

УДК 338.456

Є. М. КАЙЛЮК, М. А. БРАТАШ

*Харківський національний університет міського господарства  
ім. О. М. Бекетова, Україна*

## ДОСЛІДЖЕННЯ ДОСВІДУ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ В РІЗНИХ КРАЇНАХ СВІТУ

*У статті на основі вивчення досвіду різних країн світу по управлінню житловим фондом, визначено основні характерні риси, що формують ефективну систему житлових відносин між усіма учасниками процесу створення, розподілу та експлуатації житлового фонду. Досліджено досвід таких країн: США, Канади, Великої Британії, Швеції, Нідерландів, Франції, Німеччини, Фінляндії, Естонії, Латвії, Литви, Польщі, Словаччини, Угорщини, Російської Федерації. Визначено, що у цих країнах накопичено значний досвід вирішення житлових проблем, які є наразі актуальними в Україні. Зроблено висновок, що необхідною умовою розвитку вітчизняної житлової сфери є побудова ефективної системи управління житловим фондом з урахуванням інтересів всіх учасників житлових відносин.*

**Ключові слова:** *управління житлом, закордонний досвід, самоорганізація населення, власність, асоціація, кондомініум, управитель, багатоквартирний будинок.*

**Постановка проблеми.** Проблема вдосконалення системи управління житловим фондом виникла в Україні з прийняттям у 1992 році Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" [1]. Одночасно з набуттям громадянами права власності на житло утворилася ситуація, коли в одному будинку поєднуються кілька форм власності: приватна, державна та муніципальна. Виникла необхідність розробки оптимальної схеми управління багатоквартирними будинками, які перейшли у власність декількох власників, і правового регулювання відносин між власниками спільного майна. Підприємства, що володіють житловим фондом, а також органи місцевого самоврядування продовжують виконувати функції

з утримання житла, у тому числі приватизованого, що йде у розріз з головним принципом реформування житлово-комунального комплексу – відокремлення функцій замовника і виконавця житлово-комунальних послуг. Це є значним гальмом на шляху реформування галузі та створення дійсно ринкових відносин в обслуговуванні житла та наданні якісних комунальних послуг. Зважаючи на це, автор вважає за доцільне звернутися до досвіду різних країн світу з вирішення окреслених питань.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Пошуку вирішення цієї проблеми присвячено роботи відомих вітчизняних та зарубіжних вчених, таких як О. М. Білянський, Л. І. Данчак, В. М. Кірюшин, Д. Л. Левчинський, Ю. М. Манцевич, В. П. Ніколаєв, Н. І. Олійник, Г. І. Оніщук, О'Саліван, Г. М. Семчук та інші. Не применшуючи наукового та практичного значення праць зазначених авторів, слід зауважити, що донині залишаються нерозв'язаними питання комплексного підходу до вирішення проблем побудови ефективної системи управління багатоквартирним житловим фондом України, що суттєво впливає на соціально-економічне становище в українському суспільстві та відбивається на якості життя населення.

**Метою статті** є вивчення світового досвіду побудови ефективної системи управління житловим фондом та розробка рекомендацій по вдосконаленню відносин між учасниками житлових відносин в умовах української економіки.

**Виклад основного матеріалу.** В теорії економічних вчень поняття управління являє собою досягнення мети шляхом прийняття рішень про певні дії, що сприяють досягненню цих цілей [2]. Однак житло як об'єкт управління не описується лінійними залежностями, а піддається впливу безлічі різноманітних факторів, оскільки відноситься до складних соціально-економічних систем.

Вітчизняна практика управління багатоквартирними житловими будинками не показала своєї дієвості і функціональності, до того ж неприйняття нового житлового кодексу не дає змоги чітко врегулювати та однозначно роз'яснити питання управління багатоквартирними житловими будинками. Для вирішення проблем, пов'язаних з управлінням житловим фондом, доцільно звернутися до зарубіжного досвіду, який знайомить нас

з найбільш передовими знаннями у сфері управління багатоквартирними будинками.

У європейських країнах житлова сфера характеризується різноманітністю форм власності. Житлові кооперативи, де проживають власники і орендарі, приватні багатоквартирні будинки, в яких квартири здаються в оренду, муніципальні будинки для соціально незахищених верств населення, багатоквартирні будинки-кондомініуми, в яких проживають власники квартир, об'єднані відповідно до закону як Асоціації власників житла, ще не повний перелік всіх форм [3].

У законодавстві багатьох європейських країн, на відміну від українського, використовується поняття "асоціація власників житла" (тотожне українському – "об'єднання співвласників багатоквартирних будинків"), асоціація створюється для управління кондомініумом ("кондомініум" від лат. "Співволодіння", "спільне користування"). Кожен домовласник в кондомініумі є також власником земельної ділянки, що входить до складу кондомініуму [4].

На Заході, особливо в США та Канаді, велика частина житлового фонду знаходиться в приватній власності. Житлові будинки або повністю належать одному власнику, муніципалітету або приватній особі, або є кондомініумами. І там немає будинків, в яких були б одночасно муніципальні та приватні квартири.

Відносини між домовласниками регулюються статутом асоціації, і кожен власник квартири чи нежитлового приміщення автоматично стає членом асоціації. Крім того, кожна асоціація на додаток до статуту приймає внутрішні правила, які визначають права і обов'язки домовласників. На Заході широко поширена судова практика у справах за участю асоціацій власників житла. Такі справи стосуються в основному заборгованостей по обов'язковим платежам домовласників або порушення встановлених в кондомініумі правил [5].

В країнах, де ринок послуг, пов'язаних з житлом, добре розвинений, участь в управлінні власним міським будинком сприймається домовласниками як їх перевага. Західні домовласники цінують можливість раціонального та економного витрачання коштів, вкладених в якість і комфортність проживання.

У 60 – 70-х рр. кондомініуми в Америці формувалися в будинках, які раніше здавалися в оренду. Колишні власники будинків розпродавали свої будівлі поквартирно орендарям та іншим особам, які бажають отримати власне житло.

З початку 80-х років процес перетворення існуючого орендного житла в кондомініуми пішов на спад, і на перший план вийшли приватні компанії-забудовники. Будівництво кондомініумів перетворилося на надзвичайно вигідний бізнес; житло в таких будинках володіє стовідсотковою ліквідністю. Організація самоврядування мешканців, асоціація власників житла – завжди представляється забудовниками та агентами з продажу квартир як додаткова вигода покупцям. Вони набувають право голосу у вирішенні внутрішніх питань, можливість безпосередньої участі в справах асоціації, самостійний вибір керуючих та експлуатуючих організацій, право впливу на якість і вартість наданих ними послуг. Всі положення, що стосуються прав і обов'язків домовласника в кондомініумі, викладаються в попередньому договорі купівлі-продажу. У США добре розвинений ринок оренди житла. Але більшість американців прагнуть придбати власне житло. Ідеальним вважається проживання у власному окремому будинку або квартирі, за умови, що вона відповідає високим вимогам якості. Тому кондомініуми вельми популярні серед населення США [6].

У західноєвропейських країнах частка житлового фонду, що належить державі і муніципалітету, набагато вище, ніж в США. Значне місце в житловому секторі займають кооперативи. В основному це великі організації, які володіють численними житловими будинками. Кооперативи особливо широко поширені в скандинавських країнах та Німеччині. Однак в останнє десятиліття в Європі прокотилася хвиля перетворень кооперативів в кондомініуми. Право власності на квартиру дає мешканцеві більше переваг, ніж просто володіння паєм. Зареєструвавши будинок як кондомініум, мешканці стають власниками свого житла, і їхні квартири набувають нову, більш високу вартість.

Особливий інтерес, на нашу думку, представляє досвід Фінляндії, Швеції, Нідерландів, Франції та Англії – країн з високим рівнем соціального захисту населення й забезпеченості його комфортабельним житлом.

У Фінляндії переважна частина будинків перебуває в приватному во-

лодінні. Кількість суспільних будинків і будинків у власності держави й муніципалітетів становить 13% від загального фонду нерухомості й займає близько 42 мільйонів квадратних метрів. У власності приватного сектора перебуває 87% від загальної кількості будинків. Найбільшими власниками будинків є банки й страхові компанії.

1,4 мільйона будинків у Фінляндії об'єднані в 70 тис. акціонерних товариств – власників житлової нерухомості. 50 тис. з них користуються послугами компаній з управління нерухомістю (операторів), 20 тис. управляються самостійно. Оператор (керуюча компанія), насамперед, відповідає за щоденне управління відповідно і згідно з договором на управління, в якому обумовлюються умови і перелік послуг і розцінки [7].

Оператор (керуюча компанія) вибирає експлуатуючу організацію, для невеликих об'єктів члени товариства вибирають її самі.

Експлуатуюча організація надає житлово-комунальні послуги або самостійно, або за договором зі спеціалізованими компаніями (ремонтно-будівельні, прибирання території, снігу, охорона, вивіз сміття та ін.). Експлуатуюча організація щорічно звітує перед мешканцями про доходи та витрати, а також балансі товариства власників житла.

У Швеції понад 40% житлового фонду являють собою будинок на одну або дві родини, що зазвичай займані приватними власниками, 40% житла здаються домовласниками в оренду, а від 15 до 18% належать кооперативам. Кооперативна власність має на увазі членство в некомерційній асоціації, завданням якої є забезпечення її членів житлом, зазвичай в багатоквартирному будинку. Члени кооперативу вкладають свої кошти в будівництво житла й залучають позикові. Згодом одні зобов'язані щомісяця проводити виплати на покриття позик, а асоціації несуть витрати по утриманню й технічному обслуговуванню свого житла.

У Швеції впроваджується метод розподілу управління й експлуатації будинку на декілька досить самостійних фаз: місцеві питання вирішуються самими мешканцями прямою участю в експлуатації, тоді як загальні питання мають обговорюватись між муніципальною житловою компанією та демократично вибраними представниками мешканців – квартирнаймачів.

Основою організації колективних будинків є спеціальна угода (дого-

вір) між мешканцями й муніципальною експлуатуючою організацією про передачу мешканцям різних функцій з управління, утримання та ремонту свого будинку. Будинок при цьому залишається муніципальним, а його мешканці – квартиронаймачами. Передбачається, що рада мешканців будинку бере на себе переговори з муніципальною компанією і від імені мешканців підписує з нею спеціальний контракт.

Житлові асоціації Нідерландів – це самостійні приватні організації, що займаються будівництвом, здачею в оренду й утриманням житла. Щоб мати змогу функціонувати як житлова асоціація, необхідно одержати визнання уряду. Подібне визнання називається реєстрацією. Юридично асоціація позначається терміном «зареєстроване житлове об'єднання».

Правила Житлового закону ретельно розроблені в так званих Постановах. У них зазначені правила діяльності об'єднань. Зареєстровані житлові об'єднання можуть діяти винятково в області народного житлового господарства. Під діяльністю мають на увазі будівництво, керування, надання, продаж житла, надання послуг жителям і турбота про житлове середовище. Область діяльності обмовляється в дозволі. Як правило, вона обмежена одним населеним пунктом або регіоном.

Вступ в 1902 році в чинність Житлового закону стимулювало створення в багатьох муніципалітетах житлових асоціацій. У той час, як в 1890 р. у Нідерландах налічувалося всього 40 подібних об'єднань, в 1913 році їх було вже 301, а в 1922 р. – 1341. У середньому в їхній власності перебувало від 30 до 50 житлових одиниць. До прийняття житлового закону асоціації були слабкі як з фінансової, так і з управлінської точки зору. Останнє було викликано тим, що асоціації залежали від працюючих безкоштовно добровольців. Слабкість із фінансової точки зору відбувалася тому, що, якщо об'єднанню вдавалося заробити на експлуатації житла, прибуток переходив до держави, проте подальші роки держава поволі віддалилася від ведення житлового господарства внаслідок скорочення державних житлових програм [7].

Французька система державного управління соціальним житловим фондом не змінювалась з 1945 р. і до цього часу встановлює “правила гри”, використовуючи адміністративні й економічні методи. До них належать єдині норми та правила для державних і приватних компаній, що за-

ймаються будівництвом та управлінням житла, й особливі умови фінансування державного чи змішаного характеру.

Сектор соціального житла у Франції [6] є важливою складовою державної житлової політики, спрямованої на підтримку і створення належних умов проживання малозабезпечених верств населення. Достатньо сказати, що із 21,5 млн. індивідуальних житлових будинків і квартир, призначених для постійного проживання, близько 3 млн. – приватне житло, призначене для здавання в оренду і майже 3,5 млн. (16%) припадає на соціальний сектор. Більша частина цього житла являє собою великі (більше ніж 1000 квартир) житлові комплекси, збудовані у 1960-х рр. із залученням методів звичайного блочного будівництва, які розташовано на віддаленій від центра міста території. Соціальне житло Франції не підлягає приватизації. Його будівництво, реконструкція й утримання забезпечуються державою.

У сфері управління й обслуговування соціального житлового фонду діють правила, які різко відрізняються від управління приватним сектором. Так, держава обмежує й чітко регулює розмір орендної плати за житло, яка, у свою чергу, встановлюється залежно від поверховості та місцезнаходження будинку, доходу й складу сім'ї і не може перевищувати граничного розміру ("правило максимальної ціни"). При цьому квартиронаймач забезпечується всім комплексом житлових послуг (технічне обслуговування, ремонт, вода, електрика тощо). Як компенсації компанії, що управляють, мають пільги з оподаткування, державні дотації та пільгові ставки кредиту в депозитно-ощадній касі.

У Парижі накопичено величезний досвід управління житловим сектором, у рамках якого поєднано приватну форму володіння житлом і громадське управління соціальним житловим фондом.

Незважаючи на те, що існує корегувальна система виплат за житло залежно від доходу (тобто підвищення квартплати), квартиронаймачу вигідно залишатись на соціальній площі, тому що навіть у цьому випадку оплата житла є меншою від реальної вартості витрат на його утримання.

У сфері утримання приватного житла адміністрація міста, перш за все, стежить за санітарним станом будівель, їх нормальним функціонуванням і зовнішнім виглядом. Існує правило, відповідно до якого домовласник

один раз на десять років зобов'язаний приводити в належний вигляд фасад будинку. Якщо такі роботи не здійснювались, місцева влада примушує власника будинку зробити це. Якщо і в цьому випадку нічого не буде зроблено, адміністрація міста самостійно проведе роботи, але з наступною їх оплатою домовласником.

Цікавим є досвід Англії з добровільної передачі житлового фонду. Це – процес передачі всього житла чи його частини з балансу муніципалітету іншим домовласникам. При цьому житловий фонд може бути переданий тільки зареєстрованим соціальним громадським домовласникам, наприклад, уже існуючим житловим асоціаціям чи місцевим житловим компаніям, які зареєстровано в Житловій корпорації. Дослідження, проведені Департаментом навколишнього середовища (який в Англії відповідає за житлові питання), показали, що більшість муніципалітетів розглядає передачу житла як спосіб забезпечити більш якісне обслуговування та вирішення інших житлових проблем, ніж те, яке вони можуть надати в майбутньому.

Примітним для нас є досвід Польщі, яка в числі перших з держав колишнього соціалістичного табору перейшла на управління у сфері управління ЖКГ, створивши акціонерне товариство зі 100-відсотковим державним чи міським капіталом. Було об'єднано всі види комунальних послуг в єдину компанію [8]. Всі економічні, технологічні процеси здійснюються холдингом. Основний курс, взятий поляками, - надання якісної послуги та забезпечення надійності функціонування всіх об'єктів.

У сфері ЖКГ Польщі діють постачальники різних форм власності. Так, в Краківський комунальний холдинг входять підприємства енергетики, водоканалу, муніципального транспорту. При цьому 100 % акцій холдингу належать гміні (мерії) м. Кракова, яка управляє грошовими потоками, виробництвом, веде контроль. Незважаючи на те, що холдинг - акціонерне товариство, влада в Кракові навіть не планує продаж акцій. У той же час, на ринку таких послуг, як прибирання, вивіз сміття, обслуговування житла в плані ремонту - багато приватних компаній. Для модернізації, переобладнання вони користувалися і користуються кредитами на пільгових умовах.

Велике значення має підготовка фахівців з управління житлом. На За-



ході багато політехнічних вузів, а також спеціальних коледжів дають базову освіту, що дозволяє випускнику почати працювати управителем. Крім того, самі професійні спільноти керуючих пропонують різні освітні курси – як базові, так і призначені для підвищення кваліфікації працюючих керівників, які дають серйозні знання і практичні навички.

Приміром, у Німеччині керуючий повинен мати вищу освіту та кваліфікацію економіста, інженера, юриста чи соціального працівника, а також володіти такими особистісними якостями, як комунікабельність, вміння вести переговори, вирішувати конфлікти.

В Угорщині згідно закону «Про товариства власників житла» керуючими кондомініуму можуть бути тільки особи, які пройшли відповідну професійну підготовку [6]. З 1999 р. в країні викладаються курси, що отримали державну ліцензію на навчання за спеціальностями "керуючий кондомініуму" і "керуючий нерухомістю".

Обидва курси навчання відповідають критеріям професійної підготовки, іспити складаються відповідно до Розпорядження Міністерства Внутрішніх Справ Угорщини.

У більшості країн світу немає законодавчих обмежень на діяльність керуючих організацій та індивідуальних керуючих, що працюють за договорами з власниками житла. У рідкісних випадках від керуючих потрібна ліцензія: наприклад, у ряді штатів США керуючий повинен отримати ліцензію департаменту торгівлі або іншого уповноваженого штатом органу [9]. Якщо робота керуючого пов'язана зі здачею приміщень в оренду і збором орендної плати в інтересах власника будівлі. Керуючий повинен також мати ліцензію, якщо він пропонує власнику провести реконструкцію або модернізацію будівлі, що вимагає від власника великих грошових вкладень. Обидва ці випадки підпадають під поняття "управління фінансами та інвестиціями", а така діяльність ліцензується у багатьох країнах світу.

Роботи, пов'язані з технічним і санітарним обслуговуванням будинків, з проведенням ремонтних робіт, зазвичай ліцензуються в обов'язковому порядку, але ліцензію набувають безпосередньо підрядні фахівці - ремонтники, і керуючий не несе відповідальності за порушення підрядчиками умов ліцензування.

У більшості західних країн законодавчо встановлюються жорсткі вимоги щодо несення власником обов'язкових загальних витрат на утримання спільного майна в багатоквартирному будинку. Як правило, частка обов'язкових загальних витрат визначається розміром частки у праві спільної власності на спільне майно в такому будинку.

Тягар утримання означає не тільки несення обов'язкових витрат, а й обов'язок власника вживати заходів щодо забезпечення збереження, безпеки, технічної справності та належного санітарного стану загального майна в багатоквартирному будинку. Власник повинен приймати рішення і піклуватися про організацію процесу утримання будинку. Якщо будинок не відповідає законодавчо встановленим вимогам до безпеки і якості об'єктів житлової нерухомості, всі власники приміщень у будинку в рівній мірі несуть відповідальність перед державними наглядовими органами. Власники зобов'язані утримувати належне їм майно і, в тому числі, управляти цим майном.

Таким чином, об'єктами управління в багатоквартирному будинку є:

- 1) кожне житлове та нежитлове приміщення, що належить окремому власнику (який найчастіше сам ним керує);
- 2) спільне майно, що належить на праві спільної часткової власності всім власникам приміщень в будинку (за управління спільним майном відповідають усі власники) [10].

Управління майном включає постановку цілей, планування заходів по їх досягненню, здійснення дій з реалізації намічених заходів, координацію і стимулювання діяльності виконавців (залучених осіб), спрямовані на досягнення найкращого результату, а також контроль досягнення запланованих результатів.

Управління житлом як підприємницька діяльність здійснюється на платній основі і полягає в наданні власникам приміщень або їх об'єднанню (товариству) позначених у договорі управління послуг та робіт. Для виконання своїх зобов'язань перед власниками керуючий приймає рішення про те, хто, як, коли і за скільки буде здійснювати конкретні роботи та надавати послуги, укладає договори підряду та контролює роботу виконавців.

Таким чином, суб'єктами управління багатоквартирним будинком є

власники приміщень у будинку і керуючий. Кожен в межах своєї компетенції.

У світовій практиці під професійною діяльністю з управління житловою нерухомістю розуміються будь-які дії керуючої організації (або керуючого – індивідуального підприємця) щодо об'єкта нерухомості, спрямовані на досягнення цілей, сформульованих власником нерухомості [3].

Слід також зазначити, що в більшості зарубіжних країн – наприклад, в Угорщині, Польщі, Словаччині, Чехії, Франції, Нідерландах, Мексиці, США, Канаді, Сінгапурі, Малайзії – управління в цілому розглядається як окремий вид підприємницької діяльності, за яку керуюча організація отримує винагороду від власників приміщень, а відповідальність перед власниками за утримання будівлі несе об'єднання (асоціація, товариство) власників житла. При такому підході керуюча організація не відповідає перед власниками за надання комунальних послуг. Необхідно також підкреслити, що підхід до управління багатоквартирними будинками, якого дотримуються управляючі у більшості західних країн, базується на тому, що керуючий або керуюча організація працюють на підставі договору з об'єднанням власників житла, а не з окремими власниками. Всі основні управлінські рішення, перш за все – за розпорядження фінансами та укладення договорів на закупівлі товарів і послуг, приймає не керуючий, а керівні органи товариства (асоціації) власників житла. Керуючий тільки готує і обґрунтовує рекомендації для правління товариства.

У деяких державах Східної Європи та Прибалтики (Словаччина, Естонія, Латвія) власники приміщень у багатоквартирному будинку мають право не створювати товариство – юридичну особу, а укладати на однакових для всіх власників у будинку умовах загальний договір з керуючим (керуючою компанією) [3]. У такому випадку органом, відповідальним за прийняття рішень, є загальні збори власників, а керуючий готує свої пропозиції для розгляду та затвердження загальними зборами. Водночас практика роботи керуючих у цих країнах показує, що для них краще мати в якості партнера юридичну особу – товариство власників і взаємодіяти з його правлінням, а не укладати договір з усіма власниками. Часто керуючі самі пропонують власникам приміщень у багатоквартирних будинках створити товариство, а іноді навіть висувають це як умову укладення до-

говору, роз'яснюють переваги самоорганізації, сприяють в організації та реєстрації товариства.

У Росії власники можуть залучати керуючу організацію на підставі договору з товариством власників житла або, за відсутності товариства, на підставі договору управління, що укладається з кожним власником приміщення. Житловий кодекс Російської Федерації встановив, що діяльність керуючої організації (управителя) за договором управління повинна включати надання послуг і виконання робіт щодо належного утримання та ремонту спільного майна, надання комунальних послуг та здійснення іншої, спрямованої на досягнення цілей управління багатоквартирним будинком. Таким чином, керуюча організація відповідає перед власниками приміщень за надання всього комплексу послуг та робіт з утримання та ремонту спільного майна в багатоквартирному будинку та комунальних послуг, що відображається в договорі управління [6].

У російському законодавстві управлінська діяльність невіддільна від діяльності з утримання спільного майна та надання комунальних послуг і розглядається як складова частина – організація робіт і послуг, а керуючий – як єдиний контрагент, що відповідає перед власниками приміщень за надання всіх житлових та комунальних послуг.

Для України, як країни з ринком житлових послуг, що формується, характерно, що з'являються приватні житлові організації, які називають себе "керуючими компаніями", прагнуть надавати своїми силами весь комплекс послуг з управління, обслуговування і ремонту багатоквартирних будинків, причому двом останнім видам діяльності віддається пріоритет перед діяльністю по управлінню. Ця "універсальність" керуючих організацій пояснюється, з одного боку, тим, що власники житла ще не усвідомили самостійної цінності і переваг професійного управління і орієнтуються у своїх запитах тільки на роботи з обслуговування та ремонту багатоквартирного будинку. З іншого боку, перші керуючі організації часто створюються на базі колишніх муніципальних житлово-експлуатаційних або ремонтних організацій, що мали власну матеріально-технічну базу і персонал для здійснення робіт з утримання та ремонту багатоквартирних будинків, тому вони більшою мірою готові до виконання цих робіт, ніж до діяльності з управління в західному розумінні. Це часто призводить до то-

го, що багато житлових організацій, які раніше діяли як підрядники муніципалітетів з утримання та ремонту житла, укладають з власниками договори на управління, але у таких компаній як і раніше діяльність з утримання та ремонту переважає над управлінням.

Досвід країн Східної Європи ( Угорщина , Словаччина) показує, що з часом управлінські, ремонтні, обслуговуючі організації розділилися на більш спеціалізовані організації, оскільки це диктується економічною ефективністю діяльності [7]. Розвиток ринку йде в бік спеціалізації і зростання конкуренції між організаціями з однаковою спеціалізацією.

## Висновки

На основі проведеного дослідження можна зробити висновки, що для вирішення системних проблем у сфері надання житлово-комунальних послуг в Україні, корисно вивчати позитивний міжнародний досвід, перевірений десятиліттями. При цьому можлива побудова власної унікальної моделі управління багатоквартирними житловими будинками, яка ґрунтуватиметься на кращих зарубіжних аналогах, але при цьому враховувати специфіку та особливості вітчизняного житлово-комунального господарства. Виділення управління багатоквартирними будинками в самостійний вид діяльності сприяє збільшенню пропозицій з боку професійних керівників і формуванню конкурентного ринку послуг з управління, розвитку малого та індивідуального підприємництва в галузі управління житлом.

## Література

1. Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" від 19.06.92 № 2482-ХІІ. [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>. – 17.10.2013.
2. Економічна енциклопедія : у 3 т. [Текст] / відп. ред. С. В. Мочерний. – К. : Вид. центр «Академія», 2001. – Т. 2. – 848 с.
3. Краткий обзор современного зарубежного опыта управления жильем [Електронний ресурс] / Режим доступу: [http://www.e-gorod.ru/documents/programs/town-town/inter\\_practice/obzor\\_opot.htm](http://www.e-gorod.ru/documents/programs/town-town/inter_practice/obzor_opot.htm). – 17.10.2013.
4. Олійник, Н. І. Зарубіжний досвід управління житловим фондом [Текст] / Н. І. Олійник // Держава та регіони. Серія: Державне

управління. – 2009. – № 3. – С. 212–216.

5. Система управління житлом в Україні: актуальний стан і перспективи реформування [Текст] : практичний посібник // В. Бригілевич, М. Березовчук, Н. Швець, О. Щодра. – Київ-Львів : ТзОВ «Компанія «Манускрипт»», 2011. – 144 с.

6. Ломова, М. Н. Опыт зарубежных стран в решении проблем управления жилым фондом в России [Текст] / М. Н. Ломова // Экономическая наука и практика: материалы междунар. науч. конф. (г. Чита, февраль 2012 г.). – Чита: Издательство Молодой ученый, 2012. – С. 201-203.

7. Кирсанов, С. А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами [Текст] / С. А. Кирсанов // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2011. – № 10. – С. 12 – 23.

8. Строкань, Т. М. Управління комунально-житловим господарством: досвід Кракова (Польща) [Текст] / Т. М. Строкань // Економіка України. – 2000. – № 11. – С. 9 – 11.

9. Лилик, О. Я. Фінансування громадських послуг у зарубіжних країнах [Текст] / О. Я. Лилик // Фінанси України. – 2002. – № 1. – С. 130 – 138.

10. О'Салливан, А. Економіка города [Текст] : учебник / А. О'Салливан; пер. с англ. – 4-е изд. – М. : ИНФРА-М, 2002. – 705 с.

Надійшла до редакції 17.10.2013, розглянута на редколегії 13.11.2013

**Рецензент:** д-р екон. наук, доцент, професор кафедри менеджменту і маркетингу в міському господарстві **Н. О. Кондратенко**, Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, м. Харків, Україна.

## ИССЛЕДОВАНИЕ ОПЫТА УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ В РАЗНЫХ СТРАНАХ МИРА

*Е. Н. Кайлюк, М. А. Браташ*

В статье на основе изучения опыта различных стран мира по управлению жилищным фондом, определены основные характерные черты, формирующие эффективную систему жилищных отношений между всеми участниками процесса создания, распределения и эксплуатации жилищного фонда. Исследован опыт таких стран: США, Канады, Великобритании, Швеции, Голландии, Франции, Германии, Финляндии, Эстонии, Латвии, Литвы, Польши, Словакии, Венгрии, Российской Федерации. Определено, что в этих странах накоплен значительный опыт решения жилищных проблем, которые являются сейчас актуальными в Украине. Сделан вывод, что необходимым условием развития отечественной жилищной сферы является построение эффективной системы управления жилищным фондом

с учетом интересов всех участников жилищных отношений.

**Ключевые слова:** управление жильем, зарубежный опыт, самоорганизация населения, собственность, ассоциация, кондоминиум, управляющий, многоквартирный дом.

## PROBLEM OF PROVIDING MATERIAL RESOURCES ENGINEERING ENTERPRISE UKRAINE

*E. N. Kailiuk, M. A. Bratash*

On the basis of studying the experience of different countries to manage the housing stock, the basic features that form an effective system of residential relationships between all stakeholders creation, distribution and maintenance of the housing stock. The experience of these countries: USA, Canada, UK, Sweden, Netherlands, France, Germany, Finland, Estonia, Latvia, Lithuania, Poland, Slovakia, Hungary, Russian Federation. It was determined that, in these countries gained considerable experience in solving housing problems that are currently relevant in Ukraine. It is concluded that a necessary condition for the development of the domestic housing sector is the construction of an effective system of housing management in the interests of all participants in residential relationships.

**Keywords:** management of housing, international experience, self-organization of population, property, association, condominium, manager, apartment building.

**Кайлюк Євген Миколайович** – канд. екон. наук, професор, професор кафедри менеджменту і маркетингу в міському господарстві, Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, м. Харків, Україна, e-mail: enkajluk@mail.ru.

**Браташ Мирослава Анатоліївна** – асистент кафедри менеджменту і маркетингу в міському господарстві, Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, м. Харків, Україна, e-mail: chicbrama@rambler.ru