

Таким чином, після довгого періоду, коли основним інструментом державної житлової політики було безкоштовне надання житла, а потім заохочення запозичень для його придбання, в майбутньому державна допомога для найбільш вразливих груп, на нашу думку, буде надаватися тільки на програми оновлення житла і будівництво соціального житла.

3.2. Фінансові інструменти використання наявної нерухомості для балансування платоспроможності мешканців з вартістю житлово-комунальних послуг

Очевидно, що об'єкти нерухомості певних власників мають ще чималу вартість порівняно як з необхідними інвестиціями на ремонт, так і з поточними фінансовими потребами господарів. Виникає питання, яким чином використати вартість наявної нерухомості для формуванні нових фінансових джерел та механізмів реновації об'єктів, а також для можливого отримання громадянами-власниками грошових коштів, необхідних для задоволення поточних потреб, зокрема сплати за комунальні послуги.

Аналіз зарубіжного досвіду показує, що існує кілька таких інструментів, на жаль, мало відомих фахівцям, відсутніх в українських нормативних документах та фінансовій практиці. Поміркуємо щодо можливостей застосування цих механізмів у наших умовах.

У власності наших громадян майже 1 млрд кв. м житла. Якщо умовно прийняти ринкову вартість 1 кв. м середнього помешкання 5 тис. грн, то вся нерухомість оцінюватиметься у 5 трлн грн, або на одну особу при середній забезпеченості 24 кв. м припадатиме 120 тис. грн вартості нерухомості.

З іншого боку, склад домогосподарств, на прикладі міських поселень (багатоквартирного житлового фонду), свідчить, що понад 20% сімей - одинаки, з них понад 60% - у непрацездатному віці. І, знову-таки, вони є власниками нерухомості.

На нашу думку, при визначенні доходів та при наданні субсидій треба враховувати і наявну власність на житло. Нелогічно надавати грошову допомогу власникам нерухомості на поточні комунальні платежі, допускати руйнування багатоквартирних будинків унаслідок нібито браку коштів господарів на капітальні ремонти. Неефективно (хоча психологічно зрозуміло) це і з боку пенсіонерів. Принаймні, у випадку, коли права власності не переходитимуть до їхніх нащадків. А як переходитимуть, то, вибачте, це фінансово несправедливо.

Натомість, для мобілізації коштів на необхідний капітальний ремонт може бути використаний такий фінансовий інструмент, як розподілена іпотека (Shared Appreciation Mortgage). Тут для власника існує можливість трансформації частини (або всієї) вартості його нерухомості в інвестиції у ремонт та модернізацію будинку. При цьому потенційні «позичальники» зберігають право займати відремонтоване приміщення довічно, очевидно, якщо це дозволяє достатня вартість їхнього майна. У кожному випадку має проводитись конкретний розрахунок, який врахує також вік власника-позичальника, тенденції на ринку нерухомості тощо. Кредитором може виступати банк, інші інвестиційні та фінансові компанії, орієнтовані на ефективне набуття прав власності на майно у перспективі.

Нерухомість можна використати і для самозабезпечення поточними грошовими коштами, у тому числі – на оплату житлово-комунальних послуг. У цьому випадку фінансовий інструмент - це зворотна іпотека (Equity Release, Reverse Mortgage). Тут позичальником укладається угода з фінансовою організацією на отримання або деяких сум упродовж відрізків часу, або навіть всієї суми одразу. Фактично власник трансформує нерухомість у поточні доходи з правом проживання замість продажу. Цей фінансовий інструмент також стосується здебільшого одиноких громадян, пенсіонерів, які не мають намір залишати нерухомість комусь у спадок.

Якщо ж майно успадковуватиметься, на нашу думку, поточні проблеми утримання та ремонту повинні (при бажанні) взяти на себе спадкоємці. Існує

можливість укладання угод з терміном до зміни власника. Тобто при переході прав враховуватиметься ніби заборгованість бувшого власника.

Очевидно, що використання минулорічних 35 млрд грн не на субсидії, а за запропонованими схемами дозволило би капітально відремонтувати 70 млн кв. м житла (при вартості ремонту 500 грн/кв. м) і частково перевести їх у державну (комунальну) власність як соціальне житло. Такий підхід упродовж кількох років гарантував би збереження наявного житлового фонду і забезпечення соціальним житлом значної частини громадян.

Існує ще один мало відомий нашим фахівцям інструмент, який може і повинен бути використаний органами центральної чи місцевої влади - приватну фінансову ініціативу (Private Financial Initiative).

У цьому випадку йдеться про залучення коштів на спорудження державних чи комунальних громадських об'єктів. Схема фінансування належить до типу державно-приватного партнерства і полягає у тому, що об'єкт споруджується за приватні кошти і передається на баланс для подальшої експлуатації державній чи комунальній організації вже за бюджетні кошти з додатковими витратами на відшкодування початкових інвестицій, включно з прибутком інвестора. Цей фінансовий інструмент «розстрочки» допомагає уникнути значних початкових капітальних витрат, замінюючи їх поточними бюджетними видатками.

Як бачимо, на вітчизняному ринку фінансових послуг з появою нових корисних інструментів можуть оновитися житлові будинки, з'явитися нові громадські об'єкти.

І врешті, щодо фінансових ресурсів на відтворення житла. Джерело коштів – це податок на нерухомість від усього приватного житла у населеному пункті, збалансований з відповідними потребами у соціальному житлі комунальної власності. Кошти податку можуть використовуватись і для оплати за житло приватної власності, що здається у найм як соціальне житло.

Таким чином, за нашими пропозиціями, податок на нерухомість має бути замінений гнучким у формуванні житловим збором, що має знайти відображення у Податковому кодексі.

Ми пропонуємо цільовий підхід до оподаткування житлової нерухомості. Він полягає у тому, що держава за допомогою цього збору, повинна забезпечити збереження і відтворення житлового фонду, регулюючи надходження коштів відповідно до прийнятих бюджетних зобов'язань та програм. Державні та місцеві програми щодо збереження та реновації житлового фонду повинні і реально можуть бути фінансово забезпечені цільовими надходженнями від оподаткування житлової нерухомості.

Відповідно ми пропонуємо запровадити пілотний експериментальний проект на прикладі міст-представників:

- міст, що розвиваються;
- депресивних міст, де можлива участь держави у фінансуванні житла чи економічних об'єктів .

Для урегулювання майнових відносин ми пропонуємо, аби податок на нерухомість (житловий збір) був поширений на всіх приватних власників, незалежно від площ їхнього помешкання. У випадку неспроможності утримувати нерухомість включно зі сплатою податку власник повинен, продавши нерухомість або передавши її державі, перейти до категорії наймача житла, що прискорить формування ринкових відносин у житловій сфері.

Так, нехай, як ми пропонували, щорічна потреба у капітальних інвестиціях у ремонт комунального житла складе 10 млрд грн. Тоді при наявних майже 1 млрд кв. м площ у приватній власності середній річний збір складе 10 грн/кв. м. Якщо ж передбачити, що до категорії комунального соціального житла перейде 200 млн кв. м площ, збір складе в середньому 12,5 грн/кв. м.

У подальшому, при надолуженні відставання у реновації житлового фонду, або коригуванні державних (місцевих) програмних зобов'язань,

відповідне податкове навантаження може змінюватись кількісно та перерозподілятися між центром та регіонами. Можуть змінюватися об'єкти оподаткування (земельні ділянки, комерційна нерухомість), база оподаткування (ринкова вартість), встановлюватися прогресивні ставки.

Але житлове забезпечення фінансово вразливих верств у державі має фінансово підкріплюватися саме податком на житлову нерухомість, перерозподілом акумульованих коштів між домогосподарствами з різним рівнем доходів. У такому кругообігу коштів і полягає запропоноване фінансове вирішення житлової проблеми.

Як бачимо, житлове питання виходить за відомчі рамки: вимагає програмної координації дій Мінрегіону, НКРЕКП, Мінфіну та ДФС, місцевих органів влади. Ми пропонуємо нагальну розробку та прийняття Національної програми збереження та відтворення житла, відповідних місцевих програм, низки змін до законів.

3.3. Здійснення капітального ремонту та реконструкції будинків з переходом прав власності до інвесторів (формування сегментів дохідного і соціального житла)

У підсумку, у дисертації наведена *організаційно-управлінська балансова модель* (рис. 3.1).

Модель побудована на основі виявлених відмінностей у структурі та ефективності суб'єктів володіння і користування житлом у ЄС та в Україні, специфіки господарських організацій у вітчизняній житлово-комунальній сфері, інтеграції послуг керуючих компаній для мешканців-споживачів і мешканців-власників, застосування нових фінансових інструментів досягнення балансу, описаного співвідношеннями (1) – (3).

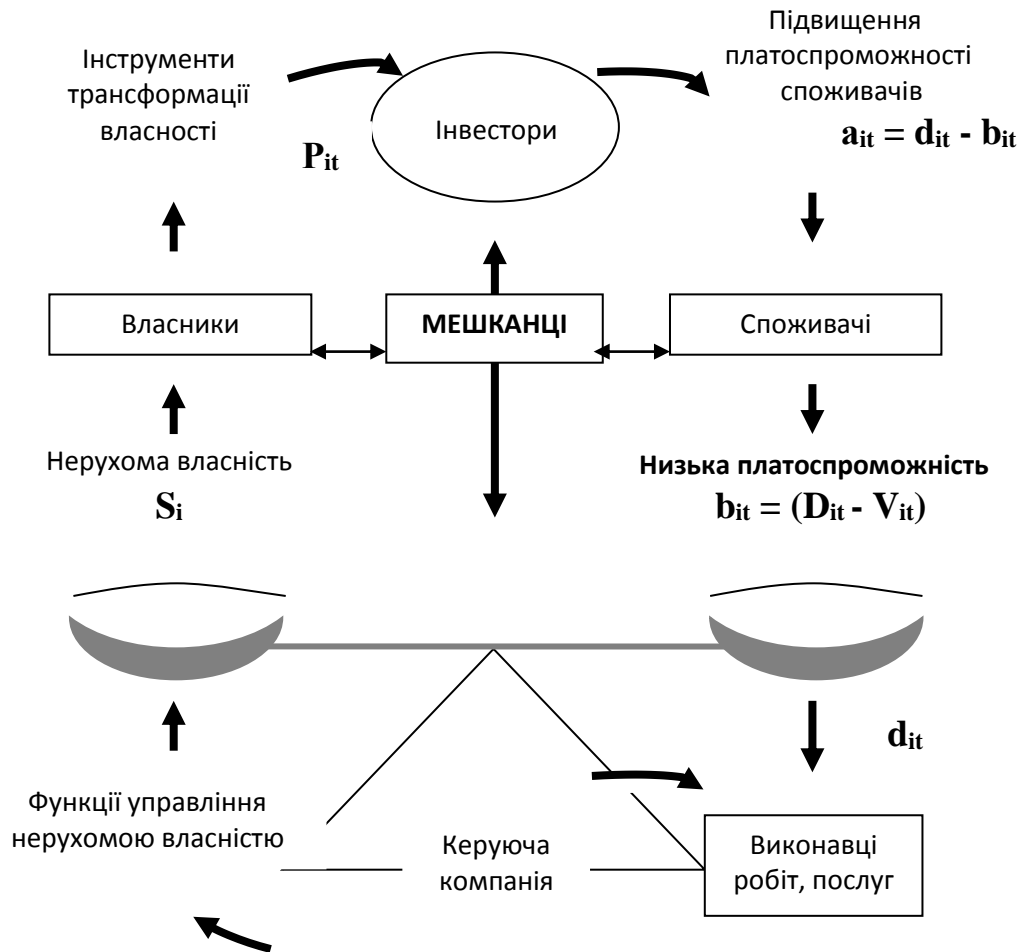


Рисунок 3.1. Балансова модель і функції управителів у господарській організації «власники – управитель - споживачі – власники»

Джерело: складено автором

Модель показує, що мешканець як неплатоспроможний споживач житлово-комунальних послуг за допомогою здійснення керуючими компаніями нових балансуєчих функцій з управління нерухомістю може підвищити свою платоспроможність за рахунок інвестора. Зв'язок «керуюча компанія – мешканці (власники) – інвестори» не виключає того, що саме керуюча компанія може розглядатися у ролі інвестора.

Застосування керуючими компаніями і мешканцями описаної моделі здатне збалансувати потреби у капітальних ремонтах окремих будинків з інвестиціями ефективних власників, а на рівні ринку житлово-комунальних

послуг відповідно удосконалити структуру суб'єктів володіння і користування житлом.

Це закономірно призведе до появи на ринку приватних керуючих компаній-власників (співвласників) житлової нерухомості, а також комунальних керуючих компаній у сегменті соціального житла, на відміну від сьогодішнього стану (рис. 3.2).

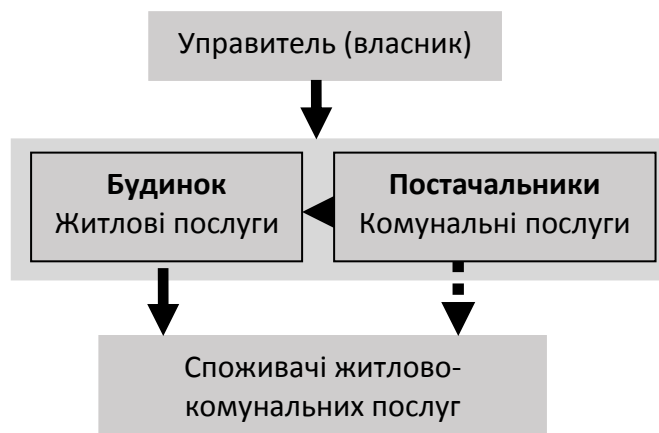


Рисунок 3.2. Структурна модель господарської організації «управитель (власник) – споживачі»

Джерело: складено автором

У європейській практиці за державної підтримки житло вважається доступним, коли відповідні витрати домогосподарств на житло і комунальні послуги не перевищують 40% їхніх доходів. За даними обстеження 2012 р., у країнах ЄС 10,1% усіх домогосподарств витрачали на житло понад цю суму. Разом з тим окремо оцінюється доступність житла для вразливих верств населення – тих, чий дохід менший за 60% середнього доходу домогосподарств. Таких домогосподарств налічувалось вже 36,9% (рис. 3.3).

На рис. 3.4 представлені середні витрати домогосподарств країн ЄС на житло і комунальні послуги.

Таким чином, з позицій соціальної політики за існуючих економічних умов треба вирізняти дві основні групи домогосподарств: *спроможних і неспроможних придбати, утримувати та експлуатувати житло*.

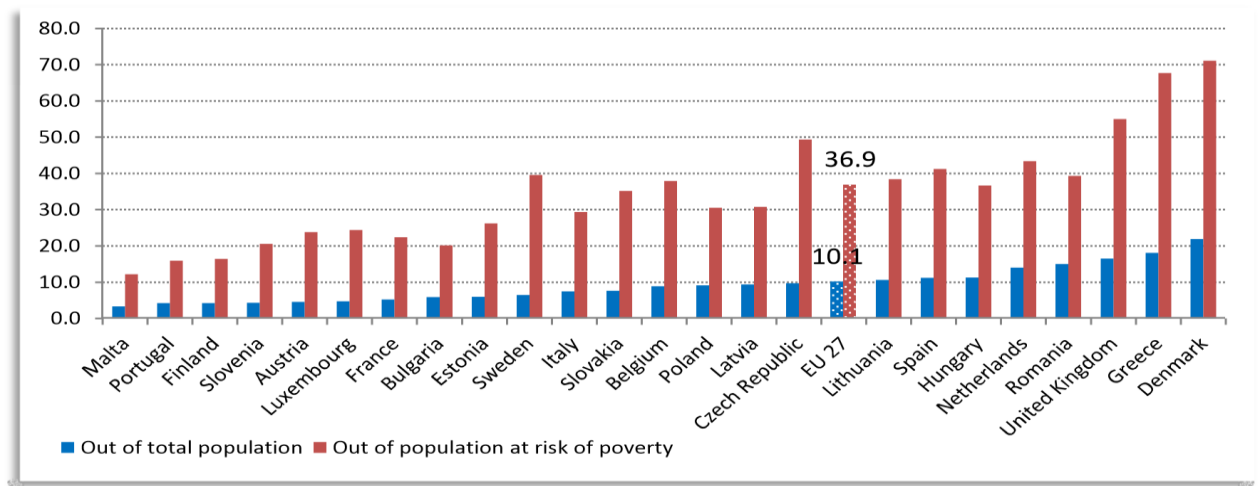


Рисунок 3.3. Надмірне житлові витрати домогосподарств країн ЄС

Джерело: CECODHAS Housing Europe Review, 2012

За умови участі держави у підтримці спроможності громадян щодо придбання або найму житла можна розглядати і проміжну групу – спроможних за умови державної підтримки.

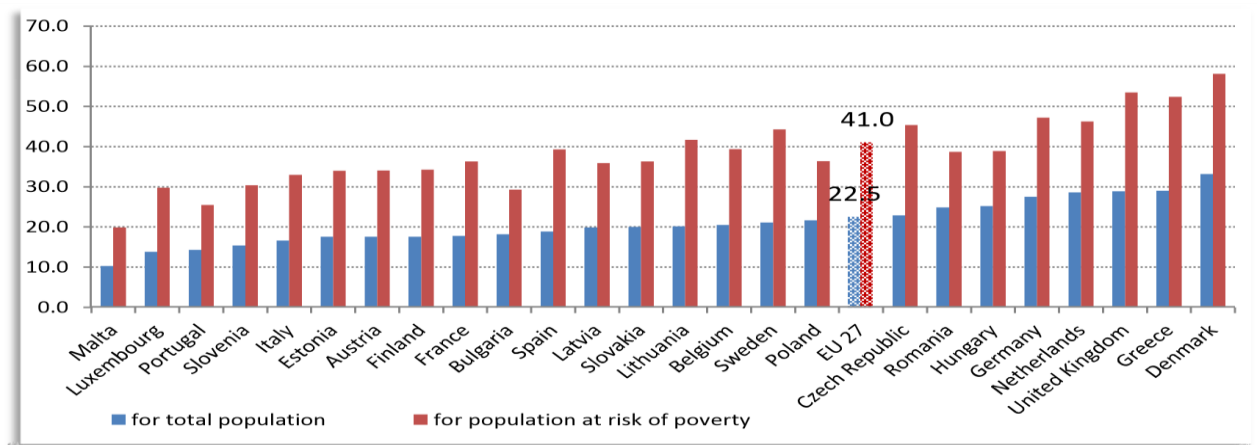


Рисунок 3.4. Доступність житла у країнах ЄС

Джерело: Eurostat, SILC, 2010

Розглянемо механізм, здатний збалансувати такий сегмент ринку житлово-комунальних послуг, як потреби у капітальних ремонтах будинків, вартість житлової нерухомості мешканців і приватні інвестиції (рис. 3.5).

Нехай наближені пропорції між індивідуальними і багатоквартирними будинками та площами залишаться приблизно рівними, умовно допускаючи, хоча це – окрема проблема, що відтворення житла в індивідуальних будинках (садибах) – проблема їхніх власників, а таких - до 50% домогосподарств.

Щодо решти 50% житлового фонду. ОСББ у багатоквартирному міському житловому фонді складатимуть близько 20% площ. У такій моделі відтворення житла «квартири - у приватній власності, будинок - у спільній власності» опиняться сім'ї, які усвідомлюють, що також потенційно здатні накопичити або залучити достатні кошти для фінансування ремонтів власної квартири, будинку і сплати поточних житлово-комунальних послуг за економічно обгрунтованими тарифами. Тобто, вважаємо, що ці домогосподарства спроможні відтворювати власне житло у довгостроковій перспективі.

Решта 80% багатоквартирного житлового фонду частково або повністю має перейти до комунальної та приватної власності – добровільно, або за новими законами - по мірі проведення капітальних ремонтів за кошти місцевих бюджетів чи приватних інвесторів.

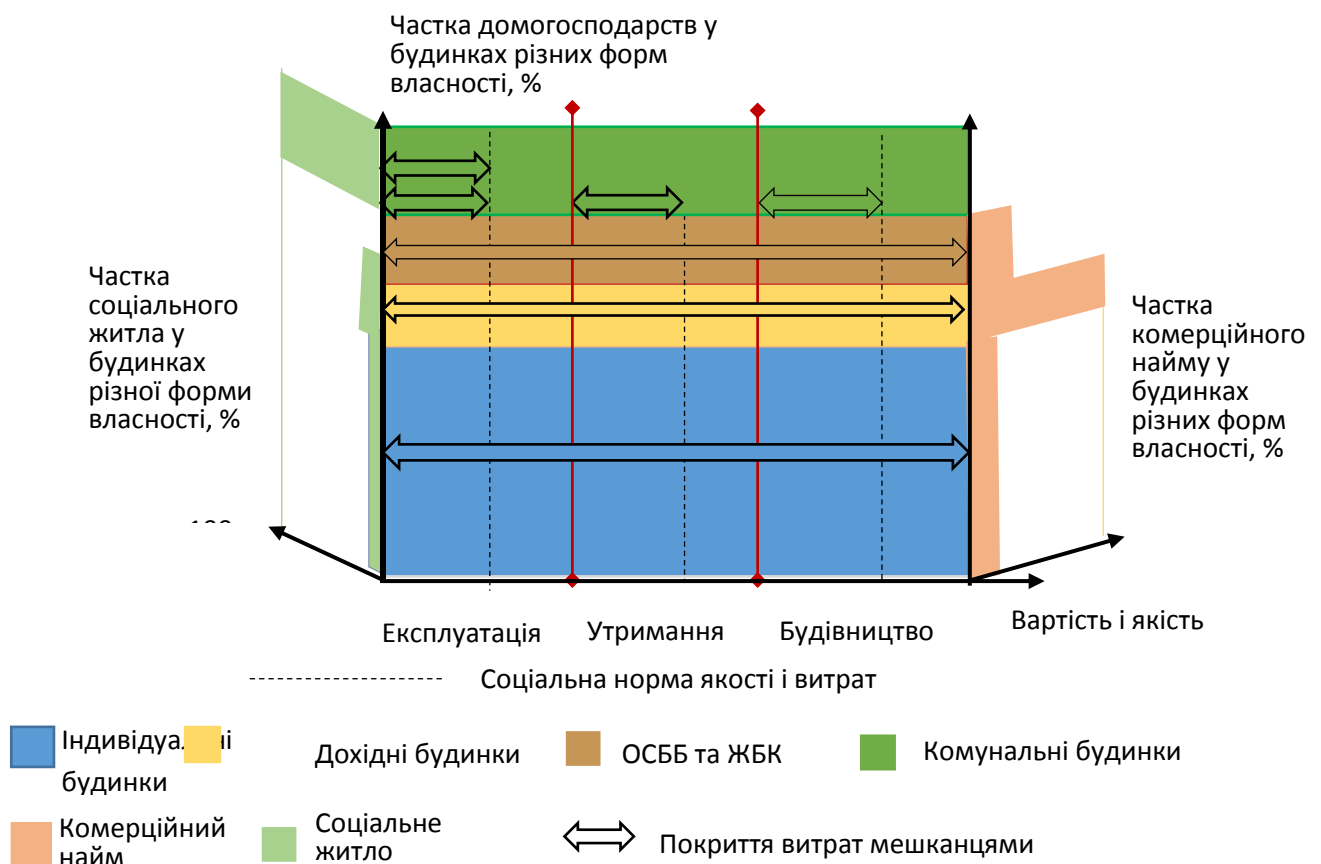


Рисунок 3.5. Структурна модель відтворення житлового фонду та ступінь відшкодування витрат мешканцями

Джерело: складено автором

Тобто, наше бачення зміни структури площ володіння і користування житлом наступне. У порівнянні з країнами ЄС, в Україні частка площ власників індивідуальних будинків з певною часткою для найму може скласти близько 50%. Решта площ квартир у багатоквартирних будинках розподіляться на «кооперативне» житло (ОСББ) - близько 10% із зростанням при новому будівництві та падінням при проведенні капітальних ремонтів; сформоване за рахунок комунальних інвестицій соціальне житло та житло для найму у приватного власника – разом близько 40% з розподілом 35% і 5% відповідно.

Механізми відшкодування витрат на капітальні ремонти різноманітні: покриватимуться витрати наявними коштами, за допомогою кредитів, або ж вартістю квартир, що, ймовірно, набере поширення. Адже нелогічним є співіснування приватної власності на квартири і державної допомоги власникам як у сплаті житлово-комунальних послуг, так і у фінансуванні капітальних ремонтів (поки що не практикується). Таким чином має з'явитися відгалуження – перехід власності на квартири (їхні частини) до громади або інших інвесторів у капітальні ремонти. Це допоможе зберегти наявне житло, продовжити термін його експлуатації.

Складно оцінити, яку фінальну частку багатоквартирного житла охопить тимчасова перехідна модель «квартири - приватні, а будинки належать територіальній громаді», наприклад, 20%, але вона має право на існування для подовження терміну експлуатації наявного житла без зобов'язань щодо його відтворення.

Розглянемо подальші відгалуження моделі.

Комунальний будинок з приватними квартирами може бути проданий приватному власнику до або після капітального ремонту. Так з наявних об'єктів з'являться дохідні будинки за двома моделями «приватний власник будинку – приватні власники квартир» та «приватний власник будинку і викуплених квартир», де дохід приватного власника будинку формується на інвестиції в утримання будівель, чи, як у другому випадку, будинків і

квартир. Це, на нашу думку, стосуватиметься престижних будинків у центральних районах, де ринкова вартість нерухомості компенсуватиме витрати на утримання будинку разом з якісними капітальними ремонтами і отриманням прибутку для нового будівництва. Очевидно, у цій схемі відтворення нерухомості відбуватиметься з доходів власника. Частка дохідного житла серед багатоквартирних будинків, на нашу думку, буде незначною, нехай до 10%, і зосереджуватиметься у великих містах та престижних зонах.

Частина, нехай 50% багатоквартирних будинків економкласу, все ж залишаться у комунальній власності разом з відремонтованими за бюджетні кошти комунальними квартирами, утримуватимуться з проведенням лише необхідних капітальних ремонтів доки будинок експлуатується і регульованим рівнем квартирної плати для мешканців квартир. У подальшому, можливо, таке житло замінюватиметься новозбудованим за бюджетні кошти соціальним житлом.

Необхідні капітальні ремонти, які здійснюватимуться за кошти банків, підприємств або місцевих бюджетів, у випадку неможливості повернення власниками квартир через квартирну плату, передбачатимуть перехід усіх або частини прав власності на квартири до відповідних інвесторів. Саме за цим механізмом, відомим як *Shared Loan*, на відміну від комунальних будинків з приватизованими квартирами та дохідних будинків, виникатимуть або дохідні будинки повністю приватної власності або соціальне житло комунальної власності. У цій моделі мешканці-власники ніби обмінюватимуть свою власність на квартиру у зношеному будинку на еквівалент квартирної плати за проживання у відремонтованому будинку.

Власники дохідних будинків – банки, приватні особи, підприємства чи господарські товариства, отримуватимуть доходи на інвестиції у придбання будинку, квартир та проведення капітального ремонту.

Вкажемо також на розмаїття моделей соціального житла.

По-перше, це житло, яке відповідає соціальній нормі за якістю і вартістю, де і квартири, і будинки знаходитимуться у комунальній власності. Таке житло надаватиметься незабезпеченим сім'ям на умовах, які визначатиме громада та держава шляхом надання, можливо, певної фінансової підтримки.

По-друге, це житло відповідної невисокої якості в індивідуальних будинках та приватних квартирах, що здаватиметься у найм, коли наймачі отримуватимуть грошові дотації на соціальне житло. Тобто, соціальне житло не завжди комунальне.

На рисунку у середній частині показано, що власники - мешканці індивідуальних будинків, дохідних будинків та квартир повністю відповідають за відтворення житла, можуть здавати житло у найм на ринкових умовах або як соціальне житло з відшкодуванням соціальної норми.

Підсумовуючи, виходить, що механізм збереження і відтворення житла працюватиме у повній мірі у дохідних будинках та комунальному соціальному житлі (будинки і квартири), причому з різними джерелами фінансування. Натомість, в індивідуальних будинках, ОСББ, ЖБК збереження і відтворення відбуватиметься по можливості, з накопичених чи запозичених коштів мешканців-власників, які повинні усвідомлювати цю обставину, планувати час і вартість відповідних заходів.

Для багатоквартирних будинків власне це і являє собою основну задачу управління, яка на сьогоднішній день керуючими компаніями не вирішується. Попри недержавну власність на житло, це вимагає саме від держави нормативно-методичних регулюючих заходів, бо стосується усіх громадян.

Житлова проблема у більшому чи меншому масштабі об'єктивно існує в усіх країнах. Причиною цього є відносно висока вартість будівництва та утримання житла порівняно з доходами, зокрема вразливих верств населення. Згідно міжнародних оцінок, майже третина населення світу (32%) проживає

в умовах антисанітарії, нестачі житлової площі, часто без опалення, електропостачання тощо.

Аби уникнути такої ситуації, у більшості країн державою формується житловий фонд соціального призначення для домогосподарств з низькими доходами. Крім того, часто застосовуються механізми державного сприяння придбання доступного житла домогосподарствами з середніми доходами.

Доступне та соціальне житло. Для аналізу проблеми та пошуку шляхів її вирішення розглянемо структуру житлового фонду за кількома ознаками.

За ознакою *власності* на займане приміщення домогосподарства та житло розподілені, як показано у табл. 4.1.

Таблиця 4.1

Власність на житло

Тип власності	Усі домогосподарства	Міські	Сільські
приватне (приватизоване, куплене) житло, власність кооперативу	95,5	93,4	99,6
державне	0,6	0,8	0,2
відомче	0,2	0,3	0,1
наймають у фізичних осіб	3,7	5,5	0,1

Джерело: Діти, жінки та сім'я в Україні. Статистичний збірник. - Держстат, 2016.

Як бачимо, частка державного і відомчого житла становить лише 0,8 відсотка. Але за ознакою проживання у власному чи найманому житлі відповідні частки складають 95,5 та 4,5 відсотків.

За ознакою формування вартості житла і житлових послуг розглядають *комерційне, доступне та соціальне житло.*

Комерційне житло (як правило приватної власності) призначене для задачі у найм за ринковими цінами, які покривають його будівництво (можливо з іпотечним кредитом), утримання з ремонтами, податки, страхування та відтворення з отриманням власником прибутку.

Доступне житло, яке повинно представляти основний тип житлового забезпечення, має бути фінансово прийнятним для більшості населення. Це,

як правило, приватне житло, призначене для безпосереднього використання (споживання) власником. Його вартість включає витрати на будівництво чи придбання (можливо із іпотечним кредитом), утримання з ремонтами та податки і страхування. Прибуток від власності на таке житло відсутній.

Соціальне житло, як ми відзначали, являє собою житло державної чи комунальної власності, призначене для найму за цінами, які не покривають витрат на будівництво та капітальні ремонти, не включають також прибуток власника. Звичайно, вартість його використання - це або витрати на поточне утримання, або деяка сума, залежна від доходів домогосподарства.

В Україні поняття «соціальне житло» є вузьким, ніж у європейських країнах. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» визначає соціальне житло як житло, що: 1) надається безоплатно; 2) надається на підставі договору найму на певний строк; 3) надається громадянам України, які потребують соціального захисту. Право на отримання соціального житла мають громадяни, розмір середньомісячного доходу яких за попередній рік у розрахунку на одну особу менший від величини опосередкованої вартості найму житла в населеному пункті, де вони проживають, та прожиткового мінімуму. При визначенні середньомісячного сукупного доходу враховується вартість майна, що знаходиться у власності громадянина та членів його сім'ї на момент взяття на соціальний квартирний облік.

Крім того, говорячи про соціальне житло в Україні, слід врахувати існування квартирної обліку, який передбачає надання громадянам, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, незалежно від їхніх доходів, житла на безоплатній основі. Таке соціальне (за своїм змістом) житло надається у приватну власність, а його отримувачем досить часто є категорії населення, які не потребують соціального захисту. На нашу думку, такий механізм порушує принцип соціальної справедливості.

Висновки

1. В умовах приватної власності на квартири у багатоквартирних будинках з неорганізованими власниками державна житлова політика у фінансових питаннях щодо пільг та субсидій, державного співфінансування капітальних ремонтів і практика управління будинками повинна враховувати наявність у власників квартир майна досить високої вартості, яке може бути як джерелом доходів домогосподарств від здачі у найм, так і повинно брати участь у механізмах фінансування. Сегмент таких власників, особливо у великих містах і центральних районах інших міст, повинен розглядатися окремо.

У багатьох випадках надлишкова площа може слугувати джерелом підвищення платоспроможності та бути альтернативою субсидіям, як, по суті, є коштами платників податків.

2. Додатково мають застосовуватись розроблені відповідні нові схеми фінансування, відомі із зарубіжної практики, наприклад зворотна іпотека чи розподілена іпотека (кредит). Так для мобілізації коштів на необхідний капітальний ремонт може бути використаний фінансовий інструмент розподілена іпотека (Shared Appreciation Mortgage), коли для власника існує можливість трансформації частини (або всієї) вартості його нерухомості в інвестиції у ремонт та модернізацію будинку. При цьому потенційні «позичальники» зберігають право займати відремонтоване приміщення довічно, очевидно, якщо це дозволяє достатня вартість їхнього майна. Кредитором може виступати банк, інші інвестиційні та фінансові компанії, орієнтовані на ефективне набуття прав власності на майно у перспективі.

Нерухомість можна використати і для самозабезпечення поточними грошовими коштами, у тому числі – на оплату житлово-комунальних послуг. У цьому випадку фінансовий інструмент - це зворотна іпотека (Equity Release, Reverse Mortgage). Тут позичальником укладається угода з фінансовою організацією на отримання або деяких сум упродовж відрізків

часу, або навіть всієї суми одразу. Фактично власник трансформує нерухомість у поточні доходи з правом проживання замість продажу. Цей фінансовий інструмент також стосується здебільшого одиноких громадян, пенсіонерів, які не мають намір залишати нерухомість комусь у спадок.

Список використаних джерел

1. Олійник Н.І. Державне регулювання ринку житла в Україні. Дис ... д-ра наук. держ. управління, спец. 25.00.02 - К, НАДУ, 2011. - 391 с.
2. Омельчук В.А. 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.
3. Становлення середнього класу: домінанта національної України / [Балицька В.В., Близнюк В.В., Крикун О.І., Мусіна Л.А., Скрипниченко М.І. та ін.]. - К.: Четверта хвиля, 2009. - 640 с.
4. Державна житлова політика України: проблеми соціально-економічної ефективності. Аналітична доповідь / О.А. Білевській. - К.: НІСД, 2012. - 60 с.
5. Ніколаєв В.П. Макроекономічний аналіз житлової проблеми в Україні / В.П. Ніколаєв // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право) / Наук. ред. П.В. Мельник .. - 2008. - № 1 - С. 45 - 53.
6. Ніколаєва Т.В. Процес відтворення житла з позицій власника / Т.В.Ніколаєва // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: зб. наук. робіт. - М.: КНУБА, 2011. - Вип. 25. - С. 45 - 48.
7. Ніколаєва Т.В. Сутність домоволодіння: об'єкт, організація і процес / Т.В.Ніколаєва // Формування ринкових відносин в Україні: Зб. наук. праць / Наук. ред. І. Г. Манцуров. - К., 2012. - № 6 (133). - С. 227 - 233.
8. 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 - М .: НУДПСУ, 2012. - № 1 (56). - С. 81 - 85. (На укр. Яз.).

9. Ніколаєва Т.В. Резерви здешевлення житла і 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.

Матеріали розділу опубліковані у працях автора:

1. Ніколаєва Т.В. Механізм експлуатації жилищного фонду в умовах реформування комунального господарства постсоціалістических країн / Т.В. Ніколаєва, А.А. Щербина // Міжнародне право і проблеми інтеграції - № 4 (28). – Баку: БГУ, 2011. - С. 255-261.

2. Щербина А.А. Економічні моделі ринку житла і житлово-комунальних послуг / А.А. Щербина // Научний погляд в майбутнє. – Випуск 8. Том 2. – Одеса: Купрієнко СВ. - 2018. С. 70-79.

3. Щербина А.А. Управління утриманням житлового фонду неефективних власників будинків / В.П. Ніколаєв, А.А. Щербина // Науковий вісник Мукачівського державного університету. Серія: Економіка. – Мукачів: МДУ, 2018. – Випуск 1(9). – С. 11-18.

4. Щербина А.А. Модель ринку житла і житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів / В.П. Ніколаєв, А.А. Щербина // Будівельне виробництво : міжвідомчий наук.-техн. зб. – К. : НДІБВ, 2017. – № 63/3/2017. – С. 34-41.

5. Щербина А.А. Фінансово-кредитні механізми операцій з житлом неефективних власників // Фінансове регулювання зрушень у економіці України: збірник тез доповідей учасників II Міжнародної науково-практичної Інтернет-конференції, Мукачево, 18 квітня 2018 р. – Мукачево: Вид-во МДУ, 2018. – С. 108-109.

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ

1. На відміну від європейських країн, де володіння житлом здійснюють ефективні власники, а житлово-комунальні послуги сплачуються користувачами за повною вартістю, яка покриває придбання і оновлення будинків власниками - ринок житлово-комунальних послуг в Україні має наступні відмінності: мешканцями і споживачами послуг є домогосподарства, які отримали житло у багатоквартирних будинках переважно шляхом безоплатної приватизації, а відтак на ринку немає балансу між розміром і якістю їхнього житла та їхньою платоспроможністю; багатоквартирні житлові будинки, які відносяться переважно до масової забудови 50-х - 80-х років, знаходяться у поганому технічному стані і потребують коштовних капітальних ремонтів та модернізації, загальна вартість яких для власників невідома і до тарифу споживачів не включена; немає джерел фінансування капітального ремонту та модернізації; професійне управління будинками з боку керуючих компаній лише зароджується і направлене на поточне обслуговування будинків і прибудинкових територій.

2. Попри різноманітність суб'єктів на ринку житлово-комунальних послуг, українське законодавство регламентує надання мешканцям обмеженого їх набору: комунальних послуг, послуг з утримання будинків і прибудинкових територій і послуг з управління будинком. Не регламентуючи безпосередньо управлінські послуги для власників будинків, законодавство передбачає низку обов'язків мешканців-співвласників будинків щодо утримання і ремонтів об'єктів та можливість передачі за договорами цих функцій управителям. У результаті відсутності на даний час відповідних управлінських функцій у керуючих компаній на практиці виникає некерована незбалансованість інтересів та платоспроможності мешканців як споживачів послуг і як власників житла зі значним зміщенням уваги до поточних

функцій і нехтуванням стратегічними функціями збереження нерухомого майна власників.

3. Це вимагає передачі фаховим управителям складних функцій управління будинками як нерухомістю на усіх стадіях життєвого циклу. У такому випадку у житлово-комунальному господарстві формуватиметься особливий вид господарської організації «власник – управитель – споживач – власник», де функції управителів наблизатимуться за змістом до функцій фесиліті менеджерів у зарубіжних компаніях з управління нерухомістю. Такі підприємства-управителі у своїй економічній діяльності можуть пропонувати на договірній основі й інші послуги мешканцям, вивчаючи їхні потреби. Відтак управителями з комплексними функціями не можуть бути окремі фізичні особи-підприємці, що обслуговують окремі будинки.

4. Важливою сферою діяльності керуючих компаній повинно бути сприяння споживачам у підвищенні їхньої платоспроможності і власникам – у підвищенні вартості і ефективності використання нерухомого майна. Аналіз платоспроможності мешканців як споживачів житлово-комунальних послуг з урахуванням необхідності оплати їх повної вартості включно з капітальними ремонтами, свідчить, що до стрімкого підвищення тарифів на комунальні послуги 12,6 % міських домогосподарств були неплатоспроможними, а 70% - проблемними у разі подальшого зростання тарифів; а з урахуванням необхідності капітальних ремонтів у 80% багатоквартирних будинків, де проживають бідніші мешканці-отримувачі субсидій, частка неплатоспроможних споживачів перевищуватиме 80%.

5. Західна практика менеджменту і відповідна статистика витрат домогосподарств вирізняє експлуатаційні поточні витрати мешканців та інвестиційні витрати власників, пов'язані з придбанням та капітальними ремонтами будинків упродовж життєвого циклу. Для порівняльного аналізу витрат у різних країнах використовується концепція умовної ренти, коли приведені річні витрати мешканців-власників визначаються за ринковою вартістю найму житла. Статистика свідчить, що витрати на житло значно

перевищують витрати на комунальні послуги, разом узяті. При урахуванні придбання та ремонту житла, неплатоспроможними вивилися б переважна більшість домогосподарств України, які на сьогоднішній день є власниками житлової нерухомості. А практика надання масових житлово-комунальних субсидій, які у кінцевому рахунку спрямовуються виробникам і постачальникам комунальних послуг, по-перше, входить у протиріччя з наявною власністю на житло субсидіантів, а по-друге, залишає невирішеною проблему фінансування оновлення житлового фонду.

6. Для оцінки реальних фінансових потреб щодо проведення капітальних ремонтів потрібна репрезентативна статистика, якої в Україні бракує. На місцевому рівні, зокрема, на рівні керуючих компаній має бути проведена інвентаризація житлового фонду, визначений технічний стан будинків, потреби у капітальному ремонті у часі, що дозволить по новому підійти до управління відтворенням житлового фонду. Було обраховано, що середня вартість прострочених мінімальних комплексних капітальних ремонтів багатоквартирних будинків складає близько 1000 грн на 1 кв. м. З розрахунку на 370 млн кв. м житла у міських багатоквартирних будинках, що потребують ремонту, це вимагатиме 370 млрд грн, що вимагає пошуку джерел і механізмів їх залучення.

7. В умовах приватної власності на квартири у багатоквартирних будинках практика пільг та субсидій, державного співфінансування капітальних ремонтів і практика управління будинками повинні враховувати наявність у власників квартир майна досить високої вартості, яке може бути як джерелом доходів домогосподарств від здачі у найм, так і повинно брати участь у механізмах фінансування утримання будинків. Сегмент таких власників, особливо у великих містах і центральних районах міст, повинен розглядатися як потенційно платоспроможних. Додатково до неплатоспроможних власників гірших будинків мають застосовуватись запропоновані нові схеми фінансування, відомі із зарубіжної практики, наприклад зворотна іпотека чи розподілений кредит.

Розроблена у дисертації модель досягнення балансу на ринку житла і житлово-комунальних послуг передбачає трансформацію вартості житлової нерухомості власників у підвищення їхньої платоспроможності як споживачів житлово-комунальних послуг. У реалізації моделі та застосуванні її інструментів ключова роль належатиме керуючим компаніям з розширеними функціями та послугами з управління житловою нерухомістю мешканців-власників.

Такі компанії у випадку інвестування власних коштів у капітальний ремонт, модернізацію та реконструкцію будинків можуть набувати у перспективі у власність нерухомість, яка перебуває у їхньому управлінні, що сформує тип підприємства «управитель (власник) - споживач».