресурсним центром ОСББ, які показують наступну ситуацію в Україні: молодь та мешканці середнього віку з освітою усвідомлюють необхідність і підтримують створення ОСББ у своєму будинку (65-70% мешканців).

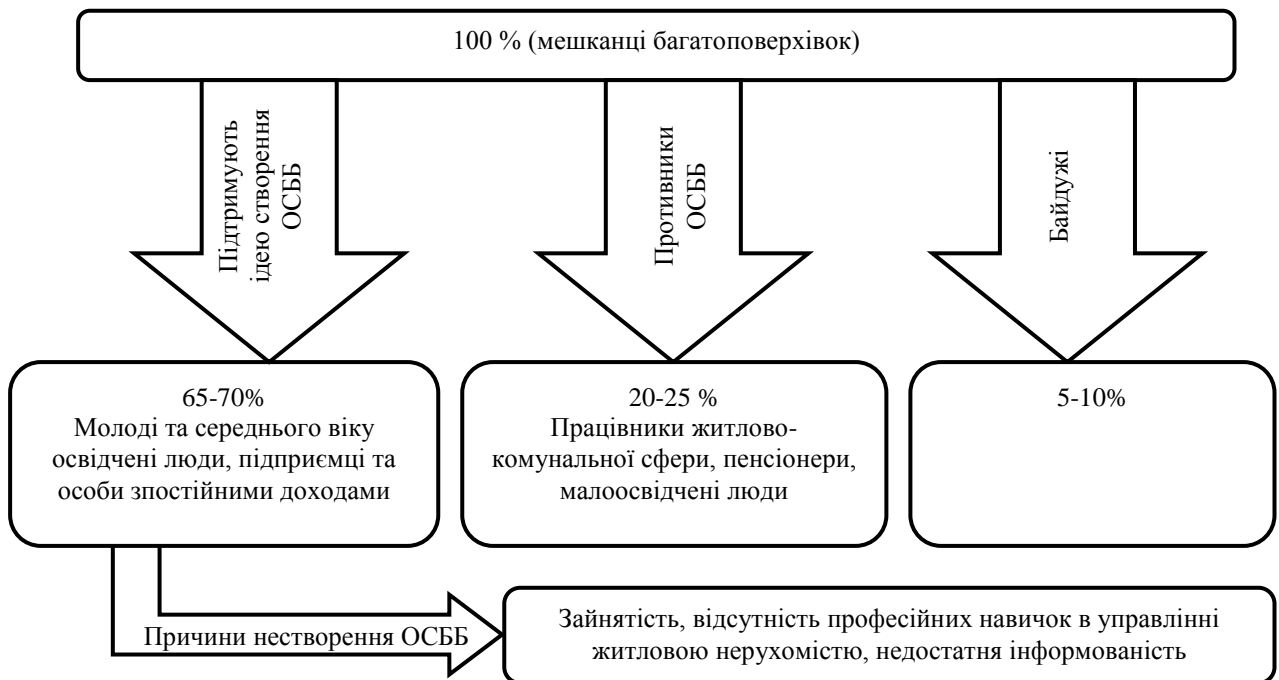


Рис. 2.13. Сприйняття ідеї створення ОСББ серед мешканців багатоповерхових будинків [143, с. 88]

Проте є також противники розвитку ОСББ – це в основному працівники житлово-комунальної сфери, пенсіонери і малоосвічені люди, які бояться змін і відповідальності за свої рішення (20-25% мешканців). Незначна частина мешканців байдужа до ідеї створення ОСББ і не прагне якихось змін у будинку (5-10%). Вважаємо, що причинами такої ситуації є неусвідомлення власниками квартир свого права власності на спільне майно у багатоквартирному будинку і значні недоліки законодавства стосовно діяльності ОСББ, що відштовхують мешканців багатопверхівок від зазначеної вище форми управління.

Разом із тим, як показують статистичні дані (табл. 2.1), серед альтернативних форм господарювання на ринку управління житловим фондом лідируючі позиції займають саме об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

У багатьох країнах створення об'єднання власників житла у багатоквартирному будинку за законодавством є обов'язковим – зокрема, у Норвегії, Данії, Німеччині, Нідерландах, Швейцарії, Польщі, Угорщині, Чехії, Казахстані [144]. В постсоціалістичних країнах здебільшого передбачено об'єднання мешканців на добровільних засадах (Словаччина, Румунія, Болгарія, Естонія, Латвія, Литва, Білорусь, Молдова). В Україні також створення ОСББ в багатоквартирному будинку є добровільним [145, с. 18].

На рисунку 2.14 наведено динаміку кількості створених ОСББ в Україні за 2004-2016 рр. Станом на 01.01.2005 р. кількість ОСББ налічувала 2925 одиниць та до 1 липня 2016 р. зросла до 18424 одиниць об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, що складає 13,6 % від загальної кількості багатопверхових будинків країни (21075 будинки). Загальна площа, яку обслуговують ОСББ становить 85065 тис. кв. м, що складає 19,9 % від усієї площі багатоквартирного житлового фонду держави [147].

Більшість науковців, які досліджують питання створення ОСББ, як одного із перспективних напрямів реформування сфери управління житловим фондом, сходяться на думці про те, що для прискорення цього процесу важливим є підготовка кадрів.

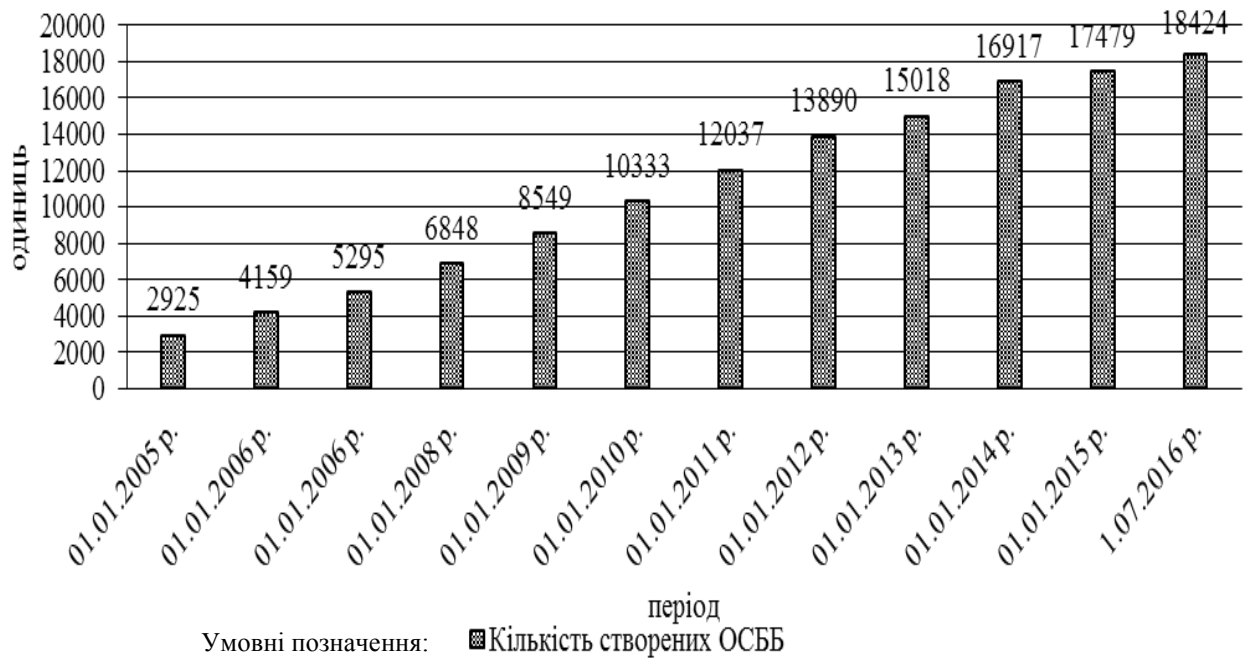


Рис. 2.14. Динаміка створених ОСББ в Україні за 2004-2016 рр.*

* Складено на основі [128; 146]

Так, у дисертаційній роботі Піхтар І.П. на підставі проведеного дослідження форм управління житлом, автором встановлено, що найбільш ефективною формою в сучасних умовах (за співвідношенням «ціна-якість» житлових та комунальних послуг, ступенем участі власника в процесі прийняття управлінських рішень, з точки зору створення безпечних і сприятливих умов для проживання громадян, впровадження ресурсозберігаючих технологій на ринку ЖКП, збалансованого розвитку територіальних громад) є управління, що здійснюється об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків. Але незважаючи на активну політику держави зі стимулювання ОСББ, показник виконання плану зі створення об'єднань в середньому за регіонами України має низьке значення. Дослідження показало, що така ситуація спричинена низьким рівнем довіри населення до цієї форми управління житловим фондом, що в свою чергу викликано як недостатньою обізнаністю, так і відсутністю цілісного науково обгрунтованого організаційного та методичного забезпечення створення та розвитку ОСББ [148, с. 11].

Такої ж точки зору дотримується Баклагов Ю.Б., який вважає, що одним із перспективних напрямів розвитку галузі житлового господарства є створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. У цьому напрямку, на думку автора, потрібно почати з підготовки кадрів, щоб населення сміло брало на себе відповідальність. Необхідно ініціювати навчання голів ОСББ на базі вищого навчального закладу. Професорсько-викладацькому складу потрібно розробити програму, яка б містила інформацію про юридичні, економічні та організаційні аспекти управління ОСББ та науково-методичне забезпечення курсів підвищення кваліфікації голів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, залучивши до цього кваліфікованих викладачів [123, с. 178].

Вважаємо, що успіх реформування житлової сфери можуть забезпечити тільки професіонали. Тому, якщо голова ОСББ самостійно виконує функції управителя, то він повинен отримати певні знання (чи підтвердити їх), скласти екзамен і отримати свідоцтво або диплом. Лише за даної умови в Україні з'являться фахівці, які зможуть управляти будинками відповідно до принципів, методів і форм, прийнятих у країнах Європи.

Співвласники багатоквартирного будинку, які об'єднались в ОСББ, беруть на себе комплекс зобов'язань щодо управління багатоквартирним будинком, зокрема вирішення господарських питань, визначення порядку взаємодії мешканців між собою, відносин з виконавцями житлово-комунальних послуг тощо. ОСББ, а також загальні збори співвласників як найвищий орган управління, здійснюють свою діяльність відповідно до законодавства України та статуту ОСББ, який затверджується установчими зборами об'єднання.

Об'єднання має право відповідно до законодавства [57] та статуту:

- утворювати органи управління, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність;
- приймати рішення про надходження та витрати коштів об'єднання;
- визначати порядок користування спільним майном відповідно до статуту об'єднання;
- укладати договори;

- виступати замовником робіт з капітального ремонту, реконструкції багатоквартирного будинку;
- встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;
- здійснювати для виконання статутних завдань господарче забезпечення діяльності об'єднання в порядку, визначеному законом;
- визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна з будь-якою фізичною або юридичною особою;
- здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків і платежів;
- захищати права, представляти інтереси співвласників у судах, органах державної влади і органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;
- використовувати допоміжні приміщення у багатоквартирному будинку для потреб органів управління об'єднання;
- встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно багатоквартирного будинку.

Для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, об'єднання за рішенням загальних зборів може:

1. Задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення. За такої схеми відносини між співвласниками регулюються статутом ОСББ. Самостійне забезпечення може здійснюватися безпосередньо співвласниками, а також шляхом залучення об'єднанням фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів. Окрім того, ОСББ укладає договори з виконавцями комунальних послуг про надання комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку (освітлення місць загального користування, електроенергія ліфтів та обладнання для підкачування води за їх наявності, водопостачання для поливання дворів, клумб і газонів тощо).

Таким чином, об'єднання несе відповідальність перед співвласниками за управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку. Забезпечення співвласників комунальними послугами здійснюється відповідно до укладених ними договорів з виконавцями цих послуг.

Для фінансування самозабезпечення об'єднання співвласники сплачують відповідні внески і платежі у розмірах, установлених загальними зборами ОСББ. За згодою правління окремі співвласники можуть у рахунок сплати таких внесків і платежів виконувати окремі роботи.

2. Виступати колективним замовником усіх або частини житлово-комунальних послуг (рис. 2.15). За такої схеми відносини між співвласниками вирішуються внутрішніми статутними правилами ОСББ. Об'єднання виступає колективним замовником послуг через договори про надання ЖКП із відповідними виконавцями. У такому разі значно зростає роль керівництва ОСББ, вимоги до їх фаховості та компетентності, адже саме їм приймати рішення і вирішувати проблеми, пов'язані із забезпеченням багатоквартирного будинку і його мешканців відповідними послугами. При цьому, відповідно до статті 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [57] ОСББ оплачує холодну та гарячу воду, теплову та електричну енергію, природний газ, комунальні послуги за цінами (тарифами), встановленими для населення, крім частини таких послуг, що оплачуються власниками нежитлових приміщень.

Слід також зазначити, що незалежно від схеми побудови договірних відносин між суб'єктами управління, газо- та електропостачання квартир та нежитлових приміщень здійснюється на підставі договорів між їх власниками і газо- та електропостачальними організаціями відповідно до вимог законодавства.

Тепер перейдемо до розгляду третьої форми управління багатоквартирними будинками – професійного управління на основі договору з управителем.

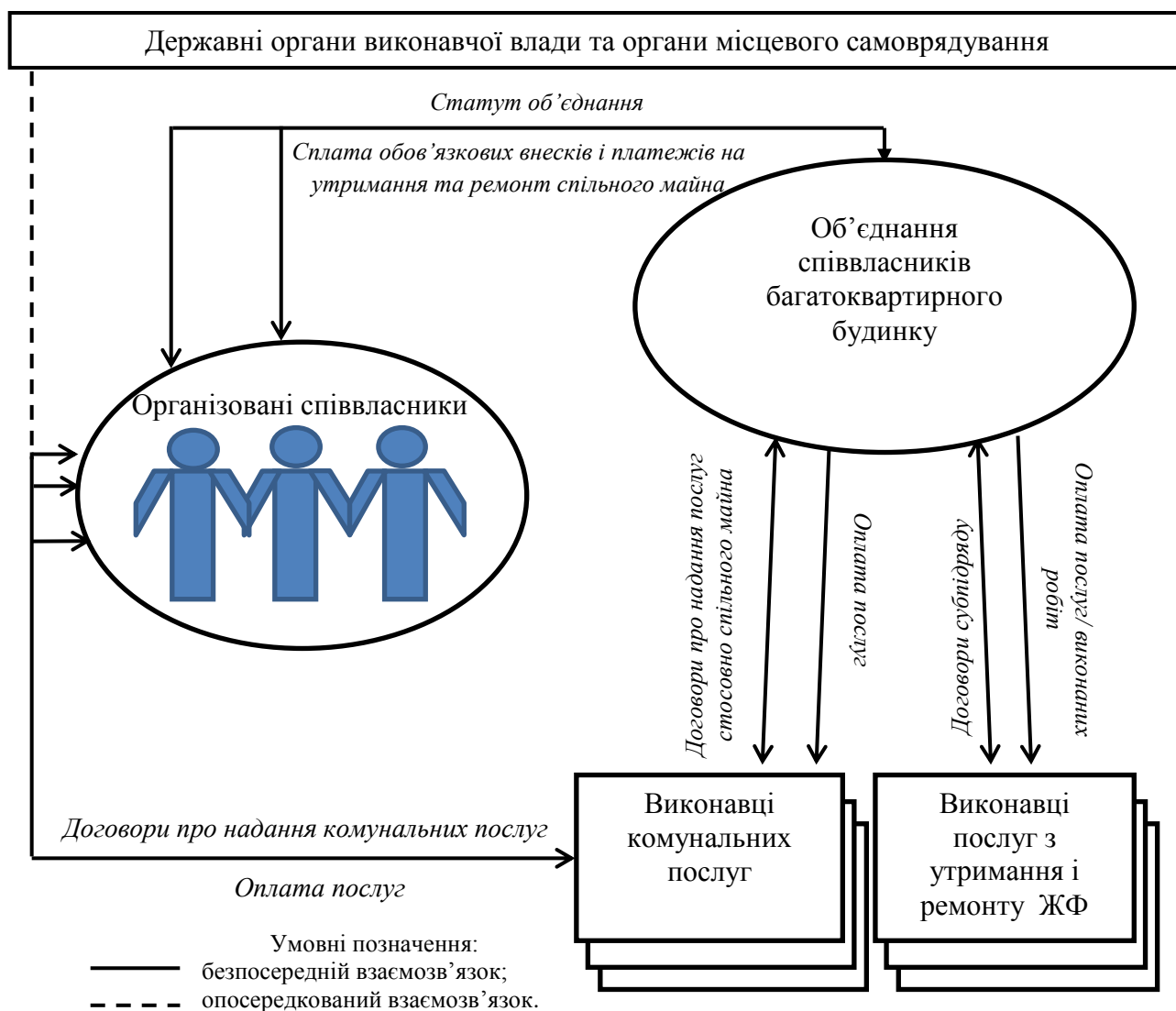


Рис. 2.15. Модель управління багатоквартирним будинком об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (2-га форма управління)*

* Складено автором на основі [141]

Практично у всіх країнах Європи управління й утримання житла здійснюється приватними житловими управлінськими компаніями. В нашій державі тільки починають запроваджувати цей досвід, який дасть змогу кваліфіковано здійснювати управління житловим фондом для забезпечення його якісного утримання, обслуговування, ремонту, належного санітарного стану прибудинкових територій.

Слід погодитися з позицією Т.В. Сердюк, яка вважає, що в Україні на сьогодні майже не розвинуто законодавство стосовно підготовки управляючих

компаній, атестації, ліцензування та перевірки якості їх діяльності. Натомість, законодавство більшості країн світу доволі уважно та повно врегулює економічні та юридичні аспекти взаємовідносин мешканців-членів ОСББ, управляючих та спеціалізованих управлінських компаній [68, с. 102-103].

Водночас в Україні фактично немає управлінських компаній, які надають свої послуги відповідно до встановлених стандартів, норм та правил. На думку Г.І. Онищука та Л.В. Левковської [149, с. 4-6], саме цим і обумовлена необхідність розробки моделі управлінської компанії. Автори вважають, що оптимальним варіантом є створення управлінської компанії із застосуванням засад публічно-приватного партнерства, а саме у формі господарського товариства за участю органу місцевого самоврядування.

Враховуючи труднощі із застосуванням законодавства щодо корпоративних прав, організаційно-правовою формою управлінської компанії можна визначити товариство з обмеженою відповідальністю, одним із засновників якого буде територіальна громада в особі органу місцевого самоврядування. При цьому з метою запобігання надмірного впливу на фінансово-господарську діяльність управлінської компанії, пайова участь територіальної громади у статутному капіталі не повинна перевищувати 50%.

Вважаємо, що погляди зазначених вище авторів щодо моделі управлінської компанії можуть бути застосовані на практиці органами місцевого самоврядування.

Управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України [58]. Якщо зборами співвласників, які не створили ОСББ, прийнято рішення про укладення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, такий договір (зміни до нього) підписується співвласником (співвласниками), уповноваженим (уповноваженими) на це рішенням зборів співвласників. Договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є обов'язковим для

виконання всіма співвласниками. Управитель забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб співвласників.

Розглянемо модель взаємовідносин між суб'єктами управління багатоквартирним будинком у випадку, якщо функції з управління передано за рішенням загальних зборів ОСББ управителеві (рис. 2.16).

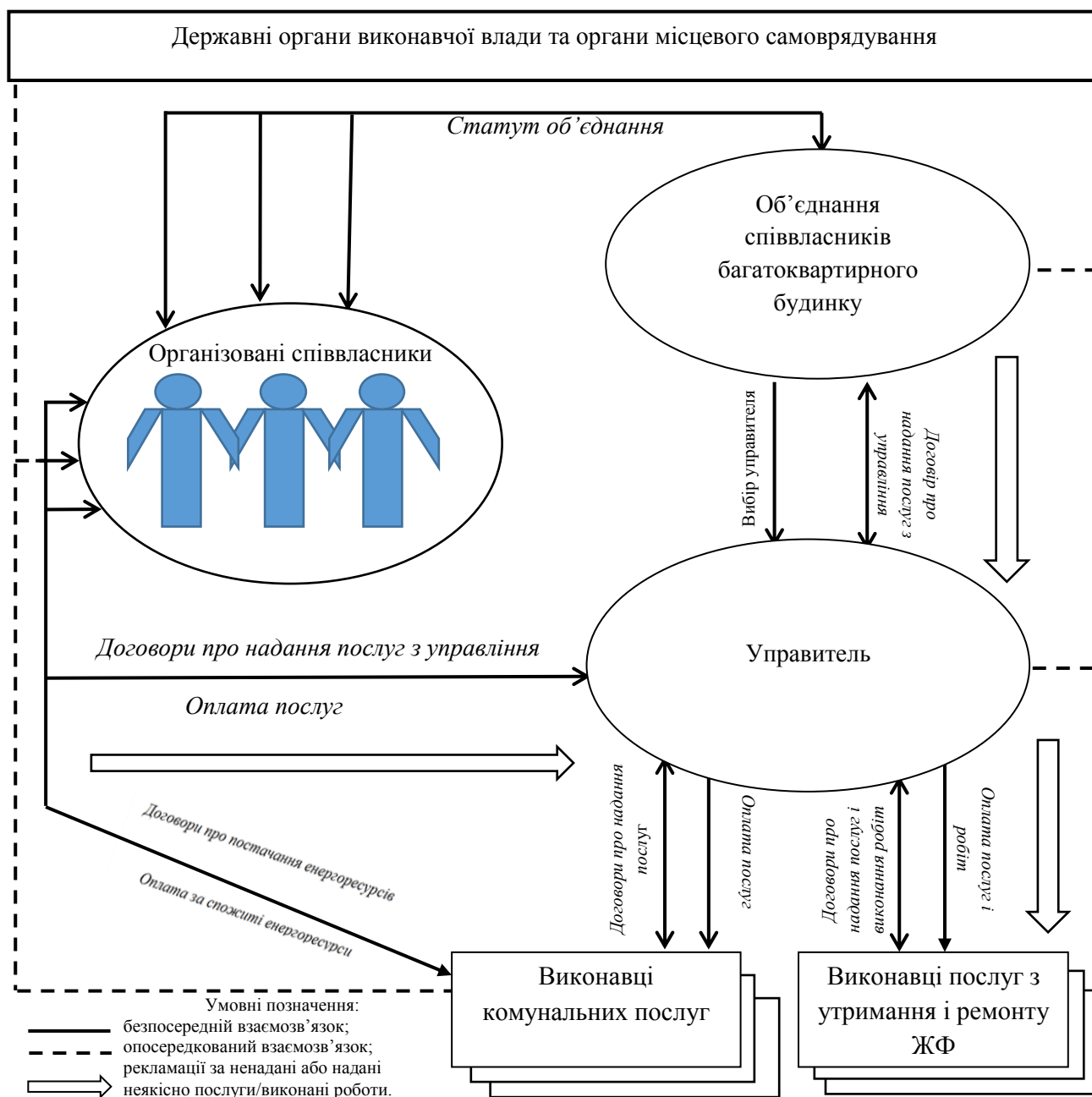


Рис. 2.16. Модель професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору ОСББ з управителем (3-тя форма управління)*

* Складено автором на основі [141]

За такою схемою, згідно чинного законодавства, відносини між співвласниками регулюються статутом ОСББ, а відносини з управління – договором, укладеним між об'єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства [57].

Однак, враховуючи те, що управитель забезпечує виконання комплексу функцій, спрямованих на ефективне функціонування багатоквартирного будинку і збереження його споживчих якостей, організування та забезпечення виконання робіт з капітального ремонту (модернізації, реконструкції) спільного майна, а також організування забезпечення потреб співвласників в отриманні комунальних та інших послуг, вважаємо за доцільне укладення трьохстороннього договору між ОСББ, управителем та співвласниками.

У такому разі управитель забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до нормативних вимог і договору про надання послуг з управління, укладаючи від власного імені необхідні договори та контролюючи їх виконання:

- з виконавцями послуг з утримання і ремонту житлового фонду про виконання ремонтних робіт та надання окремих послуг;

- з виконавцями комунальних послуг про надання комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку.

Окрім того, від свого імені в інтересах та за рахунок співвласників управитель укладає з виконавцями комунальних послуг договори про надання таких послуг співвласникам та контролює їх якість. До відносин між співвласниками та управителем, який від свого імені укладає зазначені вище договори, застосовуються положення Цивільного кодексу України про комісію, якщо інше не випливає із змісту договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. При цьому управитель не вправі вимагати комісійну плату із сум, отриманих як плата комунальних послуг.

За такої схеми здійснюється подвійний контроль за виконанням управителем договірних зобов'язань як зі сторони ОСББ, так і зі сторони співвласників. У разі ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості послуг з управління багатоквартирним будинком або комунальних послуг, співвласник (споживач) має право заявити про це управителеві і викликати його для складання та підписання акта-претензії. У свою чергу, на вимогу управителя, на виклик споживача зобов'язаний прибути виконавець (або його представник) послуги, про ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості якої заявлено споживачем. Управитель вирішує питання про задоволення вимог, викладених в акті-претензії споживача, або здійснення перерахунку платежів, або надсилає споживачу обґрунтовану письмову відмову в задоволенні його претензій.

Таким чином, за запропонованою схемою відносини співвласників у сфері отримання послуг з управління багатоквартирним будинком, комунальних та інших послуг обмежуються відносинами з управителем. І саме управитель несе відповідальність перед співвласниками за невиконання або неналежне виконання своїх обов'язків з управління, а також за ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості комунальних послуг, що надаються у багатоквартирному будинку за договорами, укладеними управителем від свого імені в інтересах та за рахунок співвласників.

Щодо питання про переваги та недоліки різних форм управління багатоквартирними будинками висловлені різні думки [11; 69; 139; 150], які згруповано в Додатку Б.

Серед переваг, притаманних першій формі управління – безпосереднього управління співвласниками без створення юридичної особи, доцільно виокремити такі:

- усвідомлення спільної відповідальності усіх співвласників за належне управління будинком;
- простота організації управління: не потрібно створювати відповідну структуру, укладати договір про надання послуг з управління;

- відсутність витрат на оплату послуг з управління: співвласники будинку реалізують своє право і дбають про свою власність [11, с. 16].

Серед недоліків даної форми управління доцільно виокремити такі:

- високий ризик неефективності управління: співвласники часто не мають професійних знань та навичок для належного здійснення управління;
- неоперативність та інертність в ухваленні рішень: розв'язання дрібних проблем потребує загальних зборів;
- ускладнення управління будинком, який належить більше ніж чотирьом співвласникам;
- складність вирішення спірних питань з виробниками послуг: співвласники, не маючи належної підготовки, практично не можуть протистояти тискові суб'єктів природних монополій;
- ускладнення під час збирання платежів: висока ймовірність постійних конфліктів з сусідами через порушення платіжної дисципліни;
- висока ймовірність конфліктів у процесі використання коштів: виникають підозри щодо зловживань під час визначення певних підрядників та обсягу витрат;
- наявність кількох платіжних документів за надані житлово-комунальні послуги: збільшується вартість послуг через наявність в кожного виробника та виконавця послуг абонентської служби, а також ускладнюється збирання платежів [11, с. 16-17].

Зважаючи на значну кількість проблемних питань, що мають місце за першою схемою управління житловим фондом, вважаємо за доцільне застосовувати її на практиці лише у будинках з невеликою кількістю квартир (від двох до десяти).

До переваг другої форми управління багатоквартирним будинком – безпосереднього управління зі створенням юридичної особи (ОСББ), можна віднести наступні:

- можливість оперативного розв'язання поточних проблем: ухвалити рішення може правління ОСББ, немає потреби скликати загальні збори з оперативних питань управління;
- мінімізація витрат на управління: співвласники будинку реалізують своє право і дбають про свою власність, а винагороду голові та правлінню ОСББ за виконання функцій з управління встановлюють самостійно;
- економічна зацікавленість у вжитті заходів з ресурсозбереження;
- зацікавленість у здійсненні контролю за якістю всіх житлово-комунальних послуг [11, с. 17];
- простота і прозорість фінансової діяльності в межах одного будинку, можливість контролю мешканців за витрачанням коштів практично унеможливорює фінансові зловживання;
- самостійне управління згуртовує громаду в будинку, сприяє підвищенню рівня сплати за житлово-комунальні послуги [69, с. 76].

Серед недоліків варто виокремити такі:

- обмежений бюджет;
- часто – низький професіоналізм управління;
- складності в професіональному відстоюванні інтересів перед органами влади і постачальниками житлово-комунальних послуг;
- недостатність всіх видів ресурсів – матеріальних, фінансових, організаційних, інтелектуальних;
- об'єм платежів не дозволяє створити ефективну структуру управління і залучити кваліфіковані кадри;
- відсутність необхідної матеріальної бази [150, с. 14].

Щодо переваг та недоліків другої форми управління, цілком поділяємо думку Данилюка М.О., що дана форма володіння житлом вимагає високої самоорганізації власників будинку, оскільки вони повинні спільно приймати рішення про питання утримання будинку, ремонту, реконструкції тощо. При цьому, створивши об'єднання співвласників, зазвичай не можна відразу вирішити проблему якісного утримання житлового будинку. ОСББ не є ані

альтернативою ЖЕО, ані новою формою експлуатації житла. Об'єднання має на меті передусім забезпечити реалізацію права співвласників та умови для залучення кожного власника до управління спільним майном [151, с. 89].

Такої ж точки зору дотримується Витрищук К.О., яка вважає, що в більшості країн Європи, де ринок жилого-комунальних послуг уже давно сформувався, власники квартир і будинків не вдаються до управління самостійно – вони передають функції управління будинком компаніям, які надають послуги професійно. В Україні неспроможність старої системи ЖЕО та брак нових форм управління змушують власників братися до управління [152, с. 109-110].

Окремого дослідження потребує третя форма управління – професійне управління на основі договору з управителем.

На думку авторів (див. Додаток Б) позитивними ознаками, притаманними цій формі управління, можна вважати такі:

- спеціалізація, професійне вміння;
- прозорі відносини угоди між власниками і управителем [139, с. 17];
- можливість притягнути управителя до відповідальності за несумлінне виконання своїх обов'язків за договором;
- економічна зацікавленість у здійсненні заходів з ресурсозбереження;
- єдина квитанція на оплату житлово-комунальних послуг [11, с. 18].

Однак і професійне управління не позбавлене недоліків, серед яких:

- несформованість ринку професійних управителів;
- потреба сплачувати за послуги з управління [11, с. 18];
- вимагає зусиль у процесі вибору управителя і укладання угод про надання послуг;
- вимагає професійної угоди, яка чітко окреслить обов'язки і права управителя [139, с. 17];
- можливість маніпулювання довіреними в управління ресурсами;
- можливі складності з компенсацією за пільги і субсидії з управління будинком [150, с. 17].

Результати аналізування зазначених вище літературних джерел дозволили зробити висновок про те, що переваги професійного управління на основі договору з управителем висвітлені не достатньо.

Вважаємо, що до переваг цієї форми управління слід віднести:

- високу ефективність та якість управління: професійний управитель та його фахівці повинні мати відповідні знання та відповідати кваліфікаційним вимогам;

- поліпшення якості послуг з управління житлом: професійний управитель діє на ринку послуг, а отже, зацікавлений в організації своєї діяльності так, щоб власник (співвласники) були задоволені;

- прозорі договірні відносини між власником (співвласниками) і професійним управителем, а також між ОСББ і професійним управителем;

- можливість притягнути управителя до відповідальності за несумлінне виконання своїх обов'язків за договором;

- захист інтересів мешканців будинку, який полягає у юридичній відповідальності професійного управителя перед споживачем за кількість, своєчасність і якість житлово–комунальних послуг. Покладання на управителя такої юридичної відповідальності є найкращим для нього мотивом контролювати виконання договорів щодо надання відповідних послуг виконавцями, фіксувати відхилення якості робіт/послуг від нормативних показників, отримувати від виконавця відповідні відшкодування, а собі винагороду відповідно до укладених договорів;

- організаційну та управлінську стабільність: зміна одного із співвласників будинку не припиняє чинності решти договорів із співвласниками і договору з ОСББ;

- прибутковий (комерційний) характер діяльності професійного управителя, що дає додаткові фінансові можливості для повного і своєчасного виконання управлінських функцій;

- інвестиційну привабливість: професійний управитель, маючи статус суб'єкта підприємницької діяльності, може залучити інвестиції різних видів на збереження і розвиток будинку;

- можливості для організації робіт капітального характеру у багатоквартирному будинку (у тому числі з термомодернізації, ресурсозбереження), тобто виконання функцій замовника;

- орієнтованість на клієнта, яка полягає в тому, що професійний управитель діє в рамках повноважень, встановлених договором управління, звітуючи перед власником (співвласниками) про проведену роботу;

- зручність для споживачів: професійний управитель веде всю фінансову діяльність і розрахунки за єдиною квитанцією на оплату житлово–комунальних послуг, що створює доступну і зручну систему збору платежів.

Недоліками професійного управління є:

- відсутність концепції та системи професійної підготовки управителів та спеціалістів у сфері послуг з управління житлом;

- необхідність проведення інформаційно–роз'яснювальної роботи та активних дій на рівні органів місцевого самоврядування із фактичного реформування сфери управління житлом;

- несформованість ринку професійних управителів;

- необхідність контролю і нагляду зі сторони правління ОСББ та співвласників багатоквартирного будинку.

Таким чином, кожна із наведених вище форм управління багатоквартирними будинками має свої переваги та недоліки, однак переваги третьої форми управління є більш численними ніж у попередніх формах управління, і навпаки недоліки є незначними. Це свідчить про беззаперечну перевагу форми професійного управління (на основі договору між співвласниками/ОСББ та управителем) над іншими формами управління. Для підтвердження цього проведемо оцінювання форм управління багатоквартирним будинком.

З метою здійснення успішного вибору співвласниками форми управління обираємо три альтернативи (безпосереднє управління співвласниками без створення юридичної особи, безпосереднє управління зі створенням юридичної особи (ОСББ) та професійне управління на основі договору з управителем), а також критерії оцінювання такого вибору.

Характерними критеріями для вибору оптимальної форми управління пропонуємо вважати: рівень платіжної дисципліни, своєчасність реагування на потреби споживачів, якість житлово-комунальних послуг, якість управління, розмір витрат управління, інтенсивність залучення інвестицій, ведення комерційної діяльності, організаційна і управлінська стабільність (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

Критерії оцінювання для вибору форми управління багатоквартирним будинком*

Критерії	Форми управління, їх характеристика		
	Безпосереднє управління співвласниками без створення юридичної особи	Безпосереднє управління зі створенням юридичної особи (ОСББ)	Професійне управління на основі договору з управителем
Рівень платіжної дисципліни	Платежі співвласників надходять безпосередньо виконавцям ЖКП, що унеможливує контролювання рівня оплати. Ймовірність порушень платіжної дисципліни є високою.	Згуртованість співвласників сприяє рівню оплати за послуги ЖКГ, однак можуть виникати конфлікти між співвласниками через порушення платіжної дисципліни.	Наявність, як у суб'єкта підприємницької діяльності, додаткових механізмів стягнення коштів з боржників дає змогу забезпечити високий рівень платіжної дисципліни.
Своєчасність реагування на потреби споживачів	Відсутність оперативного реагування співвласників на аварійну ситуацію може її ускладнювати і подовжити строки ліквідації аварії та усунення її наслідків.	Відсутність оперативного реагування співвласників і посадових осіб ОСББ на аварійну ситуацію може її ускладнювати та подовжити строки ліквідації аварії, усунення її наслідків.	Забезпечується швидке реагування на аварійну ситуацію шляхом створення власної диспетчерської служби, укладання управителем договору з аварійно-ремонтною службою та контролювання його виконання.
Якість житлово-комунальних послуг	Здійснювати контроль за якістю житлово-комунальних послуг, що надаються виконавцями цих послуг, дуже складно.	Здійснювати контроль за якістю житлово-комунальних послуг, що надаються виконавцями цих послуг, складно.	Професійний управитель несе юридичну відповідальність перед споживачем за кількість, своєчасність і якість житлово-комунальних послуг.
Якість управління	Серед співвласників може не виявитись осіб з достатньою кваліфікацією для здійснення управління.	Серед співвласників та посадових осіб ОСББ не завжди є особи з достатньою кваліфікацією для здійснення управління.	Висока якість управління: професійний управитель та його фахівці мають відповідні знання і відповідають кваліфікаційним вимогам.

Продовження табл. 2.4

Розмір витрат на управління	Співвласники здійснюють управління власними силами. Витрати невеликі.	Оперативне управління здійснює правління ОСББ або збори представників, обраних за рішенням загальних зборів. Витрати невеликі.	У ціну послуги з управління включається певний рівень рентабельності та витрати на сплату податків. Витрати є вищими у порівнянні з іншими формами управління.
Інтенсивність залучення інвестицій	Отримати кредит чи залучити інвестиційні кошти на проведення заходів щодо збереження і розвитку будинку загалом нереально.	Є можливість приймати участь у реалізації державних програм щодо розвитку ЖКГ, формувати резервний і ремонтний фонди за рахунок внесків співвласників ОСББ, а також залучити кредитні кошти на проведення заходів з енергозбереження та енергоефективності.	Професійний управитель, маючи статус суб'єкта підприємницької діяльності, може залучити інвестиції різних видів на збереження і розвиток об'єкту управління.
Ведення комерційної діяльності	Не ведеться.	Не ведеться.	Ведеться, що дає додаткові фінансові можливості для повного і своєчасного виконання управлінських функцій.
Організаційна і управлінська стабільність	Нестабільна форма: вирішення будь-яких питань потребує скликання загальних зборів співвласників; високий ризик невиконання функцій з управління через труднощі, зайнятість або небажання співвласників.	Стабільна форма: відносини між співвласниками ґрунтуються на внутрішніх статутних правилах ОСББ; статутом визначаються повноваження загальних зборів ОСББ, правління, а також зборів представників від об'єднання (для вирішення нагальних питань).	Досить стабільна форма: управлінські функції чітко розподіляються між співвласниками/ОСББ та управителем. Надалі існують можливості для оперативного та ефективного прийняття управлінських рішень управителем відповідно до укладеного договору про надання послуг з управління.

* Сформовано та доповнено автором на основі джерела [141]

За основу порівняння береться питання про те, яка з форм управління найкраще відповідає встановленим критеріям, кожному з яких надано певну вагомість. З урахуванням цієї обставини, кожній формі управління присуджується свій бал стосовно запропонованих критеріїв. Оцінювання пропонуємо здійснювати за трьохбальною шкалою: кількість балів – один (низька оцінка), два (середня оцінка) і три (висока оцінка) (табл. 2.5).

Таким чином, устанавлюються пріоритети у виборі альтернатив, а разом із ними і обґрунтованість в ухваленні оптимального рішення щодо вибору форми управління багатоквартирним будинком. Як видно з табл. 2.5, найкращим варіантом з точки зору запропонованих критеріїв оцінювання є третя

альтернатива – професійне управління на основі договору з управителем (сумарна зважена оцінка становить 2,8).

Таблиця 2.5

Оцінювання форм управління багатоквартирним будинком за встановленими критеріями *

Критерії	Вагомість критерію	Оцінювання альтернатив					
		Безпосереднє управління співвласниками без створення юридичної особи		Безпосереднє управління зі створенням юридичної особи (ОСББ)		Професійне управління на основі договору з управителем	
		Оцінка	Зважена оцінка	Оцінка	Зважена оцінка	Оцінка	Зважена оцінка
Рівень платіжної дисципліни	0,1	1	0,1	2	0,2	3	0,3
Своєчасність реагування на потреби споживачів	0,1	1	0,1	1	0,1	3	0,3
Якість житлово-комунальних послуг	0,2	1	0,2	2	0,4	3	0,6
Якість управління	0,2	1	0,2	2	0,4	3	0,6
Розмір витрат на управління	0,1	3	0,3	2	0,2	1	0,1
Інтенсивність залучення інвестицій	0,1	1	0,1	2	0,2	3	0,3
Ведення комерційної діяльності	0,1	1	0,1	1	0,1	3	0,3
Організаційна і управлінська стабільність	0,1	1	0,1	2	0,2	3	0,3
Разом	1	1,2		1,8		2,8	

* Розроблено автором

Для визначення вагомості критеріїв застосовано метод колективного експертного оцінювання, а саме метод комісій, який вважається найбільш надійним. Створено спеціальну комісію, до якої увійшли висококваліфіковані спеціалісти-експерти із багаторічним досвідом роботи у сфері ЖКГ, зокрема на керівних посадах у структурних підрозділах з питань ЖКГ Львівського міськвиконкому і Львівської обласної державної адміністрації. У відкритій дискусії за круглим столом у Західноукраїнському регіональному навчальному центрі членами цієї комісії погоджено встановлені критерії та надано вагомість кожному з них. Інформацію щодо складу комісії наведено у Додатку В.

За підсумками викладених міркувань, слід зробити декілька висновків.

1. Найбільш ефективною формою управління багатоквартирними будинками є професійне управління на основі договору між співвласниками/ОСББ та управителем.

2. Запровадження професійного управління житловим фондом є нагальною державною потребою, оскільки з приходом у сферу житлово-комунального господарства ефективного управителя держава зможе забезпечити виконання кількох рівноцінних та взаємопов'язаних завдань, зокрема таких:

- забезпечення привабливості будинку на ринку житла, тобто збереження, а за наявності об'єктивних можливостей та резервів – і підвищення ринкової вартості окремих приміщень у ньому і попиту на них на ринку нерухомості;

- підтримання та поліпшення технічного стану будинку, утримання в належному стані прибудинкової території та розміщених на ній об'єктів благоустрою;

- гарантування безпеки та комфортності проживання в цьому будинку через надання його мешканцям житлово-комунальних послуг у необхідних обсягах та належної якості.

Реалізація поставлених завдань дасть істотний поштовх до розвитку реальних ринкових механізмів у сфері житлового господарства, забезпечить збереження і розвиток житлового фонду України.

2.3. Оцінка ефективності системи управління житловим фондом

Незалежно від обраної форми управління багатоквартирним будинком, для власника (співвласників) велике значення має ефективність управління об'єктом житлового фонду, оскільки ринкова вартість окремої квартири залежить від стану об'єкта загалом та рівня надання в ньому житлово-комунальних послуг. З іншого боку, у високій ефективності управління

об'єктом житлового фонду прямо зацікавлені й професійні управителі, бо від цього залежать їхній дохід та професійна репутація.

Слід погодитися з думкою авторів [11, с. 13], які вважають, що інтереси співвласників будинку та управителів щодо ефективності управління ним повністю збігаються. Але потрібно чітко визначити критерії цієї ефективності. Оскільки йдеться про задоволення матеріальних інтересів і співвласників, і управителя (щодо співвласників йдеться про збереження та збільшення ринкової вартості квартир, рівень оплати за надання послуг з управління, а щодо професійного управителя – про дохід від провадження господарської діяльності), належить уникати суб'єктивних критеріїв такої оцінки (незадоволені знайдуться завжди).

Виходячи з найпоширенішого тлумачення, «ефективність управління – це результат, зіставлений із витратами на його досягнення (причому витрати включають як прямі витрати на систему управління, так і витрати на реалізацію управлінських рішень)» [28, с. 230]. Таким чином багато науковців [153-155], у загальному вигляді під ефективністю розуміють співвідношення ефекту і витрат, що складається у певній сфері діяльності. Вважаємо, що дане визначення є неповним, оскільки враховує лише фінансовий аспект управління.

П. Ворона визначає ефективність управління як повне досягнення реальної та соціально-конкретної управлінської мети при мінімальних витратах ресурсів та управлінської енергії в оптимальний термін з урахуванням обставин зовнішнього та внутрішнього характеру [156].

Достатньо вичерпне і повне визначення ефективності управління подають О.А. Барабан і В.В. Ільїнський [157], зазначаючи, що ефективність управління – це відношення загальних результатів діяльності менеджерів – забезпечення раціональної побудови об'єкта управління, своєчасної розробки необхідних рішень і їх втілення, досягнення поставлених цілей, реалізації потенційних можливостей організації при оптимальному використанні ресурсів і з врахуванням ринкових потреб – до витрат, пов'язаних з отриманням результатів і функціонуванням апарату управління.

Закордонні автори (Д. Гібсон, Д. Іванцевич, Д. Доннелі) визначають ефективність як ступінь:

- досягнення цілей організації;
- узгодженості інтересів;
- гнучкості та вміння адаптуватися до зовнішнього середовища [158, с. 37].

Новітні тенденції в галузі менеджменту свідчать про найбільшу актуальність останнього підходу, але можливості вимірювання ефективності в цьому аспекті дуже обмежені [159, с. 195].

Схожої думки дотримується А. Рачинський [160]. У своїй роботі він відзначає, що поняття ефективності відображає відношення різних аспектів діяльності:

- результату і витрат;
- результату і цілей;
- результату і потреб;
- результату і цінностей.

Сєвка В.Г. і Христенко Н.Ю. [161, с. 170-171] узагальнюють підходи до визначення поняття ефективність наступним чином:

1. Традиційний підхід:
 - 1.1) «витратний» підхід (вимірювання витрат та їх результатів);
 - 1.2) «ресурсний» підхід (співвідношення результату до затрачених ресурсів).
2. «Цільовий» підхід (відношення мети і теоретичної можливості).
3. Підхід «зацікавлених сторін» (розглядає ефективність як ступінь задоволеності процесом його учасників, при цьому задоволеність залежить від ступеня реалізації інтересів учасників у процесі функціонування підприємства).
4. Підхід «відповідності еталону» (зіставлення власних показників ефективності з еталонними в аналогічній галузі).

Визначити результат управління і оцінити зумовлений ним ефект дуже складно. Тому, насамперед, потрібно виокремити критерії, на основі яких можна було б виміряти ефективність управління. Критерії ефективності

являють собою ознаки, сторони, прояви управління, аналізуючи які можна визначати рівень і якість управління, його відповідність потребам та інтересам суспільства.

Борисевич С.О. стверджує, що цілком очевидним є запозичення основних фундаментальних концепцій поняття «ефективність управління» із галузі економічної теорії, яка розрізняє два види ефективності: економічну й соціальну. Економічна ефективність характеризується відношенням отриманого результату до витрат. Соціальна ефективність – міра задоволення попиту населення (споживачів, замовників) на товари і послуги [162, с. 179].

Погоджуємось із твердженням Борисевича С.О. та пропонуємо оцінювати ефективність управління житловим фондом шляхом розрахунку економічної ефективності та соціальної відповідальності управителя. При цьому вважаємо за доцільніше розглядати соціальну відповідальність управителя за управління житловим фондом як рівень задоволення співвласників багатоквартирного будинку (споживачів) наданими послугами.

Говорячи про економічну ефективність і соціальну відповідальність слід зазначити, що система управління житловим фондом повинна спрямовуватися на досягнення певних цілей, а саме: (1) економічної, яка з точки зору співвласників багатоквартирного будинку має полягати в ефективному використанні коштів споживачів на утримання та поліпшення житлового фонду, а з точки зору управителя, який здійснює виробничу діяльність з надання послуг у житлово-комунальному секторі, приносити дохід; (2) соціальної – максимального задоволення потреб споживачів житлово-комунальних послуг і (3) технологічної цілі – забезпечення підтримання та поліпшення технічного стану житлового фонду. Тому поряд з економічною ефективністю і соціальною відповідальністю слід розглядати та оцінювати технічні наслідки реалізації діяльності управителя з управління багатоквартирним будинком.

Філіппова О.С. [163, с. 131] пропонує розрахунок ефективності підприємств виробничої сфери зводити до розрахунку відносного показника,

що відображає порівняння отриманих результатів або витрат (ресурсів), що спричинили їх отримання:

$$\text{Ефективність} = \frac{\text{Результати}}{\text{Витрати}}, \quad (2.1)$$

В свою чергу, ефективність діяльності підприємств невиробничої сфери, зокрема підприємств, що надають послуги з утримання житлового фонду, внаслідок відсутності у даних суб'єктів власних ресурсів та коштів на забезпечення відповідних витрат, що обумовлено, як правило, їх дотаційним характером, пропонується визначити через відношення фактичного обсягу наданих послуг чи рівня реалізації цілей діяльності їх плановим значенням, тобто:

$$\text{Ефективність} = \frac{\text{Результати(факт)}}{\text{Результати(план)}}, \quad (2.2)$$

Гуралюк А.Г. [164] пропонує визначати ефективність управління соціальних систем за наступною формулою:

$$E_y = \frac{P_y}{B_y}, \quad (2.3)$$

де E_y – ефективність управління;

P_y – ефект (результат) управління;

B_y – витрати на управління.

У такій формулі розглядається ефект (результат) управління, що досягається суб'єктом управління завдяки його впливу на об'єкт управління. Проте автор не дає відповіді на питання: яка саме частина результату діяльності залежить від управління?

Враховуючи вищесказане, можна запропонувати розраховувати економічну ефективність управління житловим фондом за формулою:

$$P_y = \frac{Пч}{B_y}, \quad (2.4)$$

де P_y – рентабельність діяльності управителя, частка од.;

$Пч$ – чистий прибуток управителя, тис. грн.;

B_y – річні поточні витрати на управління багатоквартирним будинком, тис. грн.

Витрати на управління багатоквартирним будинком, згідно статті 12 ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [58], включають:

- 1) витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку;
- 2) витрати на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку;
- 3) витрати на сплату винагороди управителю в разі його залучення;
- 4) інші витрати, передбачені рішенням співвласників або законом.

У зазначеному законі у пункті 1-му ст. 12-ої дещо укрупнено і неточно визначено витрати на управління багатоквартирним будинком, оскільки витрати на утримання є витратами поточними. Натомість витрати на реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна мають характер одномоментних і не можуть сумуватися з поточними інакше, ніж через дисконтування.

З урахуванням зазначеного зауваження у формулі (2.4) пропонується розглядати лише поточні річні витрати, що визначають можливе отримання прибутку упродовж року. Рік обирається за загальноприйнятою практикою визначення економічного ефекту в розрахунку на річний обсяг виробництва товарів чи послуг. Отже, до поточних річних витрат мають належати витрати на утримання спільного майна у багатоквартирному будинку з п. 1 ст. 12, витрати на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку (п. 2 тієї ж статті), витрати на сплату винагороди управителю (п. 3 тієї ж статті), лише поточні витрати з інших витрат, передбачених рішенням співвласників або законом (п. 4 тієї ж статті). Тільки у такий спосіб буде досягнуто паритетне зіставлення отриманого за рік чистого прибутку з тими витратами, що були зроблені для виконання необхідних робіт з надання послуг співвласникам багатоквартирного будинку і забезпечення прибутковості для управителя.

Качала Т.М. [165, с. 204] пропонує розрахунок коефіцієнтів задоволення потреб споживачів за видами послуг та інтегрального коефіцієнта. Вибір основи («еталона») для порівняння відбувається виходячи із завдань аналізування. Якщо необхідно проаналізувати динаміку споживання послуг за певний період часу, тоді основою для порівняння мають бути середні показники за відповідні періоди; якщо потрібно проаналізувати показники споживання послуг у певному житловому комплексі, регіоні, будь-якій адміністративно-територіальній одиниці, тоді за основу беруться середні територіальні показники.

Розрахунок коефіцієнтів задоволення потреб населення (K_{zn}) здійснюється за кожним видом послуг як співвідношення рівня середнього значення фактичного споживання на одну особу (P_{ϕ}) та базового рівня (P_{σ}):

$$K_{zn} = \frac{P_{\phi}}{P_{\sigma}}, \quad (2.5)$$

Інтегральний коефіцієнт задоволення потреб споживачів житлово-комунальними послугами оцінює ефективність функціонування галузі загалом як виробника цих послуг:

$$K_{zn} = \frac{\sum_{i=1}^n K_{zn}^i}{n}, \quad (2.6)$$

де K_{zn} – інтегральний показник задоволення потреб в послугах ЖКГ;

K_{zn}^i – коефіцієнт задоволення потреб споживачів в i -й послугі;

i – порядковий номер послуги;

n – кількість послуг.

Як видно з формули 2.6, інтегральний показник є середнім арифметичним індивідуальних показників, розрахованих за формулою 2.5, тобто за видами послуг. Запропонована автором методика дозволяє визначити ступінь забезпечення міського населення послугами ЖКГ, проте, абсолютно не враховує рівень задоволення населення наданими послугами, тобто соціальної складової ефективності.

Зазвичай соціальний ефект визначають у випадках, коли неможливо дати кількісну оцінку проведених заходів, а відповідно й неможливо розрахувати вартість як витрат, так і результатів деякої діяльності. У пропонуваному випадку мова йде про оцінювання соціальної значимості і, певною мірою, соціальної відповідальності управителя перед співвласникам багатоквартирного будинку, які доручили йому утримання будинку в належному стані і забезпеченні високого рівня якості житла не лише у короткостроковій, але й у довгостроковій перспективі.

Для розрахунку рівня соціальної відповідальності управителя пропонуємо формули 2.7 і 2.8, які мають надати відповідь про рівень задоволення споживачів у кількісному і в якісному аспектах:

$$P_{cv1} = \frac{K\phi}{K_{пл}}, \quad (2.7)$$

де P_{cv} – рівень соціальної відповідальності управителя за виконання запланованих заходів з управління багатоквартирним будинком, частка од.;

$K\phi$ – кількість послуг, фактично наданих, найменувань (позицій плану);

$K_{пл}$ – запланована кількість послуг, найменувань (позицій плану).

Оптимальне значення цього показника становить не менше одиниці, оскільки споживачі повинні забезпечуватись послугами у необхідному (запланованому) обсязі. У зв'язку з непередбачуваними обставинами можливе і перевиконання планових показників. Проте непередбачувані обставини призводять, як правило, до перевиконання заходів одного типу за рахунок недовиконання заходів інших напрямів через брак ресурсів (фінансових, трудових, матеріальних).

Оскільки соціальна відповідальність управителя в управлінні має враховувати не лише кількість наданих послуг, а також їх якість, тому пропонуємо для оцінювання якісної складової наступну формулу:

$$P_{cv2} = \frac{Kя}{K\phi}, \quad (2.8)$$

де P_{cv} – рівень соціальної відповідальності управителя за надання якісних послуг з управління багатоквартирним будинком, частка од.;

Кя – кількість послуг, наданих якісно, найменувань (позицій плану);

Кф – кількість послуг, фактично наданих, найменувань (позицій плану).

Оптимальне значення цього показника має дорівнювати одиниці, оскільки надані споживачам послуги мають бути якісними.

Отже, за допомогою цих двох формул пропонуємо оцінювати рівень виконання управителем його основного завдання – забезпечення споживачів якісними послугами у необхідному обсязі.

У сучасній літературі і практиці існують різні трактування поняття якості. У Міжнародному стандарті ІСО 9000:2000 приводиться наступне визначення якості: «Якість – сукупність характеристик об'єкта, що відносяться до його здатності задовольняти встановлені і передбачувані потреби» [166, с. 11].

Погоджуємось із твердженням Весперіс С.З. [167, с. 76], що якість послуги являє собою її здатність задовольнити потреби та очікування конкретного споживача.

З метою визначення ступеня задоволеності споживачів якістю наданих послуг з управління та утримання об'єктів житлового фонду та рівня забезпечення їх споживчих прав та інтересів, необхідно створити спеціальні анкети для оцінки якості послуг [168, с. 269]. Пропонований зразок анкети подано в Додатку Г. Зазначені анкети найкраще надсилати споживачам кожні півроку разом із рахунком на сплату за житлово-комунальні послуги. Анкети мають розглядатися через призму загальноприйнятих стандартів якості житлово-комунальних послуг [168, с. 270].

Звичайно, оцінювання якості послуг є складним завданням, особливо через відсутність об'єктивних вимірювачів цієї якості. Тому у формулі 2.7 показник *Кя* (кількість послуг, наданих якісно) пропонуємо визначати за допомогою проведення вказаного анкетування споживачів. При цьому до якісно наданих послуг пропонуємо відносити лише ті послуги, які оцінено більше ніж 50 % споживачів на 6 балів і вище. Можливо анкетування є не найбільш точним засобом виміру якості послуг у житлово-комунальному господарстві, натомість можна отримати оцінки самих зацікавлених осіб – споживачів послуг.

Вважаємо, що саме відношення кількості якісно наданих послуг до загальної їх кількості, дозволить найповніше оцінити рівень соціальної відповідальності управителя за довірене йому управління житловим фондом.

Враховуючи те, що окрім економічної та соціальної цілей системи управління житловим фондом, є ще й технологічна ціль – забезпечення підтримання та поліпшення технічного стану житлового фонду, вважаємо за необхідне оцінювати технічні наслідки реалізації діяльності управителя.

Технічні наслідки реалізації діяльності управителя з управління багатоквартирним будинком або житловим фондом пропонуємо розраховувати як відношення фактичної величини фізичного зносу будинку на момент його визначення до величини фізичного зносу, визначеного за результатами технічного огляду, проведеного спеціально утвореною комісією для приймання–передавання об'єкта в управління управителеві (формула 2.9):

$$I_m = \frac{Z_{\phi}}{Z_n}, \quad (2.9)$$

де I_m – індекс зміни технічного стану об'єкту житлового фонду, частка од.;

Z_{ϕ} – фактична величина фізичного зносу будинку, %;

Z_n – величина фізичного зносу будинку, зафіксованого при передаванні об'єкту в управління управителеві, %.

Під фізичним зносом конструкцій, технічних пристроїв і будинків у цілому мається на увазі втрата ними первісних техніко-експлуатаційних показників (міцності, стійкості, надійності і т. ін.) внаслідок дії природно - кліматичних, технічних факторів та життєдіяльності людини.

Величина фізичного зносу характеризує ступінь погіршення технічних і пов'язаних з ними експлуатаційних показників будинків (конструкцій, технічних пристроїв) порівняно з первісними і виражається співвідношенням вартості об'єктивно необхідних робіт для усунення ознак фізичного зносу до їх вартості відтворення.

Відповідно до СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009, затвердженого наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України

від 03.02.2009 р. № 21, величина фізичного зносу житлового будинку визначається за формулою 2.10:

$$\Phi Z = \sum_{e=1}^{e=m} \Phi_e * u_e / 100, \quad (2.10)$$

де ΦZ – величина фізичного зносу будинку, %;

Φ_e – величина фізичного зносу окремих елементів будинку (конструкцій, інженерного обладнання), % ;

u_e – питома вага елемента будинку в загальній вартості його відтворення, %;

m – загальна кількість окремих елементів будинку.

Питома вага елементів у вартості відтворення будинку приймається згідно з укрупненими показниками вартості відтворення будинку відповідно функціонального призначення, затвердженими згідно чинного законодавства, а стосовно елементів, для яких відсутні затверджені показники – за кошторисною вартістю [169].

Запропонована формула 2.9 враховує умови експлуатації, в яких перебуває оцінюваний будинок. Якщо умови експлуатації відповідають нормативним потребам у часі щодо проведення технічного обслуговування і поточного ремонту, а будинок підтримується у належному експлуатаційному стані, то фактична величина фізичного зносу будинку та величина зафіксована при передаванні об'єкта в управління управителеві збігаються. Тобто, оптимальне значення даного показника не повинно перевищувати 1.

Отже, можна зробити висновок, що чим кращі умови експлуатації житлового будинку, тим менший рівень фізичного зносу і тим довший термін експлуатації будинків. Діяльність управителя повинна спрямовуватись на підвищення якості управління об'єктами житлового фонду, що передбачає зниження рівня їх фізичного зносу, та відповідно зростання ринкової вартості.

Показники, що характеризують діяльність суб'єкта господарювання, необхідно аналізувати як порівняльну динаміку. Оптимальним періодом для порівняння показників вважається відрізок часу 3-5 років. Саме за цей час

можна чітко відстежити ту або іншу динаміку, виявити певні закономірності й сформулювати план дій по усуненню існуючих відхилень [170].

Наведемо приклад оцінювання ефективності управління житловим фондом, вихідні дані до якого згруповано в табл. 2.6.

Таблиця 2.6

Вихідні дані для розрахунку ефективності управління багатоквартирним будинком (108 квартир)

Показники, одиниці виміру	<i>Пч</i>	<i>Ву</i>	<i>Кпл</i>	<i>Кф</i>	<i>Кя</i>	<i>Зп</i>	<i>Зф</i>
	тис. грн.		найменувань (позицій плану)			%	
Значення показника, станом на 01.01.2015 р.	2,5	163,8	21	21	19	48	45

Розрахунки за наведеними вихідними даними, дозволили отримати такі результати. Рентабельність діяльності управителя $P_y=0,015$ грн. чистого прибутку / грн. витрат. Ця оцінка показує, що на кожну гривню витрат, зроблених упродовж року на поточні потреби управління багатоквартирним будинком, припадає 1,5 копійки чистого прибутку. Такий результат слід аналізувати й оцінювати у декількох аспектах: економічному та економіко-соціальному. По-перше, в економічному аспекті слід визнати таку економічну віддачу надто низькою. Проте, це правильно лише з точки зору зіставлення результату з витратами на його досягнення. Якби йшла мова про діяльність звичайного підприємства, тоді варто було б визнати економічну недоцільність подальшого функціонування такого підприємства. Тому, по-друге, слід розглядати отриманий економічний ефект в економіко-соціальній площині. Такий погляд на отриманий результат має враховувати, по-перше, додатній характер розрахованого економічного ефекту, що вже є позитивним; а, по-друге, зважати на те, що ми маємо справу не зі звичайним підприємством, діяльність якого апріорі спрямована на рентабельність, а з житловим комплексом, де ключовим є надання послуг з метою забезпечення комфортного проживання, сприяння своєчасному отриманню власниками багатоквартирного будинку комунальних послуг від спеціалізованих підприємств (постачання

електроенергії, води, газу, водовідведення тощо). Саме економіко-соціальний аспект аналізу може розглядатися як такий, що не вимагає високого рівня віддачі для діяльності управителя, натомість додатне значення розрахованого показника свідчить про позитивну економічну ситуацію. Інакше кажучи, діяльність управителя можна розглядати як таку, що може надаватися на рівні нульової рентабельності, тобто головною вимогою мала б слугувати відсутність збитковості, або $P_y \geq 0$.

Рівень соціальної відповідальності управителя у кількісному вимірі складає $P_{sv_1} = 1,0$, а за показником якості наданих послуг $P_{sv_2} = 0,9$. Це означає, що усі заплановані послуги управителем надані, натомість їхня якість лише на 90% задовільнила власників багатоквартирного будинку.

Індекс зміни технічного стану об'єкту житлового фонду склала $I_m = 0,94$. Інакше кажучи, управитель провів низку заходів з подолання фізичного зносу окремих елементів і покращав фізичний стан житлового фонду на 6%.

Звичайно, визначення запропонованих показників не є самоціллю. Вони мають слугувати плануванню діяльності управителя, які безперечно відображатимуть стан багатоквартирного будинку і задоволення потреб власників.

Схему комплексного оцінювання ефективності управління житловим фондом зображено на рис. 2.17.

Як видно з рис. 2.17, ефективність управління житловим фондом є складною характеристикою і для того, щоб повноцінно проаналізувати діяльність суб'єкта підприємництва – управителя, зробити вірні висновки щодо стану житлового фонду, необхідно розглядати всі показники в сукупності.

Запропонований підхід до оцінювання ефективності управління житловим фондом дозволить об'єктивно та комплексно проаналізувати рівень досягнення встановлених цілей системи управління – економічної, соціальної і технологічної, що за своєю сутністю відповідає принципам ефективного управління.

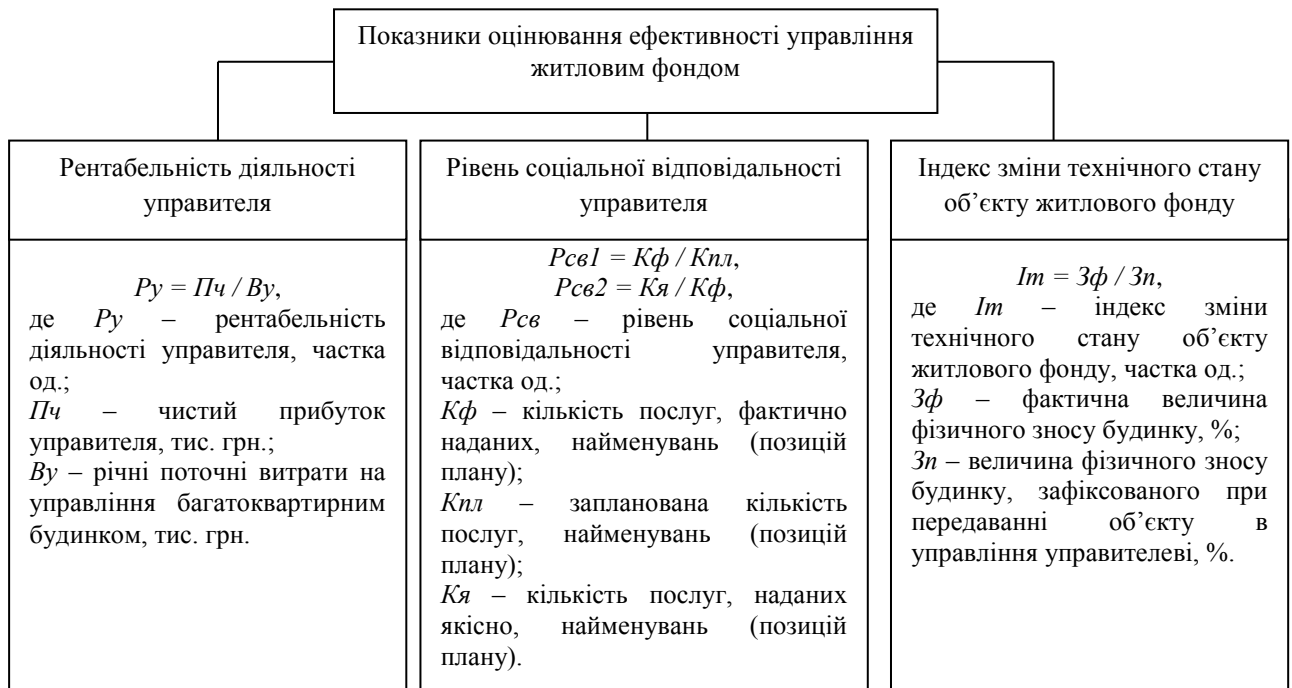


Рис. 2.17. Комплексне оцінювання ефективності управління житловим фондом*

*Розроблено автором

Задля забезпечення високих результатів діяльності управителя, необхідно дотримуватися не лише принципу ефективності управління, а й інших важливих принципів, у яких знаходять своє вираження основні вимоги до системи, структури, організації і процесу управління. Відповідно, необхідним постає уточнення принципової бази управління житловим фондом.

Під принципами управління прийнято розуміти правила поведінки, відповідно до яких реалізуються ті чи інші завдання управління, підвищується потенціал управління, а також удосконалюється організація відносин об'єкта управління із середовищем його функціонування [171, с. 75-76].

Існує кілька підходів до класифікації принципів управління. На думку науковців [172, с. 75], найбільш повне їхнє тлумачення дається Г. Кунцем і С. О'доннелом у книзі «Принципи управління: аналіз управлінських функцій» (шосте видання, перекладене в 1981 р. російською мовою за назвою: «Керування: системний і ситуаційний аналіз управлінських функцій»), де автори розглядають десять принципів планування, п'ятнадцять – організації,

десять – мотивації і чотирнадцять – контролю. Проте один із фундаторів наукової організації праці, автор теорії адміністрування А. Файоль вважав, що кількість принципів управління є необмеженою, оскільки на практиці зустрічаються дуже ефективні форми управління, які не завжди базуються на відомих теоретичних основах [173, с. 58].

Здійснене аналізування підходів окремих авторів до визначення принципів управління загалом та у сфері житлово-комунального господарства зокрема дозволив запропонувати удосконалену систематизацію їх видів стосовно управління житловим фондом (табл. 2.7).

Таблиця 2.7

Принципи управління житловим фондом*

Принципи	Зміст принципів
Пооб'єктність	Управління здійснюється щодо кожного окремого багатоквартирного будинку як самостійного об'єкту управління
Цілеспрямованість	Власник (співвласники) стосовно кожного об'єкту управління має (мають) визначити і зафіксувати ціль, яка переслідується при прийнятті управлінських рішень і досягненню якої служить об'єкт. Професійний управитель спрямовує свою діяльність на досягнення цілі та виконання поставлених власником (співвласниками) планових завдань
Єдність дій	Всі дії, що мають однакову ціль, повинні виконуватися за єдиним планом
Ефективність	Полягає в досягненні встановленої цілі управління (певного якісного результату діяльності або якісного стану об'єкта) з оптимальними витратами
Системність	Ефективна система управління житловим фондом досягається спільними зусиллями власника (співвласників) житлового фонду та професійного управителя
Професіоналізм	Рівень кваліфікації та ділові якості кадрів – вирішальний фактор для підвищення ефективності управління об'єктами житлового фонду
Клієнтоорієнтованість	Діяльність професійного управителя характеризується спрямованістю на задоволення запитів власника (співвласників) житла як клієнтів
Делегування повноважень і відповідальність	Кожному власникові (співвласникам), а також професійному управителю мають бути делеговані повноваження, достатні для того, щоб нести відповідальність за виконання своїх обов'язків
Оптимальне поєднання державного регулювання і господарської самостійності в управлінні	Основа державного регулювання діяльності у сфері управління житловим фондом становлять різноманітні законодавчі та нормативно-правові акти, які повинен знати кожен учасник процесу управління, і здійснювати її згідно з цими актами.

* Сформовано та доповнено автором на основі джерел [171-175]

Переходимо до більш детального розгляду поняття і визначення кожного із запропонованих принципів управління. Вважаємо, що одним із основних принципів управління житловим фондом є пооб'єктність.

Кожен багатоквартирний будинок (житловий комплекс) – це індивідуальний об'єкт нерухомості, який визначається особливостями будівельних конструкцій, інженерних систем, обладнання, має свій рівень благоустрою, свій рівень зносу будівельних конструкцій, інженерних систем та інженерного обладнання. За цим об'єктом закріплено земельну ділянку, яка має географічні, геологічні, геодезичні особливості, а також розташовані на ній елементи благоустрою та озеленення. Таким чином, житловий об'єкт є дуже складною інженерно–технічною системою та потребує індивідуального підходу до управління ним.

Необхідність та першочерговість цього принципу підтверджується автором Андрєєвою В.М., за словами якої за принципом пооб'єктності управління здійснюється щодо кожного окремого багатоквартирного будинку або житлового комплексу, як самостійного об'єкту управління з урахуванням його технічного стану, ступеня благоустрою житла, стану земельної ділянки, на якій розташовано багатоквартирний будинок, з елементами благоустрою та озеленення на основі цілей, які було визначено співвласниками спільного майна конкретного будинку у статуті та інших установчих документах [174, с. 286].

Вважаємо, що принцип пооб'єктності стосується адміністративного, фінансово-економічного, інженерного та інформаційного супроводження послуг з управління об'єктом житлового фонду.

Управитель зобов'язаний забезпечити окремо щодо кожного об'єкту управління:

- збереження та підтримку в належному стані технічної і правоустановчої документації на будинок та його прибудинкову територію; облік споживачів та облік часток власників окремих приміщень будинку у праві спільної сумісної власності; відображення відомостей про об'єкт у даних обов'язкового обліку;

- формування тарифу (проведення розрахунку економічно обґрунтованих витрат) на послуги з управління та утримання об'єкту; ведення обліку доходів і витрат, а також бухгалтерського та/або управлінського обліку операцій, пов'язаних з наданням житлово-комунальних та інших послуг споживачам;

- проведення чергових та позачергових оглядів, надання пропозицій щодо оцінки технічного стану будівельних конструкцій та інженерного обладнання об'єкту, можливості його реконструкції, капітального ремонту, проведення енергозберігаючих та інших заходів в інтересах співвласників;

- організацію постійної роботи із співвласниками об'єкту з питань, пов'язаних з управлінням будинком та його прибудинковою територією тощо.

Принцип цілеспрямованості управління – власник (співвласники) стосовно кожного об'єкту управління має (мають) визначити і зафіксувати ціль, яка переслідується при прийнятті управлінських рішень і досягненню якої служить об'єкт. Ціль повинна бути чітко сформульована та мати часову орієнтацію. Ціль повинна бути конкретна і актуальна в цей період, вимірنا за певними критеріями і показниками, властивим даній цілі і досяжна протягом періоду, на який вона ставиться. У свою чергу професійний управитель спрямовує свою діяльність на досягнення цілі та виконання поставлених власником (співвласниками) планових завдань.

Принцип єдності дій передбачає, що планування у сфері управління об'єктами житлового фонду, зокрема розроблення індивідуальних довгострокових, короткострокових програм з утримання об'єкту, а також щорічних фінансових та господарських планів, повинні мати системний характер. Поняття «системність» у даному випадку означає те, що усі елементи системи, що перебувають у тісному взаємозв'язку, зорієнтовані в одному руслі розвитку та спрямовані на досягнення визначених цілей. Реалізація цього принципу полягає в тому, що всі дії, що мають однакову ціль, повинні виконуватися за єдиним планом.

Принцип ефективності управління – полягає у досягненні встановленої цілі управління (певного якісного результату діяльності або якісного стану

об'єкта) з оптимальними витратами. Забезпечення ефективного управління досягається: заміщенням адміністративних відносин у сфері житлового господарства економічними; формуванням рівних прав суб'єктам підприємства всіх форм власності; формуванням конкурентних відносин; регулюванням тарифів та моніторингом діяльності виконавців послуг з управління житлом тощо.

Ефективна система управління житловим фондом досягається спільними зусиллями його власника (співвласників) та професійного управителя. Система управління конкретними об'єктами житла утворює єдність наступних основних елементів:

- діяльність власника (співвласників) з вибору професійного управителя, форма договору, що укладається між сторонами, порядок перегляду цілей управління та умов договору, контролю над об'єктом управління і діяльністю професійного управителя повинні бути повністю формалізовані;

- власник (співвласники) об'єкта зобов'язаний (зобов'язані) створити умови для вільного вибору способу досягнення цілі, поставленої перед професійним управителем;

- періодична звітність професійного управителя про вжиті управлінські рішення та результати їх виконання перед власником (співвласниками), аналізування результативності прийнятих управлінських рішень за результатами контрольних перевірок і наданої звітності;

- здійснення власником (співвласниками) постійного моніторингу за діяльністю професійного управителя і станом об'єктів управління;

- функціонування системи управління житловим фондом, послідовність взаємодії усіх суб'єктів цієї системи, повинні бути детально відрегульовані відповідними законодавчими та нормативно–правовими актами.

Саме у нерозривній єдності перелічених елементів і полягає принцип системності управління.

Ефективність управління об'єктами житлового господарства багато в чому залежить від того, хто ними керує. Рівень кваліфікації та ділові якості кадрів – вирішальний фактор для підвищення ефективності управління нерухомістю.

Принцип професіоналізму в управлінні виражається в умінні професійного управителя сприяти власникові (співвласникам) у визначенні цілей управління та формулюванні потреб, які виражаються через замовлення на послуги. Окрім того, якість надання послуг з управління та житлово–комунальних послуг залежить не лише від технічного стану об'єктів, а й від досвіду, спеціальної підготовки, особистої культури управителя, наукового та творчого підходу до вирішення поставлених перед ним завдань.

Принцип клієнтоорієнтованості полягає в тому, що діяльність професійного управителя характеризується спрямованістю на задоволення запитів власника (співвласників) житла як клієнтів. Професійний управитель діє в рамках повноважень, встановлених договором управління, звітуючи перед власником (співвласниками) у встановленому чинним законодавством та договором порядку. Важливість цього принципу управління підтверджує Шевська О.І. На думку автора, у процесі управління в житловій сфері необхідно враховувати інтереси всіх господарюючих суб'єктів, включаючи користувачів, власників, замовників і підрядників, але інтереси відомчих служб, підприємств та організацій повинні бути вторинні щодо інтересів населення міст і муніципальних утворень [175, с. 145].

Вважаємо, що реалізація цього принципу повинна здійснюватися управителем на основі дій, перелік яких наведено на рис. 2.18.

Запропонований перелік можливих дій управителя, спрямованих на задоволення потреб власника (співвласників), наймачів та орендарів житлових і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку не є остаточним. Звичайно, на практиці може виникати необхідність і в інших діях управителя по відношенню до споживачів, як клієнтів.

Принцип делегування повноважень і відповідальності полягає в тому, що кожному власникові (співвласникам), а також професійному управителю

мають бути делеговані повноваження, достатні для того, щоб нести відповідальність за виконання своїх обов'язків.

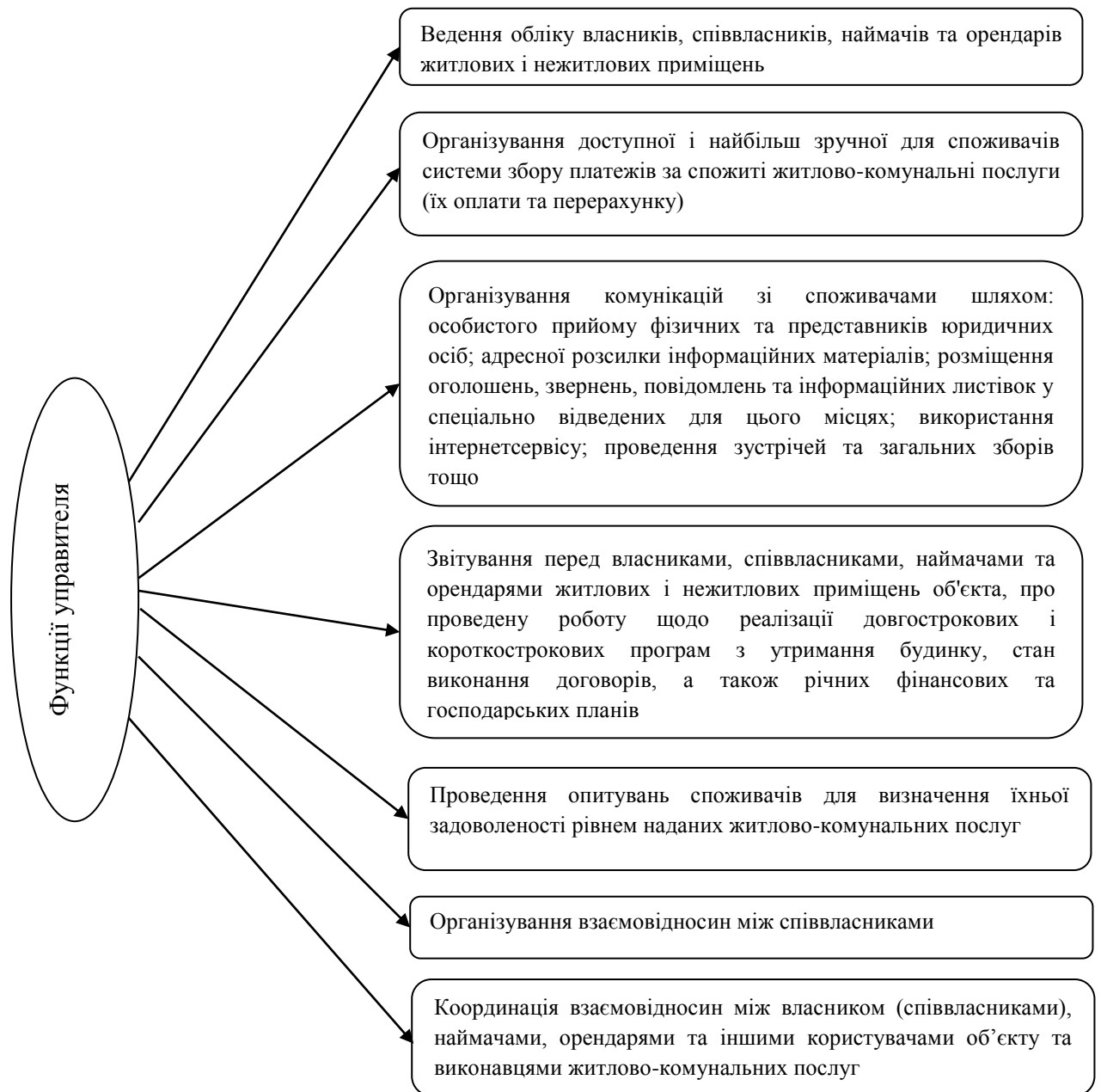


Рис. 2.18. Складові елементи принципу клієнтоорієнтованості в управлінні житловим фондом*

* Розроблено автором

Принцип оптимального поєднання державного регулювання і господарської самостійності в управлінні відображає певне втручання держави в господарську діяльність суб'єктів управління житловим фондом та полягає у поєднанні державного регулювання і господарської самостійності в управлінні.

Держава в сучасних ринкових відносинах здійснює правову регламентацію управлінського процесу, визначаючи ступінь самостійності суб'єктів підприємництва.

Основу державного регулювання діяльності у сфері управління житловим фондом становлять різноманітні законодавчі та нормативно–правові акти, які повинен знати кожен учасник процесу управління, і здійснювати її згідно з цими актами. Дотримання цього принципу стабілізує процес управління.

Усі запропоновані принципи управління об'єктами житлового фонду взаємопов'язані. Їх не можна ділити на більш і на менш важливі. Упущення або недостатнє врахування одного із них у процесі управління житловим фондом може призвести до зниження ефективності управлінських рішень.

Ці принципи повинні враховуватися усіма суб'єктами системи управління житловим фондом незалежно від обраної форми управління, адже саме знання й урахування принципів у практичній діяльності є найважливішою умовою ефективного управління.

Висновки до розділу 2

1. Аналізування житлового фонду в Україні показало, що фактично кожний четвертий мешканець міста проживає у житлових будинках, які вже вичерпали свій експлуатаційний ресурс та знаходяться у незадовільному технічному стані. Наявний житловий фонд потребує проведення значних обсягів робіт щодо його ремонту та реконструкції. Взагалі більша частина житлового фонду України перебуває в незадовільному технічному стані через недостатнє фінансування заходів щодо його утримання, зберігається тенденція передчасного старіння житлового фонду.

2. Здійснене аналізування стану запровадження форм господарювання у сфері управління житловим фондом, як альтернативи ЖЕКам, показало, що рівень конкуренції на ринку надання послуг з управління житлом залишається низьким. Зокрема, кількість створених об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на 1.07.2016 р. складає лише 13,6% від загальної

кількості багатоквартирних будинків країни. А незначна кількість приватних підприємств і служб єдиного замовника, які надають послуги з управління та утримання житловим фондом, стали перехідним етапом до створення конкурентного ринку у цій сфері.

3. Аналізування форм управління об'єктами житлового фонду, до яких належать: безпосереднє управління самими співвласниками без створення юридичної особи, безпосереднє управління зі створенням юридичної особи (ОСББ) і професійне управління на основі договору з управителем, а також проведення оцінювання цих форм за встановленими критеріями показали, що найбільш ефективною формою управління багатоквартирними будинками є професійне управління на основі договору між співвласниками/ОСББ та управителем. Вважаємо, що перевагами цієї форми управління є: висока ефективність та якість управління; прозорі договірні відносини між власником (співвласниками) і професійним управителем, а також між ОСББ і професійним управителем; можливість притягнути управителя до відповідальності за несумлінне виконання своїх обов'язків за договором; прибутковий (комерційний) характер діяльності професійного управителя, що дає додаткові фінансові можливості для повного і своєчасного виконання управлінських функцій; орієнтованість на клієнта та інші.

4. Для власника (співвласників) велике значення має ефективність управління об'єктом житлового фонду, оскільки ринкова вартість окремої квартири дуже сильно залежить від стану об'єкта загалом та рівня надання в ньому житлово-комунальних послуг. З іншої сторони, у високій ефективності управління об'єктом житлового фонду прямо зацікавлений професійний управитель, бо від цього залежить його дохід та професійна репутація. Тому, насамперед, потрібно виокремити критерії, на основі яких можна було б виміряти ефективність управління.

За результатами аналізування досліджень науковців щодо ефективності управління виявлено, що не достатньо дослідженим залишається питання оцінювання ефективності управління житловим фондом. Враховуючи визначені

цілі системи управління житловим фондом, розроблено комплексний метод оцінювання ефективності управління, який включає три складові: економічну, соціальну та технологічну ефективність.

5. Здійснене аналізування підходів окремих авторів до визначення принципів управління загалом та у сфері житлово-комунального господарства зокрема дозволив запропонувати удосконалену систематизацію їх видів стосовно управління житловим фондом. Ці принципи повинні враховуватися власником (співвласниками) житла незалежно від обраної форми управління, адже саме знання й урахування принципів у практичній діяльності є найважливішою умовою ефективного управління.

Результати дослідження за розділом 2 відображені у наступних публікаціях: [108; 176-179].

РОЗДІЛ 3

РОЗВИТОК СИСТЕМИ ПРОФЕСІЙНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ

3.1. Основні напрями державної житлової політики в контексті розвитку професійного управління житловим фондом

Як показали результати досліджень, проведені у попередньому розділі дисертаційної роботи, найефективнішою формою управління багатоквартирним будинком є управління на основі договору між співвласниками/об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку та управителем.

Предметом подальших досліджень обрано форму управління на основі договору між ОСББ та управителем (рис. 2.16). Поєднання роботи ОСББ та управителя, при якому співвласники приймають управлінські рішення в рамках створеного ними об'єднання співвласників – юридичної особи, а виконання рішень доручається управителеві на основі договору, вбачається найбільш вдалим, адже саме така співпраця має ряд переваг, основними серед яких є такі: безпосередня участь співвласників в процесі управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку; формування конкурентного ринку послуг з управління житлом і розвиток середнього, малого та індивідуального підприємництва у цій сфері; можливості для організації робіт капітального характеру у багатоквартирному будинку (у тому числі з термомодернізації, ресурсозбереження) та залучення додаткових джерел фінансування для проведення таких робіт; ефективне використання наявних ресурсів для збереження і розвитку житлового будинку; поліпшення якості житлово–комунальних послуг.

Для ефективного проведення реформування у сфері управління житловим фондом державні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування повинні консолідувати свої зусилля задля успішного забезпечення формування державної житлової політики та її реалізації.

Визначимо актуальні напрями формування та реалізації державної політики щодо розвитку системи управління житловим фондом на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях з огляду на необхідність розроблення і запровадження моделі професійного управління в Україні (рис. 3.1).

Реалізація основної мети та ключових завдань політики розвитку системи управління житловим фондом має проводитися за окремими напрямами шляхом розроблення та забезпечення виконання державних цільових програм, що передбачають здійснення системи заходів, які пропонується розподілити на організаційно-правові та фінансові.

Організаційно-правові заходи передбачають прийняття законодавчих та нормативно-правових актів, що забезпечують реалізацію політики розвитку системи управління житловим фондом з урахуванням вироблених пріоритетів, створення умов для реалізації цільових програм, забезпечення прозорості схем їх реалізації та ін. Фінансові заходи передбачають: безпосередню участь держави у фінансуванні державних цільових програм за кошти державного бюджету із залученням на умовах співфінансування коштів місцевих бюджетів та інших джерел з метою компенсування витрат споживачів на капітальний ремонт, реконструкцію, модернізацію об'єктів житлового фонду, проведення заходів енергозбереження; розроблення ефективних механізмів залучення позабюджетних коштів.

Організаційно-правовими заходами державної політики розвитку професійного управління житловим фондом на загальнодержавному рівні мають бути:

1) розроблення та затвердження Державної цільової програми реформування і розвитку системи управління житловим фондом;

2) організування реалізації Державної цільової програми реформування і розвитку системи управління житловим фондом:

- нормативно-правове регулювання;

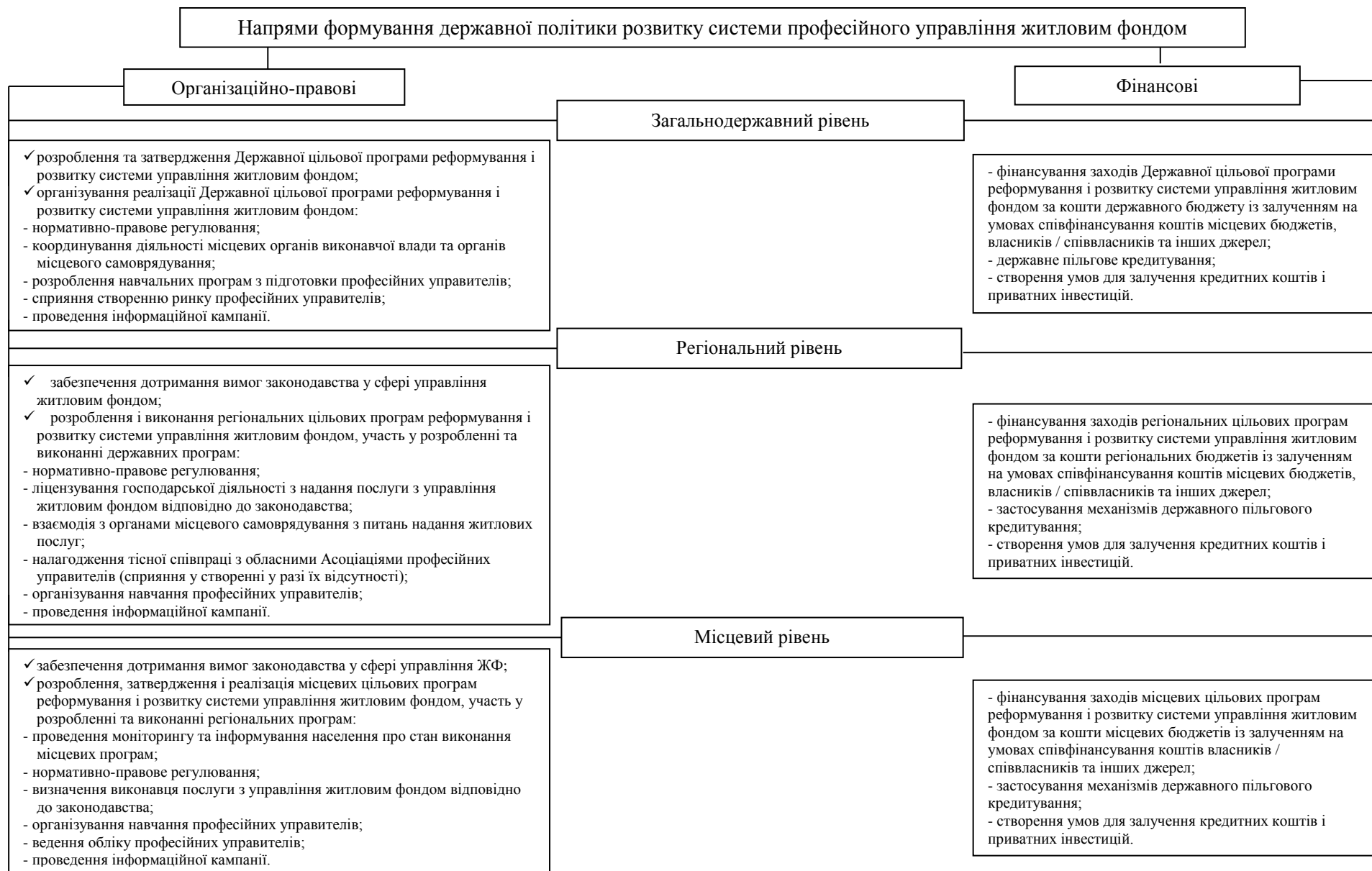


Рис. 3.1. Напрями формування державної політики розвитку системи професійного управління житловим фондом*

* Розроблено автором

- координування діяльності місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування;
- розроблення навчальних програм з підготовки професійних управителів;
- сприяння створенню ринку професійних управителів;
- проведення інформаційної кампанії.

Нормативно-правове регулювання має включати:

1) розроблення та затвердження центральним органом виконавчої влади з питань ЖКГ:

- Порядку впровадження системи професійного управління житловим фондом;
- Стандарту організації управління та якості послуг з управління багатоквартирним будинком;
- Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком між управителем і ОСББ;
- Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком між управителем і співвласниками;
- Порядку встановлення граничного розміру витрат на управління житловим фондом споживачів, які мають пільги або користуються субсидією на оплату житлово-комунальних послуг;
- Методики визначення ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком;

2) встановлення на законодавчому рівні обов'язковості отримання ліцензії на проведення господарської діяльності з надання послуги з управління об'єктами житлового фонду, умов та порядку надання ліцензії, а також визначення спеціально уповноваженого органу з питань ліцензування.

Важливим інструментом впорядкування ринку управителів, створення важелів для його розвитку і стимулювання конкуренції має бути ліцензування господарської діяльності з надання послуг з управління житловим фондом.

Вважаємо, що загальними вимогами до провадження господарської діяльності з надання послуг з управління житловим фондом повинні бути:

1) суб'єкти господарювання, що здійснюють / мають намір здійснювати господарську діяльність з надання послуг з управління житловим фондом, повинні дотримуватися актів законодавства, якими регулюється діяльність у сфері природних монополій і сфері управління житловим фондом;

2) провадження господарської діяльності з надання послуг з управління житловим фондом можливе при виконанні таких умов:

2.1) наявності у ліцензіата проектів договорів зі споживачами відповідно до чинного законодавства;

2.2) планування та ведення бухгалтерського обліку господарської діяльності відповідно до національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку окремо по кожному об'єкту управління;

2.3) відповідності освітнього і кваліфікаційного рівня персоналу нормативним вимогам щодо провадження відповідного виду господарської діяльності;

2.4) недопущення зловживання монопольним становищем у будь-якій формі;

3) суб'єкти господарювання зобов'язані:

3.1) провадити господарську діяльність з надання послуг з управління житловим фондом відповідно до ліцензійних умов;

3.2) надавати послуги споживачам згідно з укладеним договором, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого відповідним нормативно-правовим актом;

3.3) надавати до органу ліцензування статистичну звітність в обсязі, порядку і в строки, визначені законодавством.

Ліцензійні умови щодо провадження господарської діяльності з надання послуг з управління житловим фондом з урахуванням думки громадськості, розробляються органом ліцензування та затверджуються Кабінетом Міністрів України. Ліцензійні умови повинні включати такі розділи:

- загальні положення, до яких включається виключний перелік документів та відомостей, які подаються для одержання ліцензії;

- кадрові вимоги до ліцензіата, які передбачають наявність у професійного управителя відповідної освіти, кваліфікації та (або) стажу роботи, післядипломної освіти (спеціалізація, перепідготовка, підвищення кваліфікації, стажування);

- організаційні вимоги до ліцензіата, які повинні містити вимоги щодо: зберігання ним протягом дії ліцензії документів (їх копій), які подавалися до заяви про отримання ліцензії; зберігання протягом строку дії ліцензії документів (копій), які підтверджують достовірність даних, що подавалися у документах; строку повідомлення органу ліцензування про всі зміни даних, зазначених у поданих до заяви документах.

Координування діяльності місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування має здійснюватися з метою забезпечення ефективного виконання Державної цільової програми реформування і розвитку системи управління житловим фондом.

З метою запровадження ефективної системи управління житловим фондом доцільно розробити Міністерством освіти України спільно із Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства Типову освітньо-професійну програму на здобуття кваліфікації управителя об'єктами житлового фонду.

Сприяння створенню ринку професійних управителів передбачає створення Єдиного реєстру професійних управителів житловим фондом України з метою обліку інформації про них і їх діяльність, а також веб-сайту Єдиного реєстру для вільного доступу до інформації.

Проведення інформаційно-роз'яснювальної кампанії є дієвим інструментом підвищення ефективності реалізації державної політики, який дозволяє демократичним шляхом обґрунтувати та відстоювати політику держави та одержувати підтримку громадськості. На загальнодержавному рівні потрібно визначити основні засади проведення кампанії з метою інформування населення про права та обов'язки щодо управління спільною власністю, переваги професійного управління об'єктами житлового фонду тощо.

Фінансовими заходами державної політики розвитку професійного управління житловим фондом на загальнодержавному рівні вважаємо:

- фінансування заходів Державної цільової програми реформування і розвитку системи управління житловим фондом за кошти державного бюджету із залученням на умовах співфінансування коштів місцевих бюджетів, власників/співвласників та інших джерел;
- державне пільгове кредитування;
- створення умов для залучення кредитних коштів і приватних інвестицій.

Бюджетні кошти повинні надаватися безоплатно і безповоротно у формі субвенції державного бюджету місцевим бюджетам для співфінансування витрат на капітальний ремонт, реконструкцію, модернізацію об'єктів житлового фонду, проведення заходів енергозбереження або у формі компенсації певної частини фактично понесених власниками витрат. При цьому доцільно запровадити порядок, згідно з яким державне співфінансування зазначених вище заходів у першу чергу має застосовуватись для будинків, експлуатація яких може становити загрозу для життя і здоров'я людини або для ліквідації наслідків аварії, стихійного лиха та інших форс-мажорних обставин, а також з метою підвищення енергоефективності об'єктів житлового фонду.

Враховуючи обмежені можливості бюджетів усіх рівнів (за даними Держенергоефективності України [180] загальний обсяг необхідних фінансових ресурсів в енергоефективність індивідуальних та багатоквартирних житлових будинків складає на 2015-2030 рр. 35 млрд євро), ключовим інструментом у контексті забезпечення реформування і розвитку системи управління житловим фондом повинні стати приватні інвестиції та кредитні ресурси.

Створення умов для залучення інвестицій полягає у побудові взаємовигідної системи стосунків та скоординованої взаємодії держави з підприємствами, організаціями, установами щодо залучення інвестицій в житлову сферу.

Найчастіше, інвестуючи програми державного розвитку, інвестор піклується, перш за все, про свій суспільний імідж, ніж про отримання

дивідендів. Також державні органи можуть застосовувати такі економічні регулятори як пільгове оподаткування, система преференцій та інші, що спонукатиме комерційні організації активно брати участь у реалізації інвестиційних проектів через фінансові інтереси.

Наприклад, інвестуючи у реконструкцію, реставрацію, модернізацію застарілих будинків з привабливим місцерозташуванням, зацікавлений інвестор має можливість укласти договір довгострокової оренди приміщень або ж придбати на вигідних умовах.

Також на зазначені цілі держава може надавати пільгові кредити за відсотковими ставками нижчими ніж банківські.

Створення умов для залучення кредитних коштів полягає у: наданні державних гарантій комерційним банкам, що здійснюють кредитування; співпраці з комерційними банками в питанні часткового відшкодування суми кредиту тощо.

Останнім часом в Україні особливої актуальності набувають проекти, реалізація яких здійснюється з використання механізму державної підтримки термомодернізації житлових будівель, за яким держава відшкодовує частину суми кредитів на енергоефективне обладнання та матеріали для населення, ОСББ і ЖБК (від 20% до 70%). Вважаємо за доцільне і в подальшому передбачати кошти у державному бюджеті на стимулювання енергоефективності.

Серед організаційно-правових заходів державної політики розвитку професійного управління житловим фондом визначено:

1) на регіональному рівні:

1.1) забезпечення дотримання вимог законодавства у сфері управління житловим фондом;

1.2) розроблення і виконання регіональних цільових програм реформування і розвитку системи управління житловим фондом, участь у розробленні та виконанні державних програм:

- нормативно-правове регулювання;

- ліцензування господарської діяльності з надання послуги з управління житловим фондом відповідно до законодавства;

- взаємодія з органами місцевого самоврядування з питань надання житлових послуг;

- налагодження тісної співпраці з обласними Асоціаціями професійних управителів (сприяння у створенні у разі їх відсутності);

- організування навчання професійних управителів;

- проведення інформаційної кампанії;

2) на місцевому рівні:

2.1) забезпечення дотримання вимог законодавства у сфері управління житловим фондом;

2.2) розроблення, затвердження і реалізація місцевих цільових програм реформування і розвитку системи управління житловим фондом, участь у розробленні та виконанні регіональних програм:

- проведення моніторингу та інформування населення про стан виконання місцевих програм;

- нормативно-правове регулювання;

- визначення виконавця послуги з управління житловим фондом відповідно до законодавства;

- організування навчання професійних управителів;

- ведення обліку професійних управителів;

- проведення інформаційної кампанії.

На регіональному та місцевому рівнях необхідним є проведення інформаційної кампанії з підтримки ОСББ з метою надання мешканцям багатоквартирних будинків необхідних знань щодо їх прав та обов'язків як власників – співвласників об'єктів житлового фонду, механізму створення та діяльності ОСББ, а також залучення ними професійного управителя. Для цього рекомендуємо використовувати такі засоби: проведення відповідних тренінгів та семінарів, інформування громадян міста через листівки, інформаційний бюлетень та сайт, поширення досвіду та кращих практик через інформаційні

будинкові та квартальні збори, інтерв'ю з головами ОСББ, представниками влади, інформування громади щодо відносин ОСББ у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг, про чинне законодавство та поточні зміни у ньому тощо.

Фінансовими заходами державної політики розвитку професійного управління житловим фондом мають бути:

1) на регіональному рівні:

- фінансування заходів регіональних цільових програм реформування і розвитку системи управління житловим фондом за кошти регіональних бюджетів із залученням на умовах співфінансування коштів місцевих бюджетів, власників/співвласників та інших джерел;

- застосування механізмів державного пільгового кредитування;

- створення умов для залучення кредитних коштів і приватних інвестицій;

2) на місцевому рівні:

- фінансування заходів місцевих цільових програм реформування і розвитку системи управління житловим фондом за кошти місцевих бюджетів із залученням на умовах співфінансування коштів власників/співвласників та інших джерел;

- застосування механізмів державного пільгового кредитування;

- створення умов для залучення кредитних коштів і приватних інвестицій.

Сприяння пільговому кредитуванню енергоефективних заходів на регіональному та місцевому рівнях має здійснюватися шляхом розробки та затвердження місцевих програм з енергоефективності та енергозбереження, які передбачатимуть:

- часткове відшкодування суми кредиту на придбання енергозберігаючого обладнання і матеріалів;

- часткову компенсацію відсотків за енергозберігаючими кредитами.

Таким чином створюються сприятливі умови для стимулювання кредитування населення, ОСББ та ЖБК.

Інструментом для залучення інвестицій має стати участь у реалізації проектів міжнародної технічної допомоги, які передбачають співфінансування пілотних проектів у житловій сфері, у тому числі спрямовані на підтримку ОСББ. Співфінансування проектів з боку таких інвесторів відбувається на безповоротній основі. Особливістю використання цього джерела є те, що скористатися ним можливо лише при безпосередній зацікавленості та участі місцевої влади, яка співпрацюватиме з грантодавцями згідно з підписаними меморандумами тощо. Найбільш зацікавленими сторонами, які могли б застосовувати цей фінансовий інструмент і вкладати кошти в ресурсозбереження у багатоквартирних будинках, можуть виступати ОСББ і управителі.

Отже, для ефективного проведення реформування у сфері управління житловим фондом в Україні, центральна влада та органи місцевого самоврядування повинні консолідувати свої зусилля, адже сфера житлового господарства унікальна тим, що для її успішного функціонування та розвитку однаково необхідні як ініціатива центральних органів влади (передусім ефективне законодавство), так і місцевих, які практично їх впроваджують «на місцях» і найкраще орієнтуються в ситуації щодо проблем житлового господарства своїх населених пунктів.

3.2. Впровадження моделі професійного управління житловим фондом

Чинне законодавство та автори, які працюють над проблемами, пов'язаними із процесом професійного управління житловим фондом, не наводять чіткої послідовності етапів його здійснення, а пропонують лише їх перелік та вимоги до них. Так, наприклад, Правила управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд [16] встановлюють порядок: прийняття житлового будинку (житлового комплексу) в управління; здійснення управління об'єктом; оплати за послугу з управління об'єктом. У свою чергу, стандарт СОУ ЖКГ 00.01-010:2010 «Послуги з

управління та утримання житлового комплексу» [18] встановлює єдині вимоги до: організування та процесу надання послуг з управління та утримання житлового комплексу; складу послуги, періодичності та результатів її надання; роботи зі споживачами послуг та розгляду їх звернень; документації щодо надання послуг.

Проте зазначені законодавчі акти, які є основою нормативно-правового забезпечення управління житловим фондом, не встановлюють порядку поетапних дій щодо його здійснення.

Прийнятними є підходи до окремих складових процесу професійного управління, запропоновані авторами [11; 22; 64; 181]. Однак, вони також не позбавлені недоліків. Пропозиції цих авторів не враховують усіх аспектів професійного управління та не наводять чіткої послідовності дій при організації цієї діяльності.

Враховуючи власне трактування сутності та особливостей професійного управління (див. підрозділ 2.2), пропонується комплексний підхід до його реалізації. Запропоновано порядок запровадження та функціонування моделі професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору між ОСББ та управителем, що ґрунтується на системному підході та передбачає виконання сукупності взаємопов'язаних етапів та заходів (рис. 3.2).

Як видно з рис. 3.2, запровадження моделі професійного управління багатоквартирним будинком здійснюється за трьома етапами та потребує послідовної реалізації запропонованих заходів:

1. Здійснення об'єднанням співвласників пошуку та оптимального вибору управителя:
 - проведення ОСББ організаційної роботи з пошуку претендента для виконання обов'язків управителя;
 - вибір управителя;
 - прийняття рішення ОСББ про залучення управителя.
2. Приймання-передавання багатоквартирного будинку з управління ОСББ в управління управителеві:

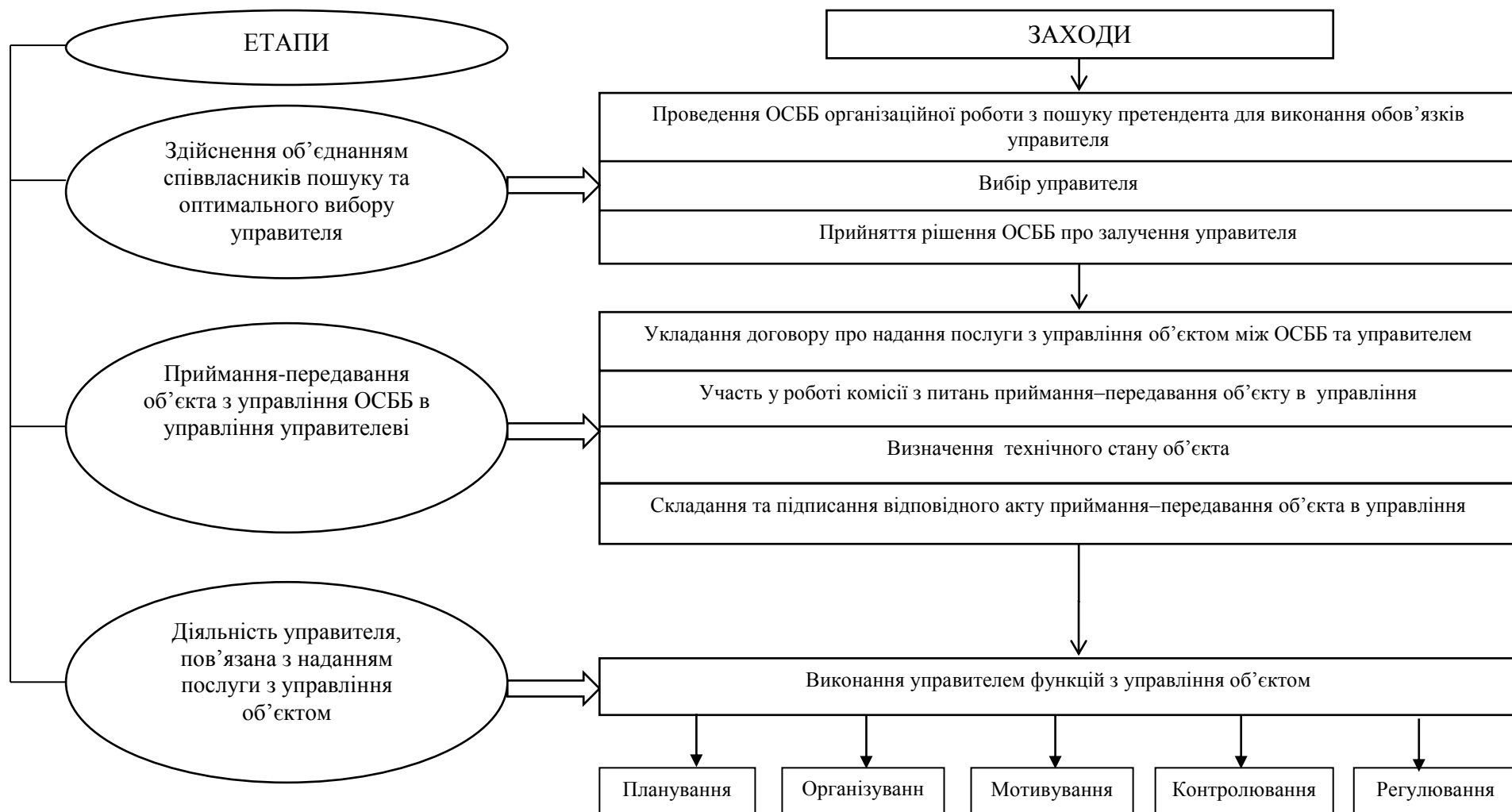


Рис. 3.2. Запровадження та функціонування моделі професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору між ОСББ та управителем*

* Розроблено автором

- підготовка та укладення договору про надання послуги з управління об'єктом між ОСББ та професійним управителем;
 - участь у роботі комісії з питань приймання–передавання об'єкта в управління;
 - визначення технічного стану об'єкта;
 - складання та підписання відповідного акту приймання–передавання об'єкта в управління.
3. Діяльність управителя, пов'язана з наданням послуг з управління об'єктом, зокрема забезпечення виконання управителем таких функцій:
- планування;
 - організування;
 - мотивування;
 - контролювання;
 - регулювання.

Перших два етапи – здійснення пошуку та оптимального вибору управителя та приймання-передавання об'єкта в управління, формують модель впровадження системи професійного управління житловим фондом, яка мала б увійти до Порядку впровадження системи професійного управління житловим фондом. Третій етап – діяльність управителя, пов'язана з наданням послуг з управління об'єктом, формує регламент управителя, який мав би увійти до Стандарту організації управління та якості послуг з управління багатоквартирним будинком.

Розглянемо кожен із перелічених етапів запровадження та функціонування моделі професійного управління об'єктами житлового фонду більш детально.

Отже, важливим кроком першого етапу є проведення об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку організаційної роботи, яку доцільно розпочати з пошуку та вибору претендента для виконання обов'язків управителя. Зазначену роботу пропонуємо провести у послідовності, яка наведена на рис. 3.3.

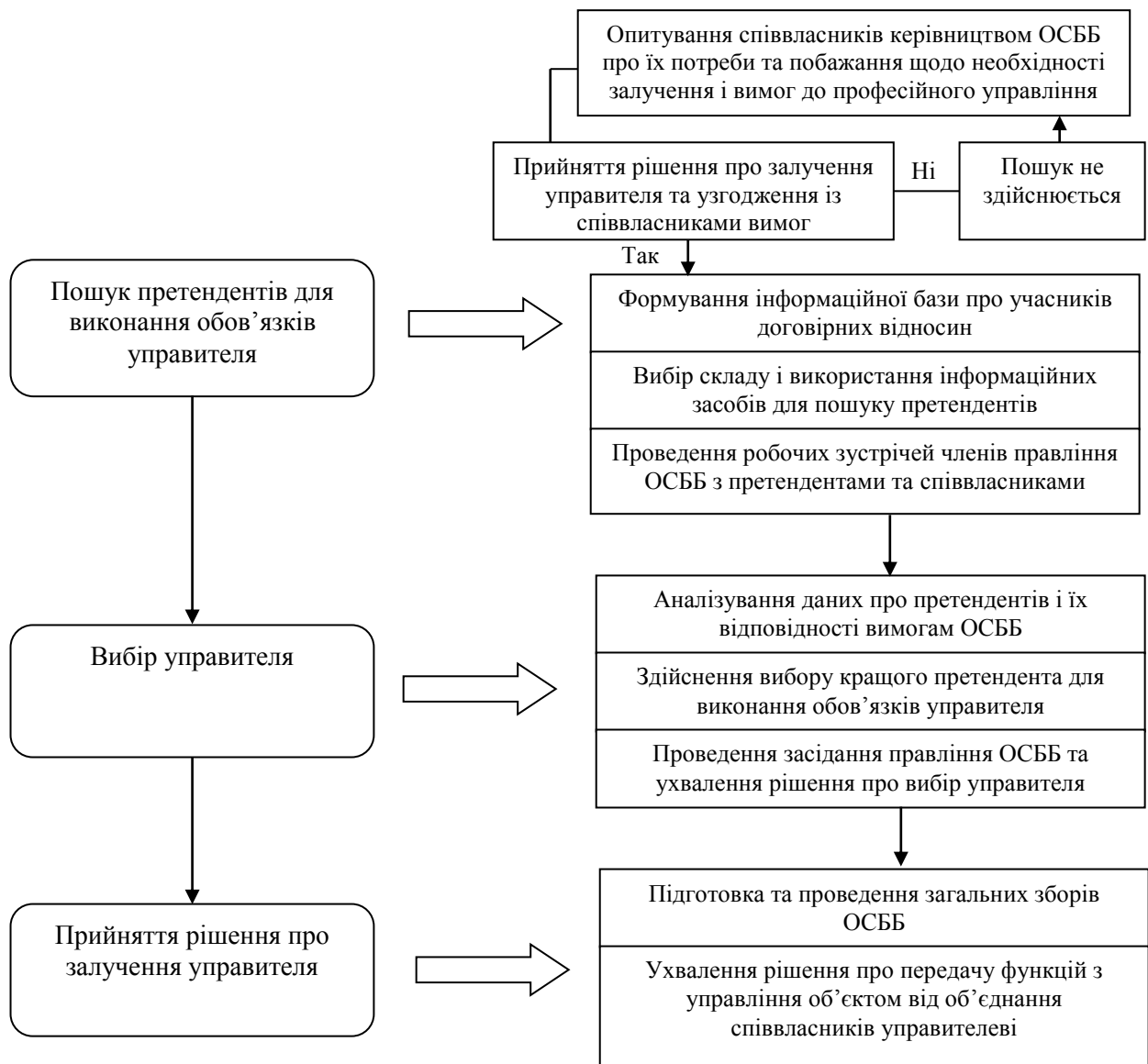


Рис. 3.3. Процес пошуку, вибору та залучення управителя об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку*

* Розроблено автором

Як видно з рис. 3.3 загальна схема процесу пошуку, вибору та залучення управителя об'єднанням співвласників складається з трьох послідовних стадій:

- 1) пошук претендентів для виконання обов'язків управителя;
- 2) вибір управителя;
- 3) прийняття рішення про залучення управителя.

Вважаємо, що першим кроком на стадії пошуку претендентів для виконання обов'язків управителя має бути опитування співвласників керівництвом ОСББ про їх потреби та побажання щодо необхідності залучення

управителя та вимог до нього. Щоб співвласники змогли вирішити чи потрібне професійне управління їхньому будинку, необхідно поставити їм запитання, відповіді на які визначать теперішню та майбутню ситуацію, до якої призведе впровадження професійного управління будинком.

З урахуванням зазначеного вище, розроблено анкету, котра складається із сукупності запитань, що характеризують проблеми, які найчастіше стають причинами незадоволення споживачів рівнем якості житлово-комунальних послуг та рівнем обслуговування (див. Додаток Д).

Анкета призначена для заповнення співвласниками багатоквартирного будинку та повинна застосовуватись при проведенні аналізування ситуації (і теперішньої, і майбутньої) щодо управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку. Такий підхід забезпечить об'єктивність її результатів та дасть змогу визначити потреби співвласників будинку, а також їх готовність самостійно розв'язувати проблеми щодо утримання, ремонту, модернізації чи реконструкції житла. Отже, якщо за результатами анкетування переважатимуть відповіді зі знаком «+», це свідчатиме про невдоволення співвласників рівнем та якістю надання ОСББ послуг з управління та утримання багатоквартирного будинку та, відповідно, про необхідність змін і навпаки. Якщо більшість опитуваних співвласників виявили бажання залучити управителя, то наступним кроком є узгодження вимог до професійного управителя.

Тепер перейдемо до формування інформаційної бази про учасників договірних відносин: ОСББ і управителя (рис. 3.4).

Що стосується підготовки інформаційних документів та обміну ними, вважаємо за доцільне об'єднати співвласників та претендентів для виконання обов'язків управителя керуватись правами, визначеними для учасників інформаційних відносин Законом України «Про інформацію». Відповідно до вищезазначеного законодавчого акту учасники інформаційних відносин мають право одержувати (виробляти, добувати), використовувати, поширювати та

зберігати інформацію в будь-якій формі з використанням будь-яких засобів, крім випадків, передбачених законом [182].

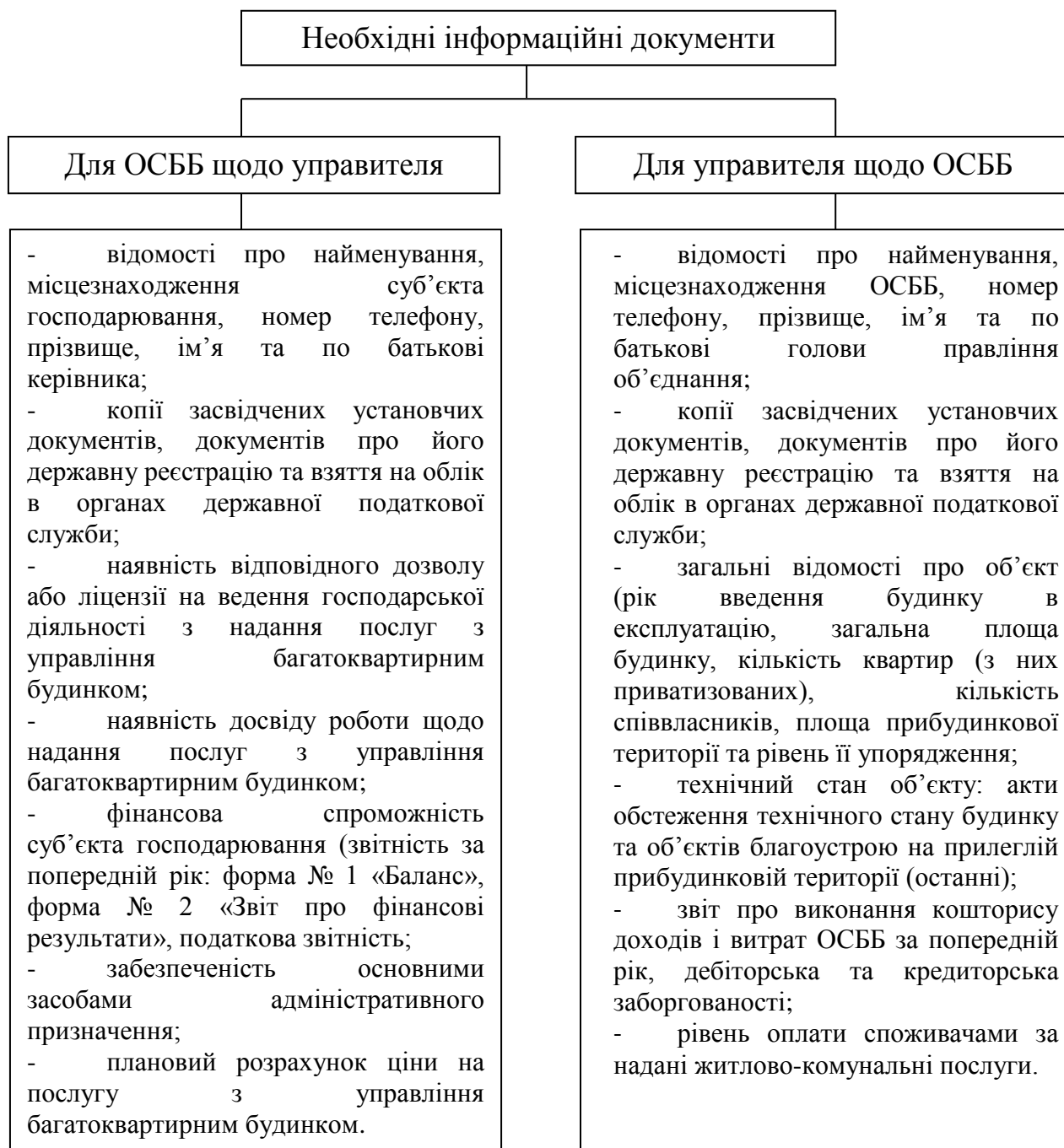


Рис. 3.4. Структура інформаційної бази*

* Розроблено автором

При цьому основними принципами інформаційних відносин є:

- гарантованість права на інформацію;
- відкритість, доступність інформації та свобода її обміну;
- об'єктивність, вірогідність інформації;
- повнота і точність інформації;

- законність одержання, використання, поширення та зберігання інформації [182].

Від повноти та об'єктивності сформованої інформаційної бази залежатиме успішність прийняття обома сторонами подальших управлінських рішень.

Автор Цал-Цалко Ю.С. вказує на необхідність та важливість організування цього заходу, а також на те, що кожна зі стадій процесу управління має розпочатися із збору та аналізування потрібного потоку вхідної інформації, яка в подальшому трансформується у вихідну та стає вхідною для кожного наступного етапу [183, с. 85].

Важливість системи формування інформації у процесі реалізації першого етапу професійного управління полягає в тому, що вона сприяє ефективному виконанню визначених завдань:

- 1) для ОСББ відносно конкретного суб'єкта господарювання, що претендує для виконання обов'язків професійного управителя – об'єктивне оцінювання:
 - потенційних можливостей щодо надання послуг з управління житловим фондом та наявності досвіду роботи у сфері ЖКГ;
 - фінансового стану та рівня забезпечення основними засобами адміністративного призначення;
- 2) для управителя відносно ОСББ – об'єктивне оцінювання:
 - технічного та санітарного стану будинку і об'єктів благоустрою на прибудинковій території;
 - фінансового стану ОСББ.

Наступним кроком має бути вибір складу і використання інформаційних засобів з метою пошуку претендентів для виконання обов'язків управителя.

Розділяємо думку науковця Ситник Н.І. стосовно значних трансформацій, яких в останнє десятиріччя зазнали підходи до пошуку і вибору персоналу організацій.

Посилення конкуренції між організаціями–роботодавцями за працівників призвело до того, що зараз не тільки організація вибирає кандидата, але й

кандидат вибирає організацію-роботодавця. Тобто, процес вибору з одностороннього перетворився на двосторонній, і кандидат грає не меншу роль у рішенні про найм, ніж роботодавець [184, с. 28].

Тому, з метою пошуку потенційного претендента для виконання обов'язків управителя рекомендуємо ОСББ використовувати різні засоби для налагодження контакту з підходящою особою:

- 1) дати оголошення про пошук суб'єкта господарювання для надання послуг з управління багатоквартирним будинком в засобах масової інформації:
 - бізнес-видання;
 - місцева преса;
 - інформаційні видання для тих, хто шукає роботу;
- 2) використати Інтернет-ресурси:
 - сайти з пошуку роботи і персоналу або job-сайти;
 - сайти спілок професіоналів (професійні форуми);
 - спеціалізовані інформаційні портали;
 - професійні соціальні веб-мережі, сітьові журнали (блоги), тощо;
- 3) вступити в переговори з професійним управителем близько розташованих ОСББ.
- 4) подати заявку до відповідного регіонального (міського) центру Державної служби зайнятості України.
- 5) потримати від органу місцевого самоврядування інформацію щодо управителів, які функціонують на ринку надання послуг з управління житловим фондом, тощо.

Зі свого боку управитель може:

- 1) розміщати оголошення, пропонуючи свої послуги управителя в засобах масової інформації, в мережі Інтернет;
- 2) рекомендувати себе безпосередньо власникам квартир і нежитлових приміщень, загальним зборам співвласників, правлінню ОСББ, які

шукають потенційного претендента для виконання обов'язків управителя.

Після першого контакту особи, що претендують на виконання обов'язків управителя, запрошуються на робочу зустріч з членами правління ОСББ.

Також належить забезпечити ознайомлення співвласників ОСББ з потенційними управителями шляхом організування попередніх (неофіційних) зустрічей представників суб'єктів господарювання не лише з членами правління ОСББ, а й з іншими найактивнішими співвласниками, а якщо є така можливість, – то й з усіма співвласниками будинку.

Під час робочих зустрічей членів правління ОСББ з претендентами для виконання обов'язків управителя сторони домовляються про терміни, способи і місце обміну інформаційними даними, запропонованими для обох сторін – ОСББ та управителя (див. рис. 3.4).

Наступною стадією є вибір управителя. До цієї роботи необхідно підійти дуже ретельно, тому пропонуємо із числа членів правління ОСББ призначити відповідальну особу за цим процесом.

Завданням відповідальної особи має бути збір визначених інформаційних документів та їх реєстрація, аналізування отриманої інформації, підготовка матеріалів і пропозицій для розгляду під час робочих зустрічей членів правління ОСББ з претендентами (рис. 3.5).

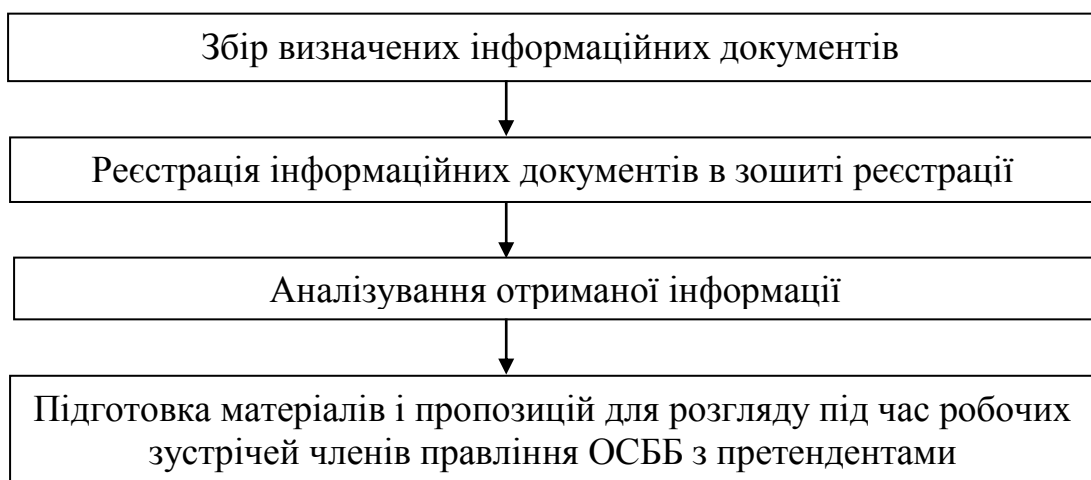


Рис. 3.5. Схема роботи відповідальної особи*

* Розроблено автором

Як демонструє рис. 3.5, відповідальній особі доцільно свою роботу розпочати зі збору визначених інформаційних документів від претендентів для виконання обов'язків управителя (рис. 3.4). Подані документи перевіряються та реєструються в день їх надходження у зошиті реєстрації учасників відбору.

Важливою частиною роботи є аналізування отриманих інформаційних документів, яке полягає в оцінюванні вже систематизованої інформації.

Процес аналізування має дві мети. По–перше – провести попередній відсів претендентів і виявити найбільш перспективних, які будуть запрошені на робочі зустрічі з членами правління ОСББ. По–друге – сформулювати питання до претендентів, котрі потребують уточнення під час зустрічі обох сторін.

Під час проведення аналізування відповідальній особі слід звернути увагу на інформаційну значимість кожного з документів (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Аналізування інформації у процесі вибору управителя*

Інформаційний документ	Інформаційна значимість
Для ОСББ щодо управителя	
Відомості про найменування, місцезнаходження суб'єкта господарювання, номер телефону, прізвище, ім'я та по батькові керівника	Загальні відомості про суб'єкт господарювання, необхідні для наведення контакту
Копії засвідчених установчих документів, документів про його державну реєстрацію та взяття на облік в органах державної податкової служби	Засвідчують факт державної реєстрації суб'єкта господарювання та взяття на облік платників податку
Наявність відповідного дозволу або ліцензії на надання послуг з управління багатоквартирним будинком	Засвідчує право професійного управителя на провадження господарської діяльності з управління житловою нерухомістю, підтверджує фаховість та високу кваліфікацію управителя
Наявність досвіду роботи у сфері ЖКГ	Характеризує ділову активність суб'єкта господарювання, його стійкі позиції на ринку надання ЖКП
Фінансова звітність за попередній рік: форма № 1 «Баланс», форма № 2 «Звіт про фінансові результати», податкова звітність	Дає можливість реально оцінити фінансовий і майновий стан суб'єкта господарювання, його можливості щодо самофінансування і прийняття інвестиційних рішень

Продовження табл. 3.1

Забезпеченість основними засобами адміністративного призначення	Вказує на можливості суб'єкта господарювання вести стабільну і стійку діяльність
Плановий розрахунок ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком	Дає можливість перевірити проект розрахунку на відповідність встановленому чинним законодавством порядку формування цін (тарифів,) порівняти пропонувану ціну з діючими для аналогічних багатоквартирних будинків
Для управителя щодо ОСББ	
Відомості про найменування, місцезнаходження ОСББ, номер телефону, прізвище, ім'я та по батькові голови правління об'єднання	Загальні відомості про об'єднання співвласників, необхідні для наведення контакту
Копії засвідчених установчих документів, документів про його державну реєстрацію та взяття на облік в органах державної податкової служби	Засвідчують факт державної реєстрації об'єднання співвласників та взяття на облік платників податку
Загальні відомості про об'єкт (рік введення будинку в експлуатацію, загальна площа будинку, кількість квартир (з них приватизованих), кількість мешканців (в т.ч. співвласників), площа прибудинкової території та рівень її упорядження	Характеризує об'єкт в цілому, слугує вихідними даними для проведення планового розрахунку ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком
Акти обстеження технічного стану будинку та об'єктів благоустрою на прилеглий прибудинковій території (останні)	Дає можливість здійснити оцінку технічного стану будинку і об'єктів благоустрою на прибудинковій території, слугує вихідними даними для проведення розрахунку витрат на технічне обслуговування та поточний ремонт об'єкту, як складової ціни на послугу з управління
Звіт про виконання кошторису доходів і витрат ОСББ за попередній рік, дебіторська та кредиторська заборгованість	Дає можливість реально оцінити фінансовий стан ОСББ. Характеризує платоспроможність ОСББ його готовність до прийняття інвестиційних рішень
Рівень оплати споживачами об'єкту за надані житлово-комунальні послуги	Характеризує рівень платіжної дисципліни споживачів багатоквартирного будинку, їх готовність зробити власні грошові внески на відновлення об'єкту

* Розроблено автором

За результатами аналізування отриманих інформаційних документів, відповідальна особа має право відхилити пропозиції тих претендентів для виконання обов'язків управителя, котрі:

- не відповідають кваліфікаційним вимогам (відсутність дозволу або ліцензії);
- подали недостовірну інформацію щодо свого фінансово-економічного стану;
- мають заборгованість перед державним бюджетом із сплати податків, зборів (обов'язкових платежів);
- мають невиконані зобов'язання щодо погашення та обслуговування кредиту;
- не мають достатньо обігових коштів для забезпечення поточної діяльності.

Претенденти, які подали підходящі інформаційні документи, запрошуються на робочі зустрічі з членами правління ОСББ.

Остаточні результати аналізування, проведеного відповідальною особою, виступають у формі рекомендацій і пропозицій для розгляду під час робочих зустрічей членів правління ОСББ з потенційними претендентами.

Тепер переходимо до вибору кращого претендента для виконання обов'язків управителя.

Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачено, що об'єднання має право доручати правлінню укладати договори про виконання робіт, надання послуг та здійснювати контроль за їх виконанням відповідно до статуту та законодавства [57].

В межах своїх повноважень, правління ОСББ розглядає документи, підготовлені відповідальною особою, проводить робочі зустрічі з потенційними претендентами та здійснює вибір кращого претендента для виконання обов'язків управителя.

Основними критеріями прийняття рішення щодо визначення кращого претендента можуть бути:

- наявність досвіду роботи у сфері ЖКГ, що свідчить про ділову активність суб'єкта господарювання, його стійкі позиції на ринку надання житлово-комунальних послуг;
 - прибуткова діяльність суб'єкта підприємництва, яка дає можливості щодо самофінансування і прийняття інвестиційних рішень;
 - забезпеченість основними засобами адміністративного призначення, яка вказує на можливості суб'єкта господарювання вести стабільну і стійку діяльність;
 - пропонується претендентом ціна на послугу з управління об'єктом не перевищує усередненої ціни, що діє на території населеного пункту.
- Вибір професійного управителя повинен здійснюватися за принципом оптимального співвідношення «ціна – якість».

Оцінку пропозицій претендентів пропонуємо проводити за десятибальною системою (рис. 3.6).



Рис. 3.6. Оцінка пропозицій претендентів для виконання обов'язків управителя*

* Розроблено автором

Претендент, який пройшов відбір та отримав найбільшу кількість балів, вважається вибраним як найкращий претендент для виконання обов'язків управителя. Рішення про вибір кращого претендента ухвалюється на засіданні правління ОСББ.

Наступним кроком є прийняття рішення щодо передачі функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку від ОСББ управителю.

Для цієї мети правління ОСББ проводить належну інформаційно-організаційну роботу з мешканцями об'єкту, скликає та організовує проведення загальних зборів об'єднання.

Рішення про скликання загальних зборів відображається у відповідному протоколі засідання правління об'єднання із зазначенням кожним з членів правління результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом (див. Додаток Е).

Таке рішення приймається більшістю голосів від загальної чисельності членів правління [185].

Наступним кроком є підготовка та проведення загальних зборів ОСББ.

Повідомлення про проведення загальних зборів надсилається в письмовій формі і вручається кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом) на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в будинку. У такому повідомленні вказується найменування об'єднання, дата, час та місце проведення зборів, ініціатора скликання зборів і питання, що виносяться на обговорення (включаючи пункт про визначення управителя). Зразок повідомлення наведено у Додатку Є.

Усі повідомлення, згідно з пунктом 5.2 Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, надсилаються (вручаються) не менше ніж за 14 днів до дати проведення загальних зборів [185].

Збори слід проводити у відповідному приміщенні на місці знаходження ОСББ або в іншому суспільному місці недалеко від будинку. У будь-якому

випадку слід організувати збори так, щоб добратися на місце їх проведення було просто і недалеко від місця знаходження ОСББ.

У загальних зборах мають право брати участь усі співвласники. Інтереси співвласника, який особисто не бере участі в зборах, може на підставі договору або закону представляти його представник, який у такому разі має право голосувати від імені такого співвласника. Загальні збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у будинку. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень будинку, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Рішення про передавання функцій з управління багатоквартирним будинком управителеві приймаються на загальних зборах шляхом відкритого поіменного голосування. Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники (їхні представники), які разом мають більше половини від загальної кількості голосів співвласників.

Рішення загальних зборів викладається письмово та засвідчується особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату його голосування («за» чи «проти»).

Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», правлінням проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, відповідні рішення вважаються

неприйнятими. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування [57; 185].

Важливим аспектом в організації загальних зборів співвласників є фіксація результатів голосування. Загалом, на практиці випробувано три основні можливі способи:

1) підрахунок голосів ведуть голова правління (голова зборів) та (або) секретар зборів, вони також відображають результати голосування в протоколі (ті ж таки особи підписують протокол);

2) підрахунок голосів веде спеціально обрана на початку роботи зборів лічильна комісія, а результати голосування, які вона повідомляє, відображає в протоколі секретар зборів (у такому разі було б доцільно, щоб протокол підписали також голова зборів і члени лічильної комісії);

3) голова правління, секретар зборів та лічильна комісія ведуть усний підрахунок голосів і відображають його в протоколі, а учасники зборів підписують так звані листки голосування (див. Додаток Є).

Найоптимальнішим є третій спосіб фіксації результатів голосування, адже саме цей спосіб дає можливість підтвердити волевиявлення учасників зборів їх безпосереднім підписом.

Прийняті на загальних зборах рішення належить відобразити у протоколі загальних зборів (Додаток Ж), який підписують голова і секретар загальних зборів та голова лічильної комісії. Такий документ підлягає постійному зберіганню. Зміст ухвалених на зборах рішень потрібно оприлюднити: за передбачених у статуті або рішенні загальних зборів вони можуть бути надані співвласникам під розписку або надіслані поштою (рекомендованим листом).

Таким чином, послідовна реалізація запропонованих заходів першого етапу дала можливість обом сторонам прийняти важливе управлінське рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку від ОСББ управителіві.

Як видно з рис. 3.2, другий етап запровадження моделі професійного управління багатоквартирним будинком (рис. 3.2) на основі договору між ОСББ та управителем потребує послідовної реалізації таких заходів:

- підготовка та укладення договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком між ОСББ та управителем;
- участь у роботі комісії з питань приймання–передавання об’єкта в управління;
- визначення технічного стану об’єкта управління;
- складання та підписання відповідного акту приймання–передавання об’єкта в управління.

Отже, першим кроком другого етапу є підготовка та укладення договору об’єднанням співвласників багатоквартирного будинку з управителем про надання послуги з управління об’єктом.

Відповідно до статті 13 Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку» встановлено, що у випадку передавання за рішенням загальних зборів об’єднання функцій з управління багатоквартирним будинком управителеві, відносини з управління регулюються договором, укладеним між об’єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства. Спори щодо змісту конкретного договору вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку [57].

Для забезпечення максимально ефективного організування і впровадження договірному процесу рекомендовано обом сторонам договірних відносин особливу увагу приділяти основним його етапам.

Узагальнюючи зазначене вище, розроблено схему, котра характеризує основні дії договірному процесу з укладення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком між ОСББ та управителем (рис. 3.7).



Рис. 3.7. Перелік та порядок основних дій з укладання договору про надання послуг з управління об'єктом між професійним управителем та ОСББ*

* Розроблено автором

Як видно з рис. 3.7, укладення договору передбачає ряд послідовних дій учасниками процесу, необхідних до виконання з метою досягнення визначених цілей.

Як уже зазначалося, першою умовою передачі функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку від ОСББ управителю є прийняття рішення ОСББ про його передачу. Потім визначається відповідальна особа за підготовку проекту договору, його укладання та виконання, а також за ведення переговорів з управителем.

Одним з найвідповідальніших моментів у процесі вироблення і прийняття управлінських рішень є визначення цілей управління, які є найважливішою характеристикою процесу управління, його змістом. Власне задля досягнення певних цілей і здійснюється процес управління.

Цілі системи управління житловим фондом сформовано у підрозділ 1.1 дисертаційної роботи (див. рис. 1.3). Зокрема, управління об'єктом спрямовано на забезпечення ефективного функціонування багатоквартирного будинку відповідно до його цільового призначення і збереження його споживчих якостей, а також на організування забезпечення потреб мешканців в отриманні житлово-комунальних та інших необхідних послуг належних обсягів, рівня та якості.

Наступним кроком є визначення істотних умов договору та формування його структури на основі затвердженого Типового договору. Якщо сформовано структуру майбутнього договору, визначено його істотні умови та встановлено цілі управління, необхідно провести переговори з професійним управителем та, якщо учасники договірної процесу згодні на подальшу співпрацю – до складання безпосередньо тексту договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Поділяємо точку зору окремих авторів, дослідження яких присвячені теоретичним аспектам договірних відносин у сфері управління та надання платних послуг [186-190], щодо необхідності чітких і структурованих підходів до складання тексту договору.

Зокрема, на думку Мічуріна Є.О., слід пам'ятати, що мистецтво створення тексту договору, незважаючи на уявну формальність полягає в логічності і послідовності викладу, вмотивованості окремих пунктів і формальній визначеності. При цьому зміст договору формулюється в резонансі з правовою теорією, звичаями ділового обігу, практикою, що склалася. Стиль і мова договору не повинні принципово відрізнятися від мови закону, а мати характер правових установлень з точки зору чіткості і ясності викладу [187, с. 62].

Супрунова І.В. стверджує, що послідовність складання договору та формування усіх його положень потребує ретельного опрацювання. Кожен пункт договору необхідно чітко прописувати задля правильного трактування умов договору всіма учасниками і забезпечення безпроблемного виконання договірних умов, уникнення їх порушень [188, с. 161].

Після того, як сторони договірних відносин ознайомились з визначеними положеннями договору, потрібно відрегулювати процес їх співпраці (рис. 3.6). Необхідно також узгодити можливі розбіжності у договорі та зафіксувати їх в окремому документі, такому як протокол узгодження розбіжностей. Лише після врегулювання усіх суперечливих питань між ОСББ та управителем можна переходити до підписання договору.

При залученні управителя до надання послуг з управління багатоквартирним будинком на основі договору з ОСББ, вбачається за можливе управлінські функції розподілити між ними наступним чином.

За ОСББ варто залишити такі управлінські функції:

– узгодження інтересів співвласників щодо утримання будинку та прибудинкової території у належному технічному та санітарному стані;

– ухвалення загальних рішень щодо:

- 1) цілей управління;
- 2) розміру витрат на утримання будинку та прибудинкової території;
- 3) розміру винагороди управителеві;
- 4) проведення поточного ремонту спільного майна будинку;

5) проведення капітального ремонту (модернізації, реконструкції) будинку;

– обрання професійного управителя за принципом оптимального співвідношення «ціна – якість», та його відкликання;

– погодження стратегічних, тактичних планів з енергозбереження, утримання та відновлення будинку, річних фінансових і господарських планів;

– формування резервного фонду;

– замовлення конкретного обсягу та якості послуг з оплатою «за результатами»;

– ефективний контроль за виконанням договору управління з управителем через правління об'єднання.

До управлінських функцій управителя належатимуть:

– розроблення, нагляд і контролювання виконання стратегічних, тактичних планів з енергозбереження, утримання та відновлення будинку, розроблення річних фінансових і господарських планів та звітність щодо їх виконання;

– укладання договорів із співвласниками про надання житлово-комунальних послуг та контролювання їх виконання;

– укладання договорів із виконавцями житлово-комунальних послуг та контролювання їх виконання;

– організування технічного обслуговування та поточного ремонту будинку, благоустрою прибудинкової території;

– проведення заходів щодо енергозбереження;

– організування та забезпечення виконання (за рішенням співвласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів) робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

– ведення обліку співвласників та витрат на утримання будинку і прибудинкової території;

– інші види організаційної діяльності (підготовки та надання довідок відповідно до діючого законодавства, технічне консультування та забезпечення інформацією співвласників згідно з договором).

Саме у такому поєднанні роботи ОСББ та управителя вбачаються успішність та ефективність управління об'єктами житлового фонду. Вважаємо, що запропонований розподіл управлінських функцій між ОСББ і управителем доцільно оформити окремим додатком до договору.

Впродовж місяця після укладання договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком між об'єднанням співвласників та управителем, ОСББ зобов'язано передати, а управитель зобов'язаний прийняти об'єкт в управління та необхідну достовірну документацію в повному обсязі з оформленим актом приймання-передавання об'єкта, форма якого затверджується Кабінетом Міністрів України.

Для приймання–передавання об'єкта з управління ОСББ в управління управителеві утворюється відповідна комісія у складі представників ОСББ, що здійснювало управління будинком, співвласників та управителя, що буде здійснювати управління будинком. Для об'єктивного відображення в акті реального технічного стану будинку (у тому числі і всіх перепланувань допоміжних приміщень, реального відсотка зносу конструкцій будинку тощо) рекомендуємо управителеві залучити для обстеження будинку експертів відповідних спеціалізованих організацій. Адже саме спеціалізована організація несе відповідальність за якість та достовірність матеріалів обстеження та оцінки технічного стану об'єкта, обґрунтованість висновків і рекомендацій щодо забезпечення надійності та безпеки під час подальшої експлуатації об'єкта.

Інформація про спеціалізовані організації, що проводять обстеження об'єктів, розміщується на сайті Держархбудінспекції України. Комісію очолює представник сторони, яка приймає об'єкт в управління. Комісія визначає технічний стан об'єкта відповідно до вимог законодавства та складає акт приймання–передавання об'єкта з управління ОСББ в управління управителеві.

Слід відмітити, що на сьогодні залишаються практично не охопленими увагою науковців та фахівців-практиків питання проведення комісією обстеження та оцінки технічного стану об'єкта. Оскільки саме відомості про технічний стан є основою для складання акта приймання–передавання об'єкта з управління ОСББ в управління управителів, цьому питанню варто приділити більш детальної уваги.

Рекомендований порядок проведення обстеження об'єкта з метою оцінки його технічного стану наведено на рис. 3.8.



Рис. 3.8. Проведення обстеження та оцінки технічного стану об'єкта*

* Розроблено автором

Як видно з рис. 3.8, обстеження об'єкта проводиться за такими етапами:

- підготовка до проведення обстеження;
- проведення обстеження;
- складання звіту про результати обстеження.

Під час обстеження стану багатоквартирного будинку слід перевірити наступні його елементи:

а) конструктивні елементи: фундаменти, несучі стіни та перегородки, фасади та їх елементи (балкони, лоджії, карнизи), стикові з'єднання у великопанельних будинках, дах і покрівля, вікна та входні двері, сходові клітки та сходи тощо;

б) інженерні системи: внутрішньобудинкові системи (теплопостачання, гарячого і холодного водопостачання, водовідведення), водостічні мережі, дренажні системи, димові канали, вентиляційні системи, внутрішньобудинкові електромережі та електрообладнання, системи заземлення, ліфти і системи диспетчеризації ліфтів, системи пожежогасіння тощо;

в) об'єкти прибудинкової території: покриття конструкції та обладнання майданчиків, огорожі та паркани, малі архітектурні форми та тимчасові (постійні) споруди, а також інші будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників та розташовані на прибудинковій території.

На першому етапі здійснюється підготовка об'єкта до проведення обстеження шляхом:

- ознайомлення з об'єктом;
- аналізування наявної технічної документації;
- складання плану робіт з обстеження.

На другому етапі проводиться обстеження об'єкта шляхом:

- суцільного візуального обстеження;
- виявлення дефектів і пошкоджень за зовнішніми ознаками з проведенням необхідних вимірювань, фотофіксацією, складенням схем їх розташування, а також їх прив'язкою в натурі;
- аналізування причин появи дефектів і пошкоджень;

- проведення оцінки технічного стану елементів, будівельних конструкцій, основ та об'єкта в цілому відповідно до встановлених вимог;
- розроблення рекомендацій щодо подальшої експлуатації об'єкта, проведення наступних обстежень, конструктивних рішень щодо відновлення та підсилення окремих будівельних конструкцій, загальних висновків і звітних документів.

За результатами обстеження об'єкта складається звіт, який повинен містити:

- фактичні характеристики конструктивних елементів та інженерних систем об'єкта на момент обстеження;
- перелік та результати аналізування виявлених дефектів і пошкоджень;
- обґрунтування причин виникнення дефектів і пошкоджень, прогнозування їх подальшого розвитку і впливу на технічний стан будівельних конструкцій, інженерних систем та об'єктів прибудинкової території;
- обґрунтовані рекомендації щодо вжиття заходів до забезпечення надійності та безпеки під час подальшої експлуатації об'єкта;
- висновки щодо технічного стану будівельних конструкцій, інженерних систем, об'єктів прибудинкової території та об'єкта в цілому.

На підставі звіту оформляється акт обстеження об'єкта, форма якого наведена у додатку 1 до пункту 2.1.1 Правил утримання жилих будинків і прибудинкових територій [15].

Саме акт обстеження є вихідним для складання акта приймання–передавання об'єкта з управління ОСББ в управління управителеві.

Кожній із сторін, що бере участь у цьому процесі, надається примірник акта приймання–передавання, підписаний членами комісії та затверджений керівництвом кожної сторони – юридичної особи.

При передаванні об'єкта в управління ОСББ передає особі, що буде здійснювати управління об'єктом, оригінали або належним чином завірені копії документів (у разі зберігання оригіналів документів у місцевих архівах):

- 1) щодо технічного стану об'єкта, у тому числі:

- план земельної ділянки з усіма будинками та спорудами, що на ній розташовані, виготовлений відповідно до вимог Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), затвердженої наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 N 56;
 - паспорт об'єкта та земельної ділянки;
 - проектно-кошторисну документацію та виконавчі креслення на кожний будинок та споруду об'єкта;
 - акт технічного стану об'єкта на момент приймання-передавання;
 - схеми внутрішньобудинкових мереж централізованого постачання холодної та гарячої води, водовідведення, газо- та електропостачання, централізованого опалення тощо;
 - виконавчі креслення контурів заземлення (для споруд, які мають заземлення);
 - паспорти котельного господарства, котлові книги;
 - паспорти ліфтового господарства;
 - кошториси, описи робіт з поточного та капітального ремонту;
 - акти технічного огляду;
 - журнали заявок мешканців об'єкта;
 - протоколи виміру опору ізоляції електромереж;
 - протоколи огляду системи вентиляції;
- 2) щодо фінансових, юридичних та адміністративних питань, пов'язаних з управлінням об'єктом, у тому числі:
- бухгалтерського обліку та передбаченої законодавством звітності за об'єктом;
 - обліку мешканців об'єкта, а також власників, співвласників окремих приміщень об'єкта, які у ньому не мешкають;
 - правовідносин ОСББ, що здійснювало управління об'єктом, з юридичними або фізичними особами у сфері надання та оплати

житлово-комунальних послуг, найму, оренди та користування приміщеннями об'єкта;

- планових заходів за попередній та на поточний роки, необхідних для утримання об'єкта відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил та для збереження належного технічного стану будівельних елементів, конструкцій та мереж об'єкта. У разі відсутності цих документів, відмітка про це робиться у акті приймання–передавання об'єкта. Відсутні документи виготовляються чи відновлюються за рахунок особи, що здійснювала управління будинком, протягом одного місяця з моменту складання акта приймання–передавання об'єкта та передаються ним особі, що буде здійснювати управління будинком, з оформленням додатку до акту приймання–передавання [16].

Враховуючи те, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – це неприбуткова організація, створена власниками житлових та нежитлових приміщень для спільного користування, утримання та управління своїм будинком та прибудинковою територією, вважаємо за необхідне передбачити можливість покриття витрат, пов'язаних із виготовленням чи відновленням відсутніх зазначених вище документів, за рахунок коштів управителя, який є суб'єктом підприємницької діяльності, або солідарного фінансування обох зацікавлених сторін.

Ці пропозиції рекомендуємо управителеві передбачити під час складання тексту договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком між ОСББ та управителем.

Таким чином, запропонований перелік та порядок основних дій з укладення договору про надання послуг з управління об'єктом та приймання–передавання його з управління ОСББ в управління управителеві є основою для подальшого виконання управителем функцій, пов'язаних з утриманням та відновленням об'єкта.

3.3. Функціонування системи професійного управління житловим фондом

Третій етап запровадження та функціонування моделі професійного управління багатоквартирним будинком (рис. 3.2) – діяльність управителя, пов'язана з наданням послуг з управління об'єктом, здійснюється шляхом виконання ним таких функцій:

- планування;
- організування;
- мотивування;
- контролювання;
- регулювання.

Ця діяльність формує регламент управителя, який мав би увійти до Стандарту організації управління та якості послуг з управління багатоквартирним будинком, що необхідно розробити та затвердити Міністерству регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства.

Планування є первісною з-поміж решти функцій управління, оскільки прийняті в процесі її реалізації рішення визначають характер здійснення управителем всіх інших функцій. Проте слід зауважити, що на сьогодні питання планування діяльності управителя, спрямованої на забезпечення ефективного утримання, збереження належного технічного стану і споживчих якостей об'єкта та його відновлення, залишаються практично поза увагою як науковців, так і фахівців-практиків. Тому поставлено за мету удосконалити процес стратегічного планування механізму утримання та відновлення об'єктів житлового фонду та запропонувати основні етапи цього процесу.

Під плануванням розуміють відносно відокремлений вид управлінської діяльності, який визначає перспективу та майбутній стан організації. Залежно від спрямованості та характеру завдань, що вирішуються, розрізняють три види планування: стратегічне, тактичне та оперативне [191, с. 160].

Стратегічне планування орієнтоване на визначення основних напрямів розвитку діяльності управителя, способів і засобів досягнення поставлених цілей. Стратегічне планування здійснюється на період 5-10 років. Тактичне планування здійснюється на період до 5 років і спрямоване на реалізацію виконання стратегічних планів. Оперативне планування здійснюється на період до 1 року та є засобом забезпечення споживачів якісними послугами своєчасно та в повному обсязі.

Планування здійснюється на підставі документів, отриманих від ОСББ, перелік яких зазначено у попередньому підрозділі дисертаційної роботи та відповідно до встановлених нормативів, норм, стандартів, порядків і правил.

Вважаємо, що головними елементами стратегічного планування управителя повинні бути:

- 1) стратегічний план утримання об'єктів житлового фонду;
- 2) стратегічний план капітального ремонту, реконструкції чи модернізації об'єктів житлового фонду;
- 3) стратегічний план енергозбереження об'єктів житлового фонду.

Розглянемо кожен із елементів стратегічного планування більш детально.

Головною метою стратегічного планування утримання об'єктів житлового фонду є забезпечення підтримування експлуатаційних якостей будинку та попередження передчасного зносу його конструкцій і інженерного обладнання.

Схема роботи над стратегічним планом утримання об'єктів житлового фонду наведена на рис. 3.9.

Як видно з рис. 3.9, основними складовими стратегічного планування утримання об'єктів житлового фонду, є наступні:

- визначення цілей і завдань утримання об'єктів;
- визначення переліку необхідних послуг для належного утримання об'єктів;
- обґрунтування обсягів необхідних ресурсів: фінансових, матеріальних і трудових;
- аналізування джерел фінансування;

- розроблення з відповідним ступенем деталізації стратегічного плану утримання об'єктів;
- складання пояснювальної записки;
- обговорення стратегічного плану на зборах ОСББ;
- погодження стратегічного плану;
- доопрацювання плану у разі необхідності;
- затвердження плану правлінням ОСББ.



Рис. 3.9. Етапи стратегічного планування утримання об'єктів житлового фонду*

* Розроблено автором

Розглянемо кожен із елементів цього стратегічного плану більш детально.

Стратегічний план утримання об'єктів житлового фонду – це затверджений співвласниками документ, у якому встановлено довгостроковий комплекс заходів, основою яких є наведені в нормативно-правових актах і визначені співвласниками цілі та завдання, а також стратегічні рішення для забезпечення утримання житлового будинку та прибудинкової території, що впливають з них. Всі цілі необхідно класифікувати насамперед на якісно вимірні етапи разом з визначенням відповідних заходів та ресурсів (фінансових, матеріальних і трудових).

На підставі стратегічного плану утримання для кожного житлового будинку управитель щорічно складає господарський план, що враховує їх особливості.

Стратегічний план повинен містити повний перелік послуг, які доцільно надавати споживачам для належного управління та утримання житлового будинку. При складанні цього переліку слід користуватися Класифікатором послуг згідно з СОУ ЖКГ 00.01-011:2010 [19].

Перелік послуг, що є частиною стратегічного плану утримання, може бути зменшеним (містити не всі послуги, передбачені класифікатором) виходячи з фінансових можливостей співвласників, з технічних особливостей конкретного об'єкта та особливостей його використання. У разі, якщо ненадання певного виду послуг або зменшення необхідних обсягів виконання відповідних робіт може погіршити технічний стан об'єкта, або буде сприяти виникненню ризику для життя та здоров'я мешканців, або призведе до нанесення шкоди навколишньому природному середовищу, не включення такого виду послуг до переліку повинне бути погоджене як із співвласниками, так і (у випадках передбачених чинними нормативно-правовими актами) з відповідними органами нагляду (контролю).

Перелік, якість та обсяг послуг можуть за бажанням співвласників бути збільшені, ніж зазначено у відповідних нормативно-правових актах.

На наступному етапі здійснюється обґрунтування обсягів необхідних ресурсів: фінансових, матеріальних і трудових. Після цього слід провести

аналізування усіх можливих джерел фінансування утримання об'єктів житлового фонду. Далі необхідно сформулювати детальний стратегічний план.

Наступним кроком є складання пояснювальної записки, яка має містити такі елементи:

- 1) обґрунтування необхідності прийняття стратегічного плану, цілей, завдань і основних його положень;
- 2) обґрунтування очікуваних соціально-економічних, технічних та інших наслідків виконання плану після його затвердження;
- 3) інші відомості, необхідні для розгляду проекту стратегічного плану.

Управитель повинен забезпечити інформування мешканців та інших користувачів про стратегічний план утримання, його зміст, завдання та заходи щодо реалізації.

Далі необхідно обговорити план на зборах ОСББ та погодити його, або ж у разі виявлення недоліків – доопрацювати протягом одного місяця з моменту подання або внесення пропозицій щодо коригування плану. Заключним етапом є затвердження плану правлінням ОСББ.

Тепер перейдемо до розгляду другого елементу стратегічного планування – формування управителем стратегічного плану капітального ремонту, реконструкції чи модернізації об'єктів житлового фонду.

Капітальний ремонт житлових будівель полягає в заміні й відновленні окремих частин або цілих конструкцій й інженерно-технічного устаткування будинків у зв'язку з їхнім фізичним зносом і руйнуванням, а також в усуненні в необхідних випадках наслідків морального зносу конструкцій і проведенні робіт з підвищення рівня благоустрою [5, с. 35].

До реконструкції відноситься повне або часткове переобладнання площ об'єкта. Здійснення ж комплексу заходів, спрямованих на підвищення науково – технічного рівня об'єкта, є його модернізацією [5, с. 107].

Схема роботи над стратегічним планом відновлення житлового фонду (капітального ремонту, реконструкції чи модернізації) повинна включати етапи, наведені на рис. 3.10.



Рис. 3.10. Етапи стратегічного планування капітального ремонту, реконструкції, модернізації об'єктів житлового фонду

* Розроблено автором

Розглянемо кожний з цих етапів детальніше.

На першому етапі, керуючись чинними нормативно-правовими актами [15; 192] проводиться оцінювання технічного стану об'єктів житлового фонду.

Наступний етап передбачає визначення необхідного рівня відновлення технічного стану об'єктів, тобто перелік та обсяг усіх необхідних до виконання робіт. При цьому слід враховувати термін служби будинку в цілому [193], а також елементів будинку та його обладнання [15].

На третьому етапі здійснюється обґрунтування обсягів необхідних ресурсів: фінансових, матеріальних і трудових. Наступним кроком є аналізування можливих додаткових джерел фінансування капітального ремонту, реконструкції чи модернізації. П'ятим етапом є формування оптимального плану управителем, виходячи із стану житлового фонду та наявних фінансових ресурсів. Далі необхідно обговорити план на зборах ОСББ та погодити його, або ж у разі виявлення недоліків повернути управителю на доопрацювання. При цьому управитель зобов'язаний доопрацювати план протягом одного місяця з моменту подання або внесення пропозицій щодо його коригування. Заключним етапом є затвердження плану правлінням ОСББ.

Насамкінець розглянемо третій із запропонованих елементів стратегічного планування – формування управителем стратегічного плану енергозбереження об'єктів житлового фонду.

Питання енергозбереження в Україні на даний час є досить актуальним, що викликано нестачею власних енергетичних ресурсів та високими і постійно зростаючими цінами на них.

Споживання теплової енергії в житлових будинках в Україні вдвічі перевищує споживання тепла в європейських житлових будинках, потенціал енергозбереження в житловому фонді становить за оцінками експертів від 20 до 67 % спожитої енергії [194, с. 65].

У законодавстві ЄС діє низка обов'язкових нормативних актів щодо енергозбереження, як і відповідних програм, у яких задекларовано цілі щодо зменшення використання традиційних енергоносіїв [85]. Зокрема, засади енергетичної політики міст Європейського Союзу відображено у таких документах як Директива ЄС "Про енергетичні характеристики будівель" (European Performance of Buildings Directive - EPBD) [195], та Угода мерів за сталий енергетичний розвиток (Covenant of Mayors) [196], якими передбачено зниження до 2020 року рівня енергоспоживання у містах на 20 %.

Прагнення до членства у Європейському Союзі зобов'язує запровадження невідкладних заходів щодо підвищення енергоефективності в країні.

Літвінова В.О. [197, с. 14] вважає, що енергозбереження – це найбільш узагальнене визначення усіх заходів щодо зменшення втрат і підвищення ефективності використання енергії. Воно об'єднує види діяльності, які спрямовані на скорочення втрат енергії при існуючому рівні розвитку науки і техніки. Підтримуємо таке трактування поняття енергозбереження.

Сучасне енергозбереження базується на трьох основних принципах [198, с. 177]: раціональне використання електроенергії, включно з пошуком і розробкою нових джерел енергозбереження; повсюдне використання як побутових, так і промислових приладів обліку і регулювання витрат електричної і теплової енергії; впровадження новітніх технологій, сприяючих скороченню енергоємності виробництва.

Враховуючи актуальність питання застосування енергоощадних технологій у житлово-комунальній сфері в цілому та у житловому фонді зокрема, пропонуємо стратегічне планування енергозбереження об'єктів житлового фонду проводити у послідовності, наведеній на рис. 3.11.

Як видно з рис. 3.11, стратегічне планування енергозбереження об'єктів житлового фонду передбачає послідовність проведення управителем таких дій:

- 1) організування проведення енергоаудиту об'єктів житлового фонду;
- 2) вибір заходів енергозбереження (тепловий захист, облік і регулювання системи опалення і гарячого водопостачання, модернізація інженерних мереж, використання нетрадиційних джерел енергії);
- 3) економічна оцінка заходів енергозбереження;
- 4) вибір джерел фінансування (власні кошти співвласників, державна допомога, банківський кредит, комерційне кредитування, спонсорська допомога, державно-приватне партнерство);
- 5) формування плану енергозбереження;
- 6) затвердження плану.

Енергоаудит дозволяє визначити наскільки ефективно використовуються паливно-енергетичні ресурси та розробити рекомендації для скорочення їх споживання [199].

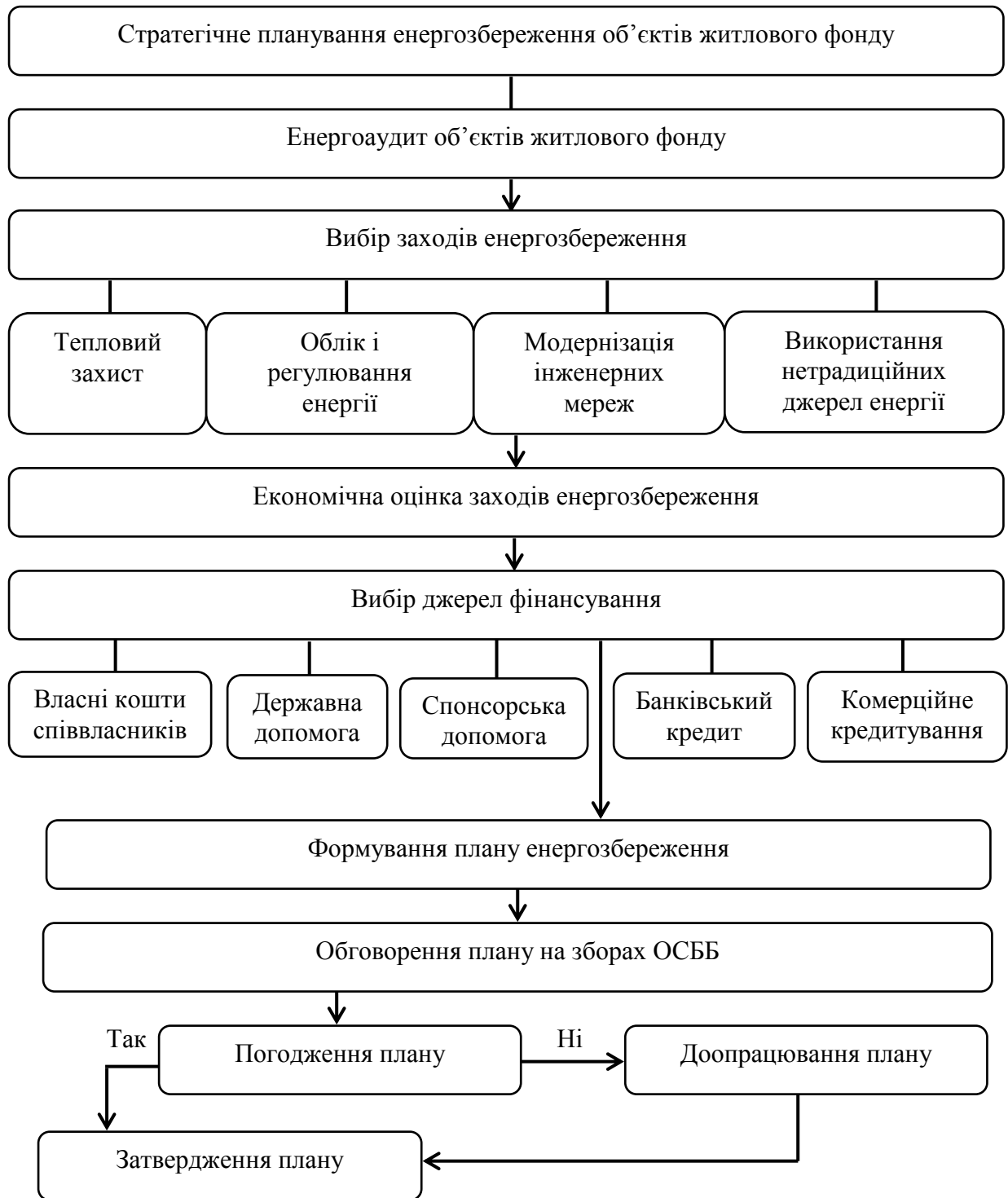


Рис. 3.11. Етапи стратегічного планування енергозбереження об'єктів житлового фонду

* Розроблено автором

Що стосується організування проведення аудиту енерговитрат об'єктів житлового фонду, пропонуємо управителіві замовити цю послугу у

відповідних фахівців, які після обстеження об'єкту зобов'язані надати звіт з енергоаудиту – енергетичний паспорт.

Проведення енергетичного аудиту передбачає:

- тепловізійне обстеження будівлі;
- збір інформації про огорожуючі конструкції будівлі (стіни, вікна, дахи і підлоги);
- аналіз технічної та фінансової документації об'єкта (в т.ч. даних про сплату за комунальні послуги попередніх періодів), необхідної для розрахунку економії;
- збір інформації про інженерні мережі будівлі (системи опалення, гарячого та холодного водопостачання, водовідведення, вентиляції, електропостачання, газопостачання).

Звіт з енергоаудиту являє собою оцінку фактичного стану споживання енергетичних ресурсів для будівлі та містить перелік енергозаощаджувальних заходів, впровадження яких гарантуватиме суттєву економію при сплаті за житлово-комунальні послуги.

До основних заходів, що впливають на рівень використання енергії в будинку, належать:

- 1) тепловий захист: утеплення фасаду будинку, утеплення (заміна) вікон, дверей, утеплення даху та підлоги, теплоізоляція трубопроводів;
- 2) облік і регулювання системи опалення і гарячого водопостачання: встановлення приладів обліку енергії, зменшення споживання теплової енергії, контроль за споживанням;
- 3) модернізація інженерних мереж: системи опалення, холодного водопостачання, гарячого водопостачання та каналізації, вентиляції та освітлення;
- 4) використання нетрадиційних джерел енергії: використання сонячної та вітрової енергії, утилізованої та геотермальної енергії, використання біомаси.

Цілком погоджуємось з позицією Костецького В.В. [200, с. 88], який обґрунтовує необхідність заміщення традиційного палива використанням

нетрадиційної енергетики й альтернативного палива. Оскільки, нетрадиційні і поновлювальні джерела енергії є практично невичерпними, їх потенціал майже незмінний в часі, вони не потребують спеціального видобутку і транспортування та практично не забруднюють навколишнє середовище.

Отримавши звіт енергоаудиту, управитель повинен здійснити остаточний вибір заходів енергозбереження будинку, провести розрахунок витрат на проведення цих заходів та економічної ефективності їх проведення.

Наступним кроком управителя є аналізування та вибір джерел фінансування заходів енергозбереження. Можливими джерелами фінансування є наступні:

- власні кошти співвласників;
- державна допомога у вигляді безповоротного надання коштів з місцевого/державного бюджетів, а також пільгового кредитування держави;
- банківський кредит;
- комерційний кредит;
- спонсорська допомога.

Заходи енергоефективності у багатоквартирних будинках вважаються соціальним проектом, який має підтримувати та розвивати держава [181, с. 125; 201].

Бюджетні кошти повинні надаватися безоплатно і безповоротно у формі субсидії для співфінансування витрат на капітальний ремонт (модернізацію) або у формі компенсації певної частини фактично понесених співвласниками витрат.

Серед інших джерел, вигідним на сьогодні для ОСББ і управителя є отримання комерційного кредиту від компанії підрядника (ст. 1057 ЦКУ) у вигляді розстрочення оплати виконаних робіт.

Заключним етапом планування енергозбереження об'єктів житлового фонду є формування оптимального плану управителем, обговорення його на зборах ОСББ та затвердження плану.

Очікувані результати від проведення енергозберігаючих заходів об'єктів житлового фонду:

- привабливий зовнішній вигляд будівлі;
- суттєве зменшення обсягу використаних енергоносіїв;
- комфортний мікроклімат всередині приміщень, що відповідатиме санітарним вимогам;
- продовження терміну експлуатації будівлі;
- скорочення витрат на обслуговування інженерних мереж в будівлі;
- підвищення ринкової вартості будівлі.

Тактичне планування здійснюється на період до 5 років і спрямоване на реалізацію виконання стратегічних планів. У такому плані потрібно відобразити і заходи з капітального ремонту та реконструкції будинку (передбачені в довгостроковому плані), що підлягають виконанню протягом запланованого періоду, і роботи з циклічних поточних ремонтів, які належить проводити щороку або з інтервалом два-три роки. Такий план також має містити перелік, обсяги та строк проведення відповідних робіт, їх очікувану вартість, джерело фінансування.

Оперативне планування здійснюється на період до 1 року та є засобом забезпечення споживачів якісними послугами своєчасно та в повному обсязі.

Управитель, з метою забезпечення належного утримання об'єкта та організації задоволення потреб мешканців об'єкта в житлово-комунальних послугах управління будинком, протягом одного місяця з моменту підписання акта приймання-передавання об'єкта в управління та в подальшому щорічно не пізніше ніж до 1 грудня року, що передує планованому, складає річні господарський та фінансовий плани [16].

Господарський план формується з урахуванням вимог Правил утримання жилих будинків і прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 N 76, інших нормативно-правових актів та повинен включати наступне:

- план-графік технічного огляду загальнобудинкового обладнання та конструктивних елементів будівлі;
- план-графік поточного ремонту;
- план-графік огляду будинків із зносом більше 65%;
- графік планово-попереджувального ремонту електрообладнання, інженерних мереж будинків;
- графік прибирання прибудинкової території;
- графік вивезення твердих побутових відходів;
- графік проведення дезінсекції та дератизації;
- графік прибирання сходових кліток;
- обсяг і строки надання комунальних послуг та проведення належних робіт;
- детальне планування доходів та витрат.

Як бачимо, фінансовий план є підсумковим розділом господарського плану. Процес складання річного фінансового плану проходить наступні основні стадії:

- оцінка технічного стану будинку і прибудинкової території;
- складання детального опису і оцінка вартості робіт, які необхідно виконати для забезпечення належного технічного і санітарного стану будинку і прибудинкової території;
- оцінка рівня забезпечення трудовими і матеріальними ресурсами обсягів робіт, що належить виконати;
- визначення пріоритетності виконання робіт і можливості відтермінування деяких із них на наступні роки в разі недостатності коштів для виконання всіх робіт у бюджетному році, на який складається фінансовий план;
- збалансування обсягів робіт з трудовими, матеріальними і фінансовими можливостями;
- складання, погодження і затвердження плану.

Наступним елементом третього етапу запровадження та функціонування професійного управління об'єктами житлового фонду (рис. 3.2) є забезпечення виконання управителем функцій організування діяльності.

Одним із найважливіших аспектів, що у комплексі визначають особливість професійного управління, є напрями діяльності управителя.

У тлумачних словниках напрямок (напрямок) визначається, як «шлях діяльності, спрямованість кого-, чого-небудь» [202, с. 338]. Напрями діяльності управителя є похідними від його завдань, які проаналізовано у підпункті 1.1 дисертаційної роботи, однак не тотожні їм. Теж саме стосується і функцій управителя, які є способом реалізації його завдань і відповідно також можуть бути об'єднані в окремі напрями діяльності. Іншими словами, напрями є ніщо інше, як головні та систематизовані (комплексні) завдання та функції, які за певними ознаками можна об'єднати у відповідні групи.

Враховуючи те, що надання послуги з управління багатоквартирним будинком є складною та багатофункціональною діяльністю, пропонуємо виокремити такі її основні напрями:

- адміністративно-організаційний;
- фінансово-економічний;
- інженерно-технічний;
- інформаційно-роз'яснювальний.

Розглянемо кожен із напрямів діяльності управителя щодо управління об'єктами житлового фонду більш детально.

Адміністративно-організаційний напрямок діяльності потребує виконання управителем ряду функцій, які наведено на рис. 3.12.

Як видно з рис. 3.12, до функцій управителя щодо цього напрямку його діяльності перш за все належить укладення договорів.

Як вже було зазначено у підрозділі 2.2. дисертаційної роботи, договори на управління багатоквартирним будинком укладаються управителем з ОСББ, а також з кожним із співвласників об'єкта. Слід зауважити, що в разі відмови когось зі споживачів від укладення договору з управителем є можливість

спонукати його до підписання договору через суд (суди вже виносили рішення про «спонукання до укладення договору», якими вони зобов'язували певну сторону укласти договір). Водночас не треба забувати, що зі споживача, який не уклав договору і не сплатив за відповідні послуги, але користується ними, завжди можна стягнути належні суми як майно, збережене без достатньої правової підстави. Таку норму містять статті 1212-1215 Цивільного Кодексу України [10].



Рис. 3.12. Складові елементи адміністративно-організаційного напрямку діяльності управителя*

* Розроблено автором

Окрім того, управитель укладає договори, на основі типових договорів, які затверджені відповідними нормативно-правовими актами України, з виконавцями житлово-комунальних послуг (рис. 2.16.):

- 1) з утримання будинків та прибудинкових територій;
- 2) комунальних послуг;
- 3) з ремонту приміщень, будинків, споруд.

Для забезпечення виконання умов зазначених вище договорів управитель вирішує всі організаційні питання власної діяльності (щодо приміщення, персоналу, облаштування робочих місць, забезпечення засобами зв'язку, необхідною оргтехнікою тощо). Управитель відкриває рахунок в установі банку для отримання та здійснення платежів за житлово-комунальні послуги для кожного окремого об'єкта, наданого йому в управління. Також відкриває окремі депозитні рахунки для накопичення коштів на здійснення поточного та капітального ремонтів.

Одночасно з підписанням акта приймання-передавання об'єкта в управління управитель письмово інформує правління ОСББ та повідомляє власників/наймачів окремих приміщень об'єкта та інших споживачів житлово-комунальних послуг про своє місцезнаходження, номери телефону та факсу, адресу електронної пошти, режим роботи, адреси і телефони диспетчерських, аварійних та ремонтних служб, терміни та умови укладення (переукладення) договорів на надання житлово-комунальних послуг, номер поточного рахунку для внесення платежів за житлово-комунальні послуги тощо.

Протягом одного місяця після укладення договору з ОСББ про надання послуг з управління об'єктом управитель зобов'язаний за власний рахунок укласти договір страхування своєї відповідальності за шкоду, заподіяну спільному майну, строком не менш як на один рік та своєчасно його продовжувати (укладати новий договір) протягом строку дії цього договору.

Окрім наведених вище, до функцій управителя щодо адміністративно-організаційного напрямку його діяльності належать наступні:

- ведення обліку власників, співвласників (у тому числі тих, які у будинку не проживають), наймачів та орендарів житлових і нежитлових приміщень об'єкта;
- облік часток власників окремих приміщень багатоквартирного будинку у праві спільної власності на багатоквартирний будинок;

- організування взаємовідносин між співвласниками;
- координація взаємовідносин між ОСББ, споживачами об'єкту та виконавцями житлово-комунальних послуг.

Перейдемо до розгляду функцій управителя щодо фінансово-економічного напрямку його діяльності, головною метою якого є формування фінансових ресурсів і визначення пріоритетних напрямів їх використання.

Спрощену схему фінансово-економічного напрямку діяльності управителя наведено на рис. 3.13.

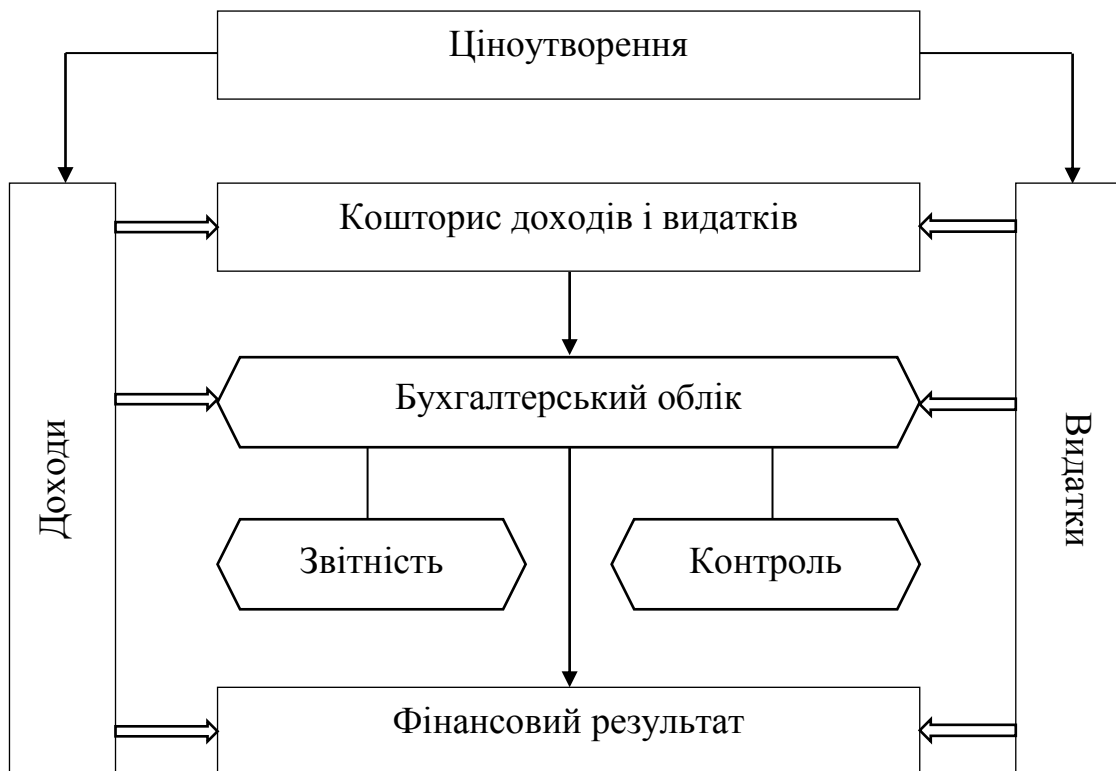


Рис. 3.13. Спрощена схема фінансово-економічного напрямку діяльності управителя*

* Розроблено автором

Як видно з рис. 3.13, управитель забезпечує поетапне виконання функцій:

- ціноутворення;
- складання кошторису доходів і видатків;
- забезпечення надходження в повному обсязі коштів із всіх джерел (доходи);
- цілеспрямоване використання коштів (видатки);

- достовірний бухгалтерський облік;
- фінансова звітність;
- фінансовий контроль.

Слід відмітити, що управитель зобов'язаний забезпечити: формування ціни (проведення розрахунку економічно-обґрунтованих витрат) на послуги з управління та утримання об'єкту; ведення обліку доходів і витрат; а також бухгалтерського обліку операцій, пов'язаних з наданням житлово-комунальних та інших послуг споживачам, окремо щодо кожного об'єкту управління.

Що стосується фінансової діяльності, пов'язаної із наданням послуг з управління об'єктами, управитель виконує наступні функції:

- щомісячно, у строки, визначені укладеними договорами, нараховує споживачам плату за надані житлово-комунальні послуги та надає їм платіжний документ;
- своєчасно здійснює перерахунки оплати за фактично надані послуги у випадках та порядку, передбачених чинним законодавством;
- приймає на поточний банківський рахунок платежі від споживачів за надані житлово-комунальні послуги;
- своєчасно здійснює розрахунки з виконавцями за надані житлово-комунальні послуги, залежно від обсягів платежів, здійснених споживачами;
- своєчасно здійснює відрахування з поточного банківського рахунку на депозитні рахунки для накопичення коштів та здійснення платежів за послуги з поточного та роботи з капітального ремонту приміщень, будинку, споруди;
- вживає заходів щодо стягнення заборгованості зі споживачів за надані житлово-комунальні послуги;
- відображає відомості про багатоквартирний будинок та його прибудинкову територію у даних обов'язкового обліку, складає і подає передбачену законодавством звітність про такий будинок;
- забезпечує ведення бухгалтерського обліку операцій, пов'язаних з наданням житлово-комунальних та інших послуг співвласникам будинку.

Завершальним підсумком успішного виконання управителем функцій фінансово-економічного напрямку діяльності (див. рис. 3.13) є позитивний фінансовий результат (прибуток).

Наступним напрямом діяльності управителя щодо управління об'єктами житлового фонду є інженерно-технічний напрям, який спрямований на досягнення технологічної цілі управління – забезпечення підтримання та поліпшення технічного стану житлового фонду.

На усіх етапах життєвого циклу існуючих об'єктів житлового фонду здійснюються заходи із збереження їх надійності, безпеки та експлуатаційних властивостей.

Для цього на об'єктах повинна функціонувати ефективна постійно діюча система їх утримання, яка включає комплекс заходів, наведених на рис. 3.14.

Як видно з рис. 3.14, система забезпечення безпечного та безперебійного функціонування об'єктів житлового фонду під час їх експлуатації включає два блоки заходів:

- організаційно-технічні;
- із збереження експлуатаційних властивостей об'єкта.

Вважаємо, що організаційно-технічні заходи повинні здійснюватися шляхом впровадження системи технічних оглядів та моніторингу технічного стану об'єктів житлового фонду.

Система технічних оглядів включає проведення планових та позапланових оглядів будівель.

Є два види планових оглядів:

- загальні, які передбачають комплексне обстеження конструктивних елементів будинку, його комунікацій і обладнання, а також приміщень та елементів зовнішнього благоустрою з метою визначення технічного і санітарного стану, виявлення несправностей і причин їх виникнення. Завданнями загального огляду є також перевірка готовності будинків до експлуатації в осінньо-зимовий період;

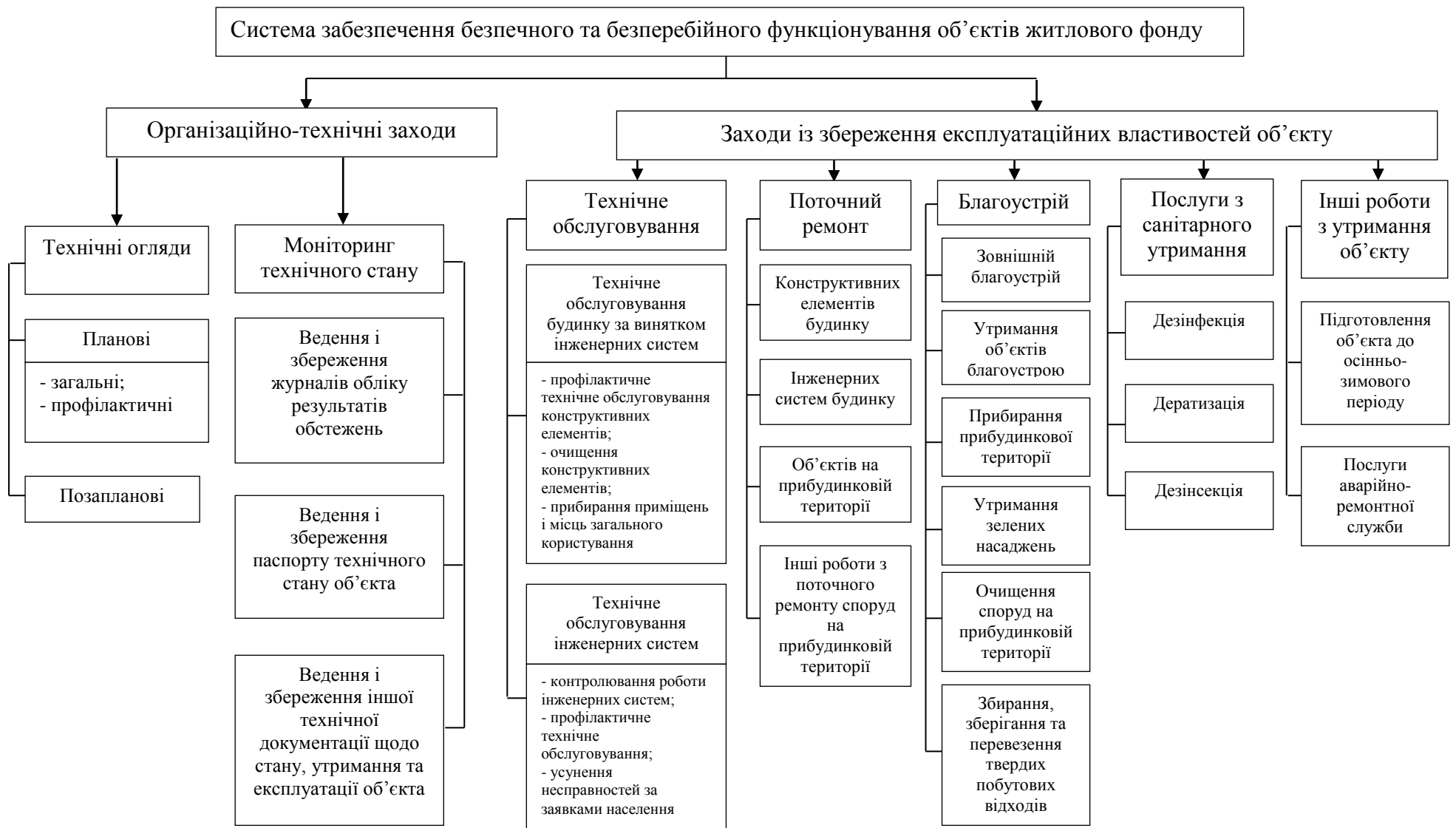


Рис. 3.14. Структура комплексу заходів з утримання об'єктів житлового фонду у належному технічному та санітарному стані*

* Розроблено автором

- профілактичні (часткові), які передбачають цілеспрямоване спостереження окремих видів конструктивних елементів, інженерних систем, елементів зовнішнього благоустрою тощо.

Позапланові огляди передбачають огляд окремих конструктивних елементів будинку та/або приміщень після проходження природних стихійних явищ (злив, повеней, великих снігопадів, ураганних вітрів тощо), що викликають ушкодження окремих елементів об'єктів житлового фонду, та у разі виникнення аварій на зовнішніх комунікаціях і виявленні несправності інженерних систем, що можуть призвести до порушення умов експлуатації об'єкта в цілому.

Таким чином, технічні огляди об'єктів дають можливість своєчасно виявити пошкодження та інші недоліки в конструктивних елементах та інженерних системах будинку.

За їх результатами управитель визначає зміст, обсяги і терміни робіт з поліпшення технічної експлуатації об'єктів та підтримування на належному рівні їх технічного стану та експлуатаційних властивостей, а також потребу у відновленні цих властивостей шляхом ремонтів (реконструкції, модернізації).

Огляд будівель здійснює комісія, до складу якої входять представники управителя, голова ОСББ та за необхідності – експерти проектних інститутів та спеціалізованих організацій.

Що стосується здійснення моніторингу технічного стану об'єктів житлового фонду на стадії їх експлуатації, пропонуємо виокремити такі види робіт (рис. 3.14):

- ведення і збереження журналу обліку результатів огляду об'єктів житлового фонду;
- ведення і збереження паспортів технічного стану об'єктів;
- ведення і збереження іншої технічної документації щодо стану, утримання та експлуатації об'єкта.

Розглянемо технічну документацію щодо стану, утримання та експлуатації об'єкта, яка підлягає веденню і зберіганню, більш детально.

Технічна документація довготривалого зберігання містить [18]:

- план ділянки в масштабі 1:1000 - 1:2000 з усіма будинками та спорудами, що на ній розташовані;
- проектно-кошторисну документацію та виконавчі креслення на кожний будинок та споруду;
- акт технічного стану житлового будинку на момент укладення договору управління;
- схеми внутрішньобудинкових мереж централізованого постачання холодної та гарячої води, водовідведення, газо- та електропостачання, централізованого опалення тощо;
- паспорти котельного господарства, котлові книги;
- паспорти ліфтового господарства;
- паспорти на кожний житловий будинок та земельну ділянку;
- виконавчі креслення контурів заземлення (для споруд, які мають заземлення).

До документів, які потребують заміни після закінчення строку дії, належать:

- кошториси, описи робіт з поточного та капітального ремонту;
- акти технічного огляду;
- журнали заявок мешканців об'єкта;
- протоколи виміру опору ізоляції електромереж;
- протоколи огляду системи вентиляції.

Другий блок заходів – це заходи із збереження експлуатаційних властивостей об'єкта, до яких належать (див. рис. 3.14):

- технічне обслуговування (профілактичне технічне обслуговування конструктивних елементів, очищення конструктивних елементів, прибирання приміщень і місць загального користування, контролювання роботи інженерних систем, профілактичне технічне обслуговування інженерних систем, усунення несправностей за заявками населення;

- поточний ремонт конструктивних елементів і інженерних систем будинку, об'єктів на прибудинковій території та інші роботи з поточного ремонту споруд на прибудинковій території;

- благоустрій (зовнішній благоустрій, утримання об'єктів благоустрою, прибирання прибудинкової території, утримання зелених насаджень, очищення споруд на прибудинковій території, збирання, зберігання та перевезення твердих побутових відходів);

- послуги з санітарного утримання (дезінфекція, дератизація та дезінсекція);

- інші роботи з утримання об'єкту (підготовлення об'єкту до осінньо-зимового періоду, послуги аварійно-ремонтної служби тощо).

Особливу увагу слід звернути на підготовлення об'єкту до осінньо-зимового періоду. Щорічно управитель:

- складає графік підготовлення об'єкта до опалювального періоду - не пізніше 1 травня та періодично інформує співвласників про його виконання;

- готує інформацію щодо договірних відносин з виконавцями послуги з централізованого опалення – не пізніше ніж до 1 серпня;

- складає паспорт готовності об'єкта до опалювального періоду.

У процесі організації належної експлуатації та утримання об'єкта відповідно до його цільового призначення управитель також забезпечує здійснення:

- диспетчерського обслуговування об'єкта;

- аварійного обслуговування об'єкта відповідно до стандартів, нормативів, норм, порядків і правил;

- заходів з попередження надзвичайних ситуацій;

- заходів щодо дотримання правил протипожежної безпеки;

- заходів щодо енергозбереження відповідно до погодженого з об'єднанням співвласників плану;

- ведення баз даних щодо стану об'єкта.

Окрім зазначених вище функцій щодо інженерно-технічного напрямку діяльності, управитель здійснює організацію забезпечення мешканців об'єкта послугами згідно з укладеними договорами:

- з утримання будинків та прибудинкових територій;
- комунальними;
- з ремонту приміщень, будинків, споруд.

Таким чином, виконання комплексу заходів з утримання об'єктів житлового фонду у належному технічному та санітарному стані (рис. 3.14) забезпечує їх безперебійне і безпечне функціонування впродовж установленого терміну служби цих об'єктів.

Слід також зауважити, що за рішенням співвласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів, управитель організовує та забезпечує виконання робіт з відновлення об'єкта (капітального ремонту, реконструкції, модернізації) та здійснення інших заходів, зокрема з енергозбереження.

І насамкінець розглянемо інформаційно-роз'яснювальний напрям діяльності управителя, який спрямований на задоволення запитів споживачів як клієнтів. Вважаємо, що організування цього напрямку діяльності повинно здійснюватися управителем на основі дій, перелік яких наведено на рис. 3.15.

На рис. 3.15 наведений перелік можливих дій управителя, спрямованих на задоволення потреб власника (співвласників), наймачів та орендарів житлових і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку. Цей перелік не є остаточним. Звичайно, на практиці може виникати необхідність і в інших діях управителя по відношенню до споживачів, як клієнтів.

Наступними елементами третього етапу запровадження професійного управління об'єктами житлового фонду (рис. 3.2) є забезпечення виконання управителем функцій мотивування, контролювання та регулювання.

Розглянемо зміст зазначених функцій більш детально.

Мотивування у системі професійного управління полягає в тому, що для власника (співвласників) велике значення має ефективність управління

об'єктом житлового фонду, оскільки ринкова вартість окремої квартири залежить від стану об'єкта загалом та рівня надання в ньому житлово-комунальних послуг. З іншого боку, у високій ефективності управління об'єктом житлового фонду прямо зацікавлений професійний управитель, бо від цього залежить його дохід та професійна репутація.

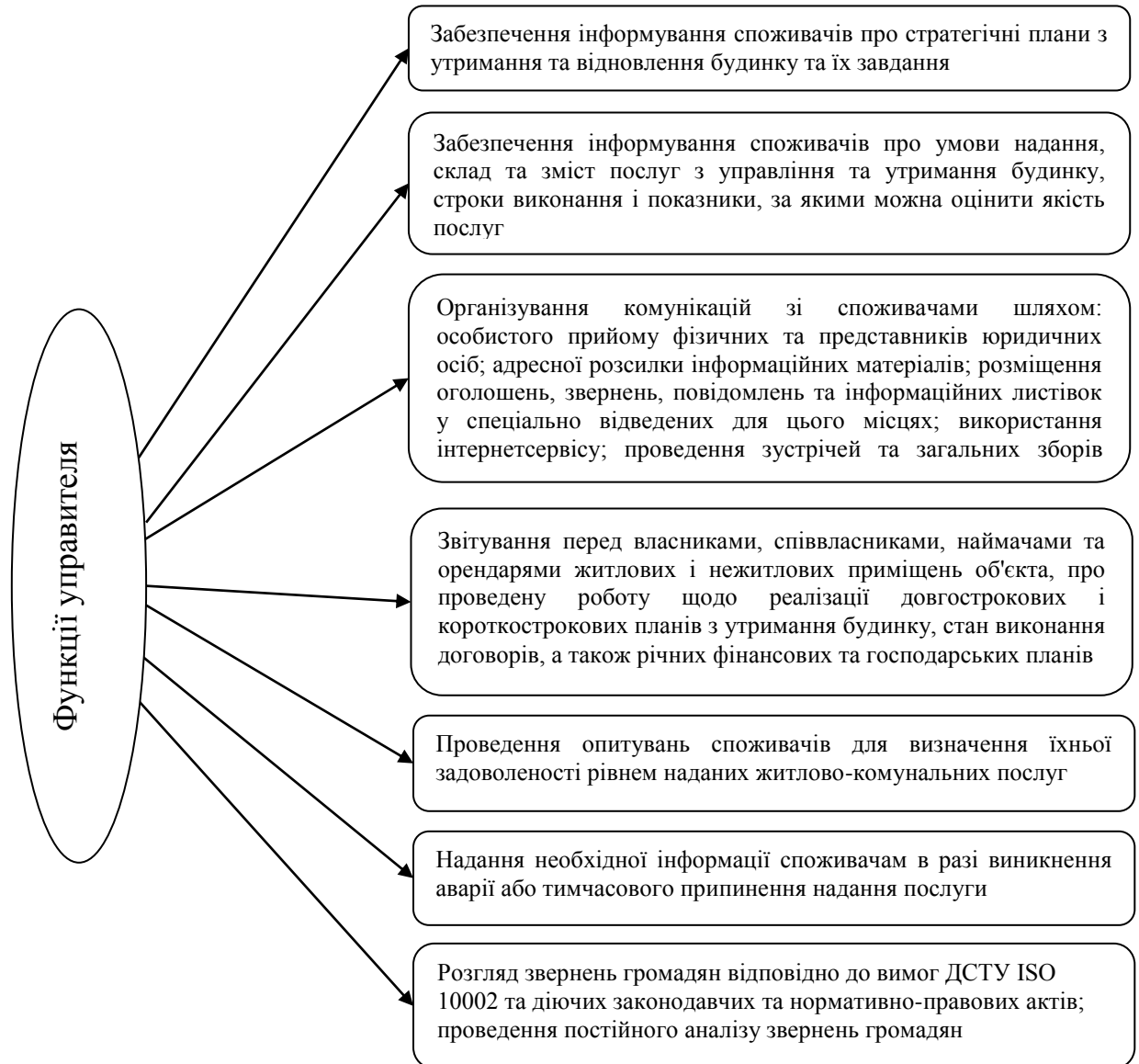


Рис. 3.15. Складові елементи інформаційно-роз'яснювальної роботи управителя зі споживачами*

* Розроблено автором

Метою проведення контролю є оцінювання рівня виконання поставлених завдань і досягнення визначених цілей, виявлення недоліків, відхилень та причин їх виникнення, задля уникнення повторення та нагромадження

помилки, мінімізації витрат і втрат, вирішення складних організаційних питань тощо.

Схема проведення контролю суб'єктами управління житловим фондом наведена на рисунку 3.16.

Як видно з рис. 3.16, управителем та об'єднанням співвласників здійснюється два види контролю: внутрішній та зовнішній.



Рис. 3.16. Проведення контролю суб'єктами управління житловим фондом*

* Розроблено автором

Внутрішній контроль здійснюється в межах договірних відносин між ОСББ та управителем. Так, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку контролює управителя за двома основними напрямками:

- 1) формування, облік і використання фінансових ресурсів. За даним напрямом здійснюється попередній контроль на етапі проведення фінансового планування управителем шляхом погодження плану на зборах ОСББ, поточний контроль у процесі виконання управителем своїх обов'язків та завершальний, що полягає у перевірці фінансової звітності управителя;
- 2) технічний стан об'єктів житлового фонду та ведення технічної документації управителем. Здійснюється поточний вид контролю шляхом постійного нагляду за технічним станом об'єктів і завершальний контроль за відповідністю технічної документації реальному стану об'єктів житлового фонду.

Управитель здійснює поточний контроль за дотриманням споживачами правил користування приміщеннями житлових будинків та завершальний контроль за оплатою житлово-комунальних послуг споживачами.

Поточний та завершальний види контролю за виконавцями житлово-комунальних послуг здійснюється як управителем так і ОСББ, тобто безпосередніми споживачами даних послуг.

Виявлені у процесі контролювання недоліки, відхилення повинні бути усунені за допомогою регулювання.

У випадку порушення управителем умов договору з ОСББ співвласники повинні притягти управителя до фінансової або ж кримінальної відповідальності з метою уникнення зловживань у майбутньому.

З іншої сторони, у випадку несплати рахунків споживачами житлово-комунальних послуг управитель має вжити невідкладних заходів щодо подолання заборгованості: в'яснити причину несплати та запропонувати всі можливі варіанти вирішення даної проблеми, наприклад, реструктуризація боргу, звернення до роботодавця боржника з проханням у сприянні погашення заборгованості працівника, у разі відсутності роботи – сприяння у працевлаштуванні, залучення до виконання платних робіт чи послуг з утримання будинку та прибудинкової території. За умов відмови боржника від

співпраці (небажання спільного вирішення проблеми) управитель вирішує питання через суд у встановленому законодавством порядку.

З метою регулювання дотримання споживачами правил користування приміщеннями житлових будинків управитель повинен звертатися до органів виконавчої влади та суду у випадках порушення споживачами встановлених правил.

Регулювання управителем якісного надання виконавцями житлово-комунальних послуг здійснюється через вирішення будь-яких порушень умов договору в судовому порядку згідно чинного законодавства.

Підводячи підсумок розгляду напрямів діяльності професійного управителя можна зробити висновок про те, що надання послуги з управління багатоквартирним будинком є складною і багатофункціональною діяльністю, результатом якої є забезпечення належного утримання та відновлення об'єктів, а також належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб його мешканців.

Висновки до розділу 3

1. Проведене дослідження форм управління багатоквартирними будинками показало, що найефективнішим є управління на основі договору між співвласниками/об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку та управителем. Предметом наших подальших досліджень обрано форму управління на основі договору між ОСББ та управителем. Для ефективного впровадження та функціонування моделі професійного управління необхідним є проведення комплексу заходів з боку держави. Визначено основні напрями формування державної політики розвитку системи професійного управління житловим фондом на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях.

2. На сьогодні в економічній літературі відсутня чітка комплексна модель організації діяльності управителя. Запропоновано порядок запровадження та функціонування моделі професійного управління багатоквартирним будинком

на основі договору між ОСББ та управителем, яка ґрунтується на системному підході та передбачає виконання сукупності взаємопов'язаних етапів та заходів. Етапами є: 1) здійснення об'єднанням співвласників пошуку та оптимального вибору управителя; 2) приймання-передавання багатоквартирного будинку з управління ОСББ в управління управителю; 3) діяльність управителя, пов'язана з наданням послуг з управління об'єктом, зокрема забезпечення виконання управителем функцій планування, організування, мотивування, контролювання та регулювання. Перші два етапи формують модель впровадження системи професійного управління житловим фондом. Третій етап формує регламент управителя.

3. Визначено чітку послідовність дій у процесі пошуку, вибору та залученні об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку управителя. Зокрема, пропонується анкетування з метою визначення потреб співвласників, а також їх готовність самостійно розв'язувати проблеми щодо утримання, ремонту, модернізації чи реконструкції житла за розробленою анкетною. Пропонується схема роботи відповідальної особи, призначеної ОСББ для організування процесу вибору управителя. При цьому рекомендовано особливу увагу звернути на аналізування інформації про ОСББ та управителя як потенційних учасників договірних відносин, за розробленими інформаційними показниками. Розроблено основні критерії прийняття рішень щодо визначення кращого претендента для виконання обов'язків управителя та їх оцінювання за десятибальною системою.

4. Згідно з запропонованим другим етапом впровадження та функціонування моделі професійного управління багатоквартирними будинками складено перелік та розроблено порядок основних дій з укладання договору про надання послуг з управління об'єктом між ОСББ та професійним управителем. Рекомендовано обом сторонам договірних відносин особливу увагу приділяти запропонованим етапам договірного процесу задля досягнення максимально ефективного його організування і впровадження.

5. Мало дослідженими на сьогоднішній день є питання проведення комісією обстеження та оцінки технічного стану багатоквартирних житлових будинків у процесі приймання-передавання об'єкта з управління ОСББ в управління управителю. Оскільки саме відомості про технічний стан є основою для складання акта приймання-передавання об'єкта, рекомендовано схему проведення обстеження об'єкта з метою оцінки його технічного стану за трьома етапами: підготовка до проведення обстеження; проведення обстеження; складання звіту про результати обстеження.

6. Третій етап запровадження та функціонування моделі професійного управління багатоквартирним будинком – діяльність управителя, пов'язана з наданням послуг з управління об'єктом, пропонується здійснювати шляхом виконання ним таких функцій: планування; організування; мотивування; контролювання та регулювання. Зокрема, запропоновано схеми роботи над стратегічними планами: утримання об'єктів житлового фонду; капітального ремонту, реконструкції чи модернізації об'єктів житлового фонду; енергозбереження об'єктів житлового фонду.

7. Враховуючи те, що надання послуги з управління багатоквартирним будинком є складною та багатофункціональною діяльністю, запропоновано виокремити такі основні напрями виконання управителем функції організування: адміністративно-організаційний; фінансово-економічний; інженерно-технічний; інформаційно-роз'яснювальний. Згідно запропонованих напрямів діяльності управителя проведено чіткий розподіл його функцій по кожному з них.

8. З метою забезпечення виконання управителем функцій контролювання та регулювання запропоновано схему проведення контролю суб'єктами управління житловим фондом. Здійснюється два види контролю: внутрішній та зовнішній, при цьому виконавців житлово-комунальних послуг контролюють як ОСББ так і управитель, а також проводиться взаємоконтроль між ОСББ та управителем в межах договірних відносин. Виявлені у процесі контролювання недоліки, відхилення пропонується усунути за допомогою регулювання.

9. Впровадження запропонованої у третьому розділі дисертаційної роботи моделі професійного управління об'єктами житлового фонду дозволить забезпечити:

– привабливість багатоквартирних житлових будинків на ринку житла та підвищення їх ринкової вартості;

– підтримування та поліпшення технічного стану будинків, утримання в належному стані прибудинкових територій та розміщених на них об'єктів благоустрою;

– гарантування мешканцям безпеки та комфортності проживання у цих будинках, надання їм житлово–комунальних послуг у необхідних обсягах та належної якості.

Результати дослідження за розділом 3 відображені у наступних публікаціях: [176-178; 203].

ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі наведено теоретичне узагальнення та нове вирішення наукового завдання – розроблення теоретико-методичних положень і практичних рекомендацій щодо розвитку системи управління житловим фондом. Результати дослідження дають можливість зробити такі висновки:

1. Запропоновано визначення поняття «система управління житловим фондом». Відповідно до встановленої мети системи управління житловим фондом сформовано цілі, завдання, а також визначено коло об'єктів і суб'єктів цієї системи. Здійснене аналізування підходів науковців до визначення поняття «управитель», а також його законодавче та нормативно-правове трактування, показало, що існують численні розбіжності стосовно зазначеного терміну. Тому сформовано комплексний підхід до визначення поняття «управитель», який дає повну характеристику сфери його діяльності, акцентуючи увагу на досягненні основної мети системи управління житловим фондом, та встановлює вимогу ліцензування. Виявлено відсутність такого поняття як «суб'єкт управління житловим фондом» і запропоновано трактування цього терміну.

2. Класифіковано суб'єкти управління житловим фондом за характером зв'язків між взаємодіючими суб'єктами на суб'єкти безпосередньої взаємодії та опосередкованої. До суб'єктів безпосередньої взаємодії належать такі учасники відносин на ринку надання послуг з управління житлом: споживачі та виконавці ЖКП. Споживачів ЖКП за способом споживання поділено на одноосібних і колективних. Виконавців житлово-комунальних послуг поділено за двома класифікаційними ознаками: 1) за видами послуг на виконавців житлових послуг і виконавців комунальних послуг; 2) за наявністю власних виробничих потужностей на таких, що мають власні виробничі потужності для надання ЖКП та таких, що не мають їх. До суб'єктів опосередкованої взаємодії належать органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які за обсягом владних повноважень поділено на загальнодержавного рівня управління, регіонального та місцевого.

3. Запропоновано метод оцінювання форм управління багатоквартирними будинками, за допомогою якого визначено найоптимальнішу форму управління на основі договору між співвласниками/об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) та професійним управителем. Співставлено переваги і недоліки цієї форми управління.

4. Удосконалено модель професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору ОСББ з управителем, яка передбачає укладення трьохстороннього договору між ОСББ, управителем та співвласниками. Відносини співвласників у сфері отримання послуг з управління багатоквартирним будинком, комунальних та інших послуг обмежуються відносинами з управителем, який несе відповідальність перед співвласниками за невиконання або неналежне виконання своїх обов'язків з управління, а також за ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості комунальних послуг, що надаються у багатоквартирному будинку за договорами, укладеними управителем від свого імені в інтересах та за рахунок співвласників.

5. Запропоновано комплексний метод оцінювання ефективності управління житловим фондом, який ґрунтується на розрахунку рентабельності діяльності управителя, рівня соціальної відповідальності управителя та індексу зміни технічного стану об'єкту житлового фонду. На відміну від аналогічних методів, запропонованих науковцями, авторська передбачає комплексне оцінювання рівня досягнення встановлених цілей системи управління житловим фондом. Оскільки успішність управлінської діяльності залежить від знань та практичного застосування принципів управління, запропоновано удосконалену систематизацію їх видів стосовно управління житловим фондом та рекомендовано власнику (співвласникам) житла враховувати ці принципи незалежно від обраної форми управління.

6. Визначено основні напрями формування державної політики розвитку системи професійного управління житловим фондом на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях. Запропоновано порядок запровадження та

функціонування моделі професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору між ОСББ та управителем, який ґрунтується на системному підході та здійснюється за трьома етапами: 1) здійснення об'єднанням співвласників пошуку та оптимального вибору управителя; 2) приймання–передавання об'єкта з управління ОСББ в управління управителеві; 3) діяльність управителя, пов'язана з наданням послуг з управління об'єктом, яка полягає у забезпеченні виконання управителем п'ятих функцій менеджменту: планування, організування, мотивування, контролювання та регулювання. Перших два етапи формують модель впровадження системи професійного управління житловим фондом. Третій етап – регламент управителя.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Енциклопедія державного управління : у 8 т. / Нац. акад. держ. упр. при Президентові України ; наук.-ред. колегія : Ю.В. Ковбасюк (голова) та ін. – К. : НАДУ, 2011. Т. 4 : Галузеве управління / наук.-ред. колегія : М.М. Іжа (співголова), В. Г. Бодров (співголова) та ін. – 2011. – 648 с.
2. Новікова Т. М. Формування стратегії реформування підприємств житлово-комунального господарства регіону : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. : спец. 08.00.04 "Економіка та управління підприємствами" / Новікова Т. М. – Київ, 2011. – 22 с.
3. Манцевич Ю.М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення : монографія / Ю.М. Манцевич. – К. : ПРОФІ, 2007. – 388 с.
4. Ефимов В. И. Общечеловеческие ценности / В.И. Ефимов, В.М. Таланов. – Новочеркасск : ЮРГТУ (НПИ), 2011. – 252 с.
5. Кайлюк Є.М. Організація і планування ремонту основних фондів житлово-комунального господарства : навч. посіб. / Є.М. Кайлюк, С.І. Плотницька, О.П. Колонтаєвський. - Х. : ХНАМГ, 2009. – 194 с.
6. Ринок нерухомості : навч. посібник / [А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко та ін.], 2-е видання. – К : Кондор, 2006. – 336 с.
7. Управление – это наука и искусство / [А. Файоль, Г. Эмерсон, Ф. Тейлор, Г. Форд]. – М. : Республика, 1992. – 375 с.
8. Кузьмін О.Є. Менеджмент: навч. посібник для самостійної роботи студента / О.Г. Мельник, О.Є. Кузьмін, Н.Я. Петришин. – К. : Академвидав, 2012. – 296 с.
9. Бланк И.А. Управление активами / И.А. Бланк. – К. : «Ника-Центр», 2000. – 720 с.
10. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] від 16.01.2003 № 435-IV. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

11. Управління житловим будинком: практ. посібник / А. Бабак, Д. Левицький, Н. Лисенко та ін. – Київ: Ін-т місцевого розвитку, 2007. – 160 с.
12. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» [Електронний ресурс] від 24.06.2004 р. № 1875 - IV. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>.
13. Про затвердження Правил надання послуг з вивезення побутових відходів [Електронний ресурс] від 01.06.2011 № 1070. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1070-2008-%D0%BF> (Постанова Кабінету Міністрів України).
14. Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги [Електронний ресурс] від 01.06.2011 № 869. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/869-2011-%D0%BF> (Постанова Кабінету Міністрів України).
15. Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій [Електронний ресурс] від 17.05.2005 № 76. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05> (Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства).
16. Правила надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд : Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 02.02.2009 № 13 // Офіційний вісник України. – 2009. – № 34. – Ст. 1188.
17. Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень будинків і споруд [Електронний ресурс] від 10.08.2004 № 150. Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1046-04> (Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства).
18. Стандартизація послуг. Послуги з управління та утримання житлового комплексу. Загальні вимоги: СОУ ЖКГ 00.01-010 : 2010. – [Чинний від 2010-06-07] – К.: Мінжитлокомунгосп України, 2010. - № 179. – 11 с. –

- (Стандарт Міністерства з питань житлово-комунального господарства України).
19. Стандартизація послуг. Послуги з управління та утримання житлового комплексу. Класифікація та склад послуг : СОУ ЖКГ 00.01-011 : 2010. – [Чинний від 2010-06-07] – К.: Мінжитлокомунгосп України, 2010. - № 179. – 177 с. – (Стандарт Міністерства з питань житлово-комунального господарства України).
 20. Мирза С.С. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / С.С. Мирза; Харківський національний університет внутрішніх справ. - К., 2011. - 20 с.
 21. Суярко Т.Д. Договір управління житлом: цивільно-правовий аспект: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Т.Д. Суярко ; Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. — Х., 2008. — 20 с.
 22. Професійне управління житловою нерухомістю: практ. посібник / М. Краковяк, Н. Гура, М. Березовчук та ін. – Дрогобич: «Коло», 2010. – 304 с.
 23. Проект Житлового кодексу України, зареєстрований у Верховній Раді України [Електронний ресурс] від 04.09.2009 № 2307-д. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF1S300B.html.
 24. Василенко В. О. Антикризове управління підприємством : навч. посіб. / В.О. Василенко. — [2-ге вид.]. – К.: Центр навчальної літератури, 2005. — 504 с.
 25. Давидович І.Є. Контролінг : навч. посіб. / І.Є. Давидович. — К.: Центр учбової літератури, 2008. — 550 с.
 26. Новиков Д.А. Теория управления организационными системами / Д.А. Новиков. — [2-е изд.]. – М.: Физматлит, 2007. — 584 с.
 27. Кузьмін О.Є. Система управління заборгованістю підприємства / О.Є. Кузьмін, О.Б. Волович // Наукові праці НУХТ. – 2013. - № 50. – с. 243-247.
 28. Мельник А.Ф. Державне управління: підручник / А.Ф. Мельник, О.Ю. Оболенський, А.Ю. Васіна ; за ред. А.Ф. Мельник. – К. : Знання, 2009. – 583 с.

29. Малиновський В.Я. Державне управління: навч. посібник / В.Я. Малиновський – Луцьк: Ред. – вид. відд. "Вежа " Вол. держ. ун–ту ім. Лесі Українки, 2000. –558 с.
30. Гуськова І. Система управління комунальною власністю / І. Гуськова // Ефективність державного управління. – 2013. – Вип. 35. – С. 229-235.
31. Науменко А.В. Правове регулювання управління майном багатоквартирних будинків: сучасний стан і перспективи розвитку / А.В. Науменко // Форум права. – 2013. – № 3. – С. 417-422.
32. Христенко Н. Фінансово-організаційні механізми поліпшення стану житлового фонду України / Н. Христенко // Галицький економічний вісник. – 2012. – № 1 (34). – С. 134 – 143.
33. Карлова О.А. Системне управління та пропорційний розвиток інфраструктури міст України / О.А. Карлова // Вісник Нац. техн. ун-ту "ХПІ" : зб. наук. пр. Темат. вип. : Технічний прогрес та ефективність виробництва. – Харків : НТУ "ХПІ". – 2013. – № 45 (1018). – С. 63-69.
34. Борщук Є.М. Основи теорії стійкого розвитку еколого-економічних систем: монографія / Є.М. Борщук. – Львів: Растр – 7, 2007. – 436 с.
35. Лафта Дж. К. Теория организации: учебное пособие / Дж. К. Лафта. – М.: ТК Велби, Проспект, 2006. – 416 с.
36. Шинкаренко В.Г. Дослідження сутності поняття «розвиток соціально-економічної системи» / В.Г. Шинкаренко, М.М. Бурмака // Економіка транспортного комплексу. – Вип. 21. – 2013. – С. 73-86.
37. Аджавенко М.М. Генезис поняття «інноваційний розвиток» / М.М. Аджавенко // Збірник наукових праць Державного економіко-технологічного університету транспорту. Сер. : Економіка і управління. - 2013. - Вип. 25. – С. 180-194.
38. Вечеря С.В. Діалектика сутності поняття «розвиток соціально-економічних систем» / С.В. Вечеря // Науковий вісник Полтавського університету економіки і торгівлі. – № 1 (56). – 2013. – С. 61-65.

39. Куклінова Т.В. Розвиток малих та середніх підприємств: проблеми аналізу та ефективності / Т.В. Куклінова // Вісник Хмельницького національного університету. Серія «Економічні науки». – 2007. – № 4. Т. 1. – С. 193-196.
40. Управління системною модернізацією та розвитком житлово-комунальних підприємств: монографія / П. Т. Бубенко, О. В. Димченко, А. Д. Кашпур ; НАН України, Північно-Східний науковий центр, Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х. : ХНУМГ, 2014. – 233 с.
41. Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності [Електронний ресурс] від 25 грудня 1992 року № 12. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0012700-92>. – (Постанова Верховного Суду).
42. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] от 29.12.2004 № 188-ФЗ. – Режим доступу: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/.
43. Мічурін Є.О. Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло : Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Мічурін Євген Олександрович ; Університет внутрішніх справ. - Х., 2000. - 16 с.
44. Свіркін Д.О. Розробка нової житлової політики в умовах реформування житлово-комунального господарства України / Д.О. Свіркін // Держава та регіони. – 2013. – № 3 (43). – С. 132-137.
45. Левчинський Д.Л. Державні регулятори соціально-економічних умов інвестування у відтворення житла : монографія / Левчинський Д. Л. - Д. : Свідлер, 2011. – 308 с.
46. Шепелев Н.П. Реконструкция городской застройки : учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по строительным специальностям / Н.П. Шепелев, М.С. Шумилов. – Москва : Высшая школа, 2012. – 271, [1] с.
47. Губернский Ю.Д. Жилище для человека / Ю.Д. Губернский, В.К. Лицкевич. – М. : Стройиздат, 1991. – 227 с.

48. Попов Г. Т. Планирование и проектирование капитального ремонта жилых и общественных зданий / Г.Т. Попов. – Л. : Стройиздат, Ленингр. отд., 1987. – 183 с.
49. N. Hamzah & N. Adnan The Meaning of Home and Its Implications on Alternative Tenures: A Malaysian Perspective // *Housing, Theory and Society*, Volume 33, Issue 3, 2016, pages 305-323.
50. Chris Allen Getting 'Out There' and Impacting: The Problem of Housing and Urban Research and its Anarchist Alternative // *Housing, Theory and Society*, Volume 33, Issue 3, 2016, pages 268-287.
51. Lawrence J. Vale & Yonah Freemark From Public Housing to Public-Private Housing // *Journal of the American Planning Association*, Volume 78, Issue 4, September 2012, pages 379-402.
52. David Clapham, Bridget Franklin & Lise Saugères Housing Management: The social construction of an occupational role // *Housing, Theory and Society*, Volume 17, Issue 2, 2000, pages 68-82.
53. Crystal Legacya, Gethin Davisonb & Edgar Liub Delivering Social Housing: Examining the Nexus between Social Housing and Democratic Planning // *Housing, Theory and Society*, Volume 33, Issue 3, 2016, pages 324-341.
54. Демченко О.В. Правовий режим майна в багатоквартирному житловому будинку: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Демченко ; Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва Нац. акад. прав. наук України. — К., 2011. — 20 с.
55. Крашенинников П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. — [7-е изд. перераб. и доп.] . – М.: Статут, 2010. – 413 с.
56. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV // *Відомості Верховної Ради України*. – 2003. – № 18. – Ст. 144.
57. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [Електронний ресурс] від 29.11.2001 № 2866-III. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.

58. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [Електронний ресурс] від 4.10.2013 р. № 3354. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.
59. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» [Електронний ресурс] від 19.06.1992 № 2482–ХІІ. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.
60. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків) від 02.03.2004 № 4–рп/2004 /Справа № 1–2/2004//. – Київ, 2004. – 6 с.
61. Спасибо-Фатеева И. В. Право собственности на вспомогательные помещения в жилых домах: украинская действительность / И. В. Спасибо-Фатеева // Гражданское законодательство. – Вып. 30. – Алматы, 2008. – С. 84–97.
62. Ходико Ю.Є. Багатоквартирний житловий будинок (кондомініум) : особливості правового режиму / Ю.Є. Ходико // Підприємництво, господарство і право. – 2010. – № 8. – С. 113–116.
63. Кукса В. П. Створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків – основа реформування житлового права / [В. П. Кукса, Г. І. Онищук, М. В. Руль та ін.] – К. : УкрЛітопис, 1996. – 64 с.
64. Бригілевич В. Система управління житлом в Україні: актуальний стан і перспективи реформування: практ. посіб. / В. Бригілевич, М. Березовчук, Н. Швець, О. Щодра. – Львів: ТзОВ «Компанія „Манускрипт"», 2011. – 144 с.
65. Галянтич М.К. Житлове право України: навч. посіб. / М.К. Галянтич. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 528 с.

66. Гнатюк А. Несколько слов о кондоминиумах в Украине / А. Гнатюк // Підприємництво, господарство і право. – 2001. – № 12. – С. 15–17.
67. Демченко О.В. Правовий режим житлового комплексу та його складових / О.В. Демченко // Юридична Україна. – 2010. – № 2. – С. 63–67.
68. Сердюк Т.В. ОСББ як чинник реформування житлово-комунального господарства / Т.В. Сердюк, Г.В. Кравчук // Економічний простір. – № 76. – 2013. – С. 96-104.
69. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : практ. посібник / [М. Кальтагейсер, Н. Лисенко, В. Погорелова і ін.]. – Інститут місцевого розвитку. – Київ, 2007. – 288 с.
70. Податковий Кодекс України [Електронний ресурс] від 2.11.2010 № 2755-VI. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
71. Формування єдиних критеріїв оцінки Управляючих компаній в сфері житлово-комунальних послуг: колективна монографія / за заг. ред. Максименко О.Л. – Київ, Видавництво ТОВ «ВІСТКА», 2015 – 40 с.
72. Гура Н. Трансформація відносин власності в житловому секторі / Гура Н. // Економіка України. – 2006. – №2. – С. 50-57.
73. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [Електронний ресурс] від 19 червня 2003 р. № 978-IV. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/978-15>.
74. Проект Закону України «Про управління багатоквартирним будинком» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://energodom.org/zakonodatelnonormativnaya-baza-proektov/15-ukr/zakonukr/248-proekt-zakonu-ukrajini-pro-upravlinnya-bagatokvartirnim-budinkom>.
75. Про затвердження Типового договору про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд: Постанова Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 484 // Офіційний вісник України. – 2009 р. – № 37. – Ст. 1255.

76. Мороз Н.В. Сущность понятия «управитель» на рынке услуг по управлению жильем / Н.В. Мороз // Проблемы экономики и менеджмента. – 2014. – № 3 (31). – С. 71-74.
77. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» [Електронний ресурс] від 21.05.1997 № 280/97–ВР. Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>.
78. Методичні рекомендації з розроблення положень про структурні підрозділи житлово-комунального господарства та будівництва, а також містобудування та архітектури місцевих державних адміністрацій [Електронний ресурс] від 26.11.2012 № 587. Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN81863.html. (Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України).
79. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства: опыт и перспективы деятельности : монография / Л.В. Беззубко, А.Н. Шамонова, С.А. Ефимочкина, Б.И. Беззубко; Донбас. нац. акад. стр-ва и архит. – Донецк : Норд-компьютер, 2008. – 200 с.
80. Процак К.В. Розвиток конкурентних відносин у житлово-комунальному обслуговуванні населення / К.В. Процак, О.П. Просович // Менеджмент і підприємництво в Україні: етапи встановлення і проблеми розвитку. Збірник наукових праць. Вісник НУ “Львівська політехніка”. – № 714. – Львів, 2012. – С. 510-516.
81. Ситюк А.А. Формування правового механізму залучення інвестицій у житлово-комунальне господарство / А.А. Ситюк // Ефективність державного управління : зб. наук. пр. Львівського регіонального інституту державного управління Національної академії державного управління при Президентові України. – Вип. 32. – Львів: ЛРІДУ НАДУ, 2012. – С. 466–473.
82. Перькова О.О. Державне регулювання сфери житлово-комунального господарства: адаптаційний аспект : монографія / О. О. Перькова ; наук. кер.

- д-р екон. наук, проф. Тетяна Віталіївна Сьомкіна. – Донецьк : Ноулідж, Донец. від-ня, 2012. – 176 с. : рис., табл. – Бібліогр.: С. 160–176.
83. Полисюк С. Асоціація ОСББ замість ЖЕКу. Як зробити її ефективною? / С. Полисюк // Місцеве самоврядування та регіональний розвиток в Україні. – 2013. – № 3. – С. 21–22.
84. Шевська О.І. Концептуальні засади реформування житлово–комунального господарства на регіональному рівні / О.І. Шевська // Держава та регіони. Серія: Державне управління. – 2008. – № 2. – С. 240–244.
85. Бригілевич В.М. Термомодернізація житлового фонду: організаційний, юридичний, соціальний, фінансовий і технічний аспекти: практичний посібник. Видання 2-ге, доповнене. / за загальною редакцією Бригілевича В. – Львів, 2013. – 293 с.
86. Пісьмаченко Л.М. Державне управління у галузі житлового і комунального господарства: проблеми та шляхи їх вирішення / Л.М. Пісьмаченко // Економіка та держава. – 2008. – № 4. – С. 74–76.
87. Мельниченко О.А. Реформування вітчизняного житлово-комунального господарства: класифікація проблем та роль держави у їх вирішенні [Електронний ресурс] / О.А. Мельниченко, В.О. Ващенко. Режим доступу: [http://www.dbuapa.dp.ua/zbirnik/2012-01\(7\)/12moardv.pdf](http://www.dbuapa.dp.ua/zbirnik/2012-01(7)/12moardv.pdf)
88. Кульчицький М.І. Інвестиції в житлово-комунальне господарство як інструмент забезпечення сталого розвитку галузі / М.І. Кульчицький, І.В. Козярик // Науковий вісник НЛТУ України. – 2012. – Вип. 22.3. – С. 269-276.
89. Траченко Л.А. Поліпшення якості надання житлово-комунальних послуг в контексті реформування житлово-комунального сектора / Л.А. Траченко // Вісник соціально-економічних досліджень : зб. наук. пр. – 2013. – № 2 (49). – С. 198-205.
90. Утвенко В.В. Управління житлово-комунальною сферою міст України в контексті діяльності органів місцевого самоврядування / В.В. Утвенко // Наукові праці МАУП. – 2014. – Вип. 1. – С. 155-161.

91. Бубенко П.Т. Шляхи вирішення проблемних питань кадрової політики ЖКГ за умов реформування / Павло Бубенко, Олена Димченко, Валентина Прасол, Сергій Дворкін // Бізнесінформ. – 2013. – №3. – С. 212–217.
92. Глух М.В. Проблеми кадрового забезпечення сфери житлово-комунального господарства України / М.В. Глух // Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України. – 2014. – № 2. – С. 147-151.
93. Шапочка М.К. Управлінські аспекти реформування житлово-комунального господарства / М.К. Шапочка, Т.В. Несторенко // Вісник СумДУ. Серія Економіка. – 2009. – № 1. – С. 99 - 103.
94. Смерека С. Формування концептуальних засад антикризового управління розвитком сфери послуг / С. Смерека // Галицький економічний вісник. - 2010. – № 4(29). – С. 72 – 80.
95. Управління розвитком і реформуванням житлово-комунального господарства регіону : автореф. дис ... канд. екон. наук: 08.00.05 / Андрій Леонідович Шутенко . – Полтава : Б.в., 2007 . – 20 с.
96. Юр'єва С. Ю. Організаційно-економічний механізм реформування житлового господарства (на прикладі Харківського регіону) : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.10.01 / С. Ю.Юр'єва; Харківс. націон. акад. міськ. госп-ва. – Харків, 2006. - 20 с.
97. Бубенко П.Т. Трансформація процесу управління комунальними підприємствами через розвиток державно-приватного партнерства / П.Т. Бубенко, І.В. Покуца, В.А. Ващенко // Науковий вісник Херсонського державного університету. – 2013. – Вип. 3. – С. 20-23.
98. Апостолюк О.З. Удосконалення механізму підтримки підприємництва в сфері житлово-комунальних послуг / О.З. Апостолюк // Українська наука, минуле, сучасне, майбутнє. – Випуск.17. –Тернопіль, 2012. – С. 23–31.
99. Апостолюк О.З. Реалії та перспективи розвитку конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг / О.З. Апостолюк // Галицький економічний вісник. – Випуск 3 (№46) – Тернопіль, 2014. – С.56-60.

100. Апостолюк О.З. Модернізація інституційного забезпечення управління житлово-комунальним господарством в контексті децентралізації влади / О.З. Апостолюк // Вісник Сумського національного аграрного університету. – 2015. – № 8(65) – С. 209 – 215.
101. Adriana Mihaela Soaitaa Supported Housing in Britain and Sweden // Housing, Theory and Society, Volume 33, Issue 3, 2016, pages 377-379.
102. Professional Housing Management Practices in Hong Kong / Edited by Rebecca Lai-Har Chiu. – Hong Kong University Press, 2006, pages 320.
103. Riikka Kyrö, Jukka Heinonen, Seppo Junnila A consumption based LCA tool for housing management // Design for Innovative Value Towards a Sustainable Society, 2012, pp 261-263.
104. Мороз Н.В. Особливості формування структури управління житлово-комунальним господарством / Н.В. Мороз // Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Збірник наукових праць. Випуск 4 (36). Економіка. – Рівне, 2006. – С. 115-121.
105. Мороз Н.В. Необхідність реформування житлово-комунального господарства / Н.В. Мороз // Наука і вища освіта: Тези доповідей учасників XV Міжнародної наукової конференції молодих науковців. – Запоріжжя: ГУ «ЗІДМУ», 2007. – Ч. 1. – С. 79.
106. Мороз Н.В. Недосконала система управління підприємствами водопровідно-каналізаційного господарства / Мороз Н.В. // Інтелектуальний потенціал молоді в науці і практиці: Матеріали II Всеукраїнської наукової конференції студентів, аспірантів та молодих вчених / Приватний вищий навчальний заклад «Університет економіки і підприємництва». – Хмельницький: ПВНЗ «УЕП», 2007. – С. 248-249.
107. Мороз Н.В. Реалізація реформування у сфері утримання житла / Н.В. Мороз // Вісник Хмельницького національного університету. – 2010. – №2. – Т1. – С. 110-113.
108. Мороз Н.В. Система управління житловим фондом / Н.В. Мороз // Економіка, управління, фінанси: стан, проблеми та перспективи розвитку.

- Матеріали десятої міжнародної наукової конференції молодих вчених, аспірантів і студентів. Ч.2. – Донецьк: ДонНАБА, 2011. – С. 59-61.
109. Мороз Н.В. Упровадження самостійної житлово-комунальної послуги з управління житловим комплексом / Н.В. Мороз // Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку. Вісник Національного університету «Львівська політехніка». – 2012. – № 739. – С. 102-108.
110. Мороз Н.В. Визначення поняття системи управління житловим фондом, її цілей та завдань / Н.В. Мороз // Сучасні тенденції в економіці та управлінні: новий погляд: збірник матеріалів VII Міжнародної науково-практичної конференції (м. Запоріжжя, 10-11 квітня 2015 року) / Східноукраїнський інститут економіки та управління. – Запоріжжя: ГО «СІЕУ», 2015. – С. 107-110.
111. Мороз Н.В. Суб'єкти управління житловим фондом / Н.В. Мороз // Економічний аналіз : зб. наук. праць / Тернопільський національний економічний університет; редкол.: В.А. Дерій (голов. ред.) та ін. – Тернопіль: Видавничо-поліграфічний центр Тернопільського національного економічного університету “Економічна думка”, 2015. – Том 21. – № 1. – С. 112-119.
112. Мороз Н.В. Проблеми функціонування системи управління житловим фондом / І.В. Алексеев, Н.В. Мороз // Економічні проблеми та перспективи розвитку житлово-комунального господарства на сучасному етапі: матеріали IV міжнародної науково-практичної конференції (м. Харків, 26-28 травня 2015 року) / Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова. – Харків: ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2015. – С. 10-11.
113. Мороз Н.В. Класифікація проблем системи управління житловим фондом / І.В. Алексеев, Н.В. Мороз // Комунальне господарство міст. – 2015. – Випуск 122. – С. 42-49.

114. Житловий кодекс Української РСР [Електронний ресурс] від 30 червня 1983 року № 5465-Х. Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>
115. Галянтич М.К. Житлове право України: курс лекцій / М.К. Галянтич, Г.І. Коваленко. – К. : Юрінком Інтер, 2002. – 451 с.
116. Гура Н.О. Облік у житлово-комунальному господарстві: теорія і практика : монографія / Н.О. Гура. — К.: Знання, 2006. – 351 с.
117. Манцевич Ю.М. Формування структури ринку житла в Україні (врахування ринку вторинного житла при плануванні реконструкції житла) / Ю.М. Манцевич // Реконструкція житла. – 2008. – Випуск 9. – С. 389-394.
118. Дорошенко Ю.М. Підходи до класифікації житлової нерухомості / Ю.М. Дорошенко // Містобудування та територіальне планування. – 2008. – Вип. – 31. – С. 106-113.
119. Іванченко А.М. Організаційно-економічні основи класифікації і типології сучасного ринку нерухомості / А.М. Іванченко // Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. – 2010. – Випуск 3 (51). – С. 62-71.
120. Толстой Ю.К. Гражданское право: учеб. в 3 т., Т. 2. – 4-е изд., перераб. Г75 и доп. / [Е. Ю. Валявина, И. В. Елисеев и др.] ; отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. – М. : ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. – 848 с.
121. Седугин П. И. Жилищное право: учебник для вузов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство НОРМА, 2003. – 384 с.
122. Кірнос В.М. Загальні поняття житла і житлового фонду / В.М. Кірнос, М.І. Русінко // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – 2008. – № 6/7. – С. 74-80.
123. Баклагов Ю.Б. Інноваційні підходи до реструктуризації житлово-комунального обслуговування міст / Ю.Б. Баклагов // Вісник східноукраїнського національного університету імені Володимира Даля. – 2013. – № 4 (193). – С. 176-179.

124. Житловий фонд України [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm
125. Мельничук А.Л. Еколого-економічна безпека житлового фонду України / А.Л. Мельничук, Л.О. Коковський, Б.Б. Мариняк // Економічний часопис-XXI. – 2014. – № 9-10 (2). – С. 64-67.
126. Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування [Електронний ресурс] від 6.08.2014 № 409. Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/409-2014-%D0%BF> (Постанова КМУ).
127. Report: Housing Space Standards: A report by NATC Limited for the Greater London Authority [Electronic resource]. – 2006. – Access mode : <http://www.london.gov.uk/sites/default/files/archives/uploads-space-standards.pdf>.
128. Паспорт житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс] від 01.10.2014 р. Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/zkhk/reforma-zhitlovo-komunalnogo-gospodarstva/pasporti-oblatey-stanom-na-01-10-2014-199968/>. (Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України).
129. Прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/vez/vez_rik06_u.html
130. Ажаман І.А. Стан і тенденції розвитку житлового будівництва в сільській місцевості України / І.А. Ажаман // Європейський вектор економічного розвитку. – 2013. – № 2 (15). – С. 7-16.
131. Статистичний бюлетень [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://ukrstat.org/uk/druk/publicat/Arhiv_u/15/Arch_gf_bl.htm
132. Сухонос М.К. Аналіз технічного стану житлового фонду України та пропозиції щодо його оцінки / М.К. Сухонос, Т.Г. Молодченко, В.М. Прасол // Економічний вісник Донбасу. – 2014. – № 1 (35). – С. 51-55.

133. Молодченко Т.Г. Формування об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків коштів ремонтного фонду / Т.Г. Молодченко, Н.Ю. Мущинська // Вісник соціально-економічних досліджень. – 2014. – Випуск 2 (53). – С. 107-112.
134. Олійник Н.І. Державне регулювання ринку житла в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора наук з державного управління : спец. 25.00.02 «Механізми державного управління» / Н.І. Олійник. – Національна академія державного управління при Президентові України. – Київ, 2011. – 36 с.
135. Удосконалення системи управління в житловому господарстві [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/osbb/dinamika-utvorennja-osbb-v-ukraini/dinamika-stvorennja-osbb-v-ukrayini-160259/>.
136. Гончарова З.В. Ефективний власник житла як один із головних елементів формування механізму договірних взаємовідносин у сфері житлово-комунального господарства регіонів / З.В. Гончарова // Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу. – 2011. – № 1(13). – С. 67-72.
137. Процак К.В. Розвиток конкурентних відносин у житлово-комунальному обслуговуванні населення / К.В. Процак, О.П. Просович // Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку : [збірник наукових праць] / відповідальний редактор О. Є. Кузьмін. – Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2011. – С. 510-516. – (Вісник / Національний університет "Львівська політехніка" ; № 714).
138. Розвиток економіки будівництва та міського господарства Донецької області в контексті трансформаційних перетворень в Україні : монографія / [О. І. Амоша та ін.] ; під заг. ред. д-ра екон. наук, проф. Амоші О. І. ; Донбас. нац. акад. буд-ва і архіт. – Макіївка : ДонНАБА, 2011. – 294 с.
139. Реформування системи управління житловою нерухомістю міста : практичний посібник / [Бригілевич В., Когут Г., Швець В. та ін.]; За заг. ред.

- Бригілевича В. Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO». – К. : ТОВ «Софія-А». – 2012. – 104 с.
140. Порядок визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді [Електронний ресурс] від 25.04.2005 № 60. Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0541-05>. (Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства).
141. Олійник Н.І. Інноваційні механізми управління багатоквартирним житловим фондом / Н.І. Олійник // Збірник наукових праць Національної академії державного управління при Президенті України. – 2010. – № 1. – С. 73-87.
142. Пінчук С. ЖКГ: в очікуванні реформ [Електронний ресурс] / Сергій Пінчук// Дзеркало тижня. Україна. – 2014. – № 30. – Режим доступу: http://gazeta.dt.ua/energy_market/zhkg-v-ochikuvanni-reform-_.html
143. Об'єднання Співвласників Багатоквартирного Будинку: практичні поради: практичний посібник / [І. Фогел, М. Зуб, А. Пундор та ін.]. – К.: Інститут міста, 2011. – 128 с.
144. Carol S. Rabenhorst. Homeowners' associations in Central and Eastern Europe : Opportunities and challenges for the real estate market two decades after housing privatization / Carol S. Rabenhorst. – International Housing Coalition, 2009. – P. 4–5.
145. Вода І.С. Моніторинг діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Донецькій області / І.С. Вода, О.О. Луцик // Економіка будівництва і міського господарства. – 2011. – Т. 7. – №1 – С. 17–23.
146. Звіт про науково-дослідну роботу «Проведення дослідження та підготовка пропозицій щодо врегулювання діяльності управителів спільного майна багатоквартирних будинків» [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://www.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/2101/Zvit_upraviteli.pdf

147. Удосконалення системи управління в житловому господарстві [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/zhkh/reforma-zhitlovo-komunalnogo-gospodarstva/udoskonalennya-sistemi-upravlinnya--v-zhitlovomu-gospodarstvi-135111>
148. Піхтар І.П. Забезпечення сталого розвитку житлово-комунального комплексу регіону: територіально-галузевий аспект : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.05 / І. П. Піхтар; Черкас. держ. технол. ун-т. – Черкаси, 2013. – 20 с.
149. Онищук Г.І. Засоби реалізації моделі управлінської компанії в житлово-комунальному господарстві / Г.І. Онищук, Л.В. Левковська // Коммунальное хозяйство городов. – 2010. – № 94. – С. 3–10.
150. Хобот П.В. Управление многоквартирными домами с созданием ОСМД и участием управляющей компании : пособие / П.В. Хобот, Е.И. Ляшенко. – Днепропетровск : Асоціація «Наш дім», 2010. – 244 с.
151. Данилюк М.О. Про умови створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / М.О. Данилюк, В.М. Мельничук, І.В. Мельничук // Регіональна економіка : Науково – практичний журнал . – 10/2007 . – № 4 . – С. 86-93.
152. Витрищук К.О. Створення ефективних форм управління багатоквартирним житлом – як один з напрямів реформування ЖКГ / К.О. Витрищук // Зб. наук. пр. “Економічні науки”. – Серія “Регіональна економіка”. – Вип. 7. – Ч. 2. – Луцьк: ЛНТУ, 2010. – С. 106–111.
153. Анісімова О.В. Теоретичні аспекти сутності ефективності як економічної категорії / О.В. Анісімова // Науковий вісник Луганського національного аграрного університету. Серія «Економічні науки». № 15: збірник наукових праць / Луганський національний аграрний університет; ред. колегія Р.Г. Ткаченко. – Луганськ: Елтон-2, 2010. – С. 30-36.
154. Бабицька О.О. Ефективність управління прибутком сільськогосподарських підприємств / О.О. Бабицька // Облік і фінанси. – 2013. – № 2. – С. 118-122.

155. Ломовських Л.О. Управління маркетингом та економічна ефективність виробництва продукції / Л.О. Ломовських, Я.О. Фатуллаєва // Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В.В. Докучаєва. Сер.: Економічні науки . – 2014. – № 5. – С. 214-219.
156. Ворона П.В. Теоретичні аспекти ефективності роботи органів місцевого самоврядування [Електронний ресурс] / П.В. Ворона // Державне будівництво : електрон. наук. вид. ХарPI НАДУ. – 2009. – № 2. – Режим доступу : <http://www.nbuu.ua>.
157. Барабан О.А. Методи оцінки ефективності управління підприємством [Електронний ресурс] / О.А. Барабан, В.В. Ільїнський // Матеріали ІХ Міжнародної науково-практичної Інтернет-конференції «Альянс наук: учений – ученому» (Ровно, 27–28 марта 2014 г.). – Режим доступу : http://www.confcontact.com/2014-alyans-nauk/ek1_baraban.htm.
158. Гибсон Дж.Л. Организации: поведение, структура, процессы: Пер. с англ. – 8-е изд. / Дж.Л. Гибсон, Д.М. Иванцевич, Д.Х. Доннели. – М.: ИНФРА –М, 2000. – 662 с.
159. Крамаренко А.В. Ефективність управління персоналом: поняття, принципи та види / А.В. Крамаренко // Економічний простір. – 2013. – № 73. – С. 194-202.
160. Рачинський А.П. Ефективність систем управління персоналом органів державної влади [Електронний ресурс] // Публічне адміністрування: теорія та практика. Електронний збірник наукових праць. – 2009. – Вип. 2 (2) / Режим доступу: http://www.nbuu.gov.ua/e—journals/Patp/2009_2/09rapodv.pdf
161. Севка В.Г. Особливості оцінки економічної ефективності в сфері житлових відносин / В.Г. Севка, Н.Ю. Христенко // Економіка будівництва і міського господарства. – 2010. – Т.6, № 4. – С. 167-177.
162. Борисевич С.О. Ефективність чи якість публічного управління / С.О. Борисевич // Аналітика і влада. – 2012. – № 6. – С. 177-180.

163. Філіппова О.С. Сутнісна характеристика ефективності діяльності підприємств житлово-комунального господарства // Экономика и управление. – 2012. – №1. – С. 129-135.
164. Гуралюк А.Г. Концепції оцінки ефективності управління навчальним закладом / А. Г. Гуралюк // Теорія та методика управління освітою [Електронне наукове фахове видання]. — 2010. — Вип. 3. — Режим доступу: <http://tme.umo.edu.ua/docs/3/10gurmee.pdf>.
165. Качала Т.М. Житлово-комунальне господарство в системі міського комплексу : монографія / Т.М. Качала ; М-во освіти і науки України, Черкас. держ. технол. ун-т. – К. : Наукова думка, 2008. – 416 с.
166. Лала О.М. Оцінка якості системи управління підприємством: монографія / О.М. Лала. – Полтава: РВВ ПУСКУ, 2008. - 165 с.
167. Весперіс С.З. Особливості формування і управління якістю послуг / С.З. Весперіс // Актуальні питання сталого розвитку економіки. – 2012. – Том 1. – С. 75-80.
168. Миргородська А. Якість житлово-комунальних послуг і забезпечення прав споживачів / А. Миргородська // Вісник Національної академії державного управління при Президентові України. – 2013. – № 1. – С. 266-271.
169. Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків: СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009. – [Чинний від 2009-02-03] – К.: Мінжитлокомунгосп України, 2009. - № 21. – 50 с. – (Стандарт Міністерства з питань житлово-комунального господарства України).
170. Дудукало Г.О. Аналіз методів оцінювання ефективності управління діяльністю підприємства [Електронний ресурс] / Г. Дудукало // Ефективна економіка. – 2012. – № 3. Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/index.php?operation=1&iid=1031>.
171. Лігоненко Л.О. Антикризове управління підприємством: теоретико-методологічні засади та практичний інструментарій: монографія / Л.О. Лігоненко. – К.: Київ. нац. торг.- екон. ун-т., 2001. – 580 с.

172. Скібіцька Л.І. Менеджмент : навч. посібник для студ. вищ. навч. закл. / Л.І. Скібіцька, О. М. Скібіцький ; Мін-во освіти і науки України. - К.: Центр учбової літератури, 2007. – 416 с.
173. Нечаюк Л.І. Готельно-ресторанний бізнес:менеджмент : навч. посіб. 3-тє видання / Л.І. Нечаюк, Н.О. Телеш. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 344 с.
174. Практичні аспекти функціонування підприємств міського господарства : монографія / [Андрєєва В. М. та ін. ; за заг. ред. Кайлюка Є. М.]. – Х. : Точка, 2012. – 342 с.
175. Шевська О. І. Досвід зарубіжних країн в сфері державного регулювання житлово-комунального господарства / О.І. Шевська // Децентралізація державного управління та розвиток місцевого самоврядування в контексті європейської практики: міжнародна наук. –практ. конф. (м. Луцьк, 10 жовтня 2008 р.). – Луцьк, 2008. – С. 140–145.
176. Мороз Н.В. Інноваційні способи управління багатоквартирними житловими будинками / Н.В. Мороз, Т.І. Малетич // Mechanism of Economic Regulation. – 2013. – № 4. – С. 164-173.
177. Мороз Н.В. Професійне управління багатоквартирними житловими будинками / Н.В. Мороз, Т.І. Малетич // Проблеми та перспективи розвитку економіки і підприємництва та комп'ютерних технологій в Україні: збірник тез доповідей X науково-практичної конференції, 31 березня - 5 квітня 2014р. / Навчально-науковий Інститут підприємництва та перспективних технологій Національного університету "Львівська політехніка". – 2014. – 443 с.
178. Мороз Н.В. Модель професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору ОСББ з управителем / Н.В. Мороз // Управління економічними процесами на макро- і мікрорівні: проблеми та перспективи вирішення: матеріали II Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції молодих вчених, 14–15 квітня 2016 р. / Національний

- університет «Львівська політехніка». – Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2016. – С. 60-61.
179. Мороз Н.В. Оцінювання ефективності управління житловим фондом / І.В. Алексєєв, Н.В. Мороз // Актуальні проблеми економіки. – 2016. – № 5 (179). – С. 246-253.
180. Державна підтримка термомодернізації житлових будівель в Україні: умови та перспективи впровадження енергоефективних заходів [Електронний ресурс]. Режим доступу : http://saee.gov.ua/sites/default/files/State_support_presentation_26_10.pdf. (Презентація Держенергоефективності України).
181. Професійне управління житловою нерухомістю: правові, організаційні, економічні і фінансові аспекти : практичний посібник. Том I. [Бригілевич В., Гура Н., Щодра О. та ін.] / за заг. Редакцією Бригілевича В. – Львів, «Папуга», 2013. – 228 с.
182. Закон України «Про інформацію» [Електронний ресурс] від 02.10.1992 № 2657-ХІІ. Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2657-12>.
183. Цал-Цалко Ю.С. Фінансовий аналіз : підручник / Ю.С. Цал-Цалко. – К.: Центр учбової літератури, 2008. – 566 с.
184. Ситник Н.І. Управління персоналом : навч. посібник / Н.І. Ситник. – Київ: Інкос, 2009. – 472 с.
185. Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя [Електронний ресурс] від 27.08.2003 № 141. Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03>. (Наказ державного комітету України з питань житлово-комунального господарства).
186. Мічурін Є.О. Структурні елементи договору щодо житла як юридичного документу / Є.О. Мічурін // Юридичний журнал. – 2005. – № 7. – С. 88-92.
187. Мічурін Є.О. Техніка складання договорів: науково-практичний посібник / Є.О. Мічурін. – Харків: Юрсвіт, 2006. – 536 с.

188. Супрунова І.В. Економіко-правові та облікові засади розподілу відповідальності при управлінні нерухомим майном / І.В. Супрунова, Л.Г. Михальчишина // Вісник Житомирського державного технологічного університету. – 2011. – № 4(58). – С. 160-163.
189. Дзера О.В. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / О.В. Дзера, Т.В. Боднар та ін. – Київ: Юрінком Інтер, 2010. – 1173 с.
190. Суханов Е.А. Гражданское право: учеб.: в 2 т. Т. II. Полутом I. – 2-е изд., перераб и доп. / Е.А. Суханов, В.В. Витрянский, В.С. Эм, И.А. Зенин и др.; отв. ред. Е.А. Суханов. – М. : Волтерс Клувер, 2004-2005. – 686 с.
191. Мальська М.П. Туристичний бізнес: теорія та практика. Підручник. 2- вид. перероб. та доп / М.П. Мальська, В.В. Худо. – К.: Центр учбової літератури, 2012. – 368 с.
192. Про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання [Електронний ресурс] від 26.04.1984 р. № 189. Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/189-84-%D0%BF> (Постанова Ради Міністрів УРСР).
193. Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання [Електронний ресурс] від 30 вересня 1998 року № 215. Режим доступу : http://www.uazakon.com/documents/date_7d/pg_ihwqob.htm. (Наказ Держкомітету будівництва, архітектури та житлової політики України).
194. Трач О.Ю. Модель запровадження заходів з енергозбереження в житлово-комунальному господарстві / О.Ю. Трач // Економіка розвитку. – 2014. – № 2. – С. 64-69.
195. Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:153:0013:0035:EN:PDF>.

196. The Covenant of Mayors [Електронний ресурс]. Режим доступу : http://www.covenantofmayors.eu/IMG/pdf/covenantofmayors_text_en.pdf.
197. Карий О.І. Методика вибору оптимальних заходів з енергозбереження в житлово-комунальному господарстві / О.І. Карий, О.Ю. Трач // Економіка. Фінанси. Право . – 2014. – № 3. – С. 13-17.
198. Мащенко С.О. Енергозбереження як каталізатор реконструкції українського житлового фонду / С. О. Мащенко // Теоретичні і практичні аспекти економіки та інтелектуальної власності. – 2013. – Вип. 1(1). – С. 174-177.
199. Закон України «Про енергозбереження» [Електронний ресурс] від 01.07.1994 № 74/94-ВР. Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/74/94-%D0%B2%D1%80>.
200. Костецький В.В. Перспективи інвестиційно-інноваційного розвитку житлово-комунального господарства України / В.В. Костецький // Вісник соціально-економічних досліджень. – 2014. – Вип. 2 (53). – С. 82-91.
201. Kyrö, R., Heinonen, J., Säynäjoki, A., Junnila, S. (2011): Occupants have little influence on the overall energy consumption in district heated apartment buildings, *Energy and Buildings*, In Press, Accepted Manuscript.
202. Ковальова Т.В. Тлумачний словник української мови / Т.В. Ковальова, Л.П. Коврига. – Харків: Синтекс, 2005. – 672 с.
203. Мороз Н.В. Методичні засади впровадження системи професійного управління житловим фондом // Бізнес Інформ. – 2016. – № 3. – С. 269–273.

Узагальнена класифікація житлових об'єктів *

Класифікаційні ознаки	Типи житла	Характеристика житла	Законодавчий акт, літературне джерело
1	2	3	4
За формою власності	Приватна	належить на праві приватної власності юридичним чи фізичним особам	Проект закону України «Житловий кодекс України» від 04.09.2009 № 2307-д
	Державна	складається з об'єктів житлового фонду, що належать державним підприємствам, установам та організаціям на праві господарського відання або оперативного управління, підприємствам, установам та організаціям Автономної Республіки Крим	
	комунальна	належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ і міст	
	Спільна	належить на праві спільної власності двом чи більше суб'єктам різних форм права власності на житло	
За призначенням	загального	житло всіх форм власності, що використовується громадянами на загальних підставах	
	соціального	житло всіх форм власності, що надається на певний строк органами місцевого самоврядування громадянам України, що потребують соціального захисту відповідно до законодавства	
	спеціального	житло всіх форм власності, що надається працівникам підприємств, установ та організацій на підставі відповідного договору, а також окремим категоріям громадян України у користування	
За кількістю квартир у будинку	одно- та двоквартирні	перебувають у приватній власності одного або кількох громадян	Гура Н. Трансформація відносин власності в житловому секторі // Економіка України. – 2006. – №2. – С.50-57
	багатоквартирні	налічується більше двох квартир	
За рівнем комфорту та соціальної спрямованості	житло I категорії (комерційне)	житло з нормованими нижніми і ненормованими верхніми межами площ квартир та одноквартирних житлових будинків (котеджів), які забезпечують рівень комфорту проживання не нижче за мінімально допустимий	ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»
	житло II категорії (соціальне)	житло з нормованими нижніми і ненормованими верхніми межами площ квартир та житлових кімнат гуртожитків відповідно до чинних санітарних норм, які забезпечують мінімально допустимий рівень комфорту проживання	
За ринковою вартістю житла	Категорія I. Дороге житло	Клас I. 1. Житло, розташоване в міських ядрах та історичних частинах міст з прийнятним станом несучих конструкцій та плануванням. Клас I. 2. Високоякісне житло в центральній та середній частині міст з високим запасом міцності. Клас I. 3. Новозбудоване (не більше 10 років) дороге житло з відповідним рівнем облаштування (незалежно від місця розташування та поверховості)	Манцевич Ю.М. Формування структури ринку житла в Україні (врахування ринку вторинного житла при плануванні реконструкції житла) / Ю.М. Манцевич // Реконструкція житла. – 2008. – Випуск 9. – с. 389-394.
	Категорія II. Середнє за вартістю житло	Клас II. 1. Житло, розташоване в спальних районах з прийнятним станом несучих конструкцій та плануванням. Клас II. 2. Житло середньої та низької якості в центральній та середній частині міст з достатнім запасом міцності. Клас II. 3. Новозбудоване (не більше 10 років) масове житло з відповідним рівнем облаштування (як правило багатоповерхове).	
	Категорія III. Дешеве житло	Клас III. 1. Житло, розташоване в промислових та прилеглих районах з прийнятним станом несучих конструкцій та плануванням, а також житло у віддалених необжитих районах. Клас III. 2. Житло низької якості в периферійній частині міст з малим запасом міцності. Клас III. 3. Аварійний та ветхий житловий фонд.	

Продовження додатку А
Продовження табл. А 1

1	2	3	4
За рівнем комфортності	Елітне	<ul style="list-style-type: none"> - розміщення у найбільш престижних районах міста; - приналежність до старого фонду (при наявності проведеного капітального ремонту і реконструкції) чи до сталінського фонду; - наявність цегляних зовнішніх стін; - загальна площа квартир не менше 70 м²; - наявність ізольованих кімнат по конфігурації, наближених до квадрату, і великої кухні (площею не менше 15 м²); - наявність під'їзду, що охороняється, підземного чи близько розміщеного гаража та інші 	<p>Іванченко А.М. Організаційно-економічні основи класифікації і типології сучасного ринку нерухомості / А.М. Іванченко // Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. – 2010. – Випуск 3 (51). – с. 62-71.</p>
	підвищеної комфортності	<ul style="list-style-type: none"> - можливість розміщення у різних районах міста; - деяке зниження вимог до площі кімнат і кухонь до 12 і 8 м² (відповідно); - наявність вітальні, площею не менше 17 м²; - велика різноманітність конструктивно-технологічних параметрів 	
	Масове	<ul style="list-style-type: none"> - розміщення у будь-якому районі міста; - за конструктивно-технологічними параметрами приналежність до будинків другого покоління індустріального домобудування і сучасного; - відповідність архітектурно-планувальних параметрів сучасним будівельним нормам і правилам 	
	низьких споживчих якостей	<ul style="list-style-type: none"> - розміщення у непрестижних районах; - віддаленість від основних транспортних комунікацій; - приналежність до таких конструктивно-технологічних типів, як будівлі старого фонду, що не піддавався капітальним ремонтно-реконструктивним роботам, і будинки першого покоління індустріального домобудування; - занижені архітектурно-планувальні характеристики та ін. 	
За кількістю поверхів	малоповерхові	1-3 поверхи	
	середньої поверховості	3-5 поверхів	
	підвищеної поверховості	5-9 поверхів	
	Висотні	9-16 поверхів	
	Надвисотні	більше 16 поверхів	
Залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання	Клас 1.	Особливо капітальні будинки (термін служби 150 років) з кам'яними або цегляними стінами (товщина в 2,5 - 3,5 цеглини), з залізобетонним чи металевим каркасом, з залізобетонним перекриттям, висотою приміщень від полу до стелі 3,0 метра і вище, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50% терміну служби або виконано капітальний ремонт	<p>Єдиний класифікатор житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання : Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 30.09.1998 № 215</p>
	Клас 2.	Капітальні будинки (термін служби 125 років) з цегляними стінами (товщина в 1,5 - 2,5 цеглини), з залізобетонним перекриттям висотою приміщень від полу до стелі 2,7 - 3,0 метра, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50% терміну служби або виконано капітальний ремонт	
	Клас 3.	Будинки великопанельні, великоблочні та із місцевих будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки із природного чи штучного каменю тощо) (термін служби 100 років), з залізобетонним перекриттям (збірне чи монолітне), висотою приміщень від полу до стелі 2,5 - 2,7 метра, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50% терміну служби	
	Клас 4.	Будинки великопанельні, великоблочні та із місцевих дрібноштучних будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки із природного та штучного каменю тощо) (термін служби 100 років), з залізобетонним або дерев'яним перекриттям, висотою приміщень від полу до стелі 2,5 метра, в яких строк експлуатації перевищує 50% терміну служби	
	Клас 5.	Будинки з стінами із монолітного шлакобетону, шлакоблоків, черепашника та інших дрібноштучних виробів із місцевої сировини (термін служби 70 років), з залізобетонним чи дерев'яним перекриттям, висотою приміщень від полу до стелі 2,5 метра	
	Клас 6.	Будинки з стінами полегшеної конструкції збірноріштові, каркасно-засипні, каркасно-камишитові, глинобитні, дерев'яні (рублені чи брусчаті) та інші термін служби 30 - 50 років	

Продовження додатку А
Продовження таблиці А 1

1	2	3	4
За періодом будівництва	дореволюційні	побудовані у дореволюційний період, які частково (приблизно на рівні 20%) пройшли комплексний капітальний ремонт, модернізацію і реконструкцію	Маркус Я.И., Охтень О.И., Крумелис Ю.В., Тимошенко М.Н. Недвижимость личного пользования (классификация и методы оценки). – К., 1998. – 164 с.
	побудовані за період 1917 року до кінця 30-х років	відрізняються лаконізмом архітектурно-планувальних рішень, розміщені у безпосередній близькості до місць прикладання праці (того періоду), мало престижними у даний час, але з високими конструктивно-технологічними характеристиками	
	«сталінки»	будинки, термін зведення яких прийшовся на період з кінця 30-х до кінця 50-х років, знаменуючи собою відродження класичних архітектурно-містобудівних позицій і розміщені переважно у престижних, віддалених від промислових зон районів	
	«хрущовки»	будинки першого покоління індустріального домобудування (60-і роки), яким характерні занижені архітектурно-планувальні та конструктивно-технологічні параметри	
	будинки другого покоління індустріального домобудування	побудовані у 70-80-х роках, коли у містобудівному проектуванні використовувались більш високі норми і стандарти	
	Сучасні	відрізняються великим різноманіттям характеристик	

Додаток Б
Таблиця Б 1

Переваги і недоліки різних способів управління житловим будинком

Автори та джерела	Переваги	Недоліки
<p>Бабак А. Управління житловим будинком: [практичний посібник] / А. Бабак, Д. Левицький, Н. Лисенко, В. Погорелова, В. Руденко, В. Святоцька. – Київ: Ін-т місцевого розвитку, 2007. – 160 с.</p>	<p>1. Безпосереднє управління співвласниками без створення юридичної особи</p> <ul style="list-style-type: none"> · Усвідомлення спільної відповідальності усіх співвласників за належне управління будинком. · Простота організації управління: не потрібно створювати відповідну структуру, укладати договір про надання послуг з управління. · Повний брак витрат на оплату послуг з управління: співвласники будинку реалізують своє право і дбають про свою власність. 	<ul style="list-style-type: none"> · Високий ризик неефективності управління: співвласники часто не мають професійних знань та навичок для належного здійснення управління. · Високий ризик невиконання функцій з управління: у будь-який момент люди можуть відмовитися від певних дій через труднощі, зайнятість або небажання. · Неоперативність та інертність в ухваленні рішень: розв'язання дрібних проблем потребує загальних зборів. · Ускладнення управління будинком, який належить більше ніж чотирьом співвласникам: важко скликати і провести збори, великі за обсягом управлінські функції забирають багато часу. · Складність вирішення спірних питань з виробниками послуг: співвласники, не маючи належної підготовки, практично не можуть протистояти тискові суб'єктів природних монополій. · Ускладнення під час збирання платежів: висока ймовірність постійних конфліктів з сусідами через порушення платіжної дисципліни. · Висока ймовірність конфліктів у процесі використання коштів: виникають підозри щодо зловживань під час визначення певних підрядників та обсягу витрат. · Брак суб'єкта господарювання, економічно зацікавленого у збереженні ресурсів. · Наявність кількох платіжних документів за надані житлово-комунальні послуги: збільшується вартість послуг через наявність в кожного виробника та виконавця послуг абонентської служби, а також ускладнюється збирання платежів.
<p>Бабак А. Управління житловим будинком: [практичний посібник] / А. Бабак, Д. Левицький, Н. Лисенко, В. Погорелова, В. Руденко, В. Святоцька. – Київ: Ін-т місцевого розвитку, 2007. – 160 с.</p>	<p>2. Безпосереднє управління зі створенням юридичної особи (ОСББ)</p> <ul style="list-style-type: none"> · Усвідомлення спільної відповідальності більшості співвласників за належне управління будинком. · Можливість ухвалення рішень щодо управління будинком за браком згоди всіх співвласників. · Можливість оперативного розв'язання поточних проблем: ухвалити рішення може правління ОСББ, немає потреби скликати загальні збори з оперативних питань управління. · Брак договірних зобов'язань під час організації управління: не потрібно укладати й виконувати договір про надання послуг з управління. · Мінімізація витрат на управління: співвласники будинку реалізують своє право і дбають про свою власність, а винагороду голові та правлінню ОСББ за виконання функцій з управління встановлюють самостійно. · Економічна зацікавленість у вжитті заходів з ресурсозбереження. · Зацікавленість у здійсненні контролю за якістю всіх житлово-комунальних послуг. 	<ul style="list-style-type: none"> · Високий ризик неефективності управління: голова та члени правління ОСББ часто не мають професійних знань та навичок для належного здійснення управління. · Чималі організаційні труднощі: виникають у разі скликання установчих загальних зборів, у разі створення та затвердження статутних документів, під час виборів керівних та ревізійних органів ОСББ. · Високий ризик наштовхнутися на опір органів місцевого самоврядування та підприємств з утримання житла: виникають труднощі під час реєстрації ОСББ та відведення земельних ділянок, підприємства відмовляються надавати послуги з утримання будинку. · Серйозні проблеми в управлінні будинком, який належить більше ніж двадцятьом співвласникам: важко скликати і провести збори, великі за обсягом управлінські функції потребують багато часу, натомість за їх виконання передбачено символічну плату або не передбачено її взагалі. · Потреба дотримуватися правил ведення бухгалтерського обліку та оподаткування діяльності ОСББ, небажання контрольних та податкових органів співпрацювати, невизначеність «правил гри»: керівники ОСББ мусять опанувати бухгалтерські знання та навички або залучити на договірних засадах бухгалтера. · Проблеми суб'єктивного характеру під час збирання платежів: висока ймовірність постійних конфліктів з сусідами через порушення платіжної дисципліни. · Складність вирішення спірних питань з виробниками послуг: керівники ОСББ, не маючи належної підготовки, практично нічого не можуть протиставити суб'єктам природних монополій. · Висока ймовірність конфліктів у процесі використання коштів: виникають підозри щодо зловживань під час визначення певних підрядників та обсягу витрат.

Продовження додатку Б

Продовження табл. Б 1

<p>Реформування системи управління житловою нерухомістю міста. Практичний посібник / [За заг. ред. Бригілевича В. // Бригілевич В., Когут Г., Швець В., Шишко В., Щодра О.]; Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO». – К. : ТОВ «Софія-А». – 2012. – 104 с.</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Низькі кошти функціонування ОСББ. · Використання вміння і професійних кваліфікацій власників житла. · Творить самотність житлового товариства і об'єднує співвласників навколо ідеї покращення умов проживання. 	<ul style="list-style-type: none"> · Відсутність послідовності у роботі правління, що пов'язане із основною зайнятістю. · Важко контролювати якість роботи. · Можуть виникнути проблеми пов'язані з слабкістю характерів і дотримання приватності. · Складно об'єктивно оцінити результати роботи голови правління і правління, за умов коли вони діють на ентузіазмі і низькій оплатності.
<p>Хобот П.В. Управление многоквартирными домами с созданием ОСМД и участием управляющей компании : [пособие] / П.В. Хобот, Е.И. Ляшенко. – Днепропетровск : Ассоциация «Наш дім», 2010. – 244 с.</p>	<ul style="list-style-type: none"> · В особі ОСББ наявність представника власника. · Безпосереднє прийняття рішень власниками. · Більш ефективне використання існуючих ресурсів, ніж в ЖЕКах. · Безпосередня мотивація ефективного управління. · Повний і постійний вплив на процес управління. 	<ul style="list-style-type: none"> · Обмежений бюджет. · Часто – низький професіоналізм управління. · Складності в професіональному відстоюванні інтересів перед органами влади і постачальниками житлово-комунальних послуг. · Недостатність всіх видів ресурсів – матеріальних, фінансових, організаційних, інтелектуальних. · Об'єм платежів не дозволяє створити ефективну структуру управління і залучити кваліфіковані кадри. · Відсутність необхідної матеріальної бази.
<p>Кальтагейсер М. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [практичний посібник] / М. Кальтагейсер, Лисенко Н., Погорелова В. та ін. – Київ: Ін-т місцевого розвитку, 2007. – 288 с.</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Зацікавленість управителя в ефективному управлінні власним майном. · Власник, який сам покриває всі витрати на утримання будинку, на відміну від ЖЕКів, намагається заощаджувати фінансові та енергетичні ресурси. · Простота і прозорість фінансової діяльності в межах одного будинку, можливість контролю мешканців за витратами коштів практично унеможливує фінансові зловживання. · Неприбутковий статус ОСББ створює додаткові можливості діяльності для управителя. · Самостійне управління згуртовує громаду в будинку, сприяє підвищенню рівня сплати за житлово-комунальні послуги. 	<ul style="list-style-type: none"> · Управлінські функції виконує не фахівець, а в кращому разі особа, підготована на курсах чи семінарах. · Обсяг надходжень в одному окремо взятому будинку не дає змоги створити ефективну структуру управління і потребує ентузіазму та самопожертви правління. · Через невеликий обсяг роботи для персоналу, що обслуговує один будинок, до роботи не можливо залучити кваліфіковані кадри, тож доводиться вдаватися до сумісництва. · Немає резерву персоналу на випадок хвороби чи відпустки. · Не можливо придбати й застосувати сучасні машини та механізми, а на наявні інвентар, інструменти та прилади припадає невелике навантаження. · Часто буває складно знайти підрядника для виконання ремонтних чи будівельних робіт невеликого обсягу.
3. Професійне управління		
<p>Бабак А. Управление жилым домом: [практичний посібник] / А. Бабак, Д. Левицький, Н. Лисенко, В. Погорелова, В. Руденко, В. Святоцька. – Київ: Ін-т місцевого розвитку, 2007. – 160 с.</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Порівняно низький ризик неефективності управління: фахівці управителя мусять мати відповідні знання та досвід, підвищувати свою кваліфікацію. · Боротьба професійного управителя за клієнта: він діє на ринку послуг, отже, мусить організувати свою діяльність так, щоб співвласники були задоволені. · Перекладання організаційних та оперативних питань управління на професіонала і водночас контроль співвласників за його діяльністю. · Захист інтересів мешканців будинку від пресингу виробників та виконавців послуг: усі проблеми від їхнього імені розв'язує управитель, а якщо управителем не є комунальне підприємство, органи місцевого самоврядування не матимуть на нього ніякого впливу. · Можливість притягнути управителя до відповідальності за несумлінне виконання своїх обов'язків за договором. · Можливість відшкодувати збитки, заподіяні спільному майну співвласників через те, що управитель несумлінно або непрофесійно виконував свої функції. · Економічна зацікавленість у здійсненні заходів з ресурсозбереження. · Єдина квитанція на оплату житлово-комунальних послуг. 	<ul style="list-style-type: none"> · Несформованість ринку професійних управителів. · Брак чіткого механізму досягнення та оформлення взаємної згоди співвласників щодо управління будинком. · Брак механізму залучення професійного управителя в тому разі, якщо не досягнуто згоди всіх співвласників: незгода одного співвласника з трьохсот блокує ухвалення відповідного рішення. · Обов'язковість укладення договору про надання послуг з управління: співвласники будинку не є фахівцями, тому, з одного боку, несумлінний управитель може дуже легко нав'язати їм невигідні умови, а з іншого — сумлінному управителю дуже складно довести, що в договорі конче мають бути ті чи ті умови. · Потреба сплачувати за послуги з управління: для будинків, де у ролі співвласників фігурують менше ніж двадцять осіб, такі витрати для кожної квартири можуть бути завищеними, бо для професійного управителя обсяг функцій та відповідної плати за них практично є однаковими незалежно від величини будинку.

Продовження додатку Б

Продовження таблиці Б 1

<p>Реформування системи управління житловою нерухомістю міста. Практичний посібник / [За заг. ред. Бригілевича В. // Бригілевич В., Когут Г., Швець В., Шишко В., Щодра О.]; Швейцарсько-український проєкт «Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO». – К. : ТОВ «Софія-А». – 2012. – 104 с.</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Спеціалізація, професійне вміння. · Конкуренція вимушує зниження коштів обслуговування. · Можливості еластичного використання в залежності від потреб ОСББ. · Прозорі відносини угоди між власниками і управителем. 	<ul style="list-style-type: none"> · Вимагає контролю і нагляду зі сторони правління ОСББ. · Конкуренція може бути досить низькою. · Вимагає зусиль в тракці процесу вибору управителя і укладання угод на послуги. · Вимагає професійної угоди, яка чітко окреслить обов'язки і права управителя.
<p>Хобот П.В. Управление многоквартирными домами с созданием ОСМД и участием управляющей компании : [пособие] / П.В. Хобот, Е.И. Ляшенко. – Днепропетровск : Ассоциация «Наш дім», 2010. – 244 с.</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Акумуляція ресурсів декількох будинків призводить до підвищення ефективності управління ними. · Прибутковий характер діяльності управлінської компанії стимулює до ефективного використання ресурсів, оптимізації управління і залучення інвестицій. 	<ul style="list-style-type: none"> · Можливість маніпулювання довіреними в управління ресурсами. · Можливі складності з компенсацією за пільги і субсидії з управління будинком.
<p>Мороз Н.В. Інноваційні способи управління багатоквартирними житловими будинками / Н.В. Мороз, Т.І. Малетич // Mechanism of Economic Regulation. - 2013. - № 4. - С. 164-173.</p>	<p>Висока ефективність та якість управління: професійний управитель та його фахівці повинні мати відповідні знання та відповідати кваліфікаційним вимогам.</p> <p>Поліпшення якості послуг з управління житлом: професійний управитель діє на ринку послуг, а отже, зацікавлений в організації своєї діяльності так, щоб власник (співвласники) були задоволені.</p> <p>Прозорі договірні відносини між власником (співвласниками) і професійним управителем, а також ОСББ і професійним управителем.</p> <p>Можливість притягнути управителя до відповідальності за несумлінне виконання своїх обов'язків за договором.</p> <p>Захист інтересів мешканців будинку, який полягає у юридичній відповідальності професійного управителя перед споживачем за кількість, своєчасність і якість житлово-комунальних послуг.</p> <p>Організаційну та управлінську стабільність: зміна одного із співвласників будинку не припиняє чинності решти договорів із співвласниками і договору з ОСББ.</p> <p>Прибутковий (комерційний) характер діяльності професійного управителя, що дає додаткові фінансові можливості для повного і своєчасного виконання управлінських функцій.</p> <p>Інвестиційна привабливість: професійний управитель, маючи статус суб'єкта підприємницької діяльності, може залучити інвестиції різних видів на збереження і розвиток будинку.</p> <p>Можливості для організації робіт капітального характеру у багатоквартирному будинку (у тому числі з термомодернізації, ресурсозбереження), тобто виконання функцій замовника.</p> <p>Орієнтованість на клієнта, яка полягає в тому, що професійний управитель діє в рамках повноважень, встановлених договором управління, звітуючи перед власником (співвласниками) про проведену роботу.</p> <p>Зручність для споживачів: професійний управитель веде всю фінансову діяльність і розрахунки за єдиною квитанцією на оплату житлово-комунальних послуг, що створює доступну і зручну систему збору платежів.</p>	<p>Відсутність концепції та системи професійної підготовки управителів та спеціалістів у сфері послуг з управління житлом.</p> <p>Необхідність проведення інформаційно-роз'яснювальної роботи та активних дій на рівні органів місцевого самоврядування із фактичного реформування сфери управління житлом.</p> <p>Несформованість ринку професійних управителів.</p> <p>Необхідність контролю і нагляду зі сторони правління ОСББ та співвласників багатоквартирного будинку.</p>

Додаток В
Таблиця В 1

Склад та характеристика членів експертної комісії, яку створено для погодження встановлених критеріїв методу оцінювання форм управління багатоквартирним будинком та надання вагомості кожному з них

Спеціалісти-експерти	Стаж роботи у сфері ЖКГ	Робота на керівних посадах, роки
Худюк Ольга Дмитрівна	Понад 20 років	2005-2011 рр. начальник управління ЖКГ Львівської ОДА, експерт Інституту Політичної Освіти, Західноукраїнського регіонального навчального центру
Сеник Мирослав Петрович	Понад 10 років	2000-2001 рр. директор департаменту житлового господарства міськради; 2005-2006 рр. перший заступник голови Львівської обласної державної адміністрації; 2006-2010 рр. голова Львівської облради
Базарник Ігор Богданович	Понад 25 років	2001-2002 рр. директор департаменту житлового господарства Львівської міської ради 2002-2006 рр. заступник міського голови м. Львова з питань житлово-комунального господарства
Голець Юрій Богданович	Понад 15 років	2009-2010 рр. директор департаменту житлового господарства та інфраструктури Львівської міської ради; 2010 р. – до тепер — начальник управління житлового господарства департаменту житлового господарства та інфраструктури Львівської міської ради
Ковальчук Андрій Володимирович	Понад 25 років	1995-2009 рр. заступник начальника управління ЖКГ ЛОДА
Загоруйко Мирослава Тарасівна	Понад 25 років	2001-2010 рр. заступник начальника управління ЖКГ ЛОДА
Козло Богдан Йосипович	Понад 25 років	2000 р. - до тепер - керівник Львівської обласної організації профспілки працівників житлово-комунального господарства, місцевої промисловості, побутового обслуговування населення України
Романчук Назар Ігорович	7 років	2014 р. - до тепер - в.о. директора департаменту ЛОДА

Додаток Г
Таблиця Г 1

Анкета для оцінки якості послуг з управління та утримання об'єктів житлового фонду*

Оцінка послуг	Обурення 1-2 бали	Невдоволення 3-4 бали	Нейтралітет 5-6 балів	Задоволення 7-8 балів	Абсолютне задоволення 9-10 балів
Вид послуг					
Прибирання прибудинкової території					
Прибирання сходових кліток					
Вивезення побутових відходів					
Прибирання підвалу, технічних поверхів і покрівлі					
Технічне обслуговування ліфтів					
Обслуговування систем диспетчеризації					
Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем:					
гарячого водопостачання					
холодного водопостачання					
Водовідведення					
централізованого опалення					
зливної каналізації					
Поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, централізованого опалення та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків)					
Прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожеледними сумішами					
Освітлення місць загального користування і підвалів та підкачування води					
Енергопостачання ліфтів					

*запропоновано автором

Структура анкети для опитування споживачів щодо якості надання послуг з управління та утримання багатоквартирного будинку власними силами ОСББ*

Запитання	Варіанти відповіді	
	Так «+»	Ні «-»
Чи влаштовує вас технічний стан вашого будинку		
Чи задоволені ви якістю обслуговування вашого будинку та прибудинкової території		
Чи проінформовані ви про умови надання, склад та зміст послуг з утримання житлового комплексу, строки виконання робіт та показники, за якими можна оцінити якість послуг		
Чи сплачуєте ви, окрім щомісячних платежів за надані житлово-комунальні послуги, додаткові внески для накопичення необхідних коштів на проведення поточного та капітального ремонтів будинку		
Чи хочете ви, щоб ваш будинок був у технічно справному стані		
Чи хочете ви бачити зі свого вікна затишну і доглянуту прибудинкову територію		
Які, на вашу думку, першочергові проблеми необхідно вирішити для покращання умов проживання мешканців:		
влаштування системи автономного опалення у будинку;		
утеплення будинку;		
ремонт під'їздів будинку;		
ремонт покрівлі;		
встановлення енергозберігаючих (металопластикових) вікон на сходових клітках та входних дверей будинку		
заміна стояків на гаряче та холодне водопостачання та водовідведення;		
не потребує покращання умов проживання		
Яку суму коштів, на вашу думку, необхідно для виконання вище вказаних робіт:		
від 5000 до 10000 грн.;		
від 10000 до 50000 грн.;		
від 50000 до 100000 грн.;		
більше ніж 100000 грн.		
Чи зможете ви, при умові виділення коштів з державного та/або місцевого бюджетів на капітальний ремонт вашого будинку, зробити власні грошові внески на дольовій участі		
Чи вважаєте за доцільне здійснити утеплення вашого будинку за рахунок залучених кредитних ресурсів, у випадку повного відшкодування відсоткових ставок за користування кредитами, що надаються суб'єктам господарювання, за кошти державного чи місцевого бюджетів		
Чи бажаєте дізнатися про стратегічні плани утримання та відновлення об'єктів житлового фонду, їх зміст та завдання		
Чи хочете ви ознайомитися із досвідом роботи професійних управителів, які надають послуги з управління об'єктами житлового фонду		

Ваші побажання і пропозиції:

*Примітка: запропоновано автором

Зразок протоколу засідання правління ОСББ
з рішенням про скликання загальних зборів

Протокол № ____
засідання правління
об'єднання співвласників багатоквартирного будинку “ _____ ”

м. _____ “ ____ ” _____ 2016 р.

Присутні: (перелічити членів правління)

1. _____ (Голова правління),
2. _____ (член правління),
- ... _____ (член правління).

Головує на засіданні Голова правління _____.

Порядок денний:

1. Скликання чергових загальних зборів членів ОСББ “ _____ ”.

Розгляд питань порядку денного:

1. Слухали: Про скликання чергових загальних зборів ОСББ.

Виступив:

_____ – повідомив, що від “ _____ ”, вибраного Правлінням ОСББ найкращим претендентом на роль професійного управителя, надійшла пропозиція про надання послуг з управління житловим комплексом. З огляду на це запропонував Правлінню скликати та провести чергові загальні збори членів ОСББ, визначити дату, час та місце їх проведення.

Вирішили:

1. Скликати Загальні збори членів ОСББ “ _____ ”
“ ____ ” _____ 2016 року о ____ год. ____ хв. у холі (на I – поверсі)
будинку № _____ на вул. _____ у м. _____.
2. Затвердити порядок денний зазначених зборів:
 - 1) Організаційні питання роботи загальних зборів.
 - 2) Ухвалення рішення щодо передачі функцій з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу від ОСББ “ _____ ” професійному управителю “ _____ ” та укладання договору про надання послуг з управління.
 - 3) Запросити на зазначені збори професійного управителя “ _____ ”.
 - 4) Доручити Голові правління _____ забезпечити сповіщення членів ОСББ про дату, час і місце проведення загальних зборів, а також їх порядок денний.

Голосували:

«За» — одноголосно.

Зразок письмового повідомлення про загальні збори ОСББ

“ _____ ” _____ 2016 року, в понеділок, о 19год. 30хв. у холі (на I – поверсі)
будинку
на вул. _____ відбудуться загальні збори ОСББ “ _____ ”

Порядок денний:

Організаційні питання роботи загальних зборів.
Ухвалення рішення щодо передачі функцій з управління спільним майном багатоквартирним будинком від ОСББ “ _____ ” професійному управителю “ _____ ”

№ квартири	Прізвище, ім'я та по-батькові	Кількість голосів	Дата	Підпис	Примітка

Зразок листа реєстрації зборів ОСББ

Явка на загальні збори ОСББ “ _____ ” “ _____ ” _____ 2016 року

№ квартири	Прізвище, ім'я та по-батькові	Кількість голосів	Хто присутній	Підпис

Зразок листа голосування на загальних зборах ОСББ

Загальні збори ОСББ “ _____ ”, які відбулися
“ _____ ” _____ 2016 року

Голосування з питання _____

(зміст питання, по якому проводиться голосування)

№ квартири	Прізвище, ім'я та по-батькові	Кількість голосів	Результати голосування	Підпис	Примітка

Зразок протоколу загальних зборів ОСББ з рішенням
про залучення професійного управителя

Протокол № ____
загальних зборів
об'єднання співвласників багатоквартирного будинку “ _____ ”

м. _____ “ ____ ” _____ 2016 р.

Присутні: (співвласники ОСББ)

1. _____,
2. _____,
- _____.

Запрошені: (представники органів
місцевого самоврядування, майбутнього професійного управителя тощо)

1. _____,
2. _____,
- _____.

Порядок денний:

1. Організаційні питання роботи загальних зборів (обрання Голови та Секретаря загальних зборів, голови та членів Лічильної комісії).

2. Ухвалення рішення щодо передачі функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку від ОСББ “ _____ ” професійному управителю “ _____ ” та укладання договору про надання послуг з управління.

3. Надання доручень органам ОСББ з огляду на ухвалені рішення.

1. Слухали: Пропозиції щодо обрання Голови та Секретаря Загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку “ _____ ”, Голови та членів Лічильної комісії.

Вирішили:

Обрати Головою зборів _____

Голосували: «за» — одногосно (100% голосів)

Обрати Секретарем зборів _____

Голосували: «за» — одногосно (100% голосів)

Обрати Головою Лічильної комісії _____,
а її членами _____

Голосували: «за» — одногосно (100% голосів)

2. Слухали: Про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку від ОСББ “ _____ ” професійному управителю “ _____ ” та укладання договору про надання послуг з управління.

Продовження додатку Ж

Виступили: (Голова правління) _____ повідомив зборам, що професійний управитель “_____”, вибраний Правлінням ОСББ як найкращий претендент на роль професійного управителя, виступив з пропозицією передати йому функції з управління спільним майном багатоквартирного будинку за адресою _____, тобто доручити надання послуг управителя. (Представник професійного управителя “_____”) _____ підтвердив загальним зборам готовність виконувати функції з управління спільним майном багатоквартирного будинку та запропонував укласти відповідний договір.

Вирішили:

Передати професійному управителю “_____” такі функції з управління спільним майном багатоквартирного будинку за адресою _____; _____;

Голосували: «за» — *одноголосно (100% голосів)*

Укласти з професійним управителем “_____” договір про надання послуг з управління спільним майном багатоквартирного будинку.

Голосували: «за» — *одноголосно (100% голосів)*

Зобов'язати професійного управителя “_____” — строком до “_____” _____ 2016 року надати всім власникам приміщень у будинку для підписання договори відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя.

Голосували: «за» — *одноголосно (100% голосів)*

3. Слухали: Про надання доручень органам ОСББ з огляду на ухвалені рішення.

Вирішили:

Доручити Голові Правління ОСББ _____ до “_____” _____ 2016 року забезпечити ознайомлення під розписку та (або) рекомендованими листами всіх співвласників об'єднання з прийнятими на зборах рішеннями.

Голосували: «за» — *одноголосно (100% голосів)*

Доручити Голові Правління ОСББ _____ до “_____” _____ 2016 року укласти з ТОВ «_____» договір про надання послуг з управління спільним майном багатоквартирного будинку строком на _____ років з дотриманням інших умов, визначених на загальних зборах у попередніх рішеннях, наведених вище.

Голосували: «за» — *одноголосно (100% голосів)*

Підписи:

Голова зборів _____
(ініціали, прізвище)

Секретар зборів _____
(ініціали, прізвище)

Голова Лічильної комісії _____
(ініціали, прізвище)



00681

УКРАЇНА

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ЛЬВІВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА»

вул. С. Бандери, 12, Львів, 79013, тел. (380-32) 237-49-93, 258-27-58, факс: (380-32) 258-26-80
ел. пошта: coffice@lp.edu.ua, інтернет: www.lp.edu.ua

19.04.2016 № 67-01-825

на № _____

ДОВІДКА
про впровадження результатів дисертаційної роботи
Мороз Наталії Володимирівни

Основні положення та результати дисертаційної роботи Мороз Наталії Володимирівни на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук, використовуються у навчальному процесі Національного університету «Львівська політехніка» при викладанні дисциплін «Фінанси, гроші та кредит» і «Підприємництво та менеджмент».

Зокрема, у навчальному процесі використовувались запропоновані Мороз Н.В.:

- основні напрями державної житлової політики у контексті розвитку професійного управління житловим фондом (дисципліна «Фінанси, гроші та кредит» для студентів спеціальності 6.0306001 – «Менеджмент», тема 2. «Фінансова система та фінансовий механізм», п. 2.4 «Фінансова політика як складова частина економічної та соціальної політики держави»);

- модель професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору управителя з ОСББ (дисципліна «Підприємництво та менеджмент», для студентів спеціальності 6.040301 – Прикладна математика, 6.040302 – Інформатика та 6.040204 – «Прикладна фізика» тема 5 «Сутність і значення менеджменту», п. 5.2 «Предмет, об'єкт та суб'єкт вивчення менеджменту»).

Проректор з науково-педагогічної роботи
Національного університету «Львівська політехніка»
к.т.н., проф.

Давидчак О.Р.

Виконавець:
Алексєєв І.В.
(032)258-21-93

ЗАТВЕРДЖУЮ
Проректор з наукової роботи
Національного університету
«Львівська політехніка»
д.е.н., професор Чухрай Н.
" 2016р.



АКТ
про використання результатів дисертаційної роботи
Мороз Наталії Володимирівни, представлені на здобуття наукового
ступеня кандидата економічних наук, при виконанні науково-дослідної
роботи Національного університету «Львівська політехніка»
«Проблеми управління процесами капіталізації в умовах інноваційного
розвитку підприємств» (номер державної реєстрації 0112U000799)

Комісія у складі голови – начальника НДЧ, к.т.н., доц. Жук Л.В. та членів: заступника завідувача кафедри фінансів з наукової роботи д.е.н., проф. Шкварчук Л.О., завідувача відділу науково-організаційного супроводу наукових досліджень, к.т.н. Лазько Г.В. та заступника начальника планово-фінансового відділу Чулой Т.М. цим актом підтверджують, що результати дисертаційного дослідження старшого викладача кафедри фінансів Мороз Наталії Володимирівни використані при виконанні науково-дослідної роботи кафедри фінансів Національного університету «Львівська політехніка» за темою «Проблеми управління процесами капіталізації в умовах інноваційного розвитку підприємств» (номер державної реєстрації 0112U000799). У 2016 р. Мороз Н.В. при написанні Розділу 2 «Формування інструментарію оцінювання капіталізації підприємств в умовах інноваційної діяльності», підрозділу 2.3 «Оцінювання ефективності управління житловим фондом», в межах управління процесами капіталізації підприємств розроблено комплексний метод оцінювання ефективності управління житловим фондом, який містить три складові: економічну ефективність, соціальну відповідальність управителя і характеристику технічних наслідків діяльності управителя з управління багатоквартирним будинком, що дозволить об'єктивно та комплексно проаналізувати рівень досягнення встановлених цілей системи управління житловим фондом.

Голова комісії:
Начальник НДЧ,
к.т.н., доц.



Жук Л.В.

Члени комісії:
Заступник зав. каф. ФІН
з наукової роботи,
д.е.н., проф.



Л.О. Шкварчук

Зав. відділу науково-організаційного
супроводу наукових досліджень
к.т.н.



Г.В.Лазько

Заст. нач. ПВФ



Т.М. Чулой

№
618 03.06.16р.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Управляюча компанія «Управитель»
79049, м. Львів, вул. Антонича буд.4 /73А
ЄДРПОУ 38901269
тел. 032-244-38-07

**ДОВІДКА
ПРО ВПРОВАДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ**

Результати наукових досліджень старшого викладача кафедри фінансів Національного університету «Львівська політехніка» Мороз Н.В., що стосуються особливостей оцінювання ефективності управління житловим фондом, впроваджено у діяльність ТзОВ «Управляюча компанія «Управитель». З метою удосконалення процесу оцінювання ефективності управління житловим фондом управителями, рекомендовано застосовувати комплексний метод, який ґрунтується на розрахунку рентабельності діяльності управителя, рівня соціальної відповідальності управителя та індексу зміни технічного стану об'єкту житлового фонду.

Використання результатів наукових досліджень Мороз Н.В. дозволяє раціоналізувати процес здійснення аналізу ефективності управління житловим фондом, а також підвищити якість прийняття управлінських рішень щодо планування і організування діяльності управителя.

Керівник ТзОВ «Управляюча компанія «Управитель»



Р.Дзябка



ЛЬВІВСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ДЕПАРТАМЕНТ
РОЗВИТКУ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

вул. Винниченка, 6, м. Львів, 79008, тел. (0322) 76-17-94, тел/факс (0322) 76-17-94,
e-mail:zkg@loda.gov.ua

03.06.2016 № 01/9-02-2013

На № _____ від _____

ДОВІДКА

ПРО ВПРОВАДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Повідомляємо, що Департаментом розвитку та експлуатації житлово-комунального господарства Львівської обласної державної адміністрації розглянуті результати наукових досліджень старшого викладача кафедри фінансів Національного університету «Львівська політехніка» Мороз Н.В., що стосуються запровадження та ефективного функціонування моделі професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору ОСББ з управителем, запропоновані у дисертаційній роботі, мають практичну цінність та можуть бути використанні при реалізації державної політики щодо розвитку системи управління житловим фондом та розробленні проекту Стратегії розвитку житлово-комунального господарства Львівської області до 2020 року.

В.о. директора департаменту

Н.І. Романчук