

Таблиця 3.12

Кошторис комплексного капітального ремонту житлового будинку, вул. Каштанова, 1/9, Деснянський район м.Києва
У поточних цінах станом на 14 лютого 2018 р.

№ п/п	Номери кошторисів і кошторисних розрахунків	Найменування глав, будинків, будівель, споруд, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, робіт і витрат	Кошторисна вартість, тис.грн.			
			будівельних	робіт устаткування, меблів та інвентарю	інших витрат	загальна вартість
1	2	3	4	5	6	7
1	2-1	Глава 2. Об'єкти основного призначення Капітальний ремонт житлового будинку за адресою: вулиця Каштанова , 1/9 в Деснянському районі м.Києва Разом по главі 2: Разом по главах 1-7: Разом по главах 1-8: Разом по главах 1-9:	5721,34844 5721,34844 5721,34844 5721,34844 5721,34844	- - - - -	- - - - -	5721,34844 5721,34844 5721,34844 5721,34844 5721,34844
2	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 Дод. К п. 44	Глава 10. Утримання служби замовника Кошти на утримання служби замовника (включаючи витрати на технічний нагляд) (2,5 %) Разом по главі 10:	- -	- -	143,03371 143,03371	143,03371 143,03371
3	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 Дод. К п. 49	Глава 12. Проектно-вишукувальні роботи та авторський нагляд Вартість проектних робіт	-	-	5,00000	5,00000
4	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 Дод. К п. 50	Вартість експертизи проектної документації (К=1,1) Разом по главі 12: Разом по главах 1-12:	- 5721,34844 69,04971	- - -	12,52403 17,52403 160,55774	12,52403 17,52403 5881,90618
	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 п.5.8.16	Кошторисний прибуток (П)	69,04971	-	-	69,04971
	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 п.5.8.16	Кошти на покриття адміністративних витрат будівельних організацій (АВ)	-	-	33,86184	33,86184
	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 п.5.8.16	Разом	5790,39815	-	194,41958	5984,81773
	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 п.5.8.16	Податок на додану вартість	-	-	1196,96355	1196,96355
		Всього по зведеному кошторисному розрахунку	5790,39815	-	1391,38313	7181,78128

Таблиця 3.13

Кошторис комплексного капітального ремонту житлового будинку, вул.Тростянецька, 7, Дарницький район м.Києва

У поточних цінах станом на 14 лютого 2018 р.

№ п/п	Номери кошторисів і кошторисних розрахунків	Найменування глав, будинків, будівель, споруд, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, робіт і витрат	Кошторисна вартість, тис.грн.			
			будівельних робіт	устаткування, меблів та інвентарю	інших витрат	загальна вартість
1	2	3	4	5	6	7
1	2-1	Глава 2. Об'єкти основного призначення Комплексний капітальний ремонт житлового будинку № 7 на вул.Тростянецька ,в Дарницькому районі ,м.Києва Разом по главі 2: Разом по главах 1-7: Разом по главах 1-8: Разом по главах 1-9:	11756,156 11756,156 11756,156 11756,156 11756,156	3768,325 3768,325 3768,325 3768,325 3768,325	- - - - -	15524,481 15524,481 15524,481 15524,481 15524,481
2	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 Дод. К п. 44	Глава 10. Утримання служби замовника Кошти на утримання служби замовника (включаючи витрати на технічний нагляд) (2,5 %) Разом по главі 10:	- - -	- - -	388,112 388,112	388,112 388,112
3	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 Дод. К п. 50	Глава 12. Проектно-вишукувальні роботи та авторський нагляд Вартість експертизи проектної документації (К=1,1) Разом по главі 12: Разом по главах 1-12:	- - 11756,156	- - 3768,325	22,243 22,243 410,355	22,243 22,243 15934,836
	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 п.5.8.16	Кошторисний прибуток (П)	145,860	-	-	145,860
	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 п.5.8.16	Кошти на покриття адміністративних витрат будівельних організацій (АВ)	-	-	70,332	70,332
	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 п.5.8.16	Разом	11902,016	3768,325	480,687	16151,028
	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 п.5.8.16	Податок на додану вартість	-	-	3230,206	3230,206
		Всього по зведеному кошторисному розрахунку	11902,016	3768,325	3710,893	19381,234

Таблиця 3.14

Кошторис комплексного капітального ремонту житлового будинку, вул. Антоновича, 170/172, Голосіївський район м. Києва

У поточних цінах станом на 14 лютого 2018 р.

№ п/п	Номери кошторисів і кошторисних розрахунків	Найменування глав, будинків, будівель, споруд, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, робіт і витрат	Кошторисна вартість, тис.грн.			
			будівельних робіт	устаткування, меблів та інвентарю	інших витрат	загальна вартість
1	2	3	4	5	6	7
1	2-1	Глава 2. Об'єкти основного призначення Комплексний капітальний ремонт житлового будинку за адресою: м.Київ, вул.Антоновича,170/172	1520,096	-	-	1520,096
		Разом по главі 2:	1520,096	-	-	1520,096
		Разом по главах 1-7:	1520,096	-	-	1520,096
		Разом по главах 1-8:	1520,096	-	-	1520,096
		Разом по главах 1-9:	1520,096	-	-	1520,096
2	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 Дод. К п. 44	Глава 10. Утримання служби замовника Кошти на утримання служби замовника (включаючи витрати на технічний нагляд) (2,5 %)	-	-	38,002	38,002
		Разом по главі 10:	-	-	38,002	38,002
3	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 Дод. К п. 50	Глава 12. Проектно-вишукувальні роботи та авторський нагляд Вартість експертизи проектної документації (К=1,1)	-	-	6,204	6,204
		Разом по главі 12:	-	-	6,204	6,204
		Разом по главах 1-12:	1520,096	-	44,206	1564,302
	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 п.5.8.16	Кошторисний прибуток (П)	30,559	-	-	30,559
	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 п.5.8.16	Кошти на покриття адміністративних витрат будівельних організацій (АВ)	-	-	13,870	13,870
		Разом	1550,655	-	58,076	1608,731
	ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 п.5.8.16	Податок на додану вартість	-	-	321,746	321,746
		Всього по зведеному кошторисному розрахунку	1550,655	-	379,822	1930,477

Висновки

У параграфах другого розділу розглянуто доходи, витрати і платоспроможність домогосподарств щодо сплати за житлово-комунальні послуги у базисному періоді 2012-2013 рр., а з іншого боку - стадії і складові наступного підвищення вартості житлово-комунальних послуг: фактичне зростання тарифів на комунальні послуги внаслідок подорожчання енергоресурсів і необхідності покриття собівартості послуг та інвестиційної складової; потенційне зростання витрат на утримання будинків з урахуванням капітальних ремонтів; необхідність урахування повних житлових витрат – придбання і утримання житла.

1. Результати статистичного аналізу доходів, витрат домогосподарств у динаміці та стану житлового фонду у містах України показують наступне.

За даними базисного періоду, понад чверть домогосподарств не мали стійкого джерела доходів від трудової діяльності, кожне сьоме-восьме домогосподарство у містах складалося з самотнього пенсіонера. Також перші три децильні групи домогосподарств за доходами, які склали 12,6% усіх міських домогосподарств, отримували у 2012 р. менше офіційного прожиткового мінімуму (1042,42 грн на особу). Ці категорії були априорі неплатоспроможними як споживачі житлово-комунальних послуг і до подорожчання і неефективними власниками квартир і будинків. Щодо них мали застосовуватися, з одного боку, державна підтримка при сплаті повної вартості житлово-комунальних послуг, а з іншого – врахування вартості нерухомості та її успадкування. Різниця між загальними доходами і сукупними витратами міських домогосподарств складала 418 грн, між сукупними ресурсами і сукупними витратами 518 грн, що умовно могло розглядатися як потенціал підвищення платоспроможного попиту на житло і житлово-комунальні послуги, що у масштабі країни складало 4,9 – 6,1 млрд грн на рік і диференціювалося за групами домогосподарств.

2. Витрати, пов'язані з житлом (початкові заощадження, будівництво, купівля, капітальний ремонт, оплата найму, житлово-комунальних послуг,

облаштування житла) складала в середньому 616 грн, або 16,5 % сукупних витрат і 14,4 % сукупних ресурсів міських домогосподарств. Додаткові кошти для доведення тарифу до поточної окупності складають на весь багатоквартирний житловий фонд 650 млн грн на рік. Було показано, що якщо тариф на житлові послуги та відповідне фінансове навантаження на домогосподарства суттєво зростатимуть, аби покрити необхідні поточні та капітальні витрати, то і борги населення також зростатимуть.

3. Виявлено, що державне фінансування заходів з капітального ремонту будинків, встановлення приладів обліку, проведення ремонтів ліфтів, покрівель та інших відстає від потреби, здійснюється не регулярно і є загалом проблематичним для бюджету. Так, потреби на термомодернізацію будинків при створенні ОСББ сягають 12,7 млрд грн, ремонт покрівель – понад 2 млрд грн, ремонт ліфтів – 2,9 млрд грн, встановлення приладів обліку – 60 млн грн. У бюджеті 2014 року ці кошти були відсутні.

Загальну характеристику ситуації, що склалась у житловій сфері міст, можна визначити поняттям, запропонованим Д. Уорстером – інфраструктурна пастка. На сьогоднішній день спостерігається збереження і підсилення тенденції щодо неможливості сплати вартості житлово-комунальних послуг мешканцями після стрибкоподібного зростання тарифів у 2014-2018 рр. Виникає потреба у пошуку зовнішніх джерел фінансування. Практика надання масових житлово-комунальних субсидій, які спрямовуються постачальникам комунальних послуг, по-перше, входить у протиріччя з приватною власністю на житло субсидіантів, а по-друге, залишає невирішеною проблему фінансування оновлення житлового фонду.

4. В Україні, де ринок найму житла нерозвинений і ціни деформовані, отримати дані щодо вартості відтворення важко. Тому абсолютні і відносні цифри виявляються заниженими. Жодним чином не знаходить відображення вартість отриманого у результаті приватизації житла, яке насправді у ситуації, що склалась, виступає як даність, а не результат приватного

нагромадження домогосподарств, що циклічно повторюватиметься після закінчення терміну експлуатації наявних будинків.

Найбільша відмінність полягає у тому, як відображаються у статистиці витрати, пов'язані з житлом із урахуванням форм власності. Загальний підхід полягає у тому, що ніби-то відсутність деяких витрат у власників-мешканців порівняно з наймачами житла має бути замінена розподілом їхніх капітальних витрат у часі. Це відображається у показнику умовної ренти (Imputed Rent). Тобто, у статистиці ЄС річні витрати домогосподарств – власників житла приймаються рівними витратам з найму житла на ринкових умовах, що забезпечують відтворення капіталу. В Україні облік і статистика житла не надають інформацію про відтворення житлового фонду, більше того, взагалі процес відтворення житла не відбувається.

За наявності повної інформації держава може запроваджувати обґрунтовану підтримку громадян задля придбання житла і його утримання.

За таких умов з урахуванням вартості придбання житла доцільним була переорієнтація держави на підтримку домогосподарств з низьким рівнем доходів, упорядкування використання квартир неплатоспроможними власниками, створення механізму перерозподілу доходів і витрат у житловій сфері.

5. З викладених прогнозів зрозуміло, що забезпечити житлово-комунальні потреби із раніше традиційних державних джерел фінансування неможливо. Ресурси місцевих бюджетів та залучені кошти бізнесу не можуть покрити величезну потребу в житлових та інфраструктурних інвестиціях. Теоретично, одним з альтернативних підходів до вирішення проблеми інфраструктурної пастки може бути повернення до способу утримання приватних об'єктів – колективного фінансування за рахунок її користувачів, тобто мешканців будинків. При нинішніх масштабах проектів, їх великій кошторисній вартості така ідея також видається неможливою для реалізації, проте варто оцінити потенціал подібного джерела фінансування, починаючи з конкретних будинків, їх розташування, стану і платоспроможності

мешканців, на що, зокрема, і буде спрямоване наше подальше дослідження.

Аналіз структури житлового фонду м. Києва підтверджує загальний висновок про незадовільний стан будинків. Разом з тим, локальний аналіз може показати великі відмінності не тільки у вартості капітальних ремонтів, доходах мешканців-власників, але й у вартості нерухомості, що має бути ураховано управителями у процесі раціонального утримання будинків.

6. Для оцінки реальних фінансових потреб щодо проведення капітальних ремонтів потрібна репрезентативна статистика, якої в Україні бракує. Потрібні також дослідження на місцевому рівні і по конкретних будинках. Такі дослідження по м. Києву показали, що потреби у відтермінованих капітальних ремонтах складають у середньому близько 1 тис. грн з розрахунку на 1 кв. м загальної площі квартир.

Виходячи з масштабу проблеми, виконавши такі дослідження в інших містах, районах і будинках можна оцінити спроможність окремих власників квартир, організацій співвласників будинку, а також громади, держави, приватних інвесторів утримувати, експлуатувати та відтворювати житло. Треба також мати на увазі і постійні потреби в оновленні комунальної інфраструктури, адже відповідні капітальні витрати, як і у житлі, лягають на споживачів, громаду або державу та приватних інвесторів.

7. Західна практика менеджменту і відповідна статистика формування витрат домогосподарств на житлово-комунальні послуги вирізняє експлуатаційні поточні витрати мешканців і набагато більші інвестиційні витрати власників, пов'язані з придбанням, капітальним ремонтом, тобто утриманням будинків упродовж життєвого циклу. Для порівняльного аналізу витрат у різних країнах, а також іноді для оподаткування житлової нерухомості використовується концепція умовної ренти, коли вказані річні умовні інвестиційні витрати мешканців-власників приймаються рівними ринковій вартості найму житла. Мешканець-власник ніби винаймає житло сам у себе, здійснює відповідні витрати, але й отримує як власник відповідні доходи (ренту). Статистика свідчить, що інвестиційні витрати у складі

споживання житлово-комунальних послуг значно перевищують вартість усіх комунальних послуг разом узятих.

З цього випливає висновок: з урахуванням інвестиційних витрат переважна частина мешканців-власників в Україні виявляється фінансово неспроможними, тобто неефективними. Механізм фінансування інвестиційних витрат за рахунок додаткових субсидій призвів би до охоплення державною допомогою переважної частини домогосподарств, які одночасно є власниками житлової нерухомості великої вартості.

Список використаних джерел

1. Манцевич Ю.М. Соціально–економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення: [монографія] / Ю.М. Манцевич. – К.: Профи–Информ, 2007. – 388 с.
2. Олійник Н.І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного управління: Монографія / Н.І. Олійник. НАДУ. - К.: Вид-во НАДУ, 2011. – 288 с.
3. Омельчук В.О. Механізм державного регулювання ринку доступного житла: монографія / В.О. Омельчук. - К.: ТОВ «ПанТот», 2010. – 406 с.
4. Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки. – [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/rada/show/1869-15>
5. Николаева Т.В. Механизм эксплуатации жилищного фонда в условиях реформирования коммунального хозяйства постсоциалистических стран / Т.В. Николаева, А.А. Щербина // Международное право и проблемы интеграции: научно-аналитический и практический журнал. – Баку: Бакинский государственный университет. - 2011.- № 4 (28).- С. 255-261.
6. Ніколаєва Т.В. Резерви здешевлення житла та механізми відтворення житлового фонду в умовах обмеженої платоспроможності громадян /

Т.В.Ніколаєва // Формування ринкових відносин в Україні: зб. наук. праць /
Наук. ред. І. Г. Манцуров. – К., 2012. - № 7 (134). - С. 109 – 114.

7. Ніколаєва Т.В. Фінансово-економічний механізм утримання і
відтворення житлового фонду в умовах трансформації відносин власності /
Т.В. Ніколаєва // Науковий вісник Національного університету державної
податкової служби України (економіка, право) / Наук. ред. П.В. Мельник –
К.: НУДПСУ, 2012. – № 1 (56). – С. 81 – 85.

8. Mitlin, Diana (2008). Finance for Low-Income Housing and Community.
DevelopmentGlobal Urban Development Magazine. Vol. 4. – [Електронний
ресурс] - Режим доступу:
www.globalurban.org/GUDMag08Vol4Iss2/Mitlin.htm

9. Maintaining owner occupied homes: helping those on low incomes (2006).
Manchester: ECOTEC Research and Consulting Ltd. – 76 p.

10. Закон України «Про Всеукраїнський перепис населення». –
[Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2058-14>

11. Витрати і ресурси домогосподарств України у 2012 році. – К.:
Державна служба статистики України, 2013. – 377 с.

12. Державна програма активізації розвитку економіки на 2013-2014
роки. – [Електронний ресурс] - Режим доступу:
[http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/.](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/)

13. Олійник Н. І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика
державного регулювання : монографія / Н. І. Олійник. – К. : НАДУ, 2011. –
288 с.

14. Діти, жінки та сім'я в Україні. Статистичний збірник. - Держстат,
2016 с.

15. «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових
будинків. СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015 : 2009»

16. Сухонос М.К. Аналіз технічного стану житлового фонду
України та пропозиції щодо його оцінки / М. К. Сухонос, Т. Г.

Молодченко, В. М. Прасол // Економічний вісник Донбасу. - 2014. - № 1. - С. 51-55.

17. Ориентировочные расчеты стоимости капитального ремонта многоквартирного дома в Москве. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.dom-i-dvor.info/kapremont/12434_1580

18. Ніколаєва Т.В. Науково-методичні основи управління господарськими системами домоволодіння. Дис. канд.екон. наук 08.00.04 – економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності). – К.: НДЕІ, 2013. – 175 с.

19. Житловий кодекс Української РСР. Закон від 30 червня 1983 року // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1983.

20. Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" від 29.11.2001 р. № 2866-III / Верховна Рада України. — Офіц. вид. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.

21. Закон України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки». (Із змінами, внесеними згідно із Законом N 5469-VI ([5469-17](#)) від 06.11.2012). - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1869-15>.

22. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL: <http://minregion.gov.ua/press/intervju-kerivnytva/intervju-golos-ukrainy/>.

23. Олійник Н.І. Державне регулювання ринку житла в Україні. Дис... д-ра наук з держ. управління, спец. 25.00.02 - К, НАДУ, 2011. - 391 с.

24. Омельчук В.О. Державне регулювання ринку доступного житла в Україні. Дис... д-ра екон. наук 08.00.03 - економіка та управління національним господарством. К.: НДЕІ, 2012. – 422 с.

25. Столбов П.П. Организационно-экономический механизм управления воспроизводством жилищного фонда муниципального образования. Автореф. канд.экон. наук 08.00.05 - Экономика и управление

народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство). – СПб.: 2007. – 20 с.

26. Становлення середнього класу: домінанта національної стратегії України / [Баліцька В.В., Близнюк В.В., Крикун О.І., Мусіна Л.А., Скрипниченко М.І. та ін.]. – К.: Четверта хвиля, 2009. – 640 с.

27. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL: [The-social-structure-of-society.doc](http://www.city-institute.org/index.php?option=com_content&view=article&id=244&Itemid=219).

28. Чернышов Л. Экономические механизмы повышения качества жилья / Л.Чернышов // «Экономика России: XXI век», № 16, 2004. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL: http://www.ruseconomy.ru/pomer16_200408/ec33.html

28. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL: http://www.city-institute.org/index.php?option=com_content&view=article&id=244&Itemid=219.

29. Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" від 19.06.1992 № 2482-ХІІ./ Верховна Рада України. — Офіц. вид. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>

30. Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" від 29.11.2001 р. № 2866-ІІІ / Верховна Рада України. — Офіц. вид. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>

31. Постанова Кабінету Міністрів України "Про реалізацію Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" від 11 жовтня 2002 р. N 1521 — Офіц. вид. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1521-2002](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1521-2002)

32. Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/rada/show/1869-15>.

33. Ніколаєва Т.В. Науково-методичні основи управління господарськими системами домоволодіння / Т.В. Ніколаєва. – Автореф. дис... канд.екон.наук 08.00.04. – К.: НДЕІ, 2013. – 20 с.

34. Николаев В.П. Информационное и нормативно-методическое обеспечение анализа жизненного цикла капитальных инвестиций / В.П. Ніколаєв // Формування ринкових відносин в Україні: Зб. наук. праць Зб. наук. Праць/ Наук. ред. І. Г. Манцуров. - К.: 2011. - № 9 (124). - С. 88 – 93.

35. Ніколаєва Т.В. Управління інвестиціями у комунальні об'єкти на засадах аналізу вартості життєвого циклу / Т.В. Ніколаєва, В.В. Медведовський // Коммунальное хозяйство городов: науч.-техн. сб. – Київ: Техніка, 2011. – Вып. 100. – С. 45 - 53.

36. Пантелеев П.О. Інвестиційний процес утримання житлових будинків/ П.О. Пантелеев // Формування ринкових відносин в Україні: Зб. наук. праць / Наук. ред. І. Г. Манцуров. – К., 2013. - № 11 (150). - С. .

37. *Flanagan R., Jewell C., Norman G. (2005). Whole life appraisal for construction / John Wiley and Sons. – 182 p.*

38. *Dell'Isola A. J., Kirk S. J. (2003). Life cycle costing for facilities: economic analysis for owners and professionals in planning, programming, and real estate development: designing, specifying, and construction, maintenance, operations, and procurement / Reed Construction Data. – 396 p.*

39. *Stanford H.W. (2010). Effective building maintenance: protection of capital assets / Fairmont Press Inc. – 426 p.*

40. Жилой фонд Украины жаждет капремонта. - [Електронний ресурс] - Режим доступу: www.realt5000.com.ua/news/294994/ZHilfond-Ukraini-zhazhdet-kapremonta.

41. Ринкова вартість.- [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://ibk-oberig.com.ua/274/>.

Матеріали розділу опубліковані у працях автора:

1. Пантелеев П.О. «Інфраструктурна пастка» у житловій сфері України: техніко-економічні та споживчі оцінки / П.О. Пантелеев, А.А. Щербина // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: зб. наук. праць. - К.: КНУБА, 2012. - Вип. 30. - С. 71-82.
2. Щербина А.А. Платоспроможність домогосподарств і стан житлового фонду / А.А. Щербина // Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України. Електронне наукове фахове видання. - 2014. - № 2. - С. 218-235. – Електронний ресурс. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/znpnudps_2014_2_21.
3. Пантелеев П.О. Капітальні ремонти - основна складова вартості утримання житла / П.О. Пантелеев, А.А. Щербина // Матеріали ІV міжнародної науково-практичної конференції «Сталий розвиток територій: проблеми та шляхи вирішення». – Дніпропетровськ: 2013.- С. 262-264.
4. Щербина А.А., Пантелеев П.А. Ціна власності на житло і фінансова спроможність громадян: проблема балансу» // Фінансово-кредитний механізм активізації інвестиційного процесу. ІІІ Міжнародна науково-практична конференція 10 листопада 2017 р. КНЕУ. http://fef.kneu.edu.ua/ua/depts7/k_bankivskyh_investicij/rez_konf_2017/
5. Щербина А.А. Вартісний аналіз повних експлуатаційних витрат у багатоквартирних житлових будинках / А.А. Щербина // Будівельне виробництво. Міжвідомчий науково-технічний збірник – К.: НДІБВ, 2014. - № 56.- С.119-124.

РОЗДІЛ 3

БАЛАНСОВА МОДЕЛЬ УПРАВЛІННЯ ПІДВИЩЕННЯМ ПЛАТОСПРОМОЖНОСТІ СПОЖИВАЧІВ ЖИТЛОВО- КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ ЯК ВЛАСНИКІВ НЕРУХОМОСТІ

3.1. Модель ефективного домоволодіння

Усупільнення житлового фонду, встановлення норм забезпечення житлом та розподіл квартир по черзі були досить ефективним в умовах СРСР, особливо в період економічного зростання, що у відносно короткий термін післявоєнного періоду дозволило вийти на рівень забезпеченості житлом, близький до середнього рівня європейських стан.

У нинішніх умовах постсоціалістичні держави відмовилися від переважної монополії в житловій сфері та перейшли до стимулювання різних форм власності на житло та видів його використання (домоволодіння), даючи можливість громадянам самим забезпечити свої житлові потреби, причому в основному за рахунок власних коштів і в міру наявних фінансових ресурсів. Конституційне право на житло в більшості країн трансформувалося таким чином, що громадяни можуть тепер придбати його у власність, побудувавши або купивши; в розпорядження і користування - найнявши, а при відсутності таких можливостей - отримати від держави або органів місцевого самоврядування безоплатно або за доступну плату в користування як соціальне житло.

Трансформація відносин власності в житловій сфері привела до виникнення наступних груп власників і специфічних для житла форм власності: держава і державна власність, територіальна громада і комунальна власність, підприємство і корпоративна власність (зокрема, кооператив і кооперативна власність), товариство співвласників багатоквартирних

будинків і загальна спільна власність, домогосподарство і приватна (спільна) власність.

При цьому в результаті помилкової, на наш погляд, безкоштовної приватизації виникла нерівномірна в масштабах будинку і часом непосильне фінансове навантаження на власників житла в процесі його змісту, про що свідчать, наприклад, проблеми з оплати житлово-комунальних послуг, не кажучи вже про експлуатацію в цілому, яка має на увазі капітальні ремонти та реновацію.

Утримання та експлуатація, в нашому розумінні, включають такі витрати:

- на комунальні послуги (холодна і гаряча вода, тепло, електроенергія, газ, а також зв'язок, сигналізація, охорона і т.д.), які в значній мірі залежать від прийнятих проектних рішень при будівництві і подальшому утриманні будівлі;

- на утримання будинку (технічне обслуговування та поточні ремонти, від якості планування і графіка здійснення яких залежить їх вартість, технічний стан і термін служби будинку до капітального ремонту;

- на капітальні ремонти та модернізацію за кошти власників, від проектування і своєчасності здійснення чого залежить вартість наступних циклів утримання та експлуатації;

- на реконструкцію, яка є альтернативою нового будівництва.

Облік цих витрат і доходів домогосподарств повинен дати відповідь на питання про фінансові можливості і рівні забезпечення житлом громадян постсоціалістичних країн в ринкових умовах.

Аналізуючи перспективи житлового забезпечення на макрорівні, зокрема ідею доступності житла, державну житлову політику, такі українські автори, як Олійник Н.І. [1], Омельчук В.А. [2] не в повній мірі, на наш погляд, врахували повну вартість житла (крім вартості будівництва), процес старіння і вибуття існуючого житлового фонду, обмежену платоспроможність населення.

Так, в дослідженнях цього питання помітні оптимістичний, помірний і песимістичний погляди на проблему. У докторській роботі Омельчука В.А., присвяченій проблематиці доступного житла, міститься дуже оптимістична оцінка проблеми. Доступність житла повинна означати його придбання 85 - 90% населення, а наймання - лише 10 - 15%.

Обґрунтовуючи доступність житла, автор має на увазі мета виходу на високі показники вартості житла в СРСР в 1985 - 1990 рр. - до 0,4 кв. м на людину, що вимагає інвестицій не менше 200 дол. США на людину в рік; або навіть забезпечення нормальної для Європи будівельної активності - 1 кв. м на людину - і відповідно 500 дол. США [2, с. 91], що, з нашої точки зору, неможливо.

При цьому не в повній мірі враховується вікова структура наявного житлового фонду і накопичене відставання в його реновації. Площа аварійних, старих будинків, будинків перших масових серій і панельних будинків, які потребують капітального ремонту, складе скоро в Україні, наприклад, не менше 50% житлового фонду, або 0,5 млрд кв. м. Тоді виникає не стільки питання фінансування будівництва нового житла як основи житлової політики, скільки збереження існуючого житлового фонду: фінансові потреби для нинішнього покоління тільки на відтворення власного житла при вартості робіт, наприклад, 500 дол. США за 1 кв. м, складуть до 20 тис. дол. США на домогосподарство.

Крім того, фінансові моделі доступного житла передбачають, як відомо, його придбання в кредит. При цьому вартість придбання квартири не включає в розрахунках банків її первинне облаштування (оздоблення, меблі, побутова техніка). Розглядаються фінансові заощадження взагалі, а не тих, хто потребує житла. Всі ці та інші допущення роблять кількісні оцінки занадто оптимістичними.

Зважений підхід до можливостей домогосподарств міститься в дослідженнях Інституту економіки та прогнозування НАН України [3]. У роботі відзначається, що незадовільні умови проживання населення в

основному обумовлені тим, що велика частина об'єктів житла була побудована до 90-х років і капітальний ремонт в подальшому, як правило, не проводився.

Автори відзначають в результаті, що вартість житла така, що дозволити собі побудувати його можуть лише багаті і частина середньодохідних домогосподарств. При щомісячному платежі 25 - 30% від доходу сім'ї протягом 20 - 30 років для придбання стандартної мінімальної площі в 2008 році лише 7 - 10% домогосподарств мали б можливість виплачувати кредит, причому в разі сплати першого внеску в розмірі 30 - 40%. Частка самотніх громадян, здатних платити кредит, значно менше і дорівнює всього 4 - 5%.

З 2009 р в результаті розгортання фінансової кризи ситуація ще погіршилася. Співвідношення між розміром платежу та наявним доходом досягло 40 - 70%, а при терміні кредиту - 10 років склало 75 - 95%. За розміром першого внеску на рівні 40% і 10-річний термін кредитування в 2009 - 2010 рр. відношення щомісячного платежу і доходу сім'ї вийшло за межі 50 - 55%. Тому щомісячний внесок є фактично неможливим.

За висновками науковців Інституту економіки та прогнозування НАН України, стратегію забезпечення доступним житлом необхідно засновувати на таких принципах:

- накопичення для першого авансового внеску 30 - 40% вартості житла;
- надання кредиту переважно на термін до 20 - 30 років;
- субсидії на придбання до 10 кв. м житла за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів;
- зниження процентних ставок за кредит до 6 - 8% і нижче.

І, нарешті, аналітичний звіт Національного інституту стратегічних досліджень підтверджує надмірно високу вартість житла по відношенню до середньої зарплати в країні. Ринкова вартість 1 кв. м в новобудовах обласних центрів склала понад 1 тис. дол. США при середній місячній зарплаті 365 дол. США. Тому іпотеку оцінюють вони як інструмент, прийнятний для середнього класу [4].

Песимістичну оцінку ситуації дає Ніколаєв В.П. [5], відзначаючи, що власник житла, який скористався кредитом, платити надалі відсотки і експлуатаційні витрати, що формують додаткову складову вартості житла, яку можна порівняти з його ціною при покупці.

Відсоткова надбавка, наприклад, на покупку квартири вартістю 250 тис. Дол. США при кредиті 200 тис. Дол. США на 10 років при 12% річних складе 121 тис. дол., або майже 50% ціни. Плюс страхування та інші платежі. Експлуатаційна надбавка за 10 років складе нехай 10 - 15% ціни.

Кредитування покупки власного житла означає двох-трикратну ціну, яку повинен сплатити людина протягом свого життя за реалізацію права на житло (без урахування продажу колишньої приватизованої квартири і ринкової вартості власної нової). Наступні кілька поколінь цієї родини, будуть жити в даному приміщенні в період його експлуатації, платити протягом свого життя лише експлуатаційні та ремонтні витрати (до 30% повної вартості).

Таким чином, фінансове навантаження в разі покупки житла припадає на нинішнє покоління покупців, що мають, як відомо, обмежені можливості. Крім того, цей механізм не передбачає відтворення житла, тобто через 3-5 поколінь майбутній власник виявиться в ситуації необхідності покупки нового житла, а держава, можливо, в ситуації необхідності його фінансової підтримки.

Для незабезпечених людей і середніх сімей більш прийнятна схема забезпечення житлом на умовах його найму. Запропонована схема, рівномірно розподіляє ціну житла на жителів кількох поколінь протягом циклу його експлуатації, містить механізм відтворення, є фінансово більш прийнятною для забезпечення соціальним і доступним житлом.

Цікаво подивитися на проблему також і з мікроекономічних позицій.

На жаль, виявилось, зокрема, що на пострадянському просторі автори практично не розглядають окремий будинок як об'єкт господарювання,

досліджуючи можливості власника містити, експлуатувати і відтворювати житло.

Методи і засоби ефективного управління житлом мало відомі і не використані на пострадянському просторі, про що свідчать публікації [6 - 9].

З цього випливають важливі висновки і пропозиції, що більш детальне дослідження проблеми на рівні господарської системи, а також більш досконалі методи управління об'єктами житлового фонду могли б виявити резерви здешевлення житла і відкрити нові економічні механізми необхідних об'єктивних змін на ринку житла, наприклад, перерозподілу власності, форм розпорядження (управління) і користування.

Розглянемо, з одного боку, форми власності, схеми і види домоволодіння і домопользованія, з іншого - вартість утримання та експлуатації житла, розробити балансову модель спроможності власників і користувачів по фінансуванню ними відтворення об'єктів житлового фонду.

Житло, з позицій власності, є специфічним майном - нерухомістю. Його специфіка виражається в тому, що:

- власність на об'єкт житла обмежена його життєвим циклом і пов'язана з власністю на земельну ділянку, не обмеженою в часі;

- власність на житло протягом його життєвого циклу пов'язана з витратами на його придбання, утримання (експлуатацію), а також з іншими фінансовими витратами (кредитуванням, оподаткуванням, страхуванням) причому відтворення житла передбачає здатність власника нести всі ці витрати;

- житло протягом життєвого циклу може змінювати домовласників і користувачів, тобто включати кілька відповідних життєвих циклів.

Об'єктами приватної власності громадян у житловій сфері можуть бути: індивідуальні житлові будинки (садиби) та їх частини; приватизовані і придбані у власність квартири; квартири в будинках житлових і житлово-будівельних кооперативів з сплаченим пайовим внеском; в будинках об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Існує можливість

володіння одним громадянином або юридичною особою кількома однорідними і різними об'єктами одночасно. Така можливість особливо поширена, коли власником виступає підприємство, суспільство, держава. І навпаки, існує схема спільного володіння (користування) одним об'єктом.

З минулих часів спостерігається звичка відомості функціонального призначення житла до задоволення потреб власника чи користувача, тобто до володіння як користування. Разом з тим, власник має право, в порядку, встановленому законодавством, володіти, розпоряджатися і користуватися власністю, в тому числі здавати в оренду, віддавати в заставу, продавати, видозмінювати, перебудовувати і зносити, здійснювати також інші дії, якщо при цьому не порушуються діючі норми, права і свободи інших громадян, громадські інтереси. Власник може передавати свої правомочності іншій особі, розпоряджатися належним йому житлом через такі цивільно-правові угоди: купівлю-продаж, міну, дарування, обмін, складання заповіту.

При цьому, крім власників, користувачів приміщень є особи, які проживають за договором житлового найму, піднайму, а також громадяни, які вселилися в жиле приміщення як тимчасові мешканці. Право користування житловим приміщенням полягає в його експлуатації з метою задоволення своїх житлово-побутових потреб. Право розпорядження, як уже говорилося, означає право власника визначити правове становище житлового приміщення, тобто свободу його відчуження і свободу його передачі в користування іншим особам за допомогою договору найму чи оренди.

Право власності на житловий будинок слід відрізнити від права власності на квартиру в багатоквартирному будинку. В останньому випадку власнику належить тільки квартира, а фундамент, дах, сходові майданчики і інші конструктивні частини обслуговують квартири, складають власність держави, суспільства або спільну власність учасників будівництва. І ця власність не формалізована у вигляді зазначених конструктивних елементів, а лише відбивається в приміщеннях загального користування.

Утримання, ремонт і відтворення житлового приміщення здійснюється власником з обов'язковим дотриманням відповідних правил і норм. Це накладає на власника певні матеріальні зобов'язання. Якщо він не їх дотримується, зокрема, з причин обмежених матеріальних можливостей, це завдає шкоди житлу, погіршує його якість, зменшує споживчі властивості і термін експлуатації, збільшує витрати. Тобто, ефективна власність на житло передбачає необхідність його утримання на належному рівні.

Тут треба розрізнити житло як об'єкт користування і житло як об'єкт, який використовується як комерційна нерухомість по схемі продажу, оренди тощо

Модель ефективного домоволодіння полягати в тому, що в разі, коли власник буде не в змозі відтворювати своє житло, він повинен залишити собі на споживчі цілі тільки ту частину, яку він здатний фінансувати, інші переходить в категорію житла як житлової нерухомості, що приносить йому дохід.

З цього випливають важливі висновки і пропозиції, що більш детальне дослідження проблеми на рівні господарської системи, а також більш досконалі методи управління об'єктами житлового фонду могли б виявити резерви здешевлення житла і відкрити нові економічні механізми необхідних об'єктивних змін на ринку житла, наприклад, перерозподілу власності, форм розпорядження (управління) і користування.

Розглянемо, з одного боку, форми власності, схеми і види домоволодіння і домопользованія, з іншого - вартість утримання та експлуатації житла, розробити балансову модель спроможності власників і користувачів по фінансуванню ними відтворення об'єктів житлового фонду.

Житло, з позицій власності, є специфічним майном - нерухомістю. Його специфіка виражається в тому, що:

- власність на об'єкт житла обмежена його життєвим циклом і пов'язана з власністю на земельну ділянку, не обмеженою в часі;

- власність на житло протягом його життєвого циклу пов'язана з витратами на його придбання, утримання (експлуатацію), а також з іншими фінансовими витратами (кредитуванням, оподаткуванням, страхуванням) причому відтворення житла передбачає здатність власника нести всі ці витрати;

- житло протягом життєвого циклу може змінювати домовласників і користувачів, тобто включати кілька відповідних життєвих циклів.

Об'єктами приватної власності громадян у житловій сфері можуть бути: індивідуальні житлові будинки (садиби) та їх частини; приватизовані і придбані у власність квартири; квартири в будинках житлових і житлово-будівельних кооперативів з сплаченим пайовим внеском; в будинках об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Існує можливість володіння одним громадянином або юридичною особою кількома однорідними і різними об'єктами одночасно. Така можливість особливо поширена, коли власником виступає підприємство, суспільство, держава. І навпаки, існує схема спільного володіння (користування) одним об'єктом.

З минулих часів спостерігається звичка відомості функціонального призначення житла до задоволення потреб власника чи користувача, тобто до володіння як користування. Разом з тим, власник має право, в порядку, встановленому законодавством, володіти, розпоряджатися і користуватися власністю, в тому числі здавати в оренду, віддавати в заставу, продавати, видозмінювати, перебудовувати і зносити, здійснювати також інші дії, якщо при цьому не порушуються діючі норми, права і свободи інших громадян, громадські інтереси. Власник може передавати свої правомочності іншій особі, розпоряджатися належним йому житлом через такі цивільно-правові угоди: купівлю-продаж, міну, дарування, обмін, складання заповіту.

При цьому, крім власників, користувачів приміщень є особи, які проживають за договором житлового найму, піднайму, а також громадяни, які вселилися в жиле приміщення як тимчасові мешканці. Право користування житловим приміщенням полягає в його експлуатації з метою

задоволення своїх житлово-побутових потреб. Право розпорядження, як уже говорилося, означає право власника визначити правове становище житлового приміщення, тобто свободу його відчуження і свободу його передачі в користування іншим особам за допомогою договору найму чи оренди.

Право власності на житловий будинок слід відрізнити від права власності на квартиру в багатоквартирному будинку. В останньому випадку власнику належить тільки квартира, а фундамент, дах, сходові майданчики і інші конструктивні частини обслуговують квартири, складають власність держави, суспільства або спільну власність учасників будівництва. І ця власність не формалізована у вигляді зазначених конструктивних елементів, а лише відбивається в приміщеннях загального користування.

Зміст, ремонт і відтворення житлового приміщення здійснюється власником з обов'язковим дотриманням відповідних правил і норм. Це накладає на власника певні матеріальні зобов'язання. Якщо він не їх дотримується, зокрема, з причин обмежених матеріальних можливостей, це завдає шкоди житлу, погіршує його якість, зменшує споживчі властивості і термін експлуатації, збільшує витрати. Тобто, ефективна власність на житло передбачає необхідність його утримання на належному рівні.

Тут треба розрізнити житло як об'єкт користування і житло як об'єкт, який використовується як комерційна нерухомість по схемі продажу, оренди тощо

Модель ефективного домоволодіння полягати в тому, що в разі, коли власник буде не в змозі відтворювати своє житло, він повинен залишити собі на споживчі цілі тільки ту частину, яку він здатний фінансувати, інші переходить в категорію житла як житлової нерухомості, що приносить йому дохід.

Нехай: $i = 1, n$ - власники; S_i – площа житла власника; C_{it} – необхідні нормативні витрати на відтворення 1 кв. м житла i -го власника у t -му періоді життєвого циклу об'єкта; D_{it} – доходи i -го власника у t -му періоді; V_{it} – поточні витрати i -го власника у t -му періоді; $b_{it} = (D_{it} - V_{it})$ – залишок коштів

на утримання і вдтворення житла; d_{it} – частина доходів, необхідних на відтворення житла; a_{it} – додаткові кошти для утримання і вдтворення житла.

Тоді:

$$C_{it} S_i = d_{it} \text{ при } b_{it} \geq d_{it} \quad (1)$$

$$a_{it} = d_{it} - b_{it} \text{ при } b_{it} \leq d_{it}. \quad (2)$$

При орендній ставці R_t за 1 кв. м

$$P_{it} = a_{it} / R_t, \quad (3)$$

де P_{it} - площа, яка переходить з особистого користування у комерційне використання.

Якщо такого роду структуру відносин домоволодіння розглянути на регіональному і макрорівнях, то вона постане як безліч власників, чий капітал у вигляді нерухомості зосереджений в одному або декількох місцях і являє собою ті чи інші будівлі, інші об'єкти. Кожен з власників прагне використовувати свій капітал найкращим чином, отримувати з нього максимальну вигоду і високу стійку прибуток.

Стає зрозумілим, що якщо власність утворюється не з одного об'єкта, а з декількох, то увагу власників направлено на сукупний капітал. Іншими словами, завдання власника - це управління домоволодінням, яке має складну структуру об'єктів і видів. Чим більше власність, тим складніше завдання управління. Очевидно, що при державній власності ці завдання максимально ускладнюються. Зміст цих завдань пов'язано з інвестиційними процесами в період проектування, будівництва та експлуатації будівель, об'єднаних в єдину власність.

Важливо підкреслити, що цілі власників пов'язані не тільки і не стільки з процесом будівництва. Це цілі людей як суб'єктів економічної діяльності, які, будучи первинними, лише тільки в своїй взаємодії можуть зводитися до групових, таким чином визначаючи їх. Згодом цілі змінюються разом з економічними умовами життя людей, що призводить до зміни призначення і функцій будівель і споруд, що експлуатуються і споруджуваних, і до постійного питання: продовжувати утримання та експлуатацію будівлі для

особистого користування, продати або здати її в оренду, або ж ліквідувати або замінити її.

Державна політика сприяння будівництву доступного житла і придбання його у власність малозабезпеченими сім'ями завжди і у всіх країнах створювала проблему здатності нових власників надалі утримувати житло.

Ситуація в країнах СНД має свої особливості. Житло в багатоквартирних будинках перейшло у власність безкоштовно, але це наклало на власників обов'язок нести відповідні витрати, якщо вони не хочуть втратити споживчі властивості квартири і будинки, тим більше, коли технічний стан об'єкта вимагає ліквідації відставання з фінансуванням ремонтів і об'єкт перебуває у спільній сумісній власності осіб з різними доходами.

На тлі цих проблем стимулювання придбання житла у власність може означати його руйнування, як і скорочення рівня забезпеченості громадян житловою площею.

Висновки такі.

Кількісні та якісні показники забезпечення громадян житлом сформувалися в умовах централізованої планової економіки. В ринкових умовах ці показники будуть залежати переважно від платоспроможного попиту громадян. Громадяни можуть будувати або купувати житло, скористатися, при наявності підстав, державною підтримкою, отримати соціальне житло.

Щоб переконатися, що домоволодіння є стійким інститутом, ми повинні бути впевнені, що власники знають про вартість технічного обслуговування і ремонту, а також, що вони роблять заощадження для покриття цих витрат, або існують джерела відповідної державної допомоги. В останньому випадку необхідно бути впевненим, що держава знає потреба в коштах і здатна на відповідну допомогу.