

Д. О. Лазаренко,
доктор економічних наук, професор,
ORCID 0000-0002-9957-6311,
e-mail: lazd77@gmail.com,
Державний податковий університет, м. Ірпінь

СТВОРЕННЯ ЕФЕКТИВНОЇ СИСТЕМИ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ: ПРОБЛЕМИ І ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

Вступ. Трансформація процесів управління об'єктами житлової нерухомості в країнах Південної і Східної Європи зараз знаходиться на етапі формування ефективних механізмів, процесів формування та обігу первинного, вторинного житла, земельних ділянок та інших інфраструктурних об'єктів. В умовах воєнного часу і складної економічної ситуації, відсутності державної участі в капітальному будівництві нового житла та управлінні зношеними нерухомими об'єктами, невідповідність законодавства новим умовам ринку, стала актуальною необхідність перегляду житлової політики.

Власники житлових об'єктів стають все більш вимогливими до якості життя та сервісу. Конкуренція на ринку житлової нерухомості зростає, що мотивує власників об'єктів житлової нерухомості шукати нові способи підвищення ефективності експлуатації та якості обслуговування. Це вимагає від забудовників та управителів об'єктів житлової нерухомості впроваджувати нові організаційні механізми та технологічні інновації для задоволення потреб мешканців (власників).

Постановка проблеми. Проблема небажання та відсутність навичок власників спільно управляти власним майном, спричинило неефективне управління багатоквартирними будинками. Руйнування житлових будівель під час військових дій і потреба відновлення житла для постраждалих сімей викликали необхідність негайних заходів, спрямованих на відшкодування збитків та капітальні інвестиції в будівництво.

Крім того стрімке прискорення технологічних перетворень, що відбувається в сучасному суспільному житті поступово змінює структуру верств населення. Різка диференціація доходів населення викликала таке негативне соціально-економічне явище, як полярне розшарування і стратифікація сучасного суспільства [3].

Сьогодні в Україні відбувається зміна характеру стратифікаційної системи. Якщо раніше в суспільстві переважала етакратична система, побудована на адміністративно-владних інструментах, ієрархія і формальних рангах, то в сучасному суспільстві формування стратифікаційної системи відбувається на економічній основі, коли головними

критеріями стають рівень доходів, володіння власністю і можливість управляти спільною власністю або передавати уповноваження.

Проблема посилюється накопиченням будівельного сміття і відсутністю ефективних програм його утилізації. До того принципи циркулярної економіки вимагають врахувати соціальну, екологічну і комерційну складові проблеми зеленого відновлення в галузі капітального будівництва.

В контексті цих викликів увага українських фахівців – аналітиків і практиків – зосереджується на питаннях пошуку економічних і організаційних механізмів удосконалення системи спільної власності та корпоративного управління багатоквартирними будинками. Важливим аспектом є інтеграція досвіду інших країн для забезпечення оптимального використання капітальних інвестицій у розвиток житлового сектору.

Створення ефективної системи корпоративного управління для житлового комплексу є складним завданням, яке може зіткнутися з низкою проблем, однією з яких є недостатній рівень відповідальності співвласників. У багатьох випадках співвласники не усвідомлюють своїх прав та обов'язків, що може призвести до конфліктів та неефективного управління.

Аналіз основних досліджень. Відомі вчені І. Божанова, О. Кучеренко, Ю. Манцевич, В. Ніколаєв, Н. Олійник, В. Омельчук та інші розглядали питання оптимізації управління об'єктами житлової нерухомості. Серед останніх дисертаційних досліджень слід зупинитися на роботах Т. Ніколаєвої, П. Пантелеєва, А. Бабак, А. Щербини.

Дослідження Т. Ніколаєвої «Науково-методичні основи управління господарськими системами домоволодіння» (2013) було першою роботою, присвяченою управлінню об'єктами житлового фонду з позицій власників квартир і будинків з акцентом на забезпечення відтворення житла [19, с. 227-233].

Так, у дисертації П. Пантелеєва «Оцінювання стану і вартості утримання житлових будинків будівельно-експлуатаційними підприємствами» (2018 р.) здійснене обґрунтування науково-методичних положень щодо визначення потреб у фінан-

суванні капітальних ремонтів задля збереження і продовження терміну експлуатації житла [22, с. 24].

Подальший розвиток тематики управління будинками відображений у кандидатській дисертації А. Щербини «Балансова модель розвитку ринку житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів» 2019 р., у якій запропоновано методи балансування необхідних витрат на житлово-комунальні послуги, капітальні ремонти, відтворення житла з платоспроможністю мешканців-власників з можливим урахуванням вартості їхніх квартир як нерухомості [6].

Остання з розглянутих робіт – дисертація А. Бабак «Адаптація вартісно-орієнтованого управління підприємством до об'єктів житлової нерухомості», присвячена генезису відносин власності і моделі управління житлом у нашій країні, їх порівняльному аналізу з країнами ЄС, виявленню слабких сторін вітчизняної моделі, пошуку і застосуванню таких економіко-управлінських методів й інструментів, які б забезпечували можливість ощадливо управляти власним житлом мешканців багатоквартирних будинків та сучасних житлових комплексів. Такий підхід поєднав методологічні можливості та інструменти управління нерухомістю (девелопменту) та управління підприємствами [9].

Метою даної статті є дослідження сучасних концепцій господарювання на об'єктах житлової нерухомості спільної власності і створення ефективної системи корпоративного управління для житлового комплексу.

Результати дослідження. Сьогодні в Україні існує ряд серйозних економічних викликів у сфері житлового будівництва та управління житловим фондом. Комплексний аналіз цих проблем розкриває кілька ключових аспектів, що потребують уваги та вдосконалення.

Житлові будинки, споруджені в різні періоди часу, мають різні особливості, які впливають на їх подальше утримання і ефективну експлуатацію. Зокрема, це стосується кількості домогосподарств у таких будинках.

Кількість домогосподарств у будинках має важливе значення для їх подальшого утримання співвласниками. Чим більше домогосподарств у будинку, тим складніше організувати ефективне управління. Це пов'язано з тим, що у співвласників можуть бути різні інтереси та погляди на те, як повинен утримуватися будинок.

Основні проблеми, з якими стикаються співвласники будинків з великою кількістю домогосподарств, включають:

- нездатність досягти згоди щодо розподілу витрат на утримання будинку, що може призводити до затримок у оплаті комунальних послуг, ремонтних робіт та інших витрат;

- нераціональне утримання спільного майна і території спільного користування, що призводить до

погіршення стану будинку, його інфраструктури, комунальних мереж;

- недостатнє забезпечення безпекових заходів мешканців і неефективність систем безпеки (проти-пожежних, електротехнічних, ліфтових тощо).

Кількість домогосподарств у будинках, розділених за часом будівництва, вказує на потенційні проблеми утримання та управління спільною власністю. Розглянемо деякі можливі суперечні аспекти девелопменту, які можуть виникнути у зв'язку з цією ситуацією:

Різні потреби та стандарти обслуговування: Будинки, побудовані у різний період часу, можуть мати відмінності в структурі, інженерних системах та технічному стані. Різниця в потребах у технічному обслуговуванні та ремонті призводить до відсутності чітких інструкцій синхронізації дії серед співвласників.

Недостатнє фінансування: Домогосподарства в будинках, побудованих у різні періоди, можуть мати різний рівень фінансового стану, що, як правило призводить до виникнення проблем при зборі коштів на поточний ремонт, утримання і капітальні вкладення в модернізацію об'єктів.

Відсутність єдиної стратегії управління: Різниця у часі будівництва може призвести до відсутності єдиної стратегії управління. Співвласники можуть мати різний підхід до питань управління, що може ускладнити прийняття рішень щодо поточної експлуатації житлового комплексу.

Потреба у модернізації та енергоефективності: Спільні власники періодично зіткаються з викликами модернізації будинків відповідно до сучасних умов і енергоефективних стандартів. Такі процеси вимагають значних інвестицій, які можуть бути складні для вирішення, особливо якщо співвласники мають різний погляд на необхідність таких заходів.

Правові аспекти спільної власності: Відсутність чітких правових рамок для управління житловими комплексами спільної власності може призвести до непорозумінь та конфліктів між співвласниками.

Для подолання суперечностей може бути корисним впровадження ефективної системи корпоративного управління, розробка єдиної стратегії для технічного обслуговування та ремонту, а також спільні узгоджені дії у сфері фінансування та модернізації.

Створення ефективної системи корпоративного управління для житлового комплексу є важливим етапом для подолання суперечностей та забезпечення ефективного утримання та розвитку спільної власності. Нижче наведено детальний опис кроків, які можуть бути вжиті для створення такої системи:

Аналіз потреб та ресурсів:

- провести аналіз поточного стану будинків, їхніх інженерних систем, та фінансового стану спільної власності;

- визначити потреби в технічному обслуговуванні, ремонті та модернізації;
- оцінити фінансові можливості та обсяги коштів, доступних для спільного використання.

Створення Кооперативу (ОСББ):

- розглянути можливість створення Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) або іншої форми корпоративної структури;
- здійснити правовий аналіз та зареєструвати кооператив відповідно до чинного законодавства.

Обрання керівництва:

- провести вибори для обрання керівництва кооперативу, такого як правління чи рада;
- вибрати відповідальних та компетентних осіб, які будуть відповідати за управління житловим комплексом.

Розробка стратегії:

- спільно з керівництвом та учасниками визначити стратегію експлуатації, технічного обслуговування;
- визначити періодичність планових оглядів та обслуговування інженерних систем;
- скласти та узгодити графік поточних ремонтів та модернізації житлового комплексу.

Фінансове управління:

- розробити систему фінансового управління для збору та розподілу коштів на поточне утримання, ремонт і капітальні вкладення;
- запровадити прозорий бюджет та механізми фінансової відповідальності.

Комунікація та залучення співвласників:

- встановити ефективну систему комунікації між керівництвом, учасниками та фахівцями (мобільні контакти, наради через соціальні мережі тощо);
- проводити регулярні збори та інформаційні заходи для залучення співвласників до прийняття важливих рішень.

Партнерство та професійні послуги:

- розглянути можливість укладення партнерських угод з фахівцями та сервісними компаніями для забезпечення якісних послуг;
- залучити фахівців з управління нерухомістю та інженерів для ефективної технічної підтримки.

Система контролю та звітності:

- розробити систему контролю за виконанням планів робіт та фінансовою діяльністю;
- проводити регулярні аудити та надавати звіти співвласникам житлового комплексу.

Залучення професіоналів, які спеціалізуються в управлінні нерухомістю, може полегшити вирішення організаційних питань та забезпечити ефективне функціонування спільної власності. У контексті управління житловим комплексом партнерство та професійні послуги можуть включати різноманітні аспекти, які спрямовані на покращення управління, технічного обслуговування та загального комфорту для мешканців. Серед основних аспектів

управління є вибір способу ведення певних робіт та професійних послуг.

Господарський і підрядний способи ведення робіт та надання послуг житловому комплексу – це дві різні стратегії, які можуть бути використані для організації обслуговування та управління житловою власністю.

Господарський спосіб – ведення певних робіт та професійних послуг власними силами без залученням сторонніх організацій і підприємств. В цьому випадку, мешканці або співвласники самостійно приймають рішення та виконують роботи щодо обслуговування та управління житловим комплексом. Господарський підхід вимагає чіткої системи фінансового обліку та прозорості щодо розподілу витрат житлового комплексу.

Підрядний спосіб ведення робіт та надання професійних послуг передбачає виконання робіт сторонньою організацією за договором підряду. За договором підряду сторона-підрядник (або фізична особа) зобов'язується на свій ризик виконати (або виконувати регулярно) певну роботу для житлового комплексу за плату. Підрядний спосіб робіт передбачає укладення між житловим комплексом (замовником) і підрядником (генеральним підрядником) договору

Ведення облікових процедур для забезпечення прозорого фінансового управління та звітності а також проведення інших поточних процедур, які носять регулярний характер доцільно здійснювати *господарським способом*. Надання функціональних повноважень на ці види робіт бажано надати обліковим фахівцям з впровадженням сучасних інформаційних систем для обліку і контролю, обслуговування та комунікації між мешканцями та управлінням.

Якщо житловий комплекс має власну котельню, яка забезпечує опалення та гаряче водопостачання всіх квартир, то обслуговування котельні доцільно теж здійснювати господарським способом. Для цього потрібен власний штат працівників, які здатні здійснювавши відповідні теплотехнічні роботи (експлуатація та обслуговування теплотехнічного обладнання, підготовка до опалювального сезону, ведення режиму роботи котельні, проведення планових ремонтів обладнання тощо).

У великих житлових комплексах чи комплексах з великою кількістю послуг доцільніше використовувати підрядний спосіб для ефективного управління та обслуговування. Застосування підрядного способу ведення робіт та надання професійних послуг з залученням зовнішніх фахівців може забезпечити високий рівень професіоналізму та якісні послуги.

Таким способом житловий комплекс укладає договір з підрядною організацією на проведення ремонту та обслуговування ліфтів. Підрядна організація здійснює певні технічні роботи (експлуатація та

обслуговування ліфтів, ремонт та заміна ліфтового обладнання, проведення планових оглядів тощо).

Обираючи між господарським і підрядним підходами, слід враховувати переваги та недоліки кожного з них. Обидва підходи можуть бути успішно

використані залежно від конкретних потреб та умов житлового комплексу. Важливо забезпечити прозорі управління та забезпечити задоволеність мешканців (див. таблицю).

Таблиця

Переваги та недоліки різних способів ведення робіт та надання професійних послуг житловому комплексу

Спосіб	Переваги	Недоліки
Господарський	Повний поточний контроль за виконанням робіт на всіх етапах	Необхідність наявності власних ресурсів та профільних спеціалістів
	Можливість залучення власних ресурсів та мешканців житлового комплексу	Необхідність наявності у досвіду та знань у сфері обслуговування житлових комплексів
	Можливість оперативного реагування на зміни в ході виконання робіт	Підвищений ризик затримок у виконанні робіт
Підрядний	Необхідність наявності у замовника лише платіжних засобів	Неповний контроль за виконанням робіт та спеціалізованих послуг
	Можливість залучення спеціалізованих підрядних організацій, які мають досвід та знання у сфері обслуговування житлових комплексів	Можливість неякісного виконання робіт підрядником
	Зменшення ризику затримок у виконанні робіт	Збільшення вартості ведення робіт та надання професійних послуг

Вибір способу ведення робіт для поточного утримання та обслуговування житлового комплексу залежить також від інших факторів, включаючи об'єм робіт, складність робіт, регулярність виконання робіт, бюджет робіт тощо.

Якщо об'єм робіт невеликий, а складність робіт невисока, то господарський спосіб може бути більш ефективним, ніж підрядний. У цьому випадку замовник має можливість самостійно контролювати виконання робіт і заощадити кошти.

Якщо об'єм робіт великий, а складність робіт висока, то підрядний спосіб може бути більш ефективним, ніж господарський. У цьому випадку замовник може заручитися досвідом та знаннями спеціалізованої підрядної організації.

У будь-якому випадку, перед вибором способу ведення робіт необхідно ретельно проаналізувати всі фактори, які можуть вплинути на ефективність виконання робіт на надання послуг.

Для стимулювання оновлення і формування оптимальності структури основних фондів спільної (в т.ч. комунальної) власності з боку координаторів житлових комплексів, що знаходяться у спільній власності необхідно реалізувати такі першочергові заходи:

1. Передбачити можливість формування спецрезерв для оновлення основних фондів житлового комплексу.

2. Передбачити можливість відстроченої амортизації, коли у разі виникнення збитків можна не нараховувати амортизацію основних засобів, а перенести її на більш сприятливий період без обмеження

строків. Застосування такого методу сприятиме зростанню капітальних вкладень на оновлення основних фондів.

3. Якщо актив (приміщення, обладнання) з будь-якої причини простоє, амортизація повинна нараховуватися під час простою. На думку авторів, у цьому випадку амортизаційні відрахування необхідно розділити на дві частини:

- під час роботи обладнання списується за рахунок загальновиборничих витрат;
- під час простою списується на витрати звітного періоду.

4. Для стимулювання саме розширеного оновлення, а не простого заміщення за рахунок амортизації, запровадити пільгові умови на зростання капіталовкладень [4].

Висновки. Відсутність ефективних механізмів корпоративного управління багатоквартирними будинками призводить до недофінансування потрібних робіт, включаючи ремонт та технічне обслуговування, що загрожує якості та безпеці життя мешканців.

Проблеми в сфері легалізації власності та відсутність прозорих механізмів розподілу земельних ресурсів ускладнюють житлове будівництво та сприяють формуванню тіньового сектору.

Управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності є складним завданням, яке потребує комплексного підходу. Для ефективного управління необхідно впроваджувати систему корпоративного управління. Держава може відігравати важливу роль у покращенні управління спільною влас-

ністю шляхом стимулювання створення ОСББ та інших форм корпоративної структури, залучення професійних фахівців та надання пільг на оновлення основних фондів.

Вибір способу ведення робіт та надання професійних послуг є важливим фактором, який впливає на ефективність управління спільною власністю. При виборі способу необхідно враховувати різні фактори: об'єм робіт, їх складність і регулярність, наявний бюджет.

Для стимулювання оновлення та формування оптимальності структури основних фондів спільної власності з боку координаторів житлових комплексів необхідно низку першочергових заходів.

Для розв'язання проблем стимулювання створення ОСББ та інших форм корпоративної структури управління спільною власністю має відбутися впровадження законодавчих змін, які полегшать створення та діяльність таких структур. Необхідно

впровадити заходи щодо стимулювання оновлення основних фондів спільної власності. Це може бути зроблено шляхом впровадження податкових пільг та інших стимулів для капітальних вкладень у спільну власність.

Впровадження інноваційних технологій в процес будівництва та управління житловим фондом може зробити цей сектор більш ефективним та екологічно стійким.

Крім того, внаслідок військових дій, необхідно вжити заходів для відновлення житла, розселення постраждалих та забезпечення фінансової підтримки для відшкодування збитків.

Загальний комплексний підхід до розв'язання цих економічних проблем вимагає скоординованих зусиль уряду, бізнесу та громадськості для створення стабільної та сталої системи житлового будівництва та управління житловим фондом в Україні.

Література

1. Affordable Housing in Central and Eastern Europe: Identifying and Overcoming Constrains in New Member States. 2017. URL: https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/2018.10.22_affordable_housing_in_central_and_eastern_europe.pdf.
2. European Union Statistics on Income and Living Conditions (EUSILK). URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/microdata/european-unionstatistics-on-income-and-living-conditions>.
3. Lazarenko D., Mozgovoy L. Current trends of socio-economic stratification of the society. *European science*. 2019. № 4. S. 113-118.
4. Lazarenko D., Sirenko S., Dzwigol H., Dzwigol-Barosz M. Basic Accounting Aspects of Amortization Politik. *Економічний вісник Донбасу*. 2019. №4. С.100-106. DOI: [https://doi.org/10.12958/1817-3772-2019-4\(58\)-100-105](https://doi.org/10.12958/1817-3772-2019-4(58)-100-105).
5. Nikolaiev V. P. Qualitative and quantitative analysis of the housing stock in Ukraine. *Technical and economic aspects of real estate properties* : collective monograph / V. P. Nikolaiev, P. Ye. Hryhorovskiy, V. O. Khyzhniak, G. M. Ryzhakova and all. Lviv-Torun : LihaPres, 2019. P. 1-20. DOI: <https://doi.org/10.36059/978-966-397-167-4/1-20>.
6. Shcherbyna A. Towards a concept of sustainable housing provision in Ukraine. *Land Use Policy*. 2022. Vol. 122. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837722003970>. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106370>.
7. Pittini A., Ghekiere L., Dijol J., Kiss I. The State of Housing in the EU. *A Housing Europe Review*. 2015. URL: https://www.researchgate.net/publication/282849203_The_State_of_Housing_in_the_EU_2015.
8. Бубенко П. Т., Тітяєв В. І., Димченко О. В., Торжнік О. М., Чистякова І. А., Шкурко О. В. Амортизація і відтворення основних фондів житлово-комунального господарства: монографія. Харків: ХНАМГ, 2010. 255 с.
9. Бабак А. В. Адаптація вартісно-орієнтованого управління підприємством до об'єктів житлової нерухомості: дис. ... канд. екон. наук : 08.00.04. Київ, 2021. 235 с.
10. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. Київ: Аналітичний центр CEDOS, 2019. 132 с.
11. Кравченко В. І., Паливода К. В., Поляченко В. А. Основи житлової економіки. Київ: Основа, 2007. 416 с.
12. Кучеренко О. Ю. Інституційні моделі соціальної держави і житлова політика. *Право та державне управління*: зб. наук. праць. 2019. № 1 (34). Т. 2. С. 157-167. URL: http://www.pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/1_2019/tom_2/28.pdf.
13. Левчинський Д. Л. Державне регулювання інвестиційного процесу відтворення житлового фонду: автореф. дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.03. Запоріжжя, 2012. 40 с.
14. Лисов І. В. Формування та реалізація державної житлової політики України та її регіонів : дис. ... д-ра наук з держ. упр. : 25.00.02 / Акад. муніцип. упр. Київ, 2012. 401 с.
15. Логвиненко В. І. Державне управління функціонуванням і розвитком ЖКГ в Україні: монографія. Донецьк: [СПД Купріянов В.С.], 2009. 487 с.
16. Методика розрахунку показників доходів та ресурсів домогосподарств: Наказ Державної служби статистики України 28.11.2014 № 372 (зі змінами, затвердженими наказом Державної служби статистики України від 23.12.2019 № 433). Київ: Держстат, 2014. 56 с.
17. Мороз Н. В. Розвиток системи управління житловим фондом в Україні : дис.... канд. екон. наук : 08.00.03. Національний університет «Львівська політехніка». Львів, 2016. 237 с.
18. Ніколаєв В. П., Бабак А. В. Формування сегменту власного житла мешканців багатоквартирних будинків і нові задачі управління. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2018. № 37. С. 127-137.
19. Ніколаєва Т. В. Економічна сутність домоволодіння: об'єкт, організація і процес. *Формування ринкових відносин в Україні*: зб. наук. праць. 2012. № 6 (133). С. 227-233.
20. Олійник Н. І. Державне регулювання ринку житла в Україні: дис. ... д-ра наук з держ. управління: 25.00.02. Київ: 2011. 391 с.
21. Омельчук В. О. Пропозиції щодо розробки нової стратегії житлової політики в Україні. *Економіка та держава*. 2017. № 12. С. 23-26.

22. Пантелеев П. О. Оцінювання стану і вартості утримання житлових будинків будівельно-експлуатаційними підприємствами: дис. канд. екон. наук: 08.00.04. Київ, 2018. 211 с.

References

- Affordable Housing in Central and Eastern Europe: Identifying and Overcoming Constrains in New Member States. (2017). Retrieved from https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/2018.10.22_affordable_housing_in_central_and_eastern_europe.pdf.
- European Union Statistics on Income and Living Conditions (EUSILK). Retrieved from <https://ec.europa.eu/eurostat/web/microdata/european-unionstatistics-on-income-and-living-conditions>.
- Lazarenko, D., Mozgovoy, L. (2019). Current trends of socio-economic stratification of the society. *European science*, 4, pp. 113-118.
- Lazarenko, D., Sirenko, S., Dzwigol, H., Dzwigol-Barosz, M. (2019). Basic Accounting Aspects of Amortization Politik. *Ekonomichnyi visnyk Donbasu – Economic Herald of the Donbas*, 4, pp. 100-106. DOI: [https://doi.org/10.12958/1817-3772-2019-4\(58\)-100-105](https://doi.org/10.12958/1817-3772-2019-4(58)-100-105).
- Nikolaiev, V. P. (2019). Qualitative and quantitative analysis of the housing stock in Ukraine. *Technical and economic aspects of real estate properties* : collective monograph / V. P. Nikolaiev, P. Ye. Hryhorovskiy, V. O. Khyzhniak, G. M. Ryzhakova et al. (pp. 1-20). Lviv-Toruń, LihaPres. DOI: <https://doi.org/10.36059/978-966-397-167-4/1-20>.
- Shcherbyna, A. (2022). Towards a concept of sustainable housing provision in Ukraine. *Land Use Policy*, Vol. 122. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837722003970>. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106370>.
- Pittini, A., Ghekière, L., Dijol, J., Kiss, I. (2015). The State of Housing in the EU. *A Housing Europe Review*. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/282849203_The_State_of_Housing_in_the_EU_2015.
- Bubenko, P. T., Titiaiev, V. I., Dymchenko, O. V., Torzhnyk, O. M., Chystiakova, I. A., Shkurko, O. V. (2010). Amortyzatsiia i vidtvorennia osnovnykh fondiv zhytlovo-komunalnoho hospodarstva [Depreciation and reproduction of fixed assets of housing and communal services]. Kharkiv, KhNAMH. 255 p. [in Ukrainian].
- Babak, A. V. (2021). Adaptatsiia vartisno-oriantovanoho upravlinnia pidpriemstvom do ob'ektiv zhytlovoi nerukhomosti [Adaptation of value-oriented enterprise management to residential real estate objects]. *Candidate's thesis*. Kyiv. 235 p. [in Ukrainian].
- Derzhavna zhytlova polityka v Ukraini: suchasnyi stan ta perspektyvy reformuvannia [State housing policy in Ukraine: current state and prospects for reform]. (2019). Kyiv, Analytical Center CEDOS [in Ukrainian].
- Kravchenko, V. I., Palyvoda, K. V., Poliachenko, V. A. (2007). Osnovy zhytlovoi ekonomiky [Basics of housing economy]. Kyiv, Osnova. 416 p. [in Ukrainian].
- Kucherenko, O. Yu. (2019). Instytutsiini modeli sotsialnoi derzhavy i zhytlova polityka [Institutional models of welfare state and its housing policy]. *Pravo ta derzhavne upravlinnia – Law and public administration*, No. 1 (34), Vol. 2, pp. 157-167. Retrieved from http://www.pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/1_2019/tom_2/28.pdf [in Ukrainian].
- Levchynskiy, D. L. (2012). Derzhavne rehuliuвання investytsiinoho protsesu vidtvorennia zhytlovoho fondu [State regulation of the investment process of reproduction of the housing stock]. *Extended abstract of Doctor's thesis*. Zaporizhzhia. 40 p. [in Ukrainian].
- Lysov, I. V. (2012). Formuvannia ta realizatsiia derzhavnoi zhytlovoi polityky Ukrainy ta yii rehioniv [Formation and implementation of the state housing policy of Ukraine and its regions]. *Doctor's thesis*. Kyiv. 401 p. [in Ukrainian].
- Lohvynenko V. I. (2009). Derzhavne upravlinnia funktsionuvanniam i rozvytkom ZhKH v Ukraini [State management of the functioning and development of housing and communal services in Ukraine]. Donetsk, [SPD Kupriianov V.S.]. 487 p. [in Ukrainian].
- Metodyka rozrakhunku pokaznykiv dokhodiv ta resursiv domohospodarstv: Nakaz Derzhavnoi sluzhby statystyky Ukrainy 28.11.2014 № 372 (zi zminamy, zatverdzenymy nakazom Derzhavnoi sluzhby statystyky Ukrainy vid 23.12.2019 № 433) [Methodology for calculating indicators of income and resources of households: Order of the State Statistics Service of Ukraine dated 28.11.2014 No. 372 (with changes approved by the order of the State Statistics Service of Ukraine dated 23.12.2019 No. 433)]. (2014). Kyiv, Derzhstat [in Ukrainian].
- Moroz, N. V. (2016). Rozvytok systemy upravlinnia zhytlovyim fondom v Ukraini [Development of the housing stock management system in Ukraine]. *Candidate's thesis*. Lviv, «Lvivska politehnika». 237 p. [in Ukrainian].
- Nikolaiev, V. P., Babak, A. V. (2018). Formuvannia sehmentu vlasnoho zhytla meshkantsiv bahatokvartyrnykh budynkiv i novi zadachi upravlinnia [Formation of the segment of own housing of residents of multi-apartment buildings and new management tasks]. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn – Ways to increase the efficiency of construction in the conditions of the formation of market relations*, 37, pp. 127-137 [in Ukrainian].
- Nikolaieva, T. V. (2012). Ekonomichna sutnist domovolodinnia: ob'ekt, orhanizatsiia i protses [Economic essence of home ownership: object, organization and process]. *Formuvannia rynkovykh vidnosyn v Ukraini – Formation of market relations in Ukraine: coll. of science works*, 6 (133), pp. 227–233 [in Ukrainian].
- Oliinyk, N. I. (2011). Derzhavne rehuliuвання rynku zhytla v Ukraini [State regulation of the housing market in Ukraine]. *Doctor's thesis*. Kyiv [in Ukrainian].
- Omelchuk, V. O. (2017). Propozytsii shchodo rozrobky novoi stratehii zhytlovoi polityky v Ukraini [Proposals for the development of a new housing policy strategy in Ukraine]. *Ekonomika ta derzhava*, 12, pp. 23-26 [in Ukrainian].
- Panteleiev, P. O. (2018). Otsiniuvannia stanu i vartosti utrymannia zhytlovykh budynkiv budivelno-eksploatatsiinymy pidpriemstvamy [Assessment of the condition and cost of maintenance of residential buildings by construction and operation enterprises]. *Candidate's thesis*. Kyiv [in Ukrainian].

Лазаренко Д. О. Створення ефективної системи корпоративного управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності: проблеми і шляхи їх вирішення

В статті розглядаються питання управління об'єктами житлової нерухомості спільної власності. Автори визначають основні проблеми, з якими стикаються співвласники таких об'єктів, а також пропонують шляхи їх вирішення.

Однією з основних проблем є відмінність у потребах та стандартах обслуговування будинків, побудованих у різні періоди часу. Це може призводити до конфліктів інтересів співвласників, а також до неефективного управління. Для подолання цієї проблеми автори статті пропонують впровадити ефективну систему корпоративного управління.

В статті також розглядаються питання вибору способу ведення робіт та надання професійних послуг. Для цього зроблено порівняльний аналіз переваг та недоліків господарського та підрядного способу. Пропонуються заходи щодо стимулювання оновлення основних фондів спільної власності. Вони вважають, що це допоможе підвищити ефективність управління та комфорт проживання для співвласників.

Ключові слова: домогосподарства, житловий комплекс, житлова нерухомість, фінансове управління, система корпоративного управління, залучення професійних послуг, господарський спосіб, контроль та звітність.

Lazarenko D. Creation of an Effective System of Corporate Management of Jointly Owned Residential Real Estate Objects: Problems and Ways to Solve them

The article deals with the management of jointly owned residential real estate objects. The authors identify the main problems faced by the co-owners of such objects, and also offer ways to solve them.

One of the main problems is the difference in the needs and standards of maintenance of buildings built in different periods of time. This can lead to conflicts of interests of co-owners, as well as to ineffective management. To overcome this problem, the authors of the article suggest implementing an effective system of corporate governance.

The article also considers the issue of choosing a method of conducting work and providing professional services. For this, a comparative analysis of the advantages and disadvantages of the economic and contracting methods was made. Measures are proposed to stimulate the renewal of fixed assets of joint ownership. They believe that this will help to increase the efficiency of management and the comfort of living for the co-owners.

Keywords: households, residential complex, residential real estate, financial management, corporate management system, engagement of professional services, economic method, control and reporting.

Creative Commons Attribution 4.0
International (CC BY 4.0)



Стаття надійшла до редакції 21.08.2023