

УДК 330.111.62:365:643.01

DOI: 10.25140/2411-5215-2020-2(22)-138-149

Андрій Щербина

**ФОРМИ ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ ЖИТЛОВОЇ
НЕРУХОМОСТІ СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ**

Андрей Щербина

**ФОРМЫ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Andrii Shcherbyna

**THE FORMS OF EFFICIENT MANAGEMENT
OF JOINT HOUSING PROPERTY**

В умовах зношеності житлового фонду в Україні ефективне управління його збереженням вимагає удосконалення законодавства, а на рівні власників житла – пошуку нових організаційно-правових форм управління багатоквартирними будинками. У статті розглянуто комбінації моделей спільної власності на об'єкти житлової нерухомості з організацією управління без створення та зі створенням юридичної особи. Порівняно з недоліками організації вітчизняних ОСББ проаналізовані дуалістична модель кондомініуму, в якій поєднано спільну власність на будинок і ділянку, індивідуальну власність на квартиру та організаційну форму асоціації власників; унітарна модель асоціації зі спільною власністю на увесь об'єкт нерухомості та правами користування квартирою; фінська унітарна модель житлового підприємства зі створенням товариства з обмеженою відповідальністю. У розглянутих моделях порівняні механізми мобілізації коштів власників та можливості залучення зовнішнього фінансування для здійснення капітальних ремонтів. Зроблені висновки про численні переваги фінської моделі, зокрема для нових складних житлових об'єктів та комплексів.

Ключові слова: кондомініум; модель; власність; будинок; квартира; асоціація; підприємство.

Бібл.: 20.

В условиях изношенности жилого фонда в Украине эффективное управление его сохранением требует усовершенствования законодательства, а на уровне собственников жилья – поиска новых организационно-правовых форм управления многоквартирными домами. В статье рассматриваются комбинации моделей общей собственности на объекты жилой недвижимости с организацией управления без создания и с созданием юридического лица. По сравнению с недостатками организации отечественных ОСББ проанализированы дуалистическая модель кондоминиума, в которой сочетаются общая собственность на дом и участок, индивидуальная собственность на квартиру и организационная форма ассоциации владельцев; унитарная модель ассоциации с общей собственностью на весь объект недвижимости и правами пользования квартирой; финская унитарная модель жилого предприятия с созданием общества с ограниченной ответственностью. В рассмотренных моделях сопоставлено механизмы мобилизации средств собственников и возможности привлечения внешнего финансирования для осуществления капитальных ремонтных работ. Сделаны выводы о многочисленных преимуществах финской модели, в частности для новых сложных жилых объектов и комплексов.

Ключевые слова: кондоминиум; модель; собственность; дом; квартира; ассоциация; предприятие.

Библ.: 20.

Given the depreciation of the housing stock in Ukraine, the effective management of its preservation requires the improvement of legislation, and at the level of homeowners - the search for new organizational and legal forms of management of apartment buildings. The article considers combinations of models of joint ownership of residential real estate with the organization of management without the creation and creation of a legal entity. Compared with the shortcomings of the organization of domestic condominiums, the dualistic model of condominium is analyzed, which combines joint ownership of a house and a plot, individual ownership of an apartment and the organizational form of the owners' association; unitary model of association with joint ownership of the entire property and the rights to use the apartment; Finnish unitary model of a housing enterprise with the creation of a limited liability company. In the considered models the mechanisms of mobilization of funds of owners and possibilities of attraction of external financing for realization of capital repairs are compared. Conclusions have been drawn about the many advantages of the Finnish model, in particular for new complex residential buildings and complexes.

Keywords: condominium; model; property; house; apartment; association; enterprise.

References: 20.

JEL Classification: A12; K11; P14; R31

Постановка проблеми. Виокремлення поняття нерухомості серед інших речей (правовий аспект) та з-поміж активів чи капіталу (економічний аспект) пов'язується з особливою роллю нерухомих об'єктів у господарському обороті як найбільш вартісно стабільних, матеріально визначених та територіально закріплених. Це робить нерухому власність не тільки показником добробуту, але й засобом нагромадження, об'єктом інвестування, а також, якщо потрібно, надійним предметом застави при кредитуванні.

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

На додаток до цього, з оприлюднених компанією Savills даних відомо, що лише житлова нерухомість у світі наприкінці 2017 р. оцінювалась у 220,6 трлн дол., або близько 45 % вартості глобальних активів, будучи при усередненій вартості помешкання 43 тис. дол. найбільш значущою частиною майна домогосподарств [12].

Очевидно, що ефективне управління такими важливими за якістю і кількістю активами як на макрорівні через відповідне законодавство, так і на рівні власника житла, зокрема через організаційно-правову форму управління багатоквартирними будинками, набувають вирішального значення.

У цій статті ми розглянемо специфічний аспект проблеми – прийнятність основних організаційно-правових форм управління багатоквартирним будинком для ефективного забезпечення коштами належного утримання та ремонту самого будинку як нерухомих активів.

Вирішення проблеми є надзвичайно важливим для України, де володіння житловою нерухомістю високої, але формально не визначеної вартості абсурдним чином поєднується:

- з дебіторською заборгованістю населення за житлово-комунальні послуги, що наприкінці травня 2020 р. становила 59,9 млрд грн, зокрема за постачання та розподіл природного газу – 23,9 млрд грн, за постачання теплової енергії та гарячої води – 18,8 млрд грн, за постачання та розподіл електричної енергії – 5,8 млрд грн, за централізоване водопостачання та водовідведення – 5,4 млрд грн, за управління багатоквартирним будинком – 5,0 млрд грн, за вивезення побутових відходів – 1,0 млрд грн [10];

- з накопиченими десятиліттями потребами в капітальному ремонті будинків, що оцінювалися нами принаймні у 370 млрд грн при вартості 1000 грн на 1 кв. м [11, с. 16], а іншими авторами – від 600 до 2400 млрд грн залежно від рівня модернізації [17];

- з наданням у 2019 р. державою населенню житлово-комунальних пільг та субсидій у розмірі 47,5 млрд грн (71 млрд грн у 2018 р.) [3].

З описаної ситуації видно, що житло у власності громадян України, зокрема у формі індивідуальної власності на квартири та спільної сумісної власності на відповідні багатоквартирні будинки не має тих властивостей нерухомості, які забезпечували б хоча б використання її як засобу застави або стягнення для мобілізації коштів на збереження і належне утримання будинків. Важливу роль при цьому відіграє не тільки форма власності, але й форма організації власників квартир – співвласників будинку та земельної ділянки.

Закордонні автори, наприклад, М. Луянен [16, с. 182-182], вказують на чотири основні варіанти фінансування утримання і капітального ремонту об'єктів кондомініуму:

- використання фондів, кошти у яких накопичуються протягом певного періоду за рахунок обгрунтованих відповідними планами внесків власників квартир;

- здійснення власниками квартир разових цільових грошових внесків на проведення ремонту;

- отримання безповоротного фінансування від держави чи місцевих органів влади;

- отримання кредиту на фінансових ринках або від державних органів.

Як бачимо, вказані джерела збігаються з українськими аналогами, крім того, що, на жаль, автором не згадуються інвестиційні ресурси, які в умовах України мали б відігравати вирішальну роль. Ця проблема, ґрунтуючись на висновках цієї статті, вимагатиме окремого дослідження, адже, на думку фахівців, більшість теперішніх власників житлової нерухомості в багатоквартирних будинках не є фінансово спроможними щодо збереження їхньої власності, використовуючи рекомендовані вище схеми фінансування [6; 8; 17]. Отже, зарубіжні підходи можна використати не в усіх випадках.

Однак за кордоном вважається, що використання накопичувальних фондів разом із кредитними ресурсами має бути основою побудови загального фінансового плану капітальних ремонтів, що ніби вирівнює в часі грошові потоки витрат і вигід. При цьому

значним недоліком моделі спільної власності на житлову нерухомість (кондомініуму) та відповідної організаційно-правової форми суб'єкта господарювання типу асоціації власників (ОСББ – в Україні) є те, що в заставі здебільшого повинно використовуватися майно окремих власників, а дійти згоди в цьому питанні в межах названих організацій завжди складно.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Серед закордонних авторів найбільш вагомий внесок у систематизацію форм домоволодіння та управління об'єктами житлової нерухомості зробили К. Ван дер Мерве [20], Д. Паульссон та інші [14].

У новітній вітчизняній науковій літературі перші дослідження техніко-економічних і фінансових основ функціонування будинку як господарської системи представлені в кандидатській дисертації Т. Ніколаєвої [7]. Авторкою уперше було визначено базові господарські системи домоволодіння, які формуються з елементів: об'єктів житлової нерухомості різного рівня усупільнення; суб'єктів різних форм власності з їхніми правомочностями; організаційних форм і функцій управління з ознаками підприємства і проєкту, що дозволяє забезпечити ефективність функціонування системи для власника за рахунок управління ефективністю її елементів. Однак механізми та джерела фінансування детально розглянуті в роботі не були.

Натомість у працях П. Пантелєєва [9] та в наших попередніх дослідженнях [5] більша увага була приділена саме повній вартості домоволодіння включно з придбанням житла та капітальними ремонтами будинків і принциповій її незбалансованості з можливостями мешканців-власників, зокрема у зношеному житловому фонді. Наше ж бачення вирішення проблеми полягало у трансформації нерухомості співвласників будинків, з одного боку, в об'єкт інвестування, а з іншого – у засіб розрахунку з інвестором. Однак і тут питання організаційно-правової форми, або господарської системи, у межах якої відбуватимуться такі процеси, глибоко не досліджувалось.

Подальші розвідки показали необхідність заглиблення у специфіку форм спільної власності, які засвідчили важливі відмінності як між різними формами в розвинених країнах, так і між подібними формами за кордоном та в Україні, де спільна сумісна власність та ОСББ виявилися недосконалими [4].

У згаданій вище публікації М. Луянена [16] у загальних рисах розглянуто дві основні моделі власності на квартири й багатоквартирні будинки із земельними ділянками та відповідні способи управління такими об'єктами нерухомості. Зокрема визначено проблеми прийняття рішень про фінансування капітальних ремонтів, використання об'єктів і прав власності як застави при отриманні банківських кредитів на ремонтні цілі, обов'язку та примусу здійснювати збір коштів та відрахування на майбутній ремонт спільного майна та забезпечення прозорості управління. Додатково описана концепція фінської моделі спільної власності на житлову нерухомість, яка, на нашу думку, забезпечує рішення багатьох із поставлених проблем.

Виділення недосліджених частин загальної проблеми. Інтерес до можливостей застосування різних форм володіння та управління нерухомістю в багатоквартирних будинках в Україні визначив предмет нашого дослідження. Насамперед вимагає критичного переосмислення погано формалізована вітчизняна модель спільної сумісної власності на будинок та земельну ділянку, а також форма ОСББ з численними відхиленнями від моделей зарубіжних країн. Крім того, на відміну від альтернатив: управління комунальними будинками чи комунальними компаніями – управління через ОСББ, необхідно показати інші некомунальні форми спільного домоволодіння та управління, зокрема з перспективою залучення інвестицій у капітальний ремонт, модернізацію та реконструкцію будинків як підприємств.

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

Метою статті є дослідження результатів та ефективності поєднання моделей спільної власності в багатоквартирному будинку з організаційно-правовими формами управління відповідного суб'єкта господарювання.

Виклад основного матеріалу. Таким чином, на основі вивчення публікацій фахівців будемо вважати, що за кордоном існують не дві, а три основні моделі спільної власності на житлову нерухомість (кондомініум), тобто на багатоквартирний будинок і земельну ділянку (яка може бути в користуванні) у поєднанні з індивідуальною власністю або правом користування квартирою.

Перша називається *дуалістичною*, бо у класичному вигляді поєднує у суб'єкта два об'єкти власності: передусім земельну ділянку з будинком у спільній частковій власності і потім – квартиру в будинку в індивідуальній власності. Саме таку модель зазвичай і називають кондомініумом, тобто спільним домоволодінням. Проте в деяких країнах застосовуються інші терміни, так само як і той самий термін у різних країнах може охоплювати різні аспекти спільної власності.

В Україні слід розглядати «кондомініум навпаки», де основною нерухомою річчю є квартира (нежитлове приміщення), у той час як будинок і при ньому земельна ділянка, переважно в користуванні, є належністю і в документах про реєстрацію ОСББ не фігурують. Тому так необхідне інвестування капітального ремонту будинків натикається на невизначеність об'єкта.

Друга модель називається *унітарною*, бо її суб'єкти є співвласниками земельної ділянки з будівлею та всіма її приміщеннями з виключними правами постійного користування конкретною квартирою в будинку. Цей тип спільної власності, як бачимо, фізично не поділяє її об'єкти на квартиру й земельну ділянку з будинком. Унітарна модель є новішою формою домоволодіння і використовується в Європі в найбільш розвинених країнах – Австрії [13], Нідерландах [15], Швейцарії [19], а також у Норвегії.

Кондомініум іноді використовується як поняття, що охоплює об'єкт нерухомої власності як у дуалістичній, так і в унітарній моделі.

У третій моделі – *фінської житлової компанії* – нерухоме майно, подібно унітарній моделі, належить спеціальній формі товариства з обмеженою відповідальністю, де частки учасників визначаються таким чином, щоб забезпечувати їм ексклюзивне право користування певною квартирою [16]. Оскільки модель ґрунтується на інших засадах, ніж в інших країнах з унітарною системою, вона розглядається окремо.

На фоні повної визначеності об'єктів власності в різних зарубіжних країнах незадовільним є розмите вітчизняне визначення об'єкта спільної власності – «багатоквартирний будинок», яким може бути і будинок державної, комунальної, а також приватної власності. Таким чином, виникає необхідність або деталізувати термін «багатоквартирний будинок спільної (сумісної, часткової) власності з земельною ділянкою (у власності, користуванні) та з індивідуальним правом власності (користування) квартирами», або використати терміни «кондомініум», або «спільне домоволодіння», визначивши їхній склад і тип. Це, у свою чергу, відкриває можливість визначення типів суб'єктів господарювання і управління, а також користувачів чи споживачів їхньої продукції та послуг.

Фактично, українська модель може розглядатися як четверта, недосконала спроба впровадження дуалістичної моделі з неявним домоволодінням і землекористуванням.

Варіації дуалістичної моделі. Отже, власникам квартир як нерухомості зазвичай належить простір, визначений внутрішніми стінами, підлогою та стелею та (різними) частинами їхніх поверхонь, які можуть бути безпосередньо не з'єднані із землею, на якій стоїть будинок. Їхнє право власності офіційно зареєстроване. Усім власникам неподільно належать визначені документально спільні частини будинку (конструкції та приміщення) та земля.

Крім того, модифікаціями моделі об'єкта спільної власності можуть передбачатись: наявність деяких спільних об'єктів виключного користування (в Україні не практикується); власність на будинок із належною земельною ділянкою, а не навпаки.

У більшості країн управління спільним майном організовується зі створенням об'єднань (асоціацій) власників квартир чи нежитлових приміщень, але їхні організаційно-правові форми відрізняються [16]. Так, у США вони називаються організацією власників одиниць, або часток (organization of unit owners), а юридичною формою можуть бути корпорація, траст або асоціація. У Канаді вживаний термін – кондомініумна корпорація (condominium corporation). В Англії та Уельсі, де відбувається реформування власності на житло, вживається термін об'єднання спільної власності (commonhold association) [18], у Німеччині термін – спільнота власників квартир (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer), що за законом є специфічним типом об'єднання з обмеженою розпорядчою здатністю.

Асоціація власників є найпоширенішим терміном. У цьому контексті вітчизняний термін «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» є невдалим, оскільки юридично зареєстрованими об'єктами нерухомості є квартири, а не будинок і земельна ділянка в спільній власності. Адекватним ситуації є термін «об'єднання власників квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку». Крім того, в Україні передбачена форма асоціації низки ОСББ.

Основною причиною створення об'єднань з визначеними правами й обов'язками є потреба здійснення визначених функцій управління, які залежать від інституційного середовища у країні, специфіки і складності об'єкта управління та відносин власності.

Водночас об'єднання власників не є обов'язковими в багатьох країнах, зокрема колишніх соціалістичних країнах і особливо в існуючих будинках, де мешканці-орендарі стали власниками.

Загалом, на наше переконання, історично й у простіших випадках управління будинком може базуватися на безпосередніх рішеннях об'єднання власників щодо організації управління утриманням (технічним обслуговуванням та ремонтом спільних частин та приміщень будинку) без юридичного створення органу власників, що приймає рішення і управителів, які такі рішення виконують або організують їхнє виконання. У Російській Федерації, а також в Україні навіть якщо об'єднання власників існує, членство в ньому є добровільним.

Таким чином, у дуалістичній моделі суб'єкт спільної власності може бути юридично сформованим або відсутнім, членство може бути або не бути обов'язковим.

Наступною проблемою реалізації прав спільної власності є організація прийняття рішень, наприклад при завищених вимогах до кворуму зборів та використання кваліфікованої більшості або консенсусу. Важливо також забезпечити прийняття оперативних рішень. Тому в більшості країн обираються виконавчі органи. Але додатково виникає проблема їхньої кваліфікації. Тому попри постійне навчання всіх власників, членів правління, аудиторів, адміністраторів, будівельних і сервісних компаній, важливим є залучення до управління спеціалізованих компаній.

Отже, у дуалістичній моделі може здійснюватися як внутрішнє, так і зовнішнє управління.

У процесі управління платоспроможність та платіжна дисципліна власників квартир набуває особливо важливого значення і робить доцільним запровадження відповідного правового регулювання на різних рівнях.

Так, у законодавстві Канади, США, Швеції, якщо власник не виконує зобов'язання щодо участі в загальних витратах, асоціація може застосувати право стягнення на приміщення власника без рішення суду, причому за механізмом пріоритетної застави. У Фран-

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

ції, Іспанії та Німеччині також існують подібні норми. Аналогічну позасудову процедуру можна спостерігати і в Угорщині при прострочених понад 6 місяців платежам. Якщо власники знають, що асоціація готова застосовувати подібний підхід на практиці, таке побоювання може стати дієвим стимулом, аби не допустити втрати нерухомості [16].

Асоціація власників може отримувати позики з іншими видами застави. Один із варіантів - використання грошових потоків. Цей підхід часто використовується в Естонії. У багатьох інших країнах такий підхід не сприймається банками, принаймні для великих кредитів. Більше того, оскільки *асоціації власників не володіють майном*, застава в цьому випадку не може бути використана, і відповідно це підвищує рівень відсотків.

Словаччина, наприклад, застосовує кілька підходів до вирішення проблеми. Банк позичає гроші лише тим асоціаціям, які можуть підтвердити, що власники регулярно сплачували встановлені внески до фонду утримання будинку протягом останніх 12 місяців, причому середньомісячний внесок повинен на 20 відсотків перевищувати платежі та відсотки за кредитом. Цей рахунок фонду утримання будинку функціонує як перший запобіжник уникнення заборгованості за кредитом. У деяких випадках як посилення такого підходу, певна кількість власників паїв добровільно передають свою площу під заставу. Крім того, є ще можливість використати банківську гарантію, що надається Словацьким державним банком, а також надати заставу у вигляді дебіторської заборгованості, як це відбувається в Україні. Також можлива комбінація всіх форм. Але треба розуміти, що якщо кошти на утримання будинку використовуються для компенсації недоотриманих платежів фізичної особи або якщо не всі власники заставляють свою нерухомість, то, очевидно, існує перехресне субсидування між різними власниками, що не є справедливим.

Однак без цього асоціація власників може постати перед труднощами в отриманні позик, що може бути критично для будинку, як це має місце в Україні.

І врешті, коли в асоціаціях власників виникають труднощі з отриманням кредитів через відсутність застави, можна пропонувати власникам брати індивідуальні кредити під заставу своєї нерухомості і вносити кошти для капітального ремонту будинку.

Таким чином, чи не найважливішою проблемою в Україні та в багатьох колишніх соціалістичних країнах і в Китаї є відсутність засобів для стягнення зобов'язань. Там, де вони існують, основним заходом примусового платежу є процедура стягнення квартири та її продажу.

В Україні причиною незастосування примусових заходів, навіть якщо такі заходи юридично існують, є те, що процедура стягнення занадто громіздка. Також перешкодою є те, що велика кількість власників квартир просто не в змозі виконати свої зобов'язання через низький дохід.

Ще однією особливістю застосування процедури стягнення, є відсутність ринку орендного житла, оскільки майже всі будинки і квартири в багатьох колишніх соціалістичних країнах зайняті власниками. Отже, якщо розпочати стягнення у масових масштабах, може не вистачити варіантів оренди, якщо тільки не запровадити механізм трансформації власної квартири в орендовану.

Зважаючи на потенційну масовість стягнень, доцільно, щоб об'єднання власників стягувало не тільки суму боргу власника, але й усі адвокатські та судові витрати.

Загалом відсутність інструментів і практики стягнення боргу призвела до проблеми безвідповідальності власників у багатьох колишніх соціалістичних країнах, коли навіть якщо вони і могли виконувати свої фінансові зобов'язання, багато з них уникали сплати, принаймні в повному обсязі та своєчасно. Це зробило в таких країнах увесь механізм дуалістичної власності проблемним.

Тож механізм власності кондомініуму повинен складатися з трьох компонентів, які утворюють триєдину систему, де:

- окремі власники мають конкретне житло, і кожне житло є окремою власністю;
- існує спільна власність на землю та загальні частини будівлі;
- обов'язковим є членство в асоціації власників.

Дві складові, а саме індивідуальна власність на житло та спільна власність на спільні частини і площі будинку, стосуються регулювання власності, а третій елемент підпадає під регулювання господарських об'єднань. Це створює неминучий конфлікт.

Важливо також у законодавстві та підзаконних актах чітко розмежувати права та обов'язки власників. Чим більше внутрішні відносини власників кондомініуму регулюються різними типами угод, тим ретельніше можна здійснювати операції з продажу.

У деяких випадках не лише щоденна адміністрація, а і значна частина навіть важливих рішень делегуються агентам управління або компаніям. Приклад цього є у Франції, коли управління делегується здебільшого адміністратору, синдикату, хоча існує рада власників, яка здійснює нагляд. Однак делегування повноважень для прийняття рішень часто призводить до того, що власники не мають чіткого розуміння управління майном та способів використання їх плати.

Ще одна важлива справа – як вирішити суперечки між самими власниками та між власниками та адміністратором. Принциповим підходом має бути регламентація процесу прийняття рішень та запровадження інституту омбудсмена.

Унітарна модель. Хоча базовий правовий підхід схожий у всіх чотирьох обраних для розгляду країнах – Австрії, Нідерландах, Швейцарії та Норвегії, існує багато відмінностей у застосованій ними практиці.

У Нідерландах та Швейцарії обов'язково мають бути створені асоціації власників єдиного об'єкта нерухомості. В Австрії та Норвегії організація співвласників може бути створена і без юридичної особи [16]. У Норвегії співвласників представляє рада.

З іншого боку, загальні збори співвласників існують у законодавстві всіх чотирьох країнах. Однак раду згадують лише закони Нідерландів та Норвегії. Професійний адміністратор, або менеджер згадується в австрійському, норвезькому та швейцарському законодавстві, але на практиці професійних менеджерів також наймають у Нідерландах [16].

Оскільки спільна власність в унітарній моделі є юридично неподільною, корисно проаналізувати, чи сприяв цей факт отримання кредитів на капітальний ремонт. Щоб уникнути заставної проблеми, були використані аналогічні підходи, обговорені раніше у поєднанні з дуалістичною моделлю. Усі чотири країни використовують встановлений законодавством підхід до примусового стягнення. Крім того, в Австрії застосовується привілейована застава, яка означає, що позика, взята асоціацією власників, має пріоритетний рейтинг порівняно з позиками, наданими безпосередньо окремим співвласником. Цей самий підхід також обмежено використовується в Норвегії.

Беручи до уваги як кондомініум, так і країни з унітарною моделлю, можна зробити висновок, що або звичайні, або привілейовані застави застосовуються принаймні в Австрії, Канаді, Франції, Німеччині, Угорщині, Нідерландах, Норвегії, Іспанії, Швеції, Швейцарії та США. Загалом можливість отримання спільних позик є важливою умовою для капітального ремонту, включаючи енергозберігаючі інвестиції. Звичайна процедура багатьох країн полягає в тому, що деякі власники можуть згодом повернути свою частку позики і перетворити її на приватну позику, або вони можуть спочатку сплатити свою частку готівкою.

Модель фінської житлової компанії. Проблеми, перед якими постають інші моделі спільної власності, вирішилися у Фінляндії за допомогою спеціальної моделі власності на багатоквартирні, а також індивідуальні будинки. Як уже зазначалось, спільне майно

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

перебуває у власності житлової компанії, яка є товариством з обмеженою відповідальністю (не кооперативом) [1]. Однією з основних відмінностей є те, що в кооперативі його член може вийти з кооперативу без заміни, а в житловій компанії учасник зобов'язаний сплачувати всі щомісячні платежі та виконувати інші зобов'язання, доки він не продав свою частку. Ця різниця важлива, оскільки фінська модель забезпечує стабільність грошових потоків порівняно з житловими кооперативами.

Акції фінської житлової компанії поділяються таким чином, що вони відповідають праву користування певною квартирою. Для цієї моделі власності було розроблено окреме законодавство [2].

Найвищі повноваження здійснюють збори учасників, які проводяться не рідше одного разу на рік. Кожен учасник може голосувати відповідно до частки, якою він володіє. Статут житлової компанії визначає кількість акцій та права голосу. Збори учасників, серед іншого, затверджують бюджет, який використовується для перевірки щомісячних платежів акціонерів. Збори акціонерів також приймають рішення щодо капітального ремонту майна. Більшість рішень приймаються на основі простої більшості поданих голосів.

Крім того, збори акціонерів обирають раду директорів, яка є адміністративним органом компанії та здійснює повноваження щодо прийняття рішень, пов'язаних із функціонуванням компанії. Рада переважно складається з щонайменше трьох членів. До управління залучаються професіонали з управлінських компаній, які обслуговують низку організацій-клієнтів.

Свідоцтво про володіння часткою (акціями) і квартирою може бути використане як забезпечення під час отримання позик як на придбання самих акцій, так і для проведення ремонтів квартири.

Акції фінських житлових компаній мають такий самий статус, що й іпотека. Крім того, житлова компанія може брати позики під заставу акцій для проведення ремонту загальних частин будинку. Це дає змогу брати позики за найвигіднішими ринковими ставками, використовуючи як заставу акції окремих власників, чи всю власність.

Щомісячні платежі власників мають бути достатніми для покриття всіх витрат на адміністрування, ремонт, а також утримання та експлуатацію будівлі.

Якщо власник не сплачує щомісячні платежі, компанія може заволодіти відповідною квартирою максимум на три роки для відшкодування боргу через оренду. У таких випадках власник не втрачає своєї квартири безповоротно.

Санкція про необхідність звільнення відповідної квартири для оренди настільки загрозна, що власники знаходять можливості сплачувати щомісячні платежі вчасно.

Форма обліку і звітності житлової компанії є прозорою, що полегшує акціонеру та покупцеві акцій, а також кредитним установам, які приймають акції як заставу, передбачити майбутні витрати, пов'язані з квартирою. До того ж прозорість витрат полегшує визначення ціни на квартиру і, таким чином, підвищує захист споживачів.

Важливим моментом є те, що теоретично житлова компанія може заробляти прибуток і виплачувати дивіденди акціонерам. Однак це не було б в інтересах власників та самої компанії, оскільки податки на ці прибутки повинні були б також сплачуватися. Таким чином, практика обліку зводиться до того, щоб не показувати прибуток.

Отже, у житловій компанії обов'язки щодо прийняття і виконання рішень чітко визначені, а спільна власність має одного господаря. Позики можуть бути надані, з одного боку, на ремонт загальних частин, а з іншого – на потреби квартири. Власнику процедурно простіше продати акції житлової компанії, що відповідають певній квартирі, ніж продавати її як нерухомість. Система стягнення заборгованості функціонує досконало і санкції застосовуються зрідка. Результатом є те, що будинки та їхні частини перебувають у належному стані. Це має вирішальне значення для збереження вартості майна та підвищення якості життя в будинку.

Акціонерами можуть бути як окремі фізичні особи, так і організації, наприклад, корпорації або муніципалітети. Окремі власники можуть або жити у власному житлі, або віддавати його в оренду.

Система житлових компаній функціонувала у Фінляндії без великих проблем ще з 1920-х років. Як позитивний наслідок цього, частка житлових компаній у житловому фонді досягає 40 %.

Висновки і пропозиції. Розглянуті моделі були проаналізовані з погляду прийняття рішень та мобілізації фінансування з метою підтримання та покращення якості багатоквартирних будинків. Проблема України та інших пострадянських країн у цьому плані полягає в тому, що відбулося поступове погіршення стану приватизованих житлових будинків. Постало питання про те, як фінансувати капітальний ремонт та підвищити енергоефективність будівель. Основні висновки такі.

Процеси прийняття рішень. Існують серйозні проблеми в законодавстві, яке застосовується в різних країнах. Одна з них полягає в тому, що в багатьох країнах асоціації власників є добровільними. Але навіть коли існують такі асоціації, використання кворуму та кваліфікованої більшості, або навіть повного консенсусу часто перешкоджають прийняттю рішень.

Фінанси. Основна перешкода полягає в тому, що всі власники змушені давати свої помешкання в заставу для отримання комерційних кредитів, взятих асоціацією власників. Зрозуміло, що така вимога блокує використання позик у більшості випадків. Щоб уникнути цієї проблеми, у багатьох країнах було запроваджене відповідне законодавство, яке дозволяло асоціаціям здійснювати стягнення з неплатників. Крім того, було застосовано пріоритет такого стягнення.

Тим не менше, відсутність належних засобів для забезпечення стягнення платежів є основною проблемою у багатьох країнах і в Україні. Оскільки загальний інструмент є громіздким і дорогим, необхідно запровадити більш легкі спеціальні заходи, наприклад, сплачувати неоплачену суму за допомогою доходу, отриманого від оренди.

Відсутність прозорості. Серйозна перешкода в моделі власності типу кондомініуму – недостатня прозорість управління. Ця проблема виникла через те, що право власності на кондомініум є унікальним законодавчим утворенням, в якому два його компоненти, а саме індивідуальна власність на квартиру та спільна власність на загальні частини, стосуються цивільного законодавства про власність, а третій компонент підпадає під господарське законодавство про асоціації.

Крім того, багато внутрішніх відносин у кондомініумі регулюються різними типами угод, що може зробити операції з продажу більш громіздкими, а функції управління незрозумілими.

Хоча правова структура унітарної системи відрізняється від дуалістичної моделі кондомініуму, більшість викликів є однаковими або принаймні схожими. З іншого боку, незважаючи на схожість між моделлю унітарної власності та моделлю житлової компанії, застосованою у Фінляндії, відмінності на практиці все ще значні. Ці відмінності стосуються прозорості та ефективності у прийнятті рішень та їх реалізації і простоти, з якою можна надати заставу на позику на капітальний ремонт будинку.

Правові конструкції. Загальновідомо, що основним завданням у будинку є не зберегти окремі житла в належній формі, а, навпаки, зберегти спільні частини будівель та гарантувати вчасне проведення капітального ремонту та модернізації. Порівнюючи різні моделі, видно, що в кондомініумі основною складовою для власників є їхня індивідуальна житлова нерухомість.

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

До приватизації в більшості колишніх соціалістичних країн житлові будівлі обслуговували муніципальні служби. Тому після приватизації мешканці не зрозуміли, що всі зобов'язання щодо утримання та оновлення загальних частин будівель перекладаються на них. Підхід за моделлю кондомініуму, який наголошує на власності окремих квартир, не сприяв усвідомленню цього факту. У всіх моделях власності власники відчують, що вони володіють лише квартирою, яку можна вільно продавати або здавати в оренду, а також ремонтувати за певних обмежень.

Відмінність полягає в тому, що кондомініумний підхід усе ж послаблює ставлення до спільних частин будівель порівняно з унітарною власністю або ще більше порівняно з моделлю житлових компаній.

Можна стверджувати, що юридичними засобами можна надати й об'єднанням власників усі необхідні права для управління будинком. Але в моделі житлової компанії правові інструменти є природними та зрозумілими. Не всі покупці квартир розуміють, що вони купують не тільки саму житлову одиницю, а навпаки житлову одиницю всередині будівлі. Тому якість загальних частин та спроможність підтримувати її в майбутньому є важливими аспектами при визначенні ціни на частку власності та вартості підтримання цінності індивідуальної нерухомості.

У ситуаціях, коли власники не в змозі здійснювати зростаючі витрати на енергію та капітальний ремонт, необхідні інші паралельні заходи, такі як субсидії. Незважаючи на те, що в багатьох колишніх соціалістичних країнах існують серйозні проблеми, подібні виклики географічно ширші та впливають на управління багатоквартирними будинками в більшості частин світу. Ці виклики стосуються можливості отримання кредитів на капітальний ремонт, прозорості та ефективності управління. Ці питання стосуються не лише житлових будинків, але й багатьох офіційних будівель зі спільною власністю. Тому фахове співтовариство має дати критичну оцінку існуючої практики та забезпечити обґрунтовану базу для прийняття важливих рішень у різних куточках світу.

Основне завдання – зосередитись на управлінні та ремонті загальних частин багатоквартирних будинків, а в умовах України залучити на ці цілі інвестиційні ресурси, що відбуватиметься прозоріше для інвестора у випадку унітарної моделі фінської житлової компанії. Останнє положення потребуватиме додаткових подальших досліджень.

Список використаних джерел

1. Закон о жилищных компаниях. *Finlex*. URL: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>.
2. Закон о жилищных операциях. *Finlex*. URL: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>.
3. Коментар до закриття бюджетного 2019 року: Оперативні дані / Міністерство фінансів України. URL: https://www.mof.gov.ua/uk/news/komentar_do_zakrittia_biudzhethnogo_2019_roku_operativni_dani-1974.
4. Ніколаєв В. П., Щербина А. А. Моделі формування прав і відносин власності в управлінні об'єктами житлової нерухомості. *Інтернаука. Серія: «Економічні науки»*. 2020. № 7(39). URL: <https://www.inter-nauka.com/issues/economic2020/6/6139>.
5. Ніколаєв В. П., Щербина А. А. Модель ринку житла і житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів. *Будівельне виробництво: міжвідомчий наук.-техн. зб.* 2017. № 63/3. С. 34-41.
6. Ніколаєв В. П., Щербина А. А. Управління утриманням житлового фонду неефективних власників будинків. *Науковий вісник Мукачівського державного університету. Серія: Економіка*. 2018. Вип. 1(9). С. 11-18.
7. Ніколаєва Т. В. Науково-методичні основи управління господарськими системами домоволодіння: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04 / Н.-д. екон. ін-т М-ва екон. розв. і торгівлі України. Київ, 2013. 20 с.
8. Ніколаєва Т. В. Резерви здешевлення житла та механізми відтворення житлового фонду в умовах обмеженої платоспроможності громадян. *Формування ринкових відносин в Україні: зб. наук. праць*. 2012. № 7 (134). С. 109–114.

9. Пантелеев П. О. Моделирование стоимости капитального ремонта жилого здания. *Коммунальное хозяйство мѣст*. 2014. № 113. С. 67–76.
10. Про оплату населенням житлово-комунальних послуг у травні 2020 року / Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/express/expr2020/06/80.pdf>.
11. Щербина А. А. Балансова модель розвитку ринку житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04 / Харків. нац. ун-т міського госп-ва імені М. О. Бекетова. Харків, 2019. 21 с.
12. Around the world in dollars and cents. What price the world? Trends in international real estate trading. Savills. URL: <https://pdf.euro.savills.co.uk/global-research/around-the-world-in-dollars-and-cents-2016.pdf>.
13. Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnungseigentumsgesetz 2002, § 2. Begriffsbestimmungen. Fassung vom 07.07.2020. URL: <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921>.
14. Çağdaş Volkan, Stubkjær Erik, de Vries Walter Timo, Van der Merwe Cornelius, Paasch Jesper, Paulsson Jenny, Schwery Nadja, Ploeger Hendrik, Isikdag Umit, Kara Abdullah. Co-ownership shares in condominium: A comparison across jurisdictions and standards. Proceedings of the 6th International FIG 3D Cadastre Workshop. Copenhagen, Denmark: International Federation of Surveyors (FIG), 2018. P. 217-242. URL: http://www.gdmc.nl/3DCadastres/workshop2018/programme/Workshop2018_12.pdf.
15. Dutch Civil Code. 1992, Article 5:106 Establishment of apartment rights. URL: <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook055.htm>.
16. Martti Lujanen. Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owner-occupied apartment blocks. *International Journal of Law in the Built Environment*. 2010. Vol. 2, № 2. Pp. 178–197.
17. Nikolaiev V., Kucherenko O. Prevention of housing stock collapse in Ukraine requires extraordinary strategic decisions. In *26th Annual European Real Estate Society Conference. ERES: Cergy-Pontoise*. France, 2019. URL: https://eres.architexturez.net/system/files/P_20190822113136_7823.pdf.
18. Reinvigorating commonhold: the alternative to leasehold ownership. Law Commission. URL: https://s3-eu-west-2.amazonaws.com/lawcom-prod-storage-11j5xou24uy7q/uploads/2018/12/Commonhold_summary-report_FINAL.pdf.
19. Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10 Dezember 1907. Stand am 5 December 2008. URL: www.admin.ch/ch/d/sr/c210.html.
20. Van der Merwe C. A Comparative Study of the Distribution of Ownership Rights in Property in an Apartment or Condominium Scheme in Common Law, Civil Law and Mixed Law Systems. *Georgia Journal of International and Comparative Law*. 2002. № 31(1). Pp. 101–138.

References

1. Закон о зhilishchnykh kompaniiakh [Housing Companies] Act. 1599 (22.12.2009) (Ukraine). *Finlex*. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>.
2. Закон о зhilishchnykh operatsiiakh [Housing Transactions] Act. 843 (23.09.1994) (Ukraine). *Finlex*. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>.
3. Ministerstvo finansiv Ukrainy [Ministry of Finance of Ukraine]. (2019). *Komentar do zakryttia biudzhetnogo 2019 roku: Operatyvni dani [Commentary on the closing of the budget year 2019: Operational data]*. https://www.mof.gov.ua/uk/news/komentar_do_zakryttia_biudzhetnogo_2019_roku_operativni_dani-1974.
4. Nikolaiev, V. P., Shcherbyna, A. A. (2020). Modeli formuvannia prav i vidnosyn vlasnosti v upravlinni obiekty zhytlovoi nerukhomosti [Models of the formation of property rights and relations in the residential real estate management]. *Internauka. Serii: "Ekonomichni nauky" – Internauka. Series: "Economic Sciences"*, 7(39). <https://www.inter-nauka.com/issues/economic2020/6/6139>.
5. Nikolaiev, V. P., Shcherbyna, A. A. (2017). Model rynku zhytla i zhytlovo-komunalnykh posluh z urakhuvanniam platospromozhnosti spozhyvachiv [The model of the housing market and housing and communal services taking into consideration solvency of consumers]. *Budivelne vyrobnytstvo – Construction production*, 63/3, pp. 34-41.
6. Nikolaiev, V. P., Shcherbyna, A. A. (2018). Upravlinnia utrymanniam zhytloвого fondu neefektyvnykh vlasnykiv budynkiv [Management of housing maintenance of inefficient home owners]. *Naukovyi visnyk Mukachivskoho derzhavnogo universytetu. Serii: Ekonomika – Scientific Bulletin of Mukachevo State University. Series: Economics*, 1(9), pp. 11–18.

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ

7. Nikolaieva, T. V. (2013). *Naukovo-metodychni osnovy upravlinnia hospodarskymy systemamy domovolodinnia [Scientific and methodical bases of management of economic systems of housekeeping]* [PhD dissertation abstract, Econ. Institute of the Ministry of Economic Development and Trade of Ukraine].

8. Nikolaieva, T. V. (2012). Rezervy zdeshevlennia zhytla ta mekhanizmy vidtvorennia zhytlovoho fondu v umovakh obmezhenoi platospromozhnosti hromadian [Reserves for cheaper housing and mechanisms for the reproduction of housing in the conditions of limited solvency of citizens]. *Formuvannia rynkovykh vidnosyn v Ukraini – Formation of market relations in Ukraine*, 7(134), pp. 109–114.

9. Panteleiev, P. O. (2014). Modeliuvannia vartosti kapitalnoho remontu zhytlovoho budynku [Modeling the cost of overhaul of a residential building]. *Komunalne hospodarstvo mist – Municipal utilities*, 113, pp. 67–76.

10. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy [State Statistics Service of Ukraine] (2020). *Pro oplatu naselenniam zhytlovo-komunalnykh posluh u travni 2020 roku [On payment by the population of housing and communal services in May 2020]*. <http://www.ukrstat.gov.ua/express/expr2020/06/80.pdf>.

11. Shcherbyna, A. A. (2019). *Balansova model rozvytku rynku zhytlovo-komunalnykh posluh z urakhuvanniam platospromozhnosti spozhyvachiv [Balance model of the development of the housing and communal services market taking into consideration solvency of consumers]* [PhD dissertation, Kharkiv National University of Municipal Services named after M. O. Beketov].

12. *Around the world in dollars and cents*. What price the world? Trends in international real estate trading (2016). Savills. <https://pdf.euro.savills.co.uk/global-research/around-the-world-in-dollars-and-cents-2016.pdf>.

13. Bundesrecht konsolidiert: *Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnungseigentumsgesetz 2002, § 2. Begriffsbestimmungen*. Fassung vom 07.07.2020. <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921>.

14. Çağdaş, Volkan; Stubkjær, Erik; de Vries, Walter Timo; Van der Merwe, Cornelius; Paasch, Jesper; Paulsson, Jenny; Schwery, Nadja; Ploeger, Hendrik; Isikdag, Umit; Kara, Abdullah (2018). *Co-ownership shares in condominium: A comparison across jurisdictions and standards*. Proceedings of the 6th International FIG 3D Cadastre Workshop. Copenhagen, Denmark : International Federation of Surveyors (FIG), pp. 217-242. http://www.gdmc.nl/3DCadastres/workshop2018/programme/Workshop2018_12.pdf.

15. Dutch Civil Code. 1992, Article 5:106 *Establishment of apartment rights*. <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook055.htm>.

16. Martti Lujanen (2010). Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owner-occupied apartment blocks. *International Journal of Law in the Built Environment*, 2(2), pp. 178–197.

17. Nikolaiev, V., and Kucherenko, O. (2019). *Prevention of housing stock collapse in Ukraine requires extraordinary strategic decisions*. In 26th Annual European Real Estate Society Conference. ERES: Cergy-Pontoise, France. https://eres.architexturez.net/system/files/P_20190822113136_7823.pdf.

18. *Reinvigorating commonhold: the alternative to leasehold ownership* (2018). Law Commission. https://s3-eu-west-2.amazonaws.com/lawcom-prod-storage-11jxou24uy7q/uploads/2018/12/Commonhold_summary-report_FINAL.pdf.

19. Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10 Dezember 1907. Stand am 5 December 2008. www.admin.ch/ch/d/sr/c210.html.

20. Van der Merwe, C. A. (2002). Comparative Study of the Distribution of Ownership Rights in Property in an Apartment or Condominium Scheme in Common Law, Civil Law and Mixed Law Systems. *Georgia Journal of International and Comparative Law*, 31(1), pp. 101–138.

Шербина Андрій Анатолійович – кандидат економічних наук, генеральний директор, Кошторський концерн «Центр комунального сервісу» Київської міської державної адміністрації (вул. Кирпоноса, 10/8, м. Київ, 03190, Україна).

Шербина Андрей Анатольевич – кандидат экономических наук, генеральный директор, Кошторский концерн «Центр коммунального сервиса» Киевской городской государственной администрации (ул. Кирпоноса, 10/8, г. Киев, 03190, Украина).

Shcherbyna Andrii – PhD in Economics, General Director of Municipal Concern “Centre of Municipal Service”, Kyiv City State Administration (10/8 Kyrponosa Str., 03190 Kyiv, Ukraine).

E-mail: a.a.shcherbina@gmail.com