

Андрій ЩЕРБИНА¹,

канд. екон. наук, докторант

ORCID: 0009-0001-4119-9402

Всеволод НІКОЛАЄВ²,

д-р екон. наук, професор

ORCID: 0000-0003-0014-1340

¹Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ, Україна

²Вроцлавський університет науки і техніки (пол. *Politechnika Wroclawska*), Польща

АЛЬТЕРНАТИВНІ МОДЕЛІ МУНІЦИПАЛЬНОЇ ЖИТЛОВОЇ КОМПАНІЇ В УКРАЇНІ

У статті розглянуто альтернативи у структурі муніципальних житлових компаній – надавачів соціального житла, які мають бути створені в Україні за рахунок міжнародних інвестицій та грантів. Необхідність відбудови значної частини пошкодженого житла та будівництва нового для ВПО вимагає розширення підходів, оскільки загальний попит на доступне житло сягає 500 тис. одиниць (до 80 млрд євро інвестицій), що значно перевищує обсяги базисної моделі ЄК/СІБ (40 тис. одиниць). Особливість української ситуації – домінування приватної власності та деформована модель кондомініуму – призводить до складнощів у визначенні збитків, прийнятті спільних рішень та відсутності дієвого механізму поворотного фінансування відбудови, що підкреслює необхідність гнучких альтернативних моделей.

Методологічною основою дослідження послужив проєктний аналіз, на основі якого сформульовані можливі альтернативи моделі та запропоновані найприйнятніші з них, що передбачають диверсифікацію форм надання соціального житла. Виходячи з міжнародних документів та специфічних умов міст України, показані можливості урахування відбудови пошкоджених будинків, добудови незавершених об'єктів та трансформації власності у наявних квартирах неефективних власників. Допустимі опції у конфігурації моделі включають, окрім новобудов, відбудовані, капітально відремонтовані будинки, а також використання наявних для оренди приватних квартир.

Особлива альтернатива – це модель Житлової компанії (ЖК) у формі ТОВ (АТ), створена на рівні будинку за участі бувиших співвласників та МЖК як муніципального учасника. Ця модель дозволяє зовнішнє інвестування в обмін на частку власності, формуючи механізм спільної комунально-приватної власності на цілісний об'єкт. МЖК виступає інвестором у відбудову/ремонт, а ЖК проводить державну реєстрацію та організовує управління будинком. Мешканці (бувши повні власники) можуть стати частковими орендарями, при цьому зміна часток на користь МЖК можлива при недостатності коштів співвласників на подальші ремонти, що фактично замінює державні субсидії на обмін допомоги на частки у власності. Модель може бути модифікована відмовою від самоокупності МЖК. Управління житловим фондом передбачає, що стратегічні функції (Property Management, Assets Management) мають залишитися в МЖК, тоді як функції утримання та експлуатації (Building Management, Facility Management) можуть передаватися приватним компаніям.

Отримані результати розглянуті у контексті управління житлом як активами житлових підприємств – як муніципальних, так і приватних у формі господарських товариств.

Ключові слова: *модель, соціальне житло, житлова компанія, варіанти.*

Постановка проблеми. У рамках відбудови України необхідно відновити значну частину пошкодженого житла, побудувати нове житло для внутрішньо переміщених осіб, які бажають залишитися на новому місці, а також побудувати житло для нових категорій уразливих осіб і для затребуваних спеціалістів.

У цьому контексті концептуальною метою Європейської Комісії та Європейського інвестиційного банку (ЄІБ) в рамках програми Ukraine Facility розглядалося спорудження 40 тис. одиниць житла вартістю 4 мільярди євро (100 тис. євро на 1 квартиру) шляхом оптимізації використання позик ЄІБ у поєднанні з грантами та гарантіями для забезпечення фінансової стійкості новостворених державних житлових компаній і допоміжних установ центрального уряду [1; 2].

Концепцією була запропонована триетапна програма.

Пілотний етап передбачав фінансування на загальну суму 400 млн євро, що складався з 200 млн євро кредиту ЄІБ і 200 млн гранту. Водночас, ЄІБ мав розпочати програму технічної допомоги на загальну орієнтовну суму 10 млн євро. У результаті у 2-3 найперспективніших місцевостях було би збудовано 4 тис. квартир. Етап нарощування був передбачений на основі початкових здобутків пілотного етапу і після того, як програми Ukraine Facility і Ukraine Plan створять умови для доступу ЄІБ до відповідних грантових і гарантійних ресурсів, а програма технічної допомоги дозволить створити відповідну національну політичну структуру та інституційну спроможність. Етап розширення мав бути підготовлений і реалізований після того, як ЄІБ вирішить, що зацікавлені сторони України здатні впровадити його масштабно протягом розумного періоду часу, аби досягти кінцевих результатів: у десяти великих містах України.

Разом з тим, підрахунки, проведені українськими та міжнародними групами експертів з питань житлового будівництва, показали, що попит на доступне та соціальне житло за підтримки держави складає до 500 тис. одиниць, що вимагає до 80 млрд євро інвестицій (160 000 євро на 1 квартиру). А це вимагає значного розширення підходів до створення та діяльності муніципальних житлових компаній та інших публічних інституцій житлової сфери.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Загальне обґрунтування заходів щодо житлового забезпечення постраждалих осіб унаслідок військових дій – міждисциплінарна проблема, яка розглядається передусім міжнародними організаціями. Так, з позицій міжнародного права, концептуальні засади відбудови житла сформульовані у документі ООН [3], де, зокрема, міститься застереження від підходу «розвитку» з позицій інтересів будівельників і без достатнього урахування соціальних та економічних наслідків.

Систематизований огляд можливих механізмів та інструментів відбудови міститься у роботі [4], яка свідчить про обмеженість лише однієї моделі, запропонованої для України, тим більше такої, яка базується на підтримці нового будівництва.

Проблеми соціально-психологічного характеру для внутрішньо переміщених осіб, зокрема щодо втрати власності на житло, досліджені у роботі [5]. Разом з тим,

питання вимушених трансформацій інституту власності на житло, з точки зору необхідності та доцільності появи і поширення нових організаційно-правових форм домоволодіння залишаються не дослідженими.

Особливістю української ситуації є, як ми неодноразово вказували, майже абсолютне домінування приватної власності на житло і деформованої моделі кондомініуму у багатоквартирних будинках [6].

Наслідки таких вад української моделі власності і управління житлом для ефективної повосенної відбудови призводять до [7; 8; 9]:

- складності визначення збитків унаслідок пошкодження елементів індивідуальної та спільної сумісної власності у багатоквартирних будинках
- складності прийняття спільних рішень щодо фінансування ремонту навіть за грантові кошти за відсутності значної частини мешканців
- відсутності юрособи власника активів будинок як сторони договірних відносин при відбудові;
- відсутності дієвого механізму поворотного фінансування (кредитування та інвестування, страхування) відбудови (ремонту) пошкоджених будинків, визначення ефекту від інвестицій;
- проблематичності публічно-приватного партнерства при відбудові, коли б після інвестування ремонту частина вартості нерухомих активів в відійшла до приватного (доходне житло) чи муніципального (соціальне житло) інвестора;
- пришивдшеного зношення і руйнування будинків неефективних співвласників у подальшому, загострення проблеми сталого відтворення житлового фонду, що потребує удосконалення домоволодіння і управління відбудованими об'єктами.

Зазначене вимагає не просто розширення сегменту муніципального соціального житла при відбудові, але й утворення таких житлових компаній, які б охоплювали всі форми соціального житла (муніципальні будинки, неприватизовані квартири тощо) та житлової інфраструктури (керуючі компанії, експлуатаційно-ремонтні підприємства, інформаційні та розрахункові центри тощо).

Мета дослідження. Систематизувати конкретні можливості і альтернативи розширення моделі муніципальної житлової компанії. Здійснити обґрунтований поточними обставинами відбір кращих альтернатив.

Методика. Успіх відбудови житла в Україні залежить передусім від життєздатності обраної моделі формування, утримання та експлуатації соціального житла із організацією муніципальної житлової компанії (МЖК). Тому організація МЖК та її функціонування розглядаються нами як підпроект, який є передумовою і організаційним засобом досягнення цілей вищого рівня у тих чи інших модифікаціях чи альтернативах.

Відповідне обґрунтування здійснене на методичних засадах проведення предпроектних досліджень, сформульованих у [10], що передбачає як розроблення, так і наступну експертизу пропозицій, структуровано поданих до розгляду для прийняття рішення.

Визначення і узгодження цілей загального проєкта при застосуванні пропонуваної моделі. Цілі проєкта, повинні узгоджувати інтереси усіх, хто може виграти при його здійсненні (табл. 1). Відтак встановлюються засоби досягнення цих цілей.

Таблиця 1

Учасники проекту

Учасники	Інтереси	Взаємна (не)узгодженість
1. Ініціатор	Розробити, реалізувати на всіх стадіях та поширити на інші регіони ефективний проект формування і сталого розвитку сегменту соціального житла	Поєднання надання житла в соціальну оренду з (частковою) окупністю для учасників-інвесторів і в умовах міста, наприклад, зі значими руйнаціями виробничої бази та інфраструктури. Специфічна модель, що аналізується, і перший (пілотний) етап покликані запобігти помилкам і невдачі проекту в цілому
2. Орендатори	Отримати житло у найближчий час і за найменшу (доступну для них) плату, забезпечити сталий баланс можливості оплати вартості утримання та експлуатації (оренди)	Інтереси узгоджуються з 3, 4, але це вимагає здешевлення і гнучкості фінансування у моделі
3. Держава	Створити найбільш ефективну і сталу на перспективу модель фінансування і управління розвитком сегменту соціального житла в Україні	Чинне законодавство про соціальне житло безпосередньо не передбачає кредитування створення і розвитку житлового фонду соціального призначення. Це вимагає урахувати можливість і невідворотність кредитування, органічно вписати його в нормативно-методичну базу удосконалення розвитку соціального житла
4. Територіальна громада	Задовільнити максимум потреб за доступні кошти, якнайшвидше і у найбільш економічний спосіб	Прискорити отримання фінансування на початкових умовах з використанням кредитування. <i>Необхідність попереднього створення для цього МЖК, робить доцільним на початковому етапі розширення функцій і спроможності виконавчих органів і наявних комунальних підприємств, а з часом виділення окремої компанії.</i>
5. Муніципальна житлова компанія	Забезпечити реалізацію необхідних функцій, ефективне управління, високі економічні показники діяльності МЖК, достатню мотивацію персоналу, прозорість	Усіляко розширити початкові обмеження моделі з включенням функцій купівлі готового житла (будинків), фінансування незавершеного будівництва і викупу готових квартир, відбудови зруйнованих будинків за кредитною чи інвестиційною схемами, викупу (оплатою оренди) наявних квартир, отримання житла до соціального фонду іншими законними способами. Пристосувати структуру і функції МЖК до досягнення цілей інших учасників, що балансується з мотивацією і ефективністю компанії

Продовження табл. 1

Учасники	Інтереси	Взаємна (не)узгодженість
6. Донори	Прозоро і результативно використати кошти	Забезпечити прозорість діяльності МЖК як окремої юридичної особи
7. Інвестори (позичальники)	Надійно вкласти кошти і забезпечити прийнятну окупність	Створити гнучку модель фінансування МЖК з різних джерел, зокрема для управління потоками інвестиційних коштів
8. Забудовники, підрядники	Отримати на прозорих підставах здійснимі контракти з прийнятною прибутковістю	Передбачити в моделі викуп готових об'єктів на первинному ринку і фінансування завершення будівництва (4), зокрема і для покращання фінансового становища будівельних підприємств у нових контрактах

Джерело: складено авторами

Відсіювання гірших варіантів. Щоб віднайти кращий варіант, використовуємо допустимі опції, для яких потрібен розгляд широкого кола їхніх недоліків та переваг.

Аналіз за узгодженням цілей показує, що зосередження на базовій моделі нестане. Необхідно залишити інші можливі варіанти, а потім шляхом обґрунтувань, обговорення та експертиз, як це передбачено процедурами підготовки проєктів, відкинути гірші, нездійсненні або протирічливі за цілями варіанти.

По мірі відсіювання альтернативних варіантів деталі і розрахунок кожного аспекту проєкту можуть уточнюватися. Тим самим вдається уникнути зайвої підготовчої роботи над варіантами, що в остаточному підсумку відкидаються. Процес добору ідей на даному етапі імітує ті методики перевірки, що у подальшому будуть здійснені на стадії експертизи проєкта при мотивації відхилення якого-небудь варіанту. Більш глибокий аналіз варіантів проєкту - технічний, екологічний, комерційний, економічний, фінансовий, соціальний, інституціональний та інші – може бути відкладений до стадії розробки чи експертизи ТЕО.

Виклад основного матеріалу. Основною умовою можливості пропозиції і попиту соціального житла є наявність часткового або повного фінансування з різних бюджетних та інших кредитних і донорських джерел, яке зосереджується у МЖК, яка виступає замовником будівництва, набувачем нерухомості і у кінцевому рахунку - менеджером муніципального житлового фонду соціального призначення.

Різні модифікації моделі і конфігурації альтернативних елементів (ознак) моделей проєкта можна розглянути на основі табл. 2.

Як видно, можлива значна кількість опцій. Для оцінки їхньої конфігурації у моделі опишемо їх поелементно.

Будинки. Допустимі українським законодавством елементи моделей вказані у таблиці відносно визначених базисною моделлю умов фінансування (новобудов на вільних ділянках) і, альтернативно, ще для трьох типів будинків: відбудованих після руйнування, з часткою інвестиційних коштів у всіх, або визначених приміщеннях; капітально відремонтованих з часткою інвестора у приміщеннях; наявних на первинному і вторинному ринках (з використанням у них коштів інвесторів для соціальної оренди окремих квартир).

Таблиця 2

Допустимі опції у конфігурації моделі

№	Групи елементів	Елементи (ознаки)	Базисна модель з + модифікаціями	Допустимі елементи альтернативних моделей		
			1	2	3	4
1	Формування соціального житлового фонду	будинки	новобудови + завершені і не-завершені об'єкти девелоперів	відбудовані	капітально відремонтовані	з наявними для оренди приватними квартирами
2		замовник, забудовник	муніципальний	приватний	приватний	-
3		земельні ділянки	безкоштовні	безкоштовні, платні	безкоштовні, платні	безкоштовні, платні
4		фінансування	пільгове	пільгове	пільгове	-
5		вартість житла	нижче ринкової	нижче ринкової	нижче ринкової	ринкова
6	Власність і управління	власність на нерухомість	Комунальна (будинки у господарському віданні МЖК)	змішана - приватна і комунальна	змішана - приватна і комунальна	приватна
7		суб'єкт управління	МЖК (+ міська рада, приватна керуюча компанія)	керуюча компанія	керуюча компанія	керуюча компанія
8		окупність інвестицій	повна; кредитних коштів на будівництво (+ на придбання)	повна; часткова, на відбудову	повна; часткова, на капремонт	повна; часткова, на здешевлення оренди
9	Оренда	об'єкти оренди	квартири і нежитлові приміщення (+ будинки)	квартири	квартири	квартири
10		орендарі	соціальні і комерційні орендарі	власники квартир і соціальні орендарі	власники квартир і соціальні орендарі	соціальні орендарі
11		орендна плата	розрахункова і нижче ринкової для соціальних орендарів	договірна нижче ринкової	договірна нижче ринкової	договірна
12		житлово-комунальні послуги	ринкові, субсидовані	ринкові, субсидовані	ринкові, субсидовані	ринкові, субсидовані

Джерело: складено авторами

Ситуація у невідбудованих будинках з приватними квартирами та у будинках, які давно потребують капітального ремонту, вимагає використання інвестиційних коштів. Тому модель фінансування соціального житла для міста може бути поширена і на оновлення наявних будинків і може передбачати або розраховане і обмежене в часі повернення позикових коштів власниками квартир, або

розраховану в інший спосіб постійну орендну плату за «соціальну» частку площі, відповідну частці інвестора у збільшеній вартості оновленої нерухомості.

У такому випадку об'єктами управління інвестиціями виступатимуть: нові об'єкти у стадії будівництва; новозбудовані об'єкти при орендних відносинах; будинки, що відбудовуються після воєнних руйнацій з двома варіантами повернення коштів; будинки під час і після капітальних ремонтів.

Відповідно управлінню підлягатимуть будівельні та орендні процеси та грошові потоки. При соціальній оренді ж наявних квартир у власників за ринковою ціною ефект може виникати лише при дофінансуванні за рахунок прибутку МЖК, що не є актуальним на перших стадіях проекту.

Замовник, забудовник. Стосовно замовника альтернативи можуть стосуватися залучення для менеджменту проекту приватної структури, яка, як варіант, може відігравати і роль майбутнього менеджера експлуатації. Він може виявитись більш ефективним, але проблематичним стає отримання ним грантів і пільгових кредитів в системі гарантій, як це передбачено базисним проектом.

Однак можливі і різні варіанти муніципального замовника:

- замовник в структурі виконкому. У цьому випадку матимемо наявну підготовлену професійну команду у вертикалі заступника з питань капітального будівництва, але функції управління, пов'язані з житлово-комунальним обслуговуванням, житловим обліком тощо виявляться відділеними у житлово-комунальній вертикалі виконкому, як і нові специфічні функції управління кредитом - фінансовій вертикалі.

- замовник – багатопрофільна МЖК. У цьому випадку є лише *гіпотетична можливість* інтеграції функцій замовника, управителя будинками, обліковця і оцінювача претендентів на соціальне житло, орендодавця (і можливо – орендаря) окремих квартир, менеджера орендних платежів і фінансових відносин – ураховуючи, що така МЖК має бути організована, достатньо укомплектована і оснащена до отримання зовнішніх коштів.

- як модифікацію можна розглядати МЖК зі звуженим набором функцій обліку і оцінки претендентів, орендаря, менеджера фінансів; технічні функції замовника і управителя можуть бути відокремлені у різний спосіб.

Загалом, можна розглядати МЖК як групу комунальних підприємств, а з урахуванням створення їх лише у випадку необхідності на ринку – і як групу підприємств різної власності.

Земельні ділянки. Альтернативи, наприклад, при відбудові і капітальному ремонті, а також при оренді окремих квартир у будинку, передбачають наявність при будинках земельних ділянок, які можуть не належати до комунальної власності, а бути переданими у приватну (спільну сумісну) власність. У такому випадку при визначенні часток інвестора і наявних власників квартир, потрібно ураховувати вартість ділянок.

Фінансування. У альтернативах 2 і 3 можливе пільгове фінансування. В останньому випадку 4 для соціальної оренди наявних на вторинному ринку квартир приватних власників, однак, можливе уникнення капітальних витрат, а використання пільгового фінансування може бути опосередковане через діяльність МЖК та її прибуток (див. п.1);

Вартість житла. У модифікації базової моделі і при придбанні у девелоперів завершених чи недобудованих у місті житлових об'єктів (багатоквартирних

будинків чи окремих квартир) і поширенні на них умов кредиту вдалося би додатково зменшити питомі капітальні витрати і вартість житла порівняно з новим будівництвом. У альтернативі 4 матимемо ринкову вартість оренди квартири, але можливість здешевлення для орендаря за рахунок МЖК.

Власність на нерухомість. У базисній моделі об'єктами нерухомості комунальної у господарському віданні МЖК виступають будинки. Використання моделі пільгового фінансування для відбудови та капітального ремонту будинків з приватними квартирами створює специфічну частку комунального орендного соціального житла і спільну часткову власність у таких квартирах і змішануприватно-комунальну форму спільної сумісної власності у будинках. Така модель принципово надає механізм поступової трансформації нерухомості неплатоспроможних власників у соціальне житло. Протеперешкодою є модель кондомініума, яку доцільно трансформувати у житлове підприємство.

Суб'єкт управління. Базисна модель принципово допускає залучення для управління утриманням будинків приватних керуючих компаній, зокрема у містах, де відповідні комунальні підприємства відсутні або не поширені. Для Харкова, а також Києва та багатьох інших міст характерна домінуюча або значна роль комунальних підприємств з управління будинками. При застосуванні альтернативних 2 і 3 моделі щодо квартир у відбудованих і капітально відремонтованих будинках треба враховувати, що такі будинки могли обрати керуючу компанію з приватного сектора, а об'єктами управління є квартири.

Окупність інвестицій. Принципово допускається участь у фінансуванні місцевого бюджету, зокрема при організації МЖК ще до початку зовнішнього фінансування. Тому можна рекомендувати до розгляду дві основні модифікації окупності інвестицій у базовій моделі: повної окупності витрат за рахунок орендної плати або окупності лише будівельної частини проєкта. Відповідно визначатиметься орендна плата. Повна окупність за виключенням грантових коштів, включає накладні і прямі витрати. Накладні витрати: підготовчий етап проєкта; організація і діяльність МЖК; здійснення додаткових управлінських функцій наявними міськими структурами. Прямі витрати: капітальні інвестиції в об'єкти соціального житла; супутні фінансові витрати на обслуговування інвестицій.

У залежності від обраного варіанту формуватиметься не тільки орендна плата, але й структура управління у проєкті. У альтернативах 2 і 3 йдеться про відповідні обсяги інвестицій. У варіанті повної окупності, з урахуванням розвитку проєкта в часі доцільно обґрунтувати і передбачити норму накладних витрат. Варіант окупності лише капітальних інвестицій все одно фінансово навантажує місцевий бюджет, але є значно простішим у плануванні і реалізації.

Об'єкти оренди. Базисна модель передбачає, що об'єктами власності є будинки, а об'єктами оренди – квартири і нежитлові приміщення. Використання альтернативних об'єктів оренди, якими можуть бути квартири в наявних будинках, можливо, без нежитлових приміщень і перехресної оренди потребуватиме урахування орендної плати без перехресних сум. Відтак виникає питання для прийняття рішення про рівень концентрації коштів на перехресну оренду: у кожному будинку чи на рівні МЖК. Управління орендою повинно передбачати баланс площі і доходів від комерційної і соціальної оренди на визначеному рівні.

З іншого боку, у базисній моделі можлива модифікація об'єкта оренди - цілого будинку, який би надавався приватній керуючій компанії з правом суборенди квартир. Тоді питання управління орендою для МЖК будуть спрощені.

Орендарі. Низька платоспроможність соціальних орендарів робить доцільним проектування новобудов з високою часткою нежитлових приміщень і квартир для комерційної оренди. Управління відносинами з орендарями повинно передбачати альтернативи 2 і 3 – появу соціальних часткових орендарів, якими можуть бути бувші власники квартир у відбудованих та відремонтованих будинках.

Орендна плата. Визначення номінальної орендної плати на рівні нижче ринкової досягається у базовому і альтернативних варіантах умовами фінансування у проєкті, можливістю придбання готових чи добудови об'єктів, перехресною орендою, підходом до окупності інвестицій, урахуванням лише часткових витрат при відбудові чи капремонті порівняно з новим будівництвом. З іншого боку, орендна плата залежить від доходів домогосподарства. Все це робить таку функцію управління орендними відносинами новою в житловому господарстві, що вимагатиме відповідної підготовки.

Житлово-комунальні послуги. У витратах соціальних орендарів на житло орендна плата поєднується з витратами на ЖКП. Відтак вимагає урахування при субсидуванні відповідна оренда плата (у складі житлової послуги).

З урахуванням цього, місцева влада та МЖК, зокрема, мають здійснювати контроль системи соціального житла усіх форм і моделей.

Модифікацією моделі МЖК може бути застосування іншого підходу до повернення позики. Так, можна рекомендувати відмовитись від самоокупності МЖК і повертати позику частково із залученням бюджетних коштів (отриманих, наприклад, від оподаткування нерухомості, відмінної від земельних ділянок. Це зробило би гнучкішим можливість доступу до житла домогосподарств з низькими доходами.

Вкажемо тепер на рекомендовані модифікації та альтернативи, позначені + у табл. 2.

Орієнтація на завершені та не повністю завершені об'єкти будівництва первинного ринку та квартири на вторинному ринку. Ураховуючи інтереси територіальної громади, перевагами першочергового використання таких об'єктів у проєкті є прискорення надання квартир в оренду і менша їхня вартість завдяки завершенню частини робіт у передвоєнних умовах і при нижчих цінах. Важлива також фінансова підтримка будівельних компаній коштами від продажу перед отриманням нових контрактів.

Так, за нашими оцінками, наприклад, у м. Харкові у 2024/25 рр. можна розраховувати принаймні на 2,5 тис. квартир площею до 140 тис. кв. м у повністю готових та у не завершених девелоперами об'єктах житла з вартістю 1 кв. м опоряджених приміщень (без меблів) до 1 тис. євро. Тобто, уся кількість нових квартир у пілотній частині проєкта по м. Харкову може бути забезпечена наявними об'єктами у стадії завершення або вже прийнятими в експлуатацію. Якщо умовно прийняти частку м. Харкова у бюджеті пілотного проєкта – принаймні 100 млн євро з планових 400 млн євро (25%), то за ці кошти можна отримати 1785 квартир, що складе 45% проєктного завдання. Але, ураховуючи високу готовність первинного ринку у м. Харкові, там доцільно максимально зорієнтуватись на завершені та високої готовності об'єкти.

Разом з тим, з точки зору узгодення цілей з державою та ініціатором проєкта та ураховуючи, що пілотний проєкт передбачає апробацію функції МЖК (як умовно єдиної інституції), частина площ може бути забезпечена саме новим будівництвом, але відносно без значного підвищення вартості порівняно з готовими об'єктами. Відтак, загалом, МЖК доведеться оперувати житловим фондом, чи об'єктами нерухомості як у вигляді будинків, так і окремих квартир.

У результаті, під контролем МЖК можуть знаходитись наступні об'єкти нерухомості (матеріальні активи):

- завершені багатоквартирні житлові будинки комунальної власності на правах господарського видання (з квартирами та нежитловими приміщеннями);
- придбані будинки для завершення за кошти проєкта;
- придбані на первинному (вторинному) ринку окремі квартири в будинках.

Доцільність використання наявних приватних квартир зумовлена невідкладною потребою у житлі, але, загалом, потребує аналізу ринку і порівняльних розрахунків. Відповідний фонд не потребує коштів проєкта, може поповнюватись з податкових надходжень, з прибутку МЖК і є лише його можливою додатковою функцією.

Функції управління МЖК і приватні керуючі компанії. Ефективність проєкта та доцільні витрати на управління можуть визначатися різними шляхами. Базисним проєктом передбачена концентрація управління у МЖК, зокрема, забезпечення масштабу для беззбитковості. Однак, функція управління утриманням та експлуатацією як будинків, так і окремих квартир вимагатиме нових методів та засобів відповідно до міжнародних стандартів.

Так, ринок управління об'єктами нерухомості є, з одного боку, комбінованим і концентрованим у рамках керуючих компаній, а з іншого боку, досить внутрішньо спеціалізованим за кількома основними функціями менеджменту, які в українській практиці розмиті: управління утриманням і ремонтами будівель – Building Management (BM), управління експлуатацією просторових елементів, тобто, площ і приміщень будівель і ділянки, включно з комунальними послугами – Facility Management (FM), управління об'єктами нерухомої власності (оцінкою, придбанням, зміною форм власності, продажем, ліквідацією) – Property Management (PrM), а також управління вартістю, активами підприємства – Assets Management (AM) [11]. Засадничими для усіх цих функцій є концепція вартості життєвого циклу – Life Cycle Costing, управління проєктами – Project Management (PM) та використання інформаційних технологій, зокрема, Building Information Modeling (BIM) [12].

На цьому фоні ринок управлінських і житлово-комунальних послуг в Україні, сам набір послуг, вимоги до кваліфікації відповідних управителів виглядають значно спрощеними і обмеженими, що, на наш погляд, не забезпечує і не забезпечить ані належного утримання та ремонту будівель, ані їхньої ефективної експлуатації, включаючи надання житлових і комунальних послуг мешканцям, ані збереження вартості нерухомості.

Виходячи з цього, до управління доцільно залучати компанії, максимально обізнані з відповідними методами і засобами. Натомість, організація муніципальної компанії з багатфункціональним менеджментом на такому методологічному рівні є проблематичною. Однак, виходячи з особливого місця МЖК в міжнародному проєкті фінансування соціального житла, відповідні стратегічні функції (PrM, AM) мають залишитися в МЖК, а функції управління утриманням, ремонтом та

експлуатацією будинків (ВМ, FM), за умов вищої ефективності, можуть бути передані приватним керуючим компаніям.

Окремо слід розглядати початкову стадію проекту і розвитку моделі МЖК з огляду на новизну деяких функцій і динамічність масштабу проекту, що робить доцільним початкове її здійснення за звичкою для міської ради схемою. Йдеться у першу чергу про залучення кредиту, функції замовника будівництва, управління закупівлями – до передачі активів і наступних функцій МЖК.

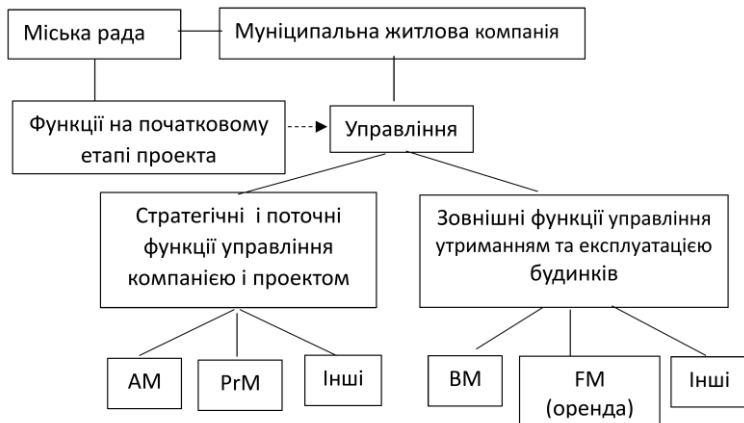


Рис. 1. Функції МЖК
Джерело: складено авторами

Альтернативи. Серед рекомендованих альтернатив по відповідних елементах звернемо увагу на часткову окупність інвестицій, тобто відмову від ідеї утримання МЖК за рахунок орендної плати.

Тепер розглянемо детальніше альтернативи по озаках 2 і 3 табл. 2, і які стосуються осіб, що втратили житло унаслідок руйнувань.

Основною і специфічною рисою пропонованих моделей є наявність у громадян декларованих законами прав на земельну ділянку (у більшості – без державної реєстрації), прав спільної сумісної власності на будинок (також без державної реєстрації) та прав власності на квартири чи нежитлові приміщення як нерухомість. Йдеться про повністю зруйновані, пошкоджені чи навіть зношені будинки, приміщення в яких відповідно до чинних норм не можна вважати житлом. Одночасно, власники таких приміщень за їх майновим станом не здатні здійснити відбудову чи ремонт. Виникає потреба публічно-приватного партнерства, яке пропонується тут як механізм спільної комунально-приватної власності на цілісний об'єкт нерухомості, де частки комунального і приватного власника може бути змінними.

За такої моделі, МЖК виступатиме, як і у попередніх схемах, отримувачем зовнішніх коштів і власником будинків і квартир, але додатково - інвестором у відбудову та ремонт, а головне - власником і менеджером отриманих часток в

оновлених будинках, оператором надходжень від оренди цих часток у формі відповідних площ приміщень.

Модель формування власності і управління на рівні будинку виглядатиме наступним чином.

1. Проводиться фахова оцінка:
 - відновної вартості проекту оновлення будинку (за чинною методикою або з її удосконаленням з урахуванням складності прав власності у дуалістичному кондомініумі);
 - часток збереженого майна бувших співвласників у цій вартості (разом¹ або кожного з них²) та частки МЖК як інвестора;
 - потенційних прав власності на земельну ділянку з розподілом у частках бувших співвласників будинку.
 2. Утворюється окрема Житлова компанія (ЖК) у формі ТОВ (АТ) і у складі бувших співвласників та МЖК як муніципального учасника чи акціонера.
 3. Земельна ділянка передається до ЖК як підприємства на визначених умовах.
 4. За бувшими співвласниками фіксуються відповідні вартості і частки³, інвестиційні кошти на оновлення вносяться як частка МЖК по мірі здійснення будівництва.
 5. Після завершення будівництва ЖК як підприємство-власник цілісного об'єкта нерухомості проводить його державну реєстрацію, організовує ефективне управління будинком, у тому числі як активами, відображеними у бухгалтерському обліку.
 6. Змінність часток полягає в тому, що у випадку недостатності коштів осіб-співвласників ЖК на подальші ремонти чи навіть поточні житлово-комунальні послуги зміна часток на користь МЖК відбуватиметься за тими ж принципами, що і при створенні ЖК, тобто наступна частина акцій осіб-співвласників переходитиме до комунального інвестора.
 7. За такої моделі, мешканці (бувші повні власники) стають частковими орендарями житла у їхній відбудованій квартирі.
 8. Якщо мешканці і у подальшому розраховуватимуться залишковою часткою власності за ремонти та житлово-комунальні послуги, то після вичерпання вартості нерухомості, житло відноситиметься до соціального, комунальної власності, а мешканець, за відповідних умов, користуватиметься ним на пільгових умовах.
- Таким чином, пропонується альтернатива заміноє державні субсидії на обмін необхідної допомоги на частки у власності.

На схемі (рис. 2) узагальнено представлені надходження і активи МЖК.

¹ При поділі власності на приватну і комунальну частки, визначаються відповідні вартості, а потім загальна приватна частка вартості поділиться між приватними співвласниками відповідно до площі їхніх приміщень. У цьому випадку вважається, що інвестор вкладає однакові кошти в оновлення елементів спільної сумісної власності і кожного кв.м в усіх приміщеннях бувших власників квартир і буде отримувати на цій основі орендну плату.

² При поділі часток з урахуванням специфіки оновлення приміщень кожного співвласника у проєкті має бути здійснений розрахунок вартості оновлення внутрішніх приміщень для кожного власника.

³ Частка окремого бувшого власника може бути відповідно збільшена при внесенні ним певних коштів на оновлення.



Рис. 2. Надходження і активи МЖК

Джерело: складено авторами

Висновки:

1. Базисний проект являє собою специфічну модель доступного (здешевленого) орендного житла для громадян, які мають право на таке житло і мають доходи, достатні для довготривалого здійснення економічно обгрунтованої орендної плати. Виникають питання і прийнятої норми площі, і допустимої якості, які б надмірно не обтяжували домогосподарства з низьким і середнім рівнем доходу при поверненні позики.

2. Модель може бути модифікована відмовою від самоокупності МЖК і поверненням позики з частковою участю місцевого бюджету. МЖК може розглядатися у складі групи суб'єктів різних форм власності з різними функціями, особливо на першому етапі: створення і передача нерухомих активів до МЖК – міська рада; управління будинками – наявні муніципальні підприємства; управління орендою – МЖК.

3. Потреби у соціальному житлі і відповідний перелік громадян пропонується визначати з урахуванням втраченого житла та наявного приватного житла невідповідної якості, що забезпечить сталість програми. Надання муніципального житла у соціальну оренду пропонується розглядати у комплексі з можливими державними субсидіями на житлово-комунальні послуги. До житлового фонду соціального призначення повинні бути долучені всі доступні за законом приміщення, у тому числі, приватної власності. Управління житловим фондом соціального призначення може також здійснюватися приватними компаніями.

4. Слід урахувувати, що принципово новою моделлю для специфічних умов України нами пропонується модель житлової компанії у формі ТОВ (АТ) [13; 14]. Модель дозволить зовнішнє інвестування в обмін на частку власності у ТОВ (АТ), створивши механізм збалансованого розвитку сегментів приватного та соціального житла. Тобто, передбачена взаємодія МЖК з ЖК.

Список літератури:

1. СІБ розробляє програми енергоефективного відновлення житлового фонду та створення соціального житла. URL: <https://interfax.com.ua/news/interview/981675.html>.

2. Plan for the implementation Ukraine Facility, 2024–2027. URL: <https://www.krainefacility.me.gov.ua/en/>.

3. The right to housing in disasters, conflict and post-conflict settingsю United Nations. URL: <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/right-housing-disasters-conflict-and-post-conflict-settings>.
4. Barakat, Sultan. (2003). Housing Reconstruction After Conflict and Disaster. Humanitarian Policy Group, Network Papers. 43. URL: <file:///C:/Users/user/Downloads/networkpaper043.pdf>.
5. Perelli-Harris, B., Zavisca, J.R., Levchuk, N. And Gerber, T.P. (2023). Internal Displacement and Subjective Well-Being: the Case of Ukraine in 2018. *Social Forces*, 102(3), pp.1157–1179. Doi:<https://doi.org/10.1093/sf/soad124>.
6. Shcherbyna A., Nikolaiev V. (2024). Shortcomings of condominium: special case of Ukraine and general inference about prospective property model. *European Real Estate Society (ERES)*. URL: <https://ideas.repec.org/p/arz/wpaper/eres2024-017.html>.
7. Shcherbyna A., Nikolaiev V. Restoration of destroyed apartment buildings pushes housing property transformation in Ukraine. *29th ERES Annual Conference*, July 12-15, 2023. London, UK. URL: https://library.eres.org/ERES_network/index.html.
8. Nikolaiev V., Shcherbyna A. Transforming housing ownership in Ukraine-2022: residential building property before destruction and after restoration. *Abstracts ERES Conference*. June 22-25, 2022, Milan. URL: https://library.eres.org/eres2022/paperupload/P_20220325100325_4912.pdf.
9. Nikolaiev V., Shcherbyna A. Changing property relations while investing in renovation of destroyed housing in Ukraine. *AREUEA-AsRES Conference*. August 4-7, 2022, Tokyo, Japan. URL: <https://www.conftool.org/areuea-tokyo2022/index.php?page=submissions>.
10. Фінансовий менеджмент проектів і програм: навч. посібн. Вид. друге доповнене / авт. кол.: В. П. Ніколаєв та ін. Ірпінь, УДФСУ, 2019. 400 с.
11. Куйбіда В.С., Ніколаєв В.П., Ніколаєва Т.В. Менеджмент об'єктів нерухомості публічної власності. Київ, НАДУ, 2017. 316 с.
12. Siniak N., Żróbek S., Nikolaiev V., Shavrov S. Building Information Modeling for Housing Renovation – Example for Ukraine. *Real Estate Management and Valuation*. 219. Volume 27: Issue 2. Pp.: 97–107. URL: https://www.researchgate.net/publication/334443480_Building_Information_Modeling_for_Housing_Renovation_-_Example_for_Ukraine International Journals.
13. Nikolaiev V., Shcherbyna A. (2023). Rozwój korporacyjnych form zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi. *Przegląd Budowlany*, № 5-6, s. 49-52.
14. Nikolaiev V. (2024). Perspektywne formy współwłasności budynków mieszkalnych ze względu na ich utrzymanie i renowację. *Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych*. XI Konferencja Naukowo-Techniczna, Zielona Góra 9-11 października 2024 roku. S. 127-128.

Andrii SHCHERBYNA, Vsevolod NIKOLAIEV

Alternative models of municipal housing company in Ukraine

The article examines a set of alternatives in the structure and functions of municipal housing companies (MHCs) – social housing providers – which are planned to be established in Ukraine based on investments and grants from international financial organizations and donors. The need to rebuild a significant portion of damaged housing and construct new units for Internally Displaced Persons (IDPs) requires expanded approaches, as the total demand for affordable housing reaches 500 thousand units (up

to 80 billion euros in investments), significantly exceeding the volume of the basic EC/EIB model (40 thousand units). The specifics of the Ukrainian context – the dominance of private ownership and the deformed condominium model – lead to difficulties in loss assessment, joint decision-making, and the absence of an effective mechanism for revolving reconstruction financing, which underlines the necessity of flexible alternative models.

The methodological basis of the study was project analysis, which was used to formulate possible model alternatives and propose the most acceptable ones, providing for the diversification of social housing provision forms. Based on international documents and the specific conditions of Ukrainian cities, the possibilities of integrating the reconstruction of damaged buildings, the completion of unfinished objects, and the transformation of ownership in existing apartments of inefficient owners are demonstrated. Acceptable options in the model configuration include, in addition to new construction, rebuilt and majorly repaired buildings, as well as the use of existing private apartments for rent.

A special alternative is the Housing Company (HC) model in the form of a LLC (JSC), established at the building level with the participation of former co-owners and the MHC as a municipal participant. This model allows external investment in exchange for a share of ownership, creating a mechanism of joint communal-private ownership of the integral real estate object. The MHC acts as an investor in reconstruction/repair, and the HC carries out state registration and organizes building management. Residents (former full owners) may become partial tenants, while the change of shares in favour of the MHC is possible in case of insufficient funds from co-owners for subsequent repairs, which essentially replaces state subsidies by exchanging necessary assistance for ownership shares. The model can be modified by waiving the self-sufficiency of the MHC. Housing stock management implies that strategic functions (Property Management, Assets Management) must remain with the MHC, while maintenance and operation functions (Building Management, Facility Management) can be transferred to private companies.

The obtained results are considered in the context of housing management as assets of housing enterprises (companies) – both municipal and private in the form of business entities.

Keywords: *model, social housing, housing company, options.*