

DOI: 10.32999/ksu2307-8030/2021-41-7

УДК 332.871

Кіріс С.П.
здобувач кафедри маркетингу та логістики
ДВНЗ «Український державний хіміко-технологічний університет»
ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-6905-9682>
Email: spkiris@gmail.com

ЕФЕКТИВНІСТЬ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ

Статтю присвячено ефективності управління багатоквартирним будинком. Досліджено основні терміни та категорії, які використовуються у даному питанні. Визначено види спільного майна співвласників багатоквартирного будинку та основні форми управління ним. Виявлено, що основними показниками ефективності управління багатоквартирними будинками є: технологічна ефективність та енергоефективність, екологічні показники (зменшення негативного впливу на оточуюче середовище, забезпечення прав співвласників на отримання якісних послуг); забезпечення участі співвласників у прийнятті управлінських рішень; комунікації з державними органами та місцевою владою (участь у місцевих програмах розвитку, отримання державної підтримки тощо).

Ключові слова: багатоквартирний будинок, спільне майно співвласників багатоквартирного будинку, ефективність управління багатоквартирним будинком, управитель багатоквартирного будинку.

Кирис С.П. ЭФФЕКТИВНОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Статья посвящена эффективности управления многоквартирным домом. Исследованы основные термины и категории, используемые в данном вопросе. Определены виды общего имущества совладельцев многоквартирного дома и основные формы управления ним. Выявлено, что основными показателями эффективности управления многоквартирными домами являются: технологическая эффективность и энергоэффективность, экологические показатели (уменьшение негативного воздействия на окружающую среду, обеспечение прав совладельцев на получение качественных услуг); обеспечение участия совладельцев в принятии управленческих решений; коммуникации с го-

сударственными органами и местными властями (участие в местных программах развития, получение государственной поддержки).

Ключевые слова: многоквартирный дом, совместное имущество совладельцев многоквартирного дома, эффективность управления многоквартирным домом, управляющий многоквартирным домом.

Kiris Stanislav. EFFICIENCY OF MANAGEMENT OF AN APARTMENT BUILDING

The subject of this work is the effectiveness of apartment building management. The main terms and categories are studied. At this work is studied a modern status of housing industry and economics of Ukraine. At this time the major threats to economics are: dissatisfactory technical condition of a large share of the housing stock of Ukraine, low energy efficiency of apartment buildings, passive attitude of co-owners to effective management and using of common property. There are four types of common property of co-owners apartment building and the main forms of their management are defined. In this work studied the existing methods of housing management: Condominium, when the co-owners manage themselves by electing own Management and Chairman, managing of the building by a individual manager or a private management companies, management of municipal management companies. Now in Ukraine has not yet developed a single methodology for assessing the effectiveness of apartment building management, so there are a large number of scientific approaches to the formation of such an assessment system. The analysis of economic efficiency and social responsibility should consider that the management system should be aimed at achieving the goals of apartment building management. There main indicators of management efficiency of apartment buildings are: an energy efficiency: issues of technical operation and maintenance and using of energy-saving technologies; environmental indicators: reduction of negative impact on the environment, ensuring the cleanliness of the adjacent territory and improving waste management; social factor: ensuring the rights of co-owners to receive quality services; loyalty of co-owners: their participation in management; communication with state and municipal institutions: participation in local development programs, receiving state support, etc. The choice of methods of evaluation the effectiveness of apartment buildings based on form of condominiums management should be made. There are many differences in the forms of management of an apartment building, which should be counted in the new methodology for assessing the effectiveness of management.

Keywords: apartment building, joint property of co-owners, efficiency of apartment building management, apartment building manager.

Постановка проблеми. Проблеми утримання й ефективного управління наявним житловим фондом, ефективна його експлуатація, зберігання та примноження – актуальні питання сьогодення. У зв'язку з незадовільним технічним станом великої частки житлового фонду України, низькою енергоефективністю багатоквартирних житлових будинків, пасивним ставленням співвласників до ефективного управління та використання спільного майна необхідні невідкладні зміни. З урахуванням досвіду європейських країн запровадження ефективної управлінської системи щодо житлового фонду може бути можливим за рахунок залучення до цієї сфери професійних управителів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Для співвласників велике значення має управлінська ефективність керування об'єктами наявного житлового фонду, адже його ринкова вартість частково залежить від стану об'єктів загалом і рівня надання у ньому житлово-комунальних послуг (А. Бурий, М. Осипчук, Р. Кальницький). Як зазначили І.В. Алексеев та Н.В. Мороз, в ефективності управління об'єктом житлового фонду прямо зацікавлені й професійні управителі, оскільки від цього залежить їхня професійна репутація, і співвласники. Інтереси співвласників будинку та управителів щодо ефективності управління повністю збігаються, але потрібно чітко визначити критерії цієї ефективності.

Мета статті. Професійне та ефективне управління здатне забезпечити ефективне планування відповідних заходів щодо вибору джерела їх фінансування, а також залучення інвестицій й ефективного застосування існуючих ресурсів для зберігання та розвитку вітчизняного житлового фонду. Оцінювання оцінки ефективності багатоквартирними будинками необхідно здійснювати з урахуванням форми управління, вибраної співвласниками житлових приміщень.

Вклад матеріалу дослідження та його основні результати. Згідно з вітчизняним законодавством, «багатоквартирний будинок – це житловий будинок із трьох або більше квартир. У будинку можуть бути розташовані й нежитлові приміщення» [1], до яких можна віднести офісні приміщення, торгові точки, заклади ресторанного бізнесу та ін., що є приватною власністю юридичних чи фізичних осіб. Багатоквар-

тирний будинок – це цілісна система, до якої належать не лише квартири і приміщення нежитлового призначення, а й те майно, яке поєднує їх, – спільне майно, що належить співвласникам багатоквартирного будинку на правах спільної сумісної власності, тому не підлягає розподілу між цими співвласниками. Із метою підтвердження прав власності на це майно співвласники не повинні одержувати ніякої документації, адже їхнє право на спільну сумісну власність визначено в Україні на законодавчому рівні.

Із 2015 р. в Україні відбувалися значні зміни в законодавстві, яким регулювалися відносини щодо управління багатоквартирними будинками. Зокрема, згідно з положеннями Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [2], запроваджені певні нововведення з метою підвищення ефективності механізмів прийняття рішень у процесі утримання спільного майна багатоквартирних будинків, а також значну увагу було приділено питанням управління цим майном співвласниками.

Зазначимо, що цей Закон також вніс правки до вітчизняного законодавства з питань функціонування об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), а саме було здійснено чітке визначення інших форм і методів управління спільними видами майна багатоквартирних будинків аніж передбачав Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [3] (рис. 1).

З урахуванням законодавчих нововведень права управління спільною колективною власністю були отримані співвласниками будинку в кожній із форм цього управління. Чи повністю, чи частково управлінські функції передаються управителю, а у разі утворення ОСББ (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку) згідно з рішенням співвласників їм повністю передаються управлінські функції. Таким чином, у результаті законодавчих нововведень співвласники отримали права:

– на самостійне вирішення усіх питань з управління багатоквартирним будинком на зборах співвласників;

– на створення ОСББ та передачі йому усіх функцій щодо управління багатоквартирним будинком (згідно з порядком, який установив Закон про ОСББ);

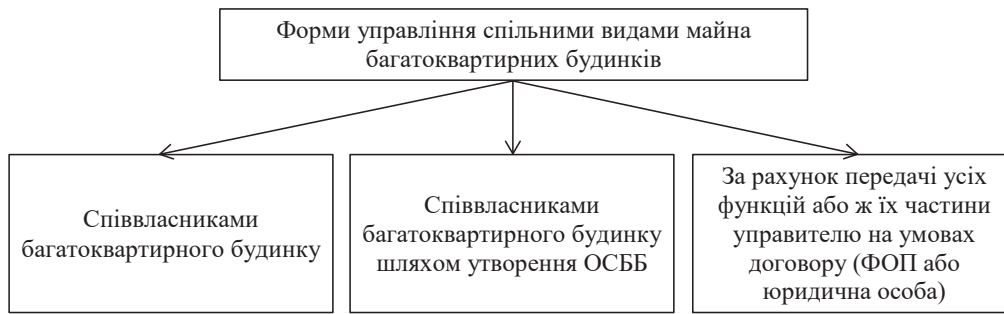


Рис. 1. Форми управління спільними видами майна багатоквартирних будинків

Джерело: побудовано автором за даними [4]

– на передачу усіх функцій щодо управління багатоквартирним будинком згідно з відповідним рішенням співвласників управителю (або ФОП, або юридична особа);

– на часткову передачу управлінських функцій управителю та залишення частини функцій за собою, причому ці рішення приймають загальні збори співвласників [5].

Також співвласники багатоквартирних будинків отримали відповідні права та були наділені відповідними обов'язками, а також на них покладено відповідальність за спільне майно. Зокрема, співвласникам надане особисте право участі в управлінських процесах, що стосуються багатоквартирного будинку, чи право участі за допомогою представників. Також співвласників було зобов'язано забезпечення відповідного та належного утримання, санітарного, протипожежного й технічного стану спільного майна будинку, проведення його поточного й капітального ремонтів [6].

Згідно зі статтею 19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», відносини учасників договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг повинні здійснюватися лише на договірній основі, тоді як до складу учасників цих відносин зараховано власників, споживачів, виконавців та виробників [7].

Перелік спільного майна багатоквартирного будинку в Україні, згідно зі статтею 382 Цивільного кодексу України, наведено на рис. 2.

Також варто відзначити, що питання прав на земельну ділянку (місця розташування багатоквартирного будинку) доволі проблематичне на даний

момент, адже воно не регулюється на законодавчому рівні, і багато будинків опиняються перед проблемою одержання права власності.

Зазначимо, що порівняно зі створенням ОСББ або ж користуванням послугами управлінської компанії неорганізовані власники квартир відчують значні труднощі щодо прийняття управлінських рішень у межах багатоквартирного будинку щодо винаймання високоякісних управителів чи захисту власних прав. Співвласниками багатоквартирних будинків відтепер самостійно приймаються всі рішення з питань управління й обслуговування майна, включаючи вибір постачальників управлінських послуг [9, с. 9].

Проблеми утримання й ефективного управління наявним житловим фондом, ефективної його експлуатації, зберігання та примноження – це актуальне питання сьогодення. У зв'язку з незадовільним технічним станом великої частки житлового фонду України, низькою енергоефективністю багатоквартирних житлових будинків, пасивним ставленням співвласників до ефективного управління та використання спільного майна необхідні невідкладні зміни. З урахуванням досвіду європейських країн запровадження ефективної управлінської системи щодо житлового фонду може бути можливим за рахунок залучення до цієї сфери професійних управителів. На нашу думку, професійне й ефективне управління здатне забезпечити ефективне планування відповідних заходів щодо вибору джерела їх фінансування, а також залучення інвестицій та ефективного застосування існуючих ресурсів задля зберігання і розвитку вітчизняного житлового фонду.

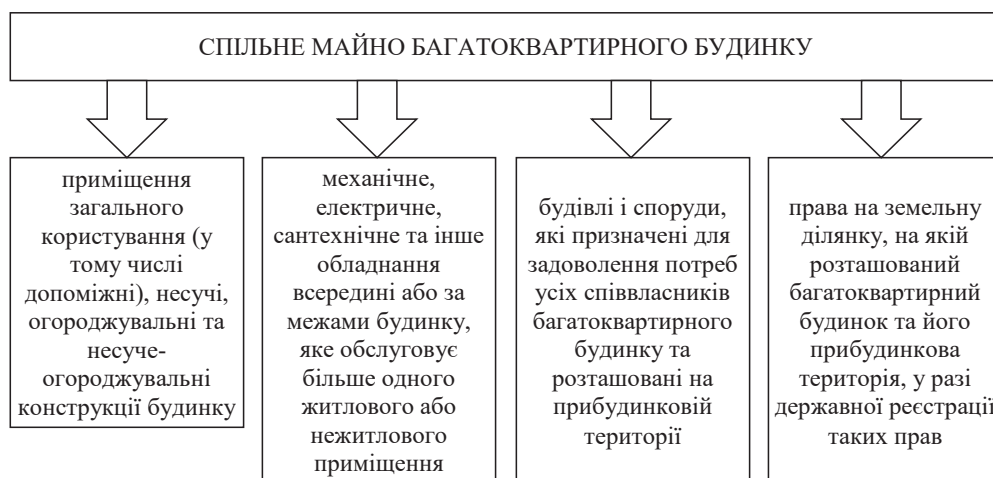


Рис. 2. Спільне майно вітчизняних багатоквартирних будинків

Джерело: побудовано автором за даними [8]

На нашу думку, вибір методів оцінювання ефективності багатоквартирних будинків необхідно здійснювати з урахуванням форми управління, вибраної співвласниками житлових приміщень, кожна з яких характеризується такими відмінностями, які мають бути закладені в новій методиці оцінювання ефективності управління (рис. 3).

Для співвласників велике значення має управлінська ефективність керування об'єктами наявного житлового фонду, адже його ринкова вартість частково залежить від стану об'єктів загалом і рівня надання у ньому житлово-комунальних послуг.

Як слушно зазначили І.В. Алексєєв та Н.В. Мороз, «у високій ефективності управління об'єктом житлового фонду прямо зацікавлені й професійні управителі, оскільки від цього залежить їхня професійна репутація».

Інтереси співвласників будинку та управителів щодо ефективності управління повністю збігаються, але потрібно чітко визначити критерії цієї ефективності» [12, с. 247]. Принципи ефективності управління багатоквартирними будинками полягають у досягненні відповідної мети управління (певний якісний результат діяльності чи якісний стан об'єкта за оптимальних витрат) [13].

Варто відзначити, що у світлі останніх тенденцій оцінювання ефективності управління багатоквартир-

ними будинками повинна враховувати такі критерії та показники:

- 1) енергоефективність:
 - питання технічної експлуатації та обслуговування багатоквартирних будинків;
 - раціональне споживання енергії;
 - використання енергозберігаючих технологій;
 - зменшення витрат на оплату електроенергії, теплопостачання;
- 2) екологічні показники:
 - зменшення негативного впливу на оточуюче середовище;
 - удосконалення поводження з відходами;
 - забезпечення періодичного вивезення сміття відповідними компаніями;
 - забезпечення чистоти прибудинкової території;
- 3) соціальний вимір:
 - забезпечення прав співвласників на отримання якісних послуг;
 - участь співвласників в управлінні будинком;
 - право голосу кожного співвласника;
- 4) лояльність співвласників:
 - періодичні збори;
 - загальна участь у прийнятті управлінських рішень;
 - можливість ознайомлення з документами щодо управління будинком;

ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМИ БУДИНКАМИ	Самостійне управління співвласниками	Створення ОСББ	Управління за допомогою управителя	
	Рівень самостійності власників квартир	Максимальний	Максимальний	Мінімальний
	Продуктивність та якість управління	Мінімальна	Помірна	Максимальна
	Витрати на управління багатоквартирним будинком	Помірні	Помірні	Максимальні
	Рівень ризику власників від можливих незаконних дій третіх осіб	Помірний	Мінімальний	Максимальний
	Прозорість витрачання грошових коштів	Максимальна	Помірна	Мінімальна
	Обмеження параметрів будинку для ефективного управління	Не більше 10-12 квартир	5-25 тис. м ²	Без обмежень

Рис. 3. Особливості управління багатоквартирними будинками, які мають бути враховані під час розроблення методики оцінювання ефективності управління

Джерело: побудовано автором за даними [10; 11]

– ефективні комунікації з органами управління багатоквартирним будинком;

5) комунікації з державними органами місцевої влади тощо:

- участь у місцевих програмах розвитку;
- отримання державної підтримки тощо.

Висновки. Ефективна система управління багатоквартирними будинками вимагає спільних зусиль їхніх співвласників та органів управління (залежно від вибраної форми управління багатоквартирними будинками). В Україні досі не розроблено єдиної методики оцінювання ефективності управління багатоквартирним будинком, тому існує значна кількість наукових підходів до формування системи такого оцінювання.

Процеси реформування управлінських процесів і технологічної модернізації житлового фонду багатоквартирних будинків, зростання рівня ефективності управлінських послуг повинні ґрунтуватися на застосуванні нових, досконаліших організаційно-економічних й інформаційних управлінських методів, які нині значно відрізняються від тих принципів та методів, що використовувалися ще до недавнього часу у сфері житлово-комунального обслуговування будинків (житлового фонду).

Також зазначимо, що оцінювання ефективності управління багатоквартирними будинками може ініціюватися загальними зборами співвласниками будинку, ініціативною групою, головою ОСББ та управляючою компанією, а здійснюватися шляхом створення відповідної комісії, до складу якої входять як співвласники, так і представники органу управління багатоквартирним будинком. За результатами проведення такого оцінювання приймається відповідне рішення щодо подолання наявних проблем або пошуку нових шляхів та можливостей удосконалення механізму управління багатоквартирним будинком.

Таким чином, за результатами проведеного дослідження відзначимо: оскільки єдиної методики аналізування ефективності управління багатоквартирними будинками в Україні поки не розроблено, співвласники та представники органів управління будинками на власний розсуд створюють відповідні алгоритми такого оцінювання.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> (дата звернення: 08.02.2021).
2. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> (дата звернення: 08.02.2021).
3. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>
4. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> (дата звернення: 08.02.2021).
5. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> (дата звернення: 08.02.2021).
6. Бурій А., Осипчук М., Кальницький Р. Ваш багатоквартирний будинок: хто й як має ним управляти. URL: https://upravbud.info/content/uploads/2019/10/bkb-hto-i-yak-maye-nym-upravlyaty_new.pdf (дата звернення: 09.02.2021).
7. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 09.11.2017 № 2189-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text> (дата звернення: 08.02.2021).
8. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 08.02.2021).
9. Поточний стан управління багатоквартирними будинками в Україні. Аналітичний звіт. Листопад 2020. 66 с.
10. Форми управління багатоквартирним будинком. Яку вибрати? URL: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEWiR-uKzjO_uAhVnKMMKHQ04BbsQFjAAegQIBBAC&url=http%3A%2F%2F (дата звернення: 08.02.2021).
11. Вибір оптимальної форми управління багатоквартирним будинком / Міністерство розвитку громад та територій України. URL: <https://www.minregion.gov.ua/press/news/vibir-optimalnoyi-formi-upravlinnya-bagatokvartirnim-budinkom/> (дата звернення: 08.02.2021).
12. Алексеев І.В., Мороз Н.В. Оцінювання ефективності управління житловим фондом. *Актуальні проблеми економіки. Серія «Демографія, економіка праці, соціальна економіка і політика»*. 2016. № 5(179). С. 246–253.
13. Moroz N.V., Bondarenko L.P., Chubka O.M. Principles of professional management of multi-apartment buildings. *Науковий вісник Полісся*. 2018. № 2(14). Ч. 1. С. 150–156.

REFERENCES:

1. Pro osoblyvosti zdijsnennya prava vlasnosti u bagatokvartyrnomu budynku: Zakon Ukrainy vid 14.05.2015 № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> (accessed 08 February 2021).
2. Pro osoblyvosti zdijsnennya prava vlasnosti u bagatokvartyrnomu budynku: Zakon Ukrainy vid 14.05.2015 № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> (accessed 08 February 2021).
3. Pro obyednannya spivvlasnykiv bagatokvartyrnogo budynku: vid 29.11.2001 № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text> (accessed 08 February 2021).
4. Pro osoblyvosti zdijsnennya prava vlasnosti u bagatokvartyrnomu budynku: Zakon Ukrainy vid 14.05.2015 № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> (accessed 08 February 2021).
5. Pro osoblyvosti zdijsnennya prava vlasnosti u bagatokvartyrnomu budynku: Zakon Ukrainy vid 14.05.2015 № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> (accessed 08 February 2021).
6. Buryi A., Osypchuk M., Kalnytskyi R. Vash bagatokvartyrnyj budy-nok: hto i yak maye nym upravlyaty. URL: https://upravbud.info/content/uploads/2019/10/bkb-hto-i-yak-maye-nym-upravlyaty_new.pdf (accessed 09 February 2021).
7. Pro zhytlovo-komunalni poslugy: Zakon Ukrainy vid 09.11.2017 № 2189-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text> (accessed 08 February 2021).
8. Cyvilnyj Kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (accessed 08 February 2021).
9. Potochnyj stan upravlinnya bagatokvartyrnymy budynkamy v Ukraini. Analitichnyj zvit. Lystopad 2020. 66 s. (accessed 10 February 2021).
10. Formy upravlinnya bagatokvartyrnym budynkom. Yaku obraty? URL: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEWiR-uKzjO_uAhVnKMMKHQ04BbsQFjAAegQIBBAC&url=http%3A%2F%2F (accessed 08 February 2021).
11. Vybir optymalnoyi formy upravlinnya bagatokvartyrnym budynkom. Ministerstvo rozvytku gromad ta terytorij Ukrainy. URL: <https://www.minregion.gov.ua/press/news/vibir-optimalnoyi-formi-upravlinnya-bagatokvartirnim-budinkom/> (accessed 08 February 2021).
12. Alyekseyev I.V., Moroz N.V. (2016) Ocinyuvannya efektyvnosti upravlinnya zhytlovym fondom [Evaluating the effectiveness of housing management]. *Aktualni problemy ekonomiky. Seriya «Demografiya, ekonomika praci, socialna ekonomika i polityka»*, no. 5(179), pp. 246–253.
13. Moroz N.V., Bondarenko L.P., Chubka O.M. (2018) Principles of professional management of multi-apartment buildings. *Naukovyy visnyk Polissya*, no. 2(14), part 1, pp. 150–156.

Стаття надійшла до редакції 17.02.2021.
The article was received 17 February 2021.