

DOI: [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2021.47\(2\).145-166](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2021.47(2).145-166)

УДК: 330.111.62:365:643.01

Андрій Щербина,

кандидат економічних наук, докторант

<https://orcid.org/0000-0001-8744-3418>

Київський національний університет будівництва і архітектури

ВИРОБНИЧА СИСТЕМА БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ ЯК ПІДПРИЄМСТВО

Розглянуті специфічні проблеми управління багатоквартирними будинками в Україні, що виникли унаслідок приватизації житла із застосуванням підходів цивільного, а не господарського права. Піддано критиці визнання квартири нерухомістю, організацію управління будинком через добровільне створення ОСББ у формі громадської організації; відсутність земельної ділянки та будинку як нерухомих активів в обліку суб'єкта власності та управління. Аналіз літератури засвідчив необхідність глибокого переосмислення шляхів удосконалення управління будинками.

Цілями статті є розгляд багатоквартирного будинку як первинного, а не похідного від квартири об'єкта власності, як виробничої системи, господарської, а не громадської організації, підприємства. Методологічний підхід в обґрунтуванні шляхів вирішення проблеми і у формулюванні висновків полягає у порівнянні зазначених альтернатив спільного домоволодіння із застосуванням положень системного аналізу, моделей та організаційно-правових форм підприємств.

Показано, що у житловій сфері як виробничій підсистемі сфери суспільного виробництва, а у ній – у багатоквартирному житловому фонді як підсистемі, будинок виступає їхнім елементом. Управління будинками переважно організовано власниками квартир як спільне домоволодіння. Однак, і сучасний багатоквартирний будинок у господарському середовищі є складною виробничою системою, яка має всі функціональні ознаки господарської організації-підприємства, а за структурою власності може найефективніше функціонувати за корпоративною моделлю у формі акціонерного товариства.

Сформульовано висновки щодо неієздатності чинної моделі власності і управління багатоквартирним будинком, необхідності удосконалення моделі ОСББ як суб'єкта управління об'єктом – кондомініумом; формування у спільному домоволодінні нового сегменту будинків у корпоративній власності господарських товариств.

Ключові слова: будинок, підприємство, нерухомість, власник, управління, відносини.

Вступ. Державна власність на землю та переважну частину житлового фонду в СРСР закономірно виключала застосування по відношенню до житла поняття «нерухомість» у його ринковому розумінні як об'єкта - земельної ділянки з будівлею, що належить певному суб'єкту. Можливо, цим пояснюється, що один з перших законів України «Про приватизацію державного житлового фонду» [1], усупереч самому поняттю нерухомості та, тим більше, поширеній в інших країнах континентальної Європи концепції «єдиного об'єкта нерухомості» [2], визначив квартири самостійними об'єктами нерухомого майна, заклавши тим самим недієве цивільно-правове підґрунтя для формування подальшої нормативної бази спільного домоволодіння і управління багатоквартирними будинками [3].

Це призвело до виникнення і загострення наступних протиріч між житловим законодавством і економічними реаліями та ускладнило для незгуртованих власників квартир управління будинком як цілісним майновим комплексом і об'єктом господарювання, починаючи від спільного фінансування його спорудження забудовником і громадянами, і до ремонту, реконструкції чи знесення. Складність виникла у тому, що цивільне право регулює лише ті майнові відносини, що засновані на юридичній рівності учасників – приватних осіб, їх майновій самостійності, коли відсутні відносини влади і підпорядкування один одному, а автономія волі приватних осіб полягає у свободі вступати чи не вступати у майнові відносини, обирати умови і контрагентів [4].

Таким чином, житлова політика в Україні виявилася заснованою на ідеї практично суцільної приватної власності фізичних осіб на житло і самоуправлінні, у тому числі, у багатоквартирних будинках з цілком перевернутою з ніг на голову будинко-неорієнтованою моделлю спільного домоволодіння, замість дієвих західних форм управління кондомініумом.

Українська модель вирізняється:

- повною протилежністю кондомініуму, а саме, індивідуальною власністю на квартиру, яка не вимагає специфічного управління, є псевдо-нерухомістю, замість *спільної часткової власності* на земельну ділянку і будинок як на єдиний керований об'єкт нерухомості та похідних виключних індивідуальних *прав користування* квартирою [5];

- невизначеністю часток, а саме, розмитотою *спільною сумісною* власністю на приміщення загального користування і сам будинок, який як об'єкт нерухомості і формування вартості «розчиняється» у нематеріальних приміщеннях, не відображається у бухгалтерському обліку (активах) співвласників чи управителя [4];

- не дієвих, а декларативних правах спільної сумісної власності на землю, які, за Земельним кодексом [6], практично неможливо зареєструвати на співвласників-фізичних осіб;

- не обов'язковому, а добровільному створенні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) як неприбуткової громадської, а не господарської організації - юридичної особи, створеної

власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для *сприяння* використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна [7];

У результаті вітчизняна модель стала суперечити самій суті нерухомості, адже будівля не може існувати без землі, а приміщення - без будівлі, як і нерухомість без власника і обліку в управлінні. Крім того, модель позбулася системності суб'єкта і об'єкта управління, свого господарського змісту, можливостей наскрізного контролю вартості інвесторами-власниками на етапах спорудження і експлуатації, наступного контролю витрат та ефективності тощо [3]. Будинок перестав бути об'єктом управління. Модель виявилася нездатною стратегічно забезпечити відтворення житлового фонду.

Тому, на наш погляд, виникла необхідність доведення до наукової спільноти та влади достатніх аргументів на користь того, що сучасний багатоквартирний будинок (житловий комплекс) разом із земельною ділянкою повинен розглядатися концептуально і у новому Житловому кодексі як єдиний об'єкт нерухомості і управління у господарській системі домоволодіння, що об'єднує власників, менеджмент і сам матеріальний об'єкт. Як практичний наслідок, відновиться управління будинком, угоди з нерухомістю зможуть відбуватися не з квартирами як окремими приміщеннями, а з частками у праві спільної *часткової* власності на неподільний об'єкт нерухомості, як у кондомініумі, або ж з акціями (частками) власника у юридичній особі, яка володіє об'єктом нерухомості. Особливий інтерес являє останній, більш гнучкий і перспективний варіант [8].

Подібна дискусія відбувається не тільки на пострадянському просторі, але має надзвичайно важливе значення для України, зокрема у контексті розгляду житла як активів, необхідності оновлення власниками житлового фонду та забезпечення повної сплати за житлово-комунальні послуги, що можна було би простіше здійснювати за рахунок операцій з власністю акціонерів [9].

Аналіз останніх досліджень і публікацій, виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Розглянемо основні поняття і положення нашої мультидисциплінарної предметної області із метою подальшої проєкції на будинок, його власників та управителів. Перш за все, покажемо необхідність забезпечити системність управління будинком.

Базисні поняття системного підходу до управління організаціями були сформульовані І. Сироженим у кінці 1960-х років під впливом розвитку кібернетики і у пошуках можливостей її застосування до управління народним господарством [10]. У наш час хрестоматійні положення управління виробничими системами у ринковому середовищі, на жаль, не взятими до уваги українськими законодавцями, зводяться до наступного [11].

Система – це сукупність взаємодіючих елементів, що складають цілісне утворення з певними якостями, які відсутні у окремих її підсистем та елементів. Елемент системи – це структурно-утворююча одиниця з властивостями, які є умовою входження її у систему, де ці властивості проявляються і визначають її місце в організації системи. Кожна соціально-

економічна система складається з двох взаємопов'язаних підсистем – керуючої (суб'єкта) і керованої (об'єкта). До керуючої відносяться усі елементи і підсистеми, які забезпечують процес управління в організаційній структурі управління. До керованої відносяться усі елементи, які забезпечують процес створення матеріальних благ або надання послуг. Взаємодія керуючої і керованої систем здійснюється за допомогою зв'язків, які встановлюються між функціонально однорідними елементами. Функція системи є способом її взаємодії із зовнішнім середовищем і проявом її якісних властивостей. Зміна зовнішнього середовища спричиняє зміну способу дії системи, тобто призводить до зміни функції.

Зазначене дозволяє поставити під сумнів системність суб'єкта і об'єкта управління у випадку багатоквартирного будинку.

До *виробничих (господарських) систем* різних рівнів відносять: господарство країни, окремі галузі (сфери), підприємства, об'єкти (будівлі, приміщення), робочі місця. У виробничій системі використовуються різні види ресурсів: матеріально-технічні, технологічні, трудові, просторові, земельні, організаційно-управлінські, інформаційні, фінансові. Елементами макроекономічної національної господарської системи, як відзначає С. Бардаш [12], є: учасники відносин у сфері господарювання; діяльність суб'єктів господарювання; відносини, що виникають між учасниками; матеріально-технічна база функціонування господарської системи; результати функціонування господарської системи. Відповідно, до складу учасників відносин у сфері господарювання як елементи господарської системи входитимуть: суб'єкти господарювання, споживачі, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, наділені господарською компетенцією, а також громадяни та організації, які виступають засновниками суб'єктів господарювання чи здійснюють щодо них організаційно-господарські повноваження на основі відносин власності.

Наведені положення затрудняють розгляд суб'єкти і об'єкта у чинній моделі управління будинком вже як господарської системи.

Для *підприємства* як господарської системи характерні виробничо-технологічна та організаційно-економічна єдність, господарська самостійність. Виробничо-технологічна єдність означає тісний взаємозв'язок усіх підрозділів підприємства. Організаційно-економічну єдність характеризує наявність: єдиних органів управління; єдиного виробничого колективу; адміністративної відокремленості; взаємозв'язку плану виробництва з необхідними для цього матеріальними, трудовими, технічними і фінансовими ресурсами; організації діяльності на основі економічного розрахунку. Організаційно-економічна єдність визначає господарську самостійність підприємства, яка передбачає: самозабезпеченість необхідними основними і оборотними засобами для здійснення виробничої діяльності і надання послуг; самостійний збут виготовленої продукції; наявність самостійної закінченої системи звітності і бухгалтерського балансу.

За визначенням Т. Олійник [13], як правило, підприємству властиві всі типові ознаки системної організації виробничих процесів, тому підприємство слід розглядати і аналізувати як цілісну виробничу систему яка в управлінні потребує своєї оптимізації. Підприємство, взаємодіючи із зовнішнім середовищем, бере участь у трьох основоположних процесах: отримання ресурсів, із зовнішнього середовища, перетворення їх у бажаний для зовнішнього середовища продукт (послуги), надання готового продукту у зовнішнє середовище. Ефективність виробничої системи залежить від того, наскільки раціонально використовують наявні на підприємстві ресурси.

Викладене вище говорить про відмінності чинної моделі і підприємства.

У наступних роботах знаходимо ознаки того, що власники і багатоквартирний будинок де-факто формують господарську систему.

Так, наближення вказаних вище положень до будівельних систем як інвестиційних проектів було представлено В.Ніколаєвим і узагальнено у [14]. При такому підході предметом аналізу стає не вся керована підсистема підприємства включно з персоналом і трудовими відносинами, а матеріальний об'єкт інвестування – будівля, споруда.

У подальшому Т. Ніколаєвою [15] було розглянуто ширше поняття «господарської системи домоволодіння». Стосовно об'єкта було вирізнено поняття житла і житлової нерухомості. Так, було зазначено, що житло, у функціональному розумінні, це – внутрішній нематеріальний простір приміщення у матеріальному об'єкті - будинку, а економічно – це об'єкт власності, житлова нерухомість, активи, товар. У широкому розумінні, житло уособлює систему соціально-економічних відносин держави і громадян у відповідній сфері, відносини власності щодо способу отримання і використання житла для безпосереднього споживання або як нерухомості, товару і капіталу, а також способів реалізації правомочностей володіння, розпорядження, користування, відтак – способів управління. Домоволодіння, на відміну від житла, житлової нерухомості, є не просто об'єктом, а господарською системою суб'єкта та об'єкта в інституційному середовищі, і одночасно дією, процесом, а з управлінської точки зору, і проектом інвестора чи інвесторів. З організаційної точки зору, суб'єктом у господарській системі домоволодіння може виступати як фізична, так і юридична особа, організація і підприємство; об'єктами – (кімната) квартира, але як елементи у складі садиби, багатоквартирного будинку, житлового комплексу. Домоволодіння як інститут – це сформована у країні система суб'єктів, об'єктів, процесів, механізмів управління, усталених форм реалізації прав та економічних інтересів суб'єктів по відношенню один до одного, а також до об'єктів права власності та користувачів житла. Відтак, ефективність домоволодіння як господарської системи забезпечується ефективністю об'єктів (з техніко-експлуатаційними та вартісними характеристиками), суб'єктів (фінансовою та управлінською спроможністю щодо відтворення житлового фонду), а також ефективністю інституційного оточуючого середовища з точки зору сприяння переліченим вище факторам [15, с. 60-61].

У розвиток цих положень, А. Бабак [3] запропонувала розрізняти системи домоволодіння за метою використання об'єктів та відповідними особливостями їхнього обліку для управління: об'єкти, які споруджуються з метою продажу квартир та нежитлових приміщень зі зміною власників - інвестиційні будинки; будинки для забезпечення житлом власне членів кооперативу - кооперативні будинки; об'єкти для оренди - доходні будинки власника (будинки соціального житла авторкою окремо не розглядаються). На стадії будівництва всі об'єкти відображаються в обліку забудовника. Але тільки два останні види створених об'єктів нерухомості переходять в облік юридичної особи-власника. Важливим результатом дослідження став висновок про неможливість відображення у балансі ОСББ чи управителя інвестиційних будинків, а їх більшість за площею. «Баланс — це фінансовий звіт, у якому господарюючий суб'єкт відображає відомості про активи, зобов'язання та власний капітал; відображати житловий будинок, який є спільною власністю власників квартир та нежитлових приміщень, у власних активах управителя є порушенням загальних вимог до фінансової звітності [3, с. 105]. Законодавче визнання житлових та нежитлових приміщень об'єктами власності і продажу не дозволяє формувати вартість будинку як цілісного майнового комплексу в обліку управителя (як суб'єкта, наділеного функціями управління власністю). Законодавство не визнає багатоквартирний будинок об'єктом власності, тому функція управління будинком змінює свій зміст разом із законодавчою зміною визначення об'єктів власності у багатоквартирному будинку [3, с. 110]. Крім того, у дослідженні зроблені висновки про принципову невіршуваність для чинної моделі ОСББ проблеми обліку земельних ділянок [3, с. 157-158].

Зроблені висновки, на наш погляд, свідчать про необхідність удосконалення управління через ОСББ, але й про доцільність пошуку, формування і поширення альтернативних форм спільного домоволодіння.

Цілі статті. Розглянути управління багатоквартирним будинком як об'єктом власності, виробничою системою, господарською організацією, підприємством, обґрунтувати найбільш ефективну організаційно-правову форму такого підприємства.

Виклад основного матеріалу. Житлова сфера і організація управління багатоквартирним житловим фондом в Україні. З'ясуємо масштаб і актуальність проблеми, яка стосується кількості і площі багатоквартирних будинків і квартир, організації власності і управління з боку їхніх співвласників.

Сформована на даний час структура суб'єктів і об'єктів домоволодіння в Україні, зокрема у містах, де зосереджений багатоквартирний житловий фонд, подана у табл. 1.

Таблиця 1

Структура житлового фонду у 2018 р.

Локалізація	Об'єкти власності управління						Суб'єкти власності і споживачі			
	Площа		Будинки		Квартири		Домогосподарства		Мешканці	
	млн кв.м	%	млн	%	млн	%	млн	%	млн	%
Всього	1011,4	100	9,1	100	17,0	100	14,9	100	42,2	100
У містах	599,4	59,3	3,3	36,3	10,9	64,1	10,1	67,8	29,1	69,0

Джерело: Розраховано авторами на основі видань Держстату України 2018 р.: Житловий фонд України. Діти, жінки та сім'я в Україні.

Розподіл домогосподарств за типом житла представлений у табл. 2.

З іншого боку, частки загальної кількості домогосподарств, що користуються житлом різних типів власності, наведені у табл. 3.

Таблиця 2

Розподіл домогосподарств за типом житла

Типи житла	Разо м	У міських поселеннях
Кількість домогосподарств	14,9	10,1
Окрема квартира, %	46,7	66,9
Комунальна квартира, %	0,9	1,3
Індивідуальний будинок, %	47,5	25,3
Частина індивідуального будинку, %	1,9	2,0
Гуртожиток	3,0	4,5

Джерело: Діти, жінки та сім'я в Україні, 2018.

Таблиця 3

Власність на житло домогосподарств

Тип власності	Домогосподарства	
	усі	у містах
Приватне (приватизоване, куплене) житло, власність кооперативу	95,3	93,3
Державне	0,5	0,6
Відомче	0,3	0,4
Наймають у фізичних осіб	3,9	5,7

Джерело: Діти, жінки та сім'я в Україні, 2018.

Як бачимо, загальна кількість квартир у містах перевищує кількість домогосподарств майже на 800 тис., що говорить про наявність другого житла у частини сімей, і це житло має розглядатись як значний ресурс (7,3% квартир) на ринку найму приватного житла. Слід врахувати, також, що і 2 тис. будинків у містах – незаселені. З іншого боку, 1,3 млн «надлишкових» квартир припадає на сільську місцевість, що може свідчити переважно про покинуті будинки, мешканці яких, імовірно, є орендарями у власників житлової нерухомості.

Усе це у сукупності формує попит-пропозицію у сегменті орендного житла у приватних квартирах у багатоквартирних будинках, що не дозволяє розглядати їх загалом як неприбуткове житло, зайняте власниками (*owner-occupied housing*).

Наведені дані свідчать також, що заселеними є 6,96 млн квартир у багатоквартирних будинках, причому 6,76 млн квартир - у містах. З урахуванням комунальних квартир, відповідні показники складатимуть 7,09 млн квартир (47,6%) та 6,89 млн квартир (68,2%). Видно також, що загалом, 99,2% домогосподарств використовують приватне житло, власне або наймане, а у містах - 99,0%. Можна зробити гіпотетичний висновок, що в Україні у власних окремих квартирах зосереджені 6,63 млн домогосподарств, або 44,5% їхньої загальної кількості, з них у міських квартирах 6,31 млн домогосподарств, або 62,5% для міст, що становить 42,3% усіх домогосподарств країни.

Також треба відзначити, що серед загальної кількості багатоквартирних будинків, у контексті гостроти проблем управління спільною власністю, потрібно розглядати передусім багатоповерхові будинки з великою кількістю квартир або поверхів. Вітчизняна статистика такої повної інформації не надає. У табл. 4 подана наявна інформація про тенденцію у новому будівництві останніх років.

Так, якщо у 2013 р. частка площ у введених будинках 6 і більше поверхів складала 37%, то у 2017 р. – 55,7%.

Таблиця 4

Поверховість нововведеного житла

Роки	Од. виміру	Введено усього	У тому числі, у будинках з кількістю поверхів					
			1-2	3-5	6-8	9-12	13-15	16 і вище
2013	будинків	28968	28022	526	99	201	19	101
	площ	9741	5025	668	361	1326	164	1498
	% площ	100	55,6	7,4	4,0	14,7	1,8	16,5
2014	будинків	21602	20476	575	109	323	13	106
	площ	9741	3857	793	406	1895	139	1694
	% площ	100	43,9	9,0	4,6	21,6	1,6	19,3
2015	будинків	28853	27799	424	142	384	10	94
	площ	11044	4666	737	518	2257	73	1503
	% площ	100	47,8	7,6	5,3	23,1	0,8	15,4
2016	будинків	21243	20235	342	128	396	21	121
	площ	9367	3403	587	445	2127	216	1564
	% площ	100	40,8	7,0	5,3	25,5	2,6	18,8
2017	будинків	22906	21773	335	148	494	31	125
	площ	10206	3548	532	463	2540	209	1925
	% площ	100	38,5	5,8	5,0	27,5	2,3	20,9

Джерело: «Житлове будівництво в Україні» у 2012-2017 роках

З точки зору організації управління, станом на початок 2020 р., за даними Мінрегіону України, кількість ОСББ становила 32982 одиниці, що, при допущенні їхнього створення саме у багатоповерхових будинках, охоплює близько 47% їхньої кількості [3]. А це вимагає шукати рішення і для неформованих організацій.

Зазначимо, що, як не дивно, статистика і звітність на мезо- і навіть місцевому рівнях не завжди володіє інформацією про те, яким чином

організоване управління будинком у вже створених ОСББ: власними силами, управителем-фізичною особою-підприємцем, керуючою компанією комунальної чи приватної власності; скільки будинків є колективними споживачами послуг. Не відомо, скільки управителів і керуючих компаній діють на ринку.

Часткові дані по м. Києву наведені у табл. 5. Житловий фонд налічує 11511 багатоповерхових житлових будинків [16]. Експлуатацію і утримання житлового фонду у м. Києві, який передано до сфери управління районним в місті Києві державним адміністраціям здійснюють 10 районних комунальних підприємств «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду» у складі яких функціонують 86 житлово-експлуатаційних організацій в тому числі 10 ЖЕО приватної форми власності, а також ОСББ та ЖБК на самообслуговуванні.

Таблиця 5

Управління будинками у м. Києві

Багатоквартирні будинки	Кількість будинків	Загальна площа будинків, тис. кв. м	Загальна кількість квартир
Будинки на обслуговуванні ЖЕО комунальної власності	8384	48447,1	756386
ЖБК	898	8105,5	130513
ОСББ (на самообслуговуванні)	574	7389,9	77501
Відомчі	427	1485,2	21302
Інвестиційні	850	15992,0	146529
Гуртожитки	378	1432,6	39259
Разом	11511	82852,2	1170490

Джерело: [16].

Виробнича і господарська система житлової сфери і багатоквартирного житлового будинку. Активи житлової сфери визначимо за вартістю житлових будинків (табл. 6). За 2020 рік надійшло активів у вигляді житлових будинків на суму 99,4 млрд грн. Прийнято в експлуатацію 2652 тис. будинків з дво- і більше квартир.

У житловій сфері України у 2020 р. було надано послуг населенню і нараховано платежів за житлово-комунальні послуги на суму 188,6 млрд грн, сплачено 172,2 млрд грн, а накопичена заборгованість склала 73,6 млрд грн.

Таким чином, багатоквартирний житловий будинок є об'єктом нерухомості високої вартості, який вимагає коштовного утримання і в якому споживаються житлово-комунальні послуги високої вартості. Усі ці вартісні

показники повинні бути контрольованими і керованими в системі управління будинком.

Таблиця 6

Активи житлової сфери

кінець 2020 р.

Активи, млрд грн	Первісна (переоцінена) вартість	Залишкова вартість	Знос, %
Необоротні активи	10934,9	4594,8	58,0
- Матеріальні активи	10577,3	4394,3	58,5
- Житлові будинки	1941,0	516,5	73,4

Джерело: Держстат України. Наявність і рух необоротних активів за видами активів за 2020 рік

Наступні аргументи мають на меті показати, що у виробничій системі житлової сфери сучасний багатоквартирний будинок є елементом, має всі ознаки суб'єкта господарювання і підприємства, включно з організаційно-економічними ознаками.

Розглянемо низку взаємопов'язаних визначень, застосованих у ГК [17]. Зауважимо при цьому, що кодекс розмежовує *відносини у сфері господарювання* з іншими видами відносин. Не є предметом регулювання ГК майнові та особисті немайнові відносини, зокрема власність на квартири, що регулюються ЦК. З іншого боку, до майнових відносин, заснованих на підпорядкуванні однієї сторони другій стороні, а також до податкових, бюджетних відносин цивільне законодавство не застосовується. Таким чином, сучасне спільне домоволодіння у формі ОСББ регулюється положеннями цивільного права лише у частині добровільної організації незалежних власників квартир як співвласників будинку, тобто лише у керуючій підсистемі, рамками якої і обмежується її діяльність, яка за характером є, на наш погляд, господарською і нерозривно пов'язаною з керованою підсистемою, матеріальною основою якої є будинок на земельній ділянці.

Чи є ОСББ господарською організацією, суб'єктом господарювання, залишається предметом дискусії. Так, у роз'ясненні профільного міністерства зазначено, що ОСББ не є власником будинку чи окремих приміщень і об'єднання в ньому та не підпадає під визначення "власника". Мета і предмет діяльності ОСББ не передбачають провадження об'єднанням господарської діяльності, а тому *ОСББ не є суб'єктом господарювання...* Діяльність негосподарюючих суб'єктів, спрямована на створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов їх функціонування, що здійснюється за участі або без участі суб'єктів господарювання, є

господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів, а не господарською діяльністю [18]. Те ж зазначене у Законі [7]: «Питання самостійного забезпечення об'єднанням експлуатації та утримання багатоквартирного будинку та користування спільним майном у такому будинку регулюються Господарським кодексом України в частині господарчого забезпечення діяльності негосподарюючих суб'єктів».

Натомість, думка фахових юристів протилежна: «Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) - це *господарська організація*, форма об'єднання власників житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку для *спільного управління комплексом нерухомого майна (кондомініумом)*, володіння, користування і в установлених законодавством межах розпорядження спільним неподільним майном [19]. Є також інформація, що в одній із справ «Верховний Суд в цій справі не висловився щодо приналежності ОСББ до громадських організацій» [20].

За умов такої невизначеності, розглянемо функцію управління будинком з позицій науково-практичного коментарів ГК [21], які є пов'язаними з описаними вище поняттями системного аналізу: оточуюче середовище, система, функції, підсистеми, елементи, зв'язки.

Так, під *господарською діяльністю* (як функцією) розуміється діяльність *суб'єктів господарювання* (як систем, підсистем, елементів, залежно від рівня) учасників *господарських відносин* (як зв'язків) у *сфері суспільного виробництва* (оточуючому середовищі), спрямована на *виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність* (зміст функції). Суб'єкти господарювання здійснюють господарську діяльність, маючи відокремлене майно і несуть відповідальність за своїми зобов'язаннями в межах цього майна, крім випадків, передбачених законодавством. За формою, суб'єктами господарювання є *господарські організації* (системи) - зареєстровані *юридичні особи*, підприємства або *громадяни*, зареєстровані як підприємці.

Наведені вище посилання на документи [17; 7] позбавляють спільного власника у недосконалій формі ОСББ функцій керуючої підсистеми, а відтак ліквідують управління системою. З цього випливає зворотне твердження, що організація управління системою спільного домоволодіння вимагає *поєднання* у ній суб'єкта і об'єкта управління, що не може відбуватися у формі ОСББ, яке є функціональним аналогом органів управління господарським товариством.

Так, у наступних положеннях ГК зазначається, що господарські відносини — це врегульовані суспільні відносини у *сфері господарювання* (оточуючому середовищі) щодо організації та безпосереднього здійснення господарської діяльності, вони характеризуються особливим суб'єктним складом, *поєднанням організаційних і майнових елементів*, значним ступенем регулювання як з боку держави, так і суб'єктів цих відносин.

У розглянутих визначеннях ми стикаємося з двома рівнями оточуючого середовища: сферою суспільного виробництва і сферою господарювання,

Суспільне виробництво – це процес, за допомогою якого люди, використовуючи природні ресурси, суспільні відносини і соціальні сили, духовні багатства, здібності індивідів, відтворюють власне і суспільне життя...; система, утворена матеріальним виробництвом, виробництвом суспільного життя, духовним виробництвом, власного життя [22, с. 82]. Відтак, *сфера суспільного виробництва* матеріальних та нематеріальних благ – це філософська та політекономічна категорія, поширена у постсоціалістичних країнах і покладена в основу економічного законодавства, яка системно розглядає виробництво життєвих засобів, соціальних умов існування людей і самих людей як носіїв життя. Виробництво життєвих засобів охоплює предмети споживання, а також *житло*. З іншого боку, споживання життєвих засобів є одночасно процесом «виробництва» робочої сили, людини, а відтак відноситься до сфери виробництва матеріальних благ [23]. Викладене свідчить про виробничий характер житлової сфери і її елементів – спільних домоволодінь та будинків.

Натомість, сфера господарювання, незважаючи на складність відносин і у ній, є лише підсистемою сфери суспільного виробництва. Учасниками *відносин у сфері господарювання* є не тільки суб'єкти господарювання, а також *споживачі*, органи державної влади, наділені господарською компетенцією, а також громадяни, громадські та інші організації, які виступають *засновниками* суб'єктів господарювання чи здійснюють щодо них організаційно-господарські повноваження на основі відносин власності. Як зазначається у [24], *відносини у сфері господарювання* і *господарські відносини* також співвідносяться як ціле і частина. Відповідно, коло учасників "відносин у сфері господарювання" ширше за коло учасників (сфери) господарських відносин.

Викладене вище дозволяє побудувати принципову схему організації господарської діяльності для застосування в аналізі житлової сфери (рис. 1).

Учасники господарських відносин - суб'єкти господарювання – господарські організації мають певну організаційно-правову форму, в якій здійснюється їхня діяльність. Це одна з форм підприємства, або установа, або організація, наприклад, і об'єднання громадян, яке є учасником господарських відносин. Суб'єкт господарювання має юридично відокремлене і закріплене за ним майно. Тобто, у майновому відношенні суб'єкт господарювання є самостійним і не залежить у своїх рішеннях від засновників і учасників (відмінність від ОСББ, яка має бути врахована). Майно суб'єкта господарювання відображається у балансі (має бути реалізовано при трансформації спільного домоволодіння у господарську організацію-підприємство). Ми зауважили вище, що чинна модель ОСББ є лише керуючою підсистемою без господарських функцій, а тому об'єкт нерухомості як керована підсистема організаційно відділений від власників і у балансі не відображений.

Житловий будинок і його співвласники як підприємство. За ГК, *підприємство* може створюватись як для здійснення підприємництва, так і

для некомерційної господарської діяльності. З урахуванням спільної власності у багатоквартирному будинку слід, як альтернативу ОСББ, розглянути форму *господарського товариства*, яке визначається ГК як підприємство, створене на засадах угоди юридичними особами та громадянами шляхом об'єднання їх майна і участі в управлінні підприємницькою діяльністю товариства з *метою одержання прибутку*. Однак, треба мати на увазі, що для підприємств певного виду та організаційних форм законами можуть встановлюватися особливості господарювання, зокрема щодо прибутку. Це могло би стосуватись житлових підприємств.

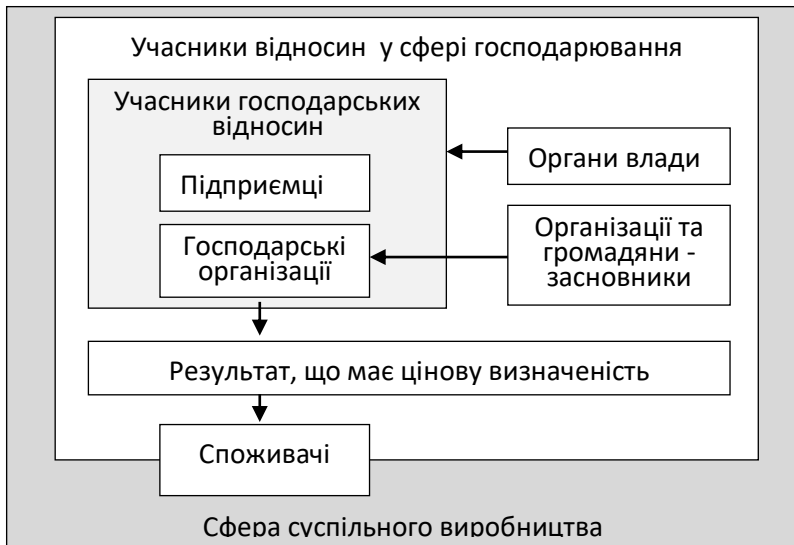


Рисунок 1. Сфера і учасники господарської діяльності

Джерело: складено автором

Також відзначимо, що і «неприбутковість» спільного домоволодіння є також дискусійною, адже:

- квартира у приватній власності є результатом інвестицій у вигоди майбутнього власника, порівняно з орендою аналогічного житла, що відображається поняттям умовної ренти (*imputed rent*);
- частина квартир будинку, як правило, здається в оренду їхніми власниками;
- ОСББ може здавати в оренду нежитлові приміщення та ділянки, тощо;
- як замовник робіт з капітального ремонту ОСББ за функціями є повнофункціональним аналогом забудовника (девелопера);

- при збереженні за собою функцій управління будинком ОСББ стає аналогом керуючої компанії.

Необхідно відзначити також протиріччя між ЦК і ГК щодо визначення підприємства: у наукових джерелах неодноразово зазначалося, що підприємство як цілісний майновий комплекс є тим правовим явищем, яке не має однозначного трактування у юридичній літературі, що зумовлено неточною регламентацією його правового статусу у чинному законодавстві України [25, с. 84; 26; 27]. Так, ЦК визначає його як єдиний майновий комплекс (об'єкт), а ГК як суб'єкт, а точніше систему суб'єкта і об'єкта, як вказано вище. Багатозначність поняття «підприємство» зберігається і в англломовних джерелах [28].

У роботі [3] А. Бабак доводить, що управління будинком має спиратися на ототожнення його в обліку з майновим комплексом (підприємством). Однак, на наш погляд, правильніше було би говорити про ототожнення власників і будинку з підприємством - господарським товариством, у розумінні ГК. Адже є спільні риси в ОСББ та в організації управління у господарському товаристві: власники, відповідно до своїх прав щодо належного їм об'єкта, здійснюють управління безпосередньо або через уповноважені органи. Для керівництва господарською діяльністю підприємства власники безпосередньо або через уповноважені органи призначають керівника, який є підзвітним власнику, його уповноваженому органу чи наглядовій раді.

Серед господарських товариств розглянемо *акціонерне товариство* — підприємство, засноване на установчому договорі та статуті, яке має статутний фонд, поділений на визначену кількість акцій рівної номінальної вартості, що можуть відповідати частці співвласника будинку (площі квартири або нежитлового приміщення).

Як зазначають фахівці, у сучасному суспільстві посилюється тенденція на відокремлення процесу управління виробництвом від володіння капіталом. Тому можна стверджувати, що саме ефективне управління дозволяє створити баланс інтересів акціонерів, керівників, працівників товариства, держави і, звичайно ж, самого акціонерного товариства як суб'єкта права. Треба відзначити також, що право на управління - одне з найважливіших прав акціонерів [29; 30; 31]. Так, С. Могилевський [32] доходить висновку, що орган господарського товариства визначається як невід'ємна його частина, представлена або одним, або декількома фізичними особами, що володіє певними повноваженнями, яка за допомогою прийняття, різних за видами актів, визначених законодавством, формує і реалізує волю господарського товариства. Органи господарського товариства в процесі своєї діяльності здійснюють корпоративне управління, яке являє собою безперервний і цілеспрямований вплив на поведінку людей, залучених до сфери діяльності господарського товариства, формуючи між ними управлінські відносини суб'єкта й об'єкта. До суб'єктів і об'єктів корпоративного управління автор відносить, однак органи і посадових осіб, з одного боку, і тих, на кого спрямоване управління.

На нашу думку, однобічне юридичне розуміння управління як відносин між людьми, без розгляду матеріальних об'єктів управління має бути доповнене ними для нашого випадку спільного домоволодіння і багатоквартирного будинку.

Викладене вище дозволяє систематизувати мультидисциплінарні поняття управління багатоквартирним будинком (табл. 7).

Таблиця 7

Системні і правові поняття в управлінні багатоквартирним будинком

Системний аналіз	Господарське право	Спільне домоволодіння	
		Чинна модель	Пропонована модель
Оточуюче середовище	Сфера суспільного виробництва Сфера господарювання	Житлова сфера	
Система	Суб'єкт господарювання	ОСББ	АТ
Керуюча підсистема (суб'єкт)	Господарське товариство	Загальні збори власників квартир та приміщень Голова правління Правління	Загальні збори акціонерів Наглядова рада Голова правління Правління
Керована підсистема (об'єкт)	Підприємство, майновий комплекс	Об'єкти спільної власності Керуюча компанія Управитель	Майновий комплекс - об'єкт нерухомості
Елементи	Нерухоме майно		Конструктивні елементи Приміщення
Зв'язки	Господарські відносини	Між об'єднаннями та асоціаціями, органами державної влади; господарюючими суб'єктами.	Виробники, надавачі, виконавці житлово-комунальних послуг

Джерело: Складено автором

Висновки.1. Приватна власність на квартири як об'єкти нерухомості заклала цивільно-правовий фундамент у подальше регулювання господарських за змістом відносин в управлінні багатоквартирними житловими будинками. Це виразилося у добровільності створення ОСББ,

наданні їм статусу громадських організацій і відриву, таким чином, органів управління власністю від виробничої системи і господарювання у багатоквартирному будинку.

2. Системний підхід до спільного домоволодіння, аналіз функцій управління будинком, співставлення їх з господарськими функціями і організаційно-правовими формами підприємств дозволили аргументувати необхідність упорядкування статусу, функцій і організації управління ОСББ за моделлю управління кондомініумом.

3. З урахуванням значного сегменту неорганізованих співвласників багатоквартирних будинків, основний висновок статті полягає в обґрунтуванні ефективності форми управління спільним домоволодінням як підприємством за моделлю акціонерного товариства.

Список літератури:

1. Про приватизацію державного житлового фонду. Закон України від 19.06.1992 № 2482-ХІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12#Text>

2. Леонтьева Е.А. Концепция единого объекта недвижимости в германском гражданском праве. Право. Журнал Высшей школы экономики, 2011, №2, С. 122-140.

3. Бабак А.В. Адаптація вартісно-орієнтованого управління підприємством до об'єктів житлової нерухомості : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.04. Київ, 2021, 19 с.

4. Коментар до Цивільного кодексу України. URL:<https://legalexpert.in.ua/komkodeks/gk/79-gk/361-1.html>.

5. Николаев В.П., Щербина А.А. Модели формування прав і відносин власності в управлінні об'єктами житлової нерухомості. *Інтернаука*. Серія: "Економічні науки", 2020, №6 (38), С. 86-96.

6. Щербина А.А., Бабак А.В. Реалізація моделей власності на житлову нерухомість у вітчизняній і зарубіжній практиці управління. *Вісник Хмельницького національного університету*, 2020, № 3, С. 203-218.

7. 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>.

8. Николаев В.П., Щербина А.А. Многоквартирные дома и многоэтажные жилые комплексы как предприятия. Инновационное развитие и структурная перестройка экономики: материалы XXV Междунар. науч.-практ. конф. 29–30 апр. 2021 г. / под общ. ред. Н. Г. Синяка. Минск: РИВШ, 2021, С. 108-113.

9. Nikolaiev V. et al. Transforming real property into housing and utilities payments in Ukraine. Virtual AsRES-GCREC-AREUEA Joint International Real Estate Conference "Future of Real Estate: Impact of Technologies and Global Changes", July 18 – 21, 2021, Singapore.

10. Сыроеждин И.М. Очерки теории производственных организаций. М.: Экономика, 1970, 247 с.

11. Петрович Й.М., Захарчин Г.М. Організація виробництва : підручник. Львів: «Магнолія плюс», 2005, 400 с.
12. Бардаш С. В., Осадча Т.С. Класифікація господарських систем як інтегрованого об'єкта державного господарського контролю Інвестиції: практика та досвід, № 19, 2011, с. 21-24. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipd_2011_19_8.
13. Олійник Т. І., Копильченко К. І. Оптимізація виробничих систем — перехід до бережливого виробництва: теоретичний аспект становлення та розвитку вітчизняних підприємств. *Інвестиції: практика та досвід*, 2017, № 23, С. 65-68.
14. Фінансовий менеджмент проектів і програм : навч. посіб. / В. П. Ніколаєв, Т. В. Ніколаєва, Г. І. Євтушенко, Л. О. Попович : 2-ге вид., допов. ; Університет державної фіскальної служби України. Ірпінь, 2019, 400 с.
15. Ніколаєва Т.В. Науково-методичні основи управління господарськими системами домоволодіння. Дис....канд. екон. наук. 08.00.04. Київ, 175 с.
16. Житлове господарство. URL: <https://dzki.kyivcity.gov.ua/content/zhytlove-gospodarstvo.html>.
17. Господарський кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>.
18. Щодо статусу ОСББ як учасника відносин у сфері житлово-комунальних послуг. Мінбуд.та ж-к господарства; Лист від 26.04.2011 № 7/15-4687. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v4687846-11#Text>.
19. Що таке ОСББ? Правові та організаційні засади створення і діяльності ОСББ. URL:<https://uka.in.ua/news/dev/shcho-take-osbb-pravovi-ta-orhanizatsiyni-zasady-stvorennya-i-diyalnosti-osbb.html>.
20. Протокол. Юридичний інтернет ресурс. URL: [https://protocol.ua/ru/vs_kas_osbb_e_ob_ednanniam_gromadyan_meta_stvorennya_ta_diyalnist_yakogo_pov_yazani_iz_zabezpechennyam_i_zahistom_prav_spivvlasnikiv_budinku_a_tomu_vono_moge_zvertatisya_do_sudu_v_interesah_svoih_chleniv_\(vs_kas_815_219_17_24_03_18\)](https://protocol.ua/ru/vs_kas_osbb_e_ob_ednanniam_gromadyan_meta_stvorennya_ta_diyalnist_yakogo_pov_yazani_iz_zabezpechennyam_i_zahistom_prav_spivvlasnikiv_budinku_a_tomu_vono_moge_zvertatisya_do_sudu_v_interesah_svoih_chleniv_(vs_kas_815_219_17_24_03_18)).
21. Науково-практичний коментар до статті 3 Господарського кодексу України. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/KK003769>.
22. Філософський енциклопедичний словник.Інститут філософії ім. Г.С. Сковороди НАНУ. Київ, «Абрис», 2002, 751 с.
23. Касьян В. І. Філософія : відповіді на питання екзамен. білетів : навч. посіб. 5-те вид., випр. і допов. Київ: Знання, 2008, 347 с.
24. Несинова С. В., Воронко В. С., Чебікіна Т. С. Господарське право України. Навч. посіб. / за заг. ред. С. В. Несинової. К.: Центр учбової літератури, 2012, 564 с.
25. Ковальчук В. Підприємство як цілісний майновий комплекс: суб'єкт чи об'єкт прав? Історико-правовий часопис, 2014, № 1, С. 84-88.
26. Спасібо-Фатєєва І. В. Підприємство як цілісний майновий комплекс. Юридичний радник. № 6 (54), 2010, С. 23–25.

27. Кучеренко І. М. Підприємство – об'єкт чи суб'єкт цивільних прав. Державаіправо, 2012, Вип.. 16, С. 175–179.
28. CambridgeDictionary. Enterprise. URL: <https://dictionary.cambridge.org/ru/словарь/английский/enterprise>.
29. Тихомиров М.Д. Правовое положение органов управления акционерного общества. Дис.... канд. юр. Наук, 12.00.03. Спб, 2005, 189 с.
30. Давыдов В.А. Правовая природа отношений между хозяйственными обществами и их участниками. Автореф. дис. ... канд. юр. наук, 12.00.03. Екатеринбург, 2008, 26 с.
31. Петрова Е.Н. Правовое регулирование отношений между хозяйственным обществом и его управляющей организацией. Автореф. дис. ... канд. юр. наук , 12.00.03. Екатеринбург, 2008, 28 с
32. Могилевский С.Д. Органы управления хозяйственными общест-вами: правовой аспект. Дис. ...докт. юр. наук 12.00.03. М.: 2001, 376 с.

References:

1. Pro pryvatyzatsii uderzhavnoho zhytlovoho fondu. Zakon Ukrainy vid 19.06.1992 № 2482-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12#Text>
2. Leonteva, E.A. (2011). Kontseptsyia edynogo obyekta nedvizhymosti v germanskom grazhdanskom prave. Pravo. Zhurnal Vyshei shkoly ekonomiki, №2, pp. 122-140.
3. Babak, A.V. (2021) Adaptatsiia vartisno-orientovanoho upravlinnia pidpriemstvom do obektiv zhytlovoi nerukhomosti : avtoref. dys. ... kand. ekon. nauk : 08.00.04. Kyiv.
4. Komentar do Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy. URL: <https://legalexpert.in.ua/komkodeks/gk/79-gk/361-1.html>.
5. Nikolaiev, V.P., Shcherbyna, A.A. (2020) Modeli formuvannia prav i vidnosyn vlasnosti v upravlinni ob'ektamy zhytlovoi nerukhomosti. *Internauka. Ekonomichni nauky*, №6 (38), pp. 86-96.
6. Shcherbyna, A.A., Babak, A.V. (2020) Realizatsiia modelei vlasnosti na zhytlovu nerukhomist u vitchyzniani i zarubizhnii praktytsi upravlinnia. *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu*, № 3, pp. 203-218.
7. Pro obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku. Zakon Ukrainy vid 29.11.2001 № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>.
8. Nykolaiev V.P., Shcherbyna, A.A. (2021) Mnogokvartirnyie doma i mnogoetazhnyie zhylyie komplekxy kak predpriyatiya. Innovatsyonnoe razvitie i strukturnaia perestroika ekonomiki: materialy XXV Mezhdunar. nauch.-prakt. konf. 29–30 apr. 2021 h.. Mynsk: RYVSh, pp. 108-113.
9. Nikolaiev V. et al. (2021) Transforming real property into housing and utilities payments in Ukraine. Virtual AsRES-GCREC-AREUEA Joint International Real Estate Conference “Future of Real Estate: Impact of Technologies and Global Changes”, July 18 – 21, Singapore.
10. Syroezhyn Y.M. Ocherki teorii proizvodstvennykh organizatsyi. M.:

Ekonomika, 1970, 247 s.

11. Petrovych Y.M., Zakharchyn H.M. Orhanizatsiia vyrobnytstva : pidruchnyk. Lviv: «Mahnoliia plus», 2005, 400 s.

12. Bardash S. V., Osadcha T.S. Klasyfikatsiia hospodarskykh system yak intehrovanoho obiekta derzhavnoho hospodarskoho kontroliuiu Investytsii: praktyka ta dosvid, № 19, 2011, s. 21-24. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipd_2011_19_8.

13. Oliinyk T. I., Kopylchenko K. I. Optymizatsiia vyrobnychykh system — perekhid do berezhlyvoho vyrobnytstva: teoretychnyi aspekt stanovlennia ta rozvytku vitchyznianykh pidpriemstv. Investytsii: praktyka ta dosvid. № 23, 2017, c. 65-68.

14. Finansovi menedzhment proektiv i proham : navch. posib. / V. P. Nikolaiev, T. V. Nikolaieva, H. I. Yevtushenko, L. O. Popovych : 2-he vyd., dopov. ; Universytet derzhavnoi fiskalnoi sluzhby Ukrainy. Irpin, 2019, 400 s.

15. Nikolaieva T.V. Naukovo-metodychni osnovy upravlinnia hospodarskymy systemamy domovolodinnia. Dys....kand. ekon. nauk. 08.00.04. Kyiv, 175 s.

16. Zhytlove gospodarstvo. URL: <https://dzki.kyivcity.gov.ua/content/zhytlove-gospodarstvo.html>.

17. Hospodarskyi kodeks Ukrainy. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>.

18. Shchodo statusu OSBB yak uchasnyka vidnosyn u sferi zhytlovo-komunalnykh posluh. Minbud.ta zh-k gospodarstva; Lyst vid 26.04.2011 № 7/15-4687. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v4687846-11#Text>.

19. Shcho take OSBB? Pravovi ta orhanizatsiini zasady stvorennia i diialnosti OSBB. URL: <https://uka.in.ua/news/dev/shcho-take-osbb-pravovi-ta-orhanizatsiyni-zasady-stvorennia-i-diyalnosti-osbb.html>.

20. Protokol. Yurydychnyi internet resurs. URL: [https://protocol.ua/ru/vs_kas_osbb_e_ob_ednanniam_gromadyan_meta_stvorennia_ta_diyalnist_yakogo_pov_yazani_iz_zabezpechennyam_i_zahistom_prav_spivvlas_nikiv_budinku_a_tomu_vono_moge_zvertatisya_do_sudu_v_interesah_svoih_chleniv_\(vs_kas_815_219_17_24_03_18\)](https://protocol.ua/ru/vs_kas_osbb_e_ob_ednanniam_gromadyan_meta_stvorennia_ta_diyalnist_yakogo_pov_yazani_iz_zabezpechennyam_i_zahistom_prav_spivvlas_nikiv_budinku_a_tomu_vono_moge_zvertatisya_do_sudu_v_interesah_svoih_chleniv_(vs_kas_815_219_17_24_03_18)).

21. Naukovo-praktychnyi komentar do statti 3 Hospodarskoho kodeksu Ukrainy. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/KK003769>.

22. Filosofskyi entsyklopedychnyi slovnyk. Instytut filosofii im. H.S. Skovorody NANU. Kyiv, «Abrys», 2002, 751 s.

23. Kasian V. I. Filosofiia : vidpovidi na pytannia ekzamen. biletiv : navch. posib. 5-te vyd., vypr. i dopov. Kyiv: Znannia, 2008, 347 s. URL: https://pidru4niki.com/13500826/filosofiya/suspilne_virobnitstvo_sotsialno-filosofska_kategoriya.

24. Nesynova S. V., Voronko V. S., Chebykina T. S. Hospodarske pravo Ukrainy. Navch. posib. / za zah. red. S. V. Nesynovoi. K.: Tsentr uchbovoi literatury, 2012, 564 s. URL: https://pidru4niki.com/10561127/pravo/gospodarski_vidnosini_pravove_regulyuvannya_oznaki_vidi_gospodarskih_pravovidnosin.

25. Kovalchuk V. Pidpriumstvo yak tsilisnyi mainovyi kompleks: subiekt chy obiekt prav? Istoryko-pravovyi chasopys, № 1, 2014, s. 84-88.

26. Spasibo-Fatieieva I. V. Pidpriumstvo yak tsilisnyi mainovyi kompleks. Yurydychnyi radnyk. № 6 (54), 2010, S. 23–25.

27. Kucherenko I. M. Pidpriumstvo – obiekt chy subiekt tsyvilnykh prav. Derzhava i pravo: zb. nauk. prats. –K.: Vyp. 16, 2002, S. 175–179.

28. Cambridge Dictionary. Enterprise. URL: <https://dictionary.cambridge.org/ru/slovar/anhlyiskyi/enterprise>.

29. Tykhomyrov M.D. Pravovoe polozhenye orhanov upravleniya aktsyonernoho obshchestva. Dys.... kand. jur. Nauk, 12.00.03. Spb, 2005, 189.

30. Davydov V.A. Pravovaia pryroda otnosheniy mezhdru khoziaistvennymi obshchestvami i ikh uchastnikamy. Avtoref. dis. ... kand. jur. nauk, 12.00.03. Ekaterinburg, 2008, 26 s.

31. Petrova E.N. Pravovoje regulirovaniye otnosheniy mezhdru khoziaistvennym obshchestvom i ego upravliaiushchei organyzatsyei. Avtoref. dis. ... kand. jur. nauk , 12.00.03. Ekaterinburg, 2008, 28 s

32. Mohylevskiy S.D. Orhany upravleniya khoziaistvennymi obshchestvamy: pravovoi aspekt. Dis. ...doktoryur. nauk 12.00.03. M.: 2001, 376 s.

А.А.Щербина

Производственная система многоквартирного жилого дома как предприятие

Рассмотрены специфические проблемы управления многоквартирными домами в Украине вследствие приватизации жилья с применением подходов гражданского, а не права. Подвергнуто критике признание квартиры недвижимостью, организацию управления домом через добровольное создание ОСМД в форме общественной организации; отсутствие земельного участка и дома как недвижимых активов в учете субъекта собственности или управления. Методологический подход в обосновании путей решения проблемы и формулировании выводов заключается в альтернативном рассмотрении многоквартирного дома как производственной (хозяйственной) системы с применением методов системного анализа, моделей организационно-правовых форм предприятий.

Ключевые слова: дом, предприятие, недвижимость, владелец, управление, отношения.

A.Shcherbina Production system of apartment house asan enterprise

The specific problems of apartment building management in Ukraine, which arose as a result of housing privatization using the approaches of civil rather than commercial law, are considered. The recognition of the apartment as real estate, the organization of house management through the voluntary creation of condominiums in the form of a public organization; absence of land and house as real estate in the account of the subject of ownership and management are

criticized. The analysis of the literature showed the need for a profound rethinking of ways to improve home management.

The purpose of the article is to consider an apartment building as a primary object of ownership and as a production system, an economic and not public organization, enterprise. The methodological approach in substantiating the ways to solve the problem and in formulating conclusions is to compare these alternatives of joint ownership with the use of the provisions of system analysis, models and organizational and legal forms of enterprises.

It is shown that in the housing sector as a production subsystem of the sphere of social production, and in it - in the multi-apartment housing stock as a subsystem, the house is their element. Home management is mostly organized by apartment owners as a joint household or condominium. However, a modern apartment building in a business environment is a complex production system that has all the functional features of a business organization-enterprise, and the ownership structure can function most effectively on a corporate model in the form of a joint stock company.

Conclusions on the incapacity of the current model of ownership and management of an apartment building, the need to improve the model of condominiums as a subject of management of the object - a condominium; formation of a new segment of corporate-owned houses in joint households are formulated.

Key words: house, enterprise, real estate, owner, management, relations.

Посилання на статтю

АРА:ShcherbynaA. (2021). Production system of apartment house as an enterprise. Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn. №. 47(2). 145-166

ДСТУ: Щербина А.А. Виробнича система багатоквартирного житлового будинку як підприємство [Текст] / А.А. Щербина // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – 2021. – № 47(2). – С. 145-166.