

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

**БАБАК АЛЬОНА ВАЛЕРІЇВНА**

УДК 69.003: 658.157.330.33.01

**АДАПТАЦІЯ ВАРТІСНО-ОРІЄНТОВАНОГО УПРАВЛІННЯ  
ПІДПРИЄМСТВОМ ДО ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ**

Спеціальність 08.00.04 – економіка та управління підприємствами  
(за видами економічної діяльності)

**АВТОРЕФЕРАТ**  
дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук

**Київ – 2021**

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана у Київському національному університеті будівництва і архітектури Міністерства освіти і науки України

Науковий керівник доктор економічних наук, професор  
**Ніколаєв Всеволод Петрович,**  
професор кафедри економіки та менеджменту  
Інституту інноваційної освіти Київського національного  
університету будівництва і архітектури МОН України  
(м. Київ)

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор  
**Момот Тетяна Валеріївна,**  
Харківський національний університет міського  
господарства імені О.М. Бекетова МОН  
України, завідувачка кафедри фінансово-економічної  
безпеки, обліку і аудиту (м. Харків)

кандидат економічних наук  
**Пантелєєв Петро Олександрович,**  
Київська міська державна адміністрація,  
заступник голови (м. Київ)

Захист відбудеться «03» березня 2021 р. о 12.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.056.10 у Київському національному університеті будівництва і архітектури за адресою: 03680, м. Київ, Повітрофлотський пр., 31, Київський національний університет будівництва і архітектури, зал засідань, ауд. 319.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Київського національного університету будівництва і архітектури за адресою: 03680, м. Київ, Повітрофлотський пр., 31.

Автореферат розісланий « 1 » лютого 2021 р.

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради І. С. Івахненко

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Процес масової приватизації комунального житла і придбання громадянами нових квартир як об'єктів квазі-нерухомості, розпочатий з 1992 р., відбувався при невизначеності основних об'єктів нерухомого майна - будинків і земельних ділянок, відповідних фінансових зобов'язань держави і власників квартир щодо ремонту будинків при пасивності власників у самоорганізації в управлінні їхнім спільним майном. У результаті знущеність будинків багатоквартирного житлового фонду досягла небезпечно рівня при методологічній незабезпеченості управління ними як спільним майном власників.

Більшість вчених з України та ближнього зарубіжжя: А. Асаул, В. Барінов, В. Божанова, П. Бубенко, В. Бузирев, О. Бузу, П. Грабовий, О. Димченко, Г. І. Запатріна, Т. Качала, Р. Квачадзе, М. Кондратьєва, В. Кравченко, І. Кузнєцова, І. Лютий, Д. Левчинський, І. Лисов, В. Логвиненко, Ю. Манцевич, О. Непомнящий, Н. Олійник, В. Омельчук, Г. Онищук, К. Паливода, Н. Сіняк, Є. Смірнов, Ю. Сіміонов, С. Сітдіков - досліджували житлові проблеми, що виникли, методом від загального - починаючи з державного рівня. З позицій суб'єктів господарювання, проблеми будівництва та експлуатації житла досліджувались в Україні або в рамках житлово-будівельних підприємств (І. Азарова, А. Зубенко, В. Козик, К. Мамонов, Т. Монастирська, А. Сердюк, Т. Цифра та інші), або підприємств ЖКГ, які обслуговували будинки (А. Бережна, Л. Бражнікова, В. Гаєвська, С. Гайденко, Н. Гура, Т. Момот, В. Полуянов та інші).

Незважаючи на утвердження приватної власності на житло і ринкових відносин у галузі, наукова проблематика *багатоквартирного будинку як окремого об'єкта господарювання* із специфічним поєднанням у ньому індивідуальної і спільної власності, довгий час залишалася в Україні поза увагою, хоча за кордоном, в умовах різних країн і у різних аспектах досліджувалась багатьма авторами, у першу чергу, такими як J. Kemeny, M. Lujanen, C. Van der Merwe та іншими.

У вітчизняній економічній науці проблеми управління багатоквартирним будинком, визначення вартості його життєвого циклу, потреб у ремонтах, оцінка фінансової спроможності власників тощо - лише в останні роки почали ставитись і поступово розкриватись у роботах О. Кучеренка, В. Ніколаєва, Т. Ніколаєвої, П. Пантелеєва, А. Щербини.

Однак попри новітню постановку проблеми, базисні питання економічного статусу багатоквартирного будинку як об'єкта нерухомості зі складною структурою власності та високою вартістю, застосування методів контролю та управління витратами в інтересах його співвласників - залишались недослідженими, що не дозволяло визначити витрати на об'єктах індивідуальної та спільної власності у будинку, взаємозалежність цих витрат та їхній вплив на ринкову вартість житлової нерухомості, аби прогнозувати інвестиційні рішення суб'єктів на первинному і вторинному ринках, формувати будинкові плани капітальних ремонтів і, зрештою, вирішувати проблеми збереження і оновлення житлового фонду.

Викладене і зумовило вибір теми, постановку цілей і завдань дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація відповідає тематичній спрямованості Законів України «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про житлово-комунальні послуги», Указу Президента України «Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року».

Багаторічні дослідження здійснювалися під керівництвом та за участі авторки у ТОВ «Інститут місцевого розвитку»: «Наукове обґрунтування першочергових заходів реформування житлово-комунального господарства» (№ д/р 01060007947); «Наукове обґрунтування змін та доповнень щодо обсягів та джерел фінансування Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки. Розроблення паспорту програми» (№ д/р 0106U012540); «Розроблення порядку коригування цін/тарифів на житлово-комунальні послуги в разі зміни цін на енергоносії, ставок податків і зборів (обов'язкових платежів), розміру мінімальної заробітної плати» (№ д/р 0108U007152 ); «Розроблення методичних рекомендацій щодо організації першого капітального ремонту житлового будинку його власниками, співвласниками та державою через механізм спільного фінансування» (№ д/р 0110U006166); «Розроблення методичних рекомендацій з планування, обліку і калькулювання собівартості робіт (послуг) та обліку доходів та фінансових результатів на підприємствах тепло-, водопостачання та водовідведення» (№ д/р 0110U006168); «Дослідження правових аспектів та механізмів передачі житлових будинків об'єднанням власників (співвласникам) житла» (№ д/р 0110U006167); «Дослідження порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та внесення пропозицій щодо їх удосконалення» (№ д/р 0110U006764 ).

Авторка безпосередньо брала участь у реалізації власних наукових розробок при розробці законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги» та інших.

Дослідження останнього часу виконувалися у рамках науково-дослідних тем КНУБА: «Розбудова сучасного економіко-аналітичного інструментарію девелоперського управління підрядним будівництвом» (№ д/р 0115U000860), де розглянуто формування вартості багатоквартирного будинку для забудовника і співвласників; «Економічний механізм управління бізнес-процесами розвитку будівельних підприємств» (№ д/р 0110U005118), де розглянуті бізнес-процеси управління, пов'язані з будівництвом і капітальним ремонтом житлових будинків; «Вартісний інжиніринг як концептуальна основа управління ресурсами будівельного підприємства» (№ д/р 0115U005104), де запропоновано трансформацію кошторисної вартості робіт у вартість елементів будинку.

Мета і завдання дослідження. Мета – обґрунтування науково-методичних положень вартісно-орієнтованого управління багатоквартирним будинком за аналогом до єдиного майнового комплексу(підприємства) з поєднанням спільної

та індивідуальної власності на його об'єкти; розробка моделей, методичних і практичних рекомендацій щодо визначення у ньому витрат співвласників та власників квартир і нежитлових приміщень упродовж життєвого циклу.

Завдання дослідження:

- дослідити сегментвласниками зайнятого житла (owneroccupiedhousing) у багатоквартирному житловому фонді в Україні;

- визначити актуальні економічні проблеми управління власністю у багатоквартирному будинку і систематизувати підходи науковців до їхнього вирішення;

- розкрити основні ідеї концепції вартісно-орієнтованого управління підприємствами та можливості їх адаптації до багатоквартирного будинку як аналогу єдиного майнового комплексу (підприємства);

- порівняти на основі зарубіжної практики типові моделі власності стосовно її об'єктів у багатоквартирному будинку (земля – будинок – квартира), визначити логіку формування і вади вітчизняної моделі індивідуальної власності на квартири і спільної сумісної власності на будинок, які вплинули на ефективність управління власністю;

- розробити модель вартості життєвого циклу будинку за об'єктами власності та метод визначення повних витрат власників житла упродовж володіння і користування квартирами та нежитловими приміщеннями у багатоквартирному будинку та річних витрат;

- удосконалити контроль вартості будівництва і первинної вартості об'єктів власності, розробити модель подальшого формування і контролю витрат співвласників будинку та власників квартир і нежитлових приміщень на стадії експлуатації;

- дослідити генезис і моделі відносин власників квартир (співвласників будинку) з суб'єктами ринку житлово-комунальних послуг, показати ретроспективу і перспективу щодо можливостей впливу власників на вартість комунальних послуг (водопостачання, водовідведення та централізованого тепlopостачання).

Об'єктом дослідження є формування витрат власників і вартості об'єктів власності у багатоквартирному будинку за аналогією до єдиного майнового комплексу підприємства.

Предметом дослідження є функції і методи контролю витрат суб'єктів власності і вартості об'єктів власності у багатоквартирному будинку на засадах вартісно-орієнтованого управління.

Методи дослідження. У роботі використовувались загальнонаукові та спеціальні методи пізнання: історичний і логічний аналіз – у дослідженні генезису відносин власності у житлово-комунальній сфері, її інституційного забезпечення; системний аналіз та метод аналогій - при дослідженні об'єктів, суб'єктів власності і процесів господарювання та управління; порівняльний аналіз - при дослідженні вітчизняного і зарубіжного досвіду управління житловими будинками; статистичний аналіз – у дослідженні стану і структури житлового фонду, структури витрат домогосподарств; концепція життєвого циклу – при

визначенні витрат власників на придбання, утримання та експлуатацію житла; економічний і фінансовий аналіз - у дослідженні процесів формування витрат при будівництві, утриманні та експлуатації будинків і квартир; економіко-математичне моделювання при визначенні витрат власників упродовж життєвого циклу будинку; проектний аналіз - при оцінці життєвого циклу будинків; концепція вартісно-орієнтоване управління – при дослідженні структури і показників витрат власників щодо об'єктів власності у багатоквартирному будинку.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у наступному.

*Уперше:* розглянуто багатоквартирний будинок за аналогією до підприємства як єдиного майнового комплексу і застосовано вартісно-орієнтований підхід до структуризації показників, обліку і контролю складових для їхнього визначення у багатоквартирному будинку в інтересах його співвласників (власників квартир та нежитлових приміщень).

*Удосконалено:*

- вирішено за специфікою формування витрат сегмент житла, зайнятого у багатоквартирних будинках його власниками, що, у доповнення до класифікації житла за типами будинків, формами власності, способами користування тощо, обґрунтовує необхідність застосування спеціальних підходів до аналізу і управління вартістю такого житла;

- розроблено модель витрат життєвого циклу будинку спільної власності і модель повних витрат суб'єктів власності на об'єктах спільної та індивідуальної власності у будинку, включно з капітальними витратами, що деталізує вартість життєвого циклу об'єктів відносно їхніх власників та співвласників і дає можливість наскрізного і повного контролю їхніх витрат на всіх стадіях;

- розроблено метод та застосовано інформаційні технології конвертації кошторисної вартості будівельних робіт у вартість конструктивних і просторових елементів будинку, що усуває відмінності у чинних підходах до визначення вартості будівництва за роботами і вартості утримання та експлуатації будинку за конструктивними і просторовими елементами та формує наскрізний поелементний формат обліку, планування і контролю вартості;

- запропоновано економічну класифікацію житлових будинків: інвестиційні (спільної власності з квартирами в індивідуальній власності), кооперативні і дохідні (у власності юридичної особи), для інвестиційних будинків, які не розглядалися як об'єкти нерухомості в обліку, розроблено методи поелементного відображення і контролю витрат при формуванні і використанні коштів фонду розвитку (капітального ремонту).

*Дістало подальшого розвитку:*

- показано, що інститут власності та управління житлом в Україні формувалася адміністративними методами і зворотнім шляхом – від приватизації квартир при тривалій невизначеності з власністю на багатоквартирні будинки і земельні ділянки, що, на відміну від еволюційного шляху більшості країн щодо тривалого формування власності на землю і будівлі, а відтак - на квартири, спричинило подальші проблеми управління будинками, пов'язані з відсутністю

обліку і зведення будинкових витрат;

- обґрунтовано можливості відновлення впливу співвласників багатоквартирного будинку на організацію управління і витрати при наданні і споживанні комунальних послуг, на відміну від надмірної державної регламентації функцій управління, що призведе до поліпшення якості житлово-комунальних послуг і зниження витрат;

- обґрунтовано переваги моделі надання та обліку комунальних послуг на рівні будинку як об'єкта спільної власності – єдиного майнового комплексу, що, на відміну від моделей надання комунальних послуг безпосередньо мешканцям квартир, створює умови контролю усіх видів витрат і управління багатоквартирним будинком.

Практичне значення одержаних результатів. Напрацювання авторки використані: у законах України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (довідка Комітету з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування ВР України від 24.12.2020 № 04-23/8-2020/250689); «Про житлово-комунальні послуги» (довідка Комітету з питань енергетики та житлово-комунальних послуг ВР України від 18.12.2020 № 04-17/10-2020/252250); у нормативних документах органів центральної виконавчої влади України (звіти НДР); у методичних матеріалах для комунальних підприємств та ОСББ(довідка ГО «Всеукраїнська рада голів ОСББ» від 22.12.2020 № 6/220); у навчальному процесі керівників підприємств ЖКГ та ОСББ(довідка Інституту інноваційної освіти КНУБА від 09.12.2020 № 04-1-12/1995).

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота є завершеною науковою працею, самостійно виконаною авторкою. У роботах дисертантки викладено авторський підхід щодо актуальності обраної теми дослідження, одержаних наукових результатів, висновків та обґрунтовані практичні рекомендації.

Апробація результатів дисертації. Результати дисертації пройшли апробацію на Міжнародному конгресі «Управління публічними фінансами та проблеми забезпечення національної економічної безпеки» (Київ, 3 грудня 2020 р.); Всеукраїнській науково-практичній інтернет-конференції «Сучасні інструменти управління корпоративними фінансами» (Київ, 18 листопада 2020 р.); VII Міжнародній науково-технічній конференції «Нові технології в будівництві. ВІМ. Досвід та перспективи впровадження будівельних інформаційних технологій» (Київ, 9-10 грудня 2019 р.); Міжнародному конгресі «Інституційні та технічні аспекти реформування житлово-комунального господарства» (Київ, 5-7 листопада 2019 р.), Міжнародному конгресі ЕТЕВК-2013 (Ялта, 1-5 червня 2013 р.); Всеукраїнській конференції «Реформування ЖКГ: від кращих практик – до спільних дій» (Київ, 20-21 березня 2013 р.); Міжнародному конгресі ЕТЕВК-2011 (Ялта, 6-10 червня 2011 р.); Міжнародному конгресі «Інституційні та технічні аспекти реформування житлово-комунального господарства» (Київ, 17-18 листопада 2005 р.) та багатьох інших.

Публікації. Результати дисертації опубліковані у 24-х працях: розділів у 2-х колективних монографіях(1 – Україні ЄС1 - вітчизняна); 1-й статті у науковому

періодичному виданні країни ЄС; 11-ти статтях у наукових фахових виданнях України, з них 6 - у виданнях, включених до міжнародних наукометричних баз; у 5-ти збірниках матеріалів науково-практичних конференцій та у 5-х інших виданнях. Загальний обсяг матеріалів, що належать особисто авторці дисертації, складає 13,7 др. арк.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація загальним обсягом 227 стор. складається зі вступу, трьох розділів з висновками і списками використаних джерел (на 19 стор.), загальних висновків, загального списку використаних джерел з 208 найменувань на 16 стор. Дисертація містить 18 рисунків (4 – на окремих стор.), 20 таблиць (1 - на окремих стор.). Обсяг основного тексту складає 8,0 авт. арк.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У вступі обґрунтовано актуальність та значущість теми, визначено мету і завдання дослідження, об'єкт, предмет і методи, наукову новизну, практичне значення одержаних результатів, особистий внесок, описано результати апробації і публікації авторки.

У першому розділі **«Практичний і науково-методичний базис економічних досліджень житлової нерухомості»** виокремлено сегмент багатоквартирних будинків, проаналізовано щодо них проблеми чинної моделі власності та підходи науковців до їхнього вирішення. Запропоновано застосування положень вартісно-орієнтованого управління по відношенню до вдосконалення управління багатоквартирним будинком по аналогії до єдиного майнового комплексу (підприємства).

В Україні у власних квартирах багатоквартирних будинків мешкають 6,3 млн сімей, що складає 42,3% усіх домогосподарств країни. Кількість багатоповерхових багатоквартирних будинків складає близько 75 тис., з них понад 20 тис. - будинки перших масових серій. ОСББ створені у 33 тис., або 44% таких будинків. Це формує особливий сегмент зайнятого власниками індивідуального житла у багатоквартирних будинках спільної сумісної власності. Економічні особливості цього сегменту полягають у тому, що власник несе витрати як мешканець на житлово-комунальні послуги, як власник квартири на її придбання, утримання, ремонт і як співвласник будинку з земельною ділянкою на їхнє утримання та експлуатацію.

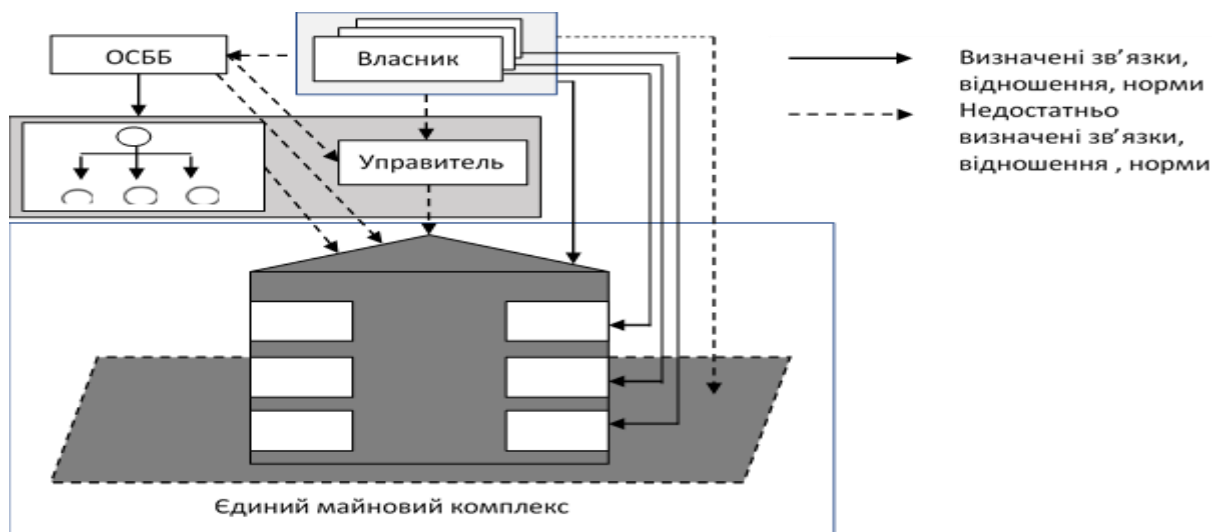
Неплатежі споживачів, субсидії, небезпечне погіршення технічного стану і аварійність застарілої забудови вказують на недоліки чинної моделі власності на житло і переводять шляхи їх подолання з організаційної (створення та діяльність ОСББ) в економічну площину – визначення фінансових потреб і можливостей власників. Складність ідентифікації проблеми полягала у невизначеності будинку як об'єкта нерухомості, відповідній відсутності обліку і контролю витрат щодо об'єктів спільної сумісної власності і узагальнення у будинку витрат щодо об'єктів індивідуальної власності. Результатом стала невизначеність загальних і питомих потреб на утримання та експлуатацію площ у будинку, неможливість порівняння будинків за їхніми вартісними



характеристиками.

За цих умов для визначення об'єктів власності та відповідних їм витрат і вартості багатоквартирному будинку нами була використанаого аналогіз підприємством (єдиним майновим комплексом) у визначенні ст. 191 ЦК України, зокрема у положеннях: «До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права... Підприємство або його частина можуть бути об'єктом купівлі-продажу, застави, оренди та інших правочинів».

Однак при цьому визначений у ст. 385 ЦК України «Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» суб'єкт управління - ОСББ виявився відірваним від об'єкта спільної власності. Для урахування в управлінні інтересів і витрат суб'єктів - власників зайнятими ними квартир і співвласників будинку - було обґрунтовано застосування положень вартісно-орієнтованого управління підприємством в інтересах акціонерів по відношенню до багатоквартирного будинку як єдиного майнового комплексу, його співвласників і власників квартир та нежитлових приміщень (рис.1).



*Рисунок 1. Суб'єкти і об'єкти власності, управління та господарювання у багатоквартирному будинку*

*Джерело:* Складено авторкою

Узагальнена модель єдиного майнового комплексу як підприємства, структур управління та власників показала сфери невизначеності для ефективного здійснення функцій управління (на рис. виділено пунктиром).

У другому розділі «Вартісно-орієнтоване управління об'єктами нерухомості у єдиному майновому комплексі багатоквартирного будинку» досліджено недоліки вітчизняної моделі власності на житло у багатоквартирних будинках щодо контролю витрат суб'єктів і вартості об'єктів. Для їхнього усунення розглянуто об'єкти власності: земельну ділянку і будинок, у ньому - квартири та нежитлові приміщення - як центри формування витрат та вартості упродовж життєвого циклу (вартість будівництва, придбання квартир

власниками, вартість подальшого утримання і експлуатації земельної ділянки, будинку і квартир чи нежитлових приміщень). Виявлено, що сформована в Україні дуалістична модель власності відрізняється, від класичної моделі кондомініуму визначенням квартири, а не будинку основним об'єктом нерухомості і управління капітальними витратами; добровільністю створення ОСББ незалежно від будинку; спільною сумісною, а не частковою власністю на будинок і земельну ділянку; невизначеністю з власністю на земельну ділянку (рис. 1).

Чинна практика реалізації квартир або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку свідчить про те, що актив, який покупець (інвестор) набуває від забудовника, віднімає свої вартісні характеристики від будинку і не ураховує земельну ділянку. Розміщені на земельній ділянці об'єкти зовнішніх комунікацій, вартість яких включена до вартості будинку формально мають статус безхазяйних за відсутності реєстрації прав власності на землю. Таким чином, на етапі реалізації квартир житловий будинок втрачає свій статус як об'єкт нерухомості, оскільки відсутні процедури та механізми передачі власникам землі та об'єктів, які розташовані на ній і які забезпечують функціонування будинку.

Земельна ділянка, вартість оренди або придбання якої формально включається до зведеного кошторисного розрахунку об'єкта будівництва, та у практиці включається у ціну квартир без відображення в обліку, не має механізмів передачі замовнику спільну сумісну власність співвласників будинку - власників квартир.

Показано необхідність застосування до земельної ділянки правового режиму *спільної часткової власності* та окремого відображення в обліку будинків та споруд і земельних ділянок, що пов'язано із різними економічними та правовими характеристиками цих активів. У житловому будівництві оренда земельних ділянок забудовником без передачі їх у власність співвласникам будинку або постійне користування є неприйнятною.

Відтак розірваність співінвестування будинку забудовником і майбутніми співвласниками, з одного боку, вартості придбання квартир чи нежитлових приміщень інвесторами-власниками з їхніми частками, з іншого боку, вартості подальшої експлуатації квартир чи нежитлових приміщень разом з частками у вартості утримання та експлуатації будинку, ще з іншого боку - створюють низку проблемнаскрізного управління витратами власників і вартістю їхніх об'єктів власності. Вирішення цих проблем запропоновано здійснювати передусім на основі наскрізної уніфікації елементів обліку і контролю витрат і вартості упродовж життєвого циклу (рис. 2).



Рисунок 2. Трансформація об'єктів обліку і контролю вартості у життєвому циклі багатоквартирного будинку

Джерело: Складено авторкою

Чинна методологія обліку витрат на стадії будівництва не орієнтована на їхнє пооб'єктне відображення у розрізі окремих конструктивних елементів будинку. Групування витрат та облікової інформації відбувається за статтями собівартості та має типову структуру без урахування потреб в інформації щодо вартості окремих елементів будинку, необхідної для управління його подальшою експлуатацією як будинків спільної власності, так і кооперативних і дохідних будинків.

Аналогічно до вартісно-орієнтованого управління підприємствами в інтересах акціонерів у дисертації запропоновано наступну систему вартісних показників для багатоквартирного будинку та його співвласників – власників квартир.

Вартість життєвого циклу (визначеного періоду 20-30 років) будинку  $LCC$ :

$$LCC = L + B + O_L + \Sigma M_E + O_A + \Sigma O_F, (1)$$

де  $L$  – вартість отримання земельної ділянки у власність чи користування;  $B$  – вартість будівництва;  $O_L$  – вартість експлуатації земельної ділянки;  $\Sigma M_E$  – вартість утримання конструктивних елементів будинку;  $O_A$  – вартість експлуатації загальних приміщень будинку;  $\Sigma O_F$  – вартість утримання та експлуатації квартир та нежитлових приміщень будинку.

Частка незмінного співвласника  $S$  у вартості життєвого циклу будинку  $LCC_S$ :

$$LCC_S = V_{FS} + O_{LS} + \Sigma M_{ES} + O_{AS} + O_{FS}, (2)$$

де  $V_{FS}$  – вартість придбання квартири (нежитлового приміщення), що відповідає частці  $S$ ;  $O_{LS}$ ,  $M_{ES}$ ,  $O_{AS}$ ,  $O_{FS}$  – частки експлуатаційних витрат співвласника відповідно до (1).

При цьому має враховуватись можливе бюджетне співфінансування.

Упродовж життєвого циклу будинку співвласники можуть змінюватися, тоді їхні витрати мають розглядатися на відповідному часовому інтервалі життєвого циклу  $T$  як  $LCC_T$  або як приведені річні витрати  $Y$ .

Якщо показник  $LCC$  орієнтований на прийняття рішень проектувальниками та забудовниками на етапі 1 (рис. 2), то  $LCC_S$  розрахований на інвестора при першому придбанні житла або нежитлового приміщення на етапі 3, а показники  $LCC_T$  та  $Y$  – на подальших власників.

Структура вартості життєвого циклу показує, що ринкова вартість квартир і витрати власників на утримання та експлуатацію квартир і будинку залежить як від якості та вартості будівництва, так і від раціональності здійснення подальших витрат власниками на утримання та ремонт будинку і квартир. Недофінансування ремонту будинку і показник його зношеності у відновній вартості (якщо така інформація була би наявною) зменшує відповідно частці власника ринкову вартість його квартири.

Класифікація і наскрізний контроль цих витрат і вартостей за конструктивними і просторовими елементами будинку стає відтак необхідною функцією управління багатоквартирним будинком. Її здійснення, попри розробленість основних положень у міжнародних стандартах, натрапляє в Україні на перешкоди, пов'язані з загальною невизначеністю в обліку активів будинку спільної сумісної власності з квартирами в індивідуальній власності, що унеможливорює безпосереднє застосування у ньому методів управління активами, як це пропонувалося іншими авторами.

Для вирішення цієї проблеми у дисертації розроблено і обраховано на прикладі нового будинку метод, який полягає, з одного боку, у контролі інвестором витрат і вартості будівництва  $V$  з трансформацією і перерозподілом по  $E$  конструктивних елементах, з іншого боку – у визначенні ціни будинку як суми цін квартир і нежитлових приміщень  $\Sigma V_{FS}$  з подальшою можливістю обліку і контролю вартості життєвого циклу, зокрема капітальних витрат, по визначених конструктивних елементах  $E_i$  з розподілом по  $S$  власниках просторових елементів  $F$  будинку (рис.3).

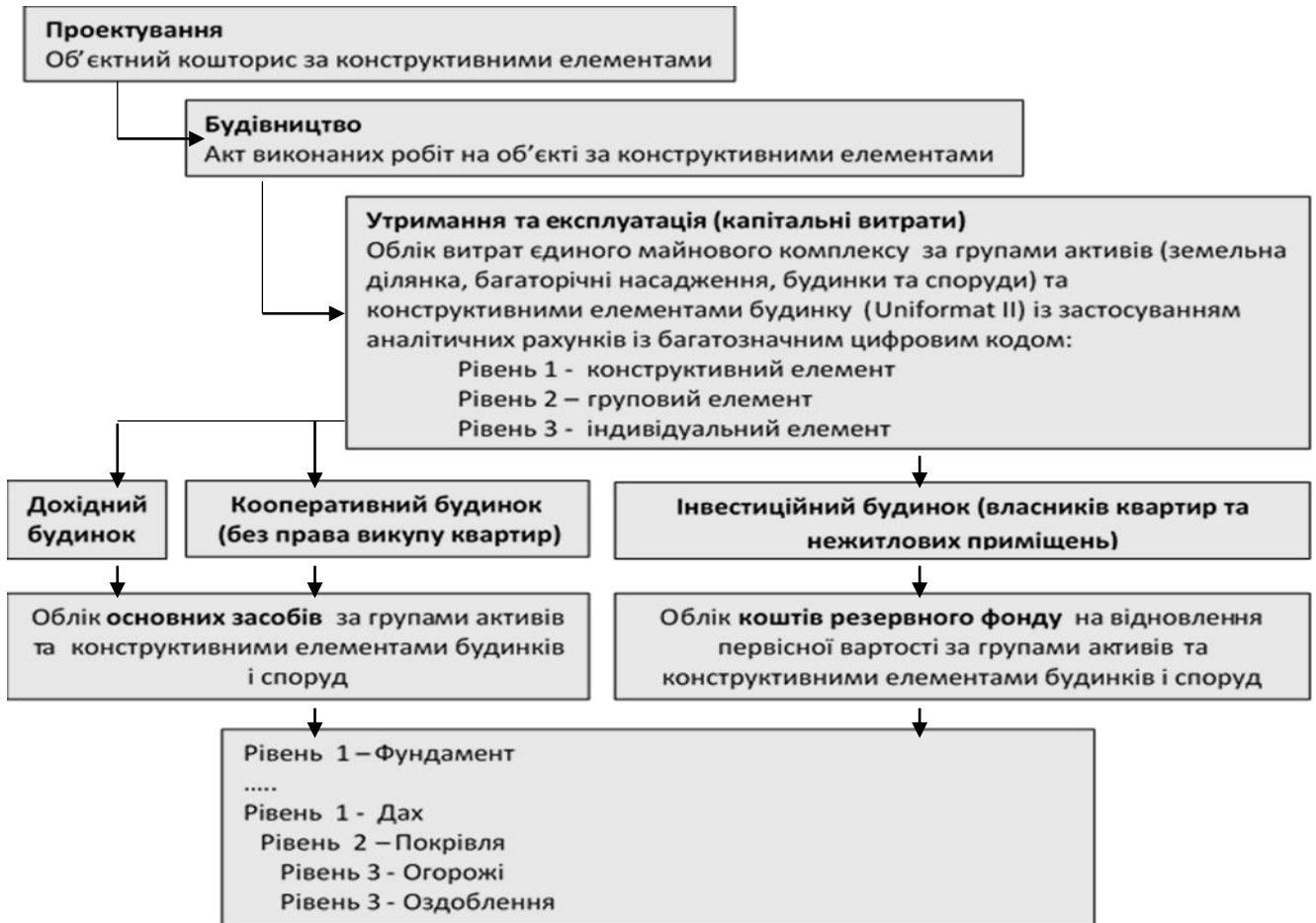


Рисунок 3. Облік і контроль капітальних витрат у будинках різних типів  
Джерело: Складено авторкою

У ненових багатоквартирних будинках, як показав аналіз, немає достовірних даних щодо їхньої відновної вартості, техніко-економічного стану, здійснених власниками та з інших джерел витрат на утримання та експлуатацію, співвідношення здійснених витрат та ринкової вартості квартир та нежитлових приміщень - що деформує ринкові оцінки власності ( $LCC$  та  $Y$ ).

Відтак у дисертації доводиться, що започаткування збору відповідних даних у нововведених будинках мало би велике значення для формування цін на ринку житлової нерухомості з урахуванням діапазонів вартості житлово-комунальних послуг у будинках різної якості, відтермінованих капітальних ремонтів або, навпаки, накопичених відрахувань на їхнє наступне здійснення. За наявності даних формул (1) і (2) виникла б можливість достовірного визначення «нормативного» значення  $Y$ .

Ураховуючи відсутність цих даних і разом з тим необхідність показати важливість кількісних оцінок, у дисертації пропонується модель середніх річних витрат на власником зайняте житло  $Y$ , спираючись на методологію і дані статистики ЄС та наявні дані обстеження домогосподарств України.

Виходячи з методологічного положення статистики країн ЄС, що витрати, здійснені протягом року власником квартири та співвласником будинку і земельної ділянки призначені для отримання ним же як споживачем

довготривалих послуг (вигід), річні витрати власника на зайняте житло складаються з наступних економічних компонентів:

$$Y = U + D + P,$$

де  $U$  – вартість спожитих власником як мешканцем житлово-комунальних послуг;  $D$  – знос будинку у частці співвласника,  $P$  – прибуток (рента) у частці співвласника.

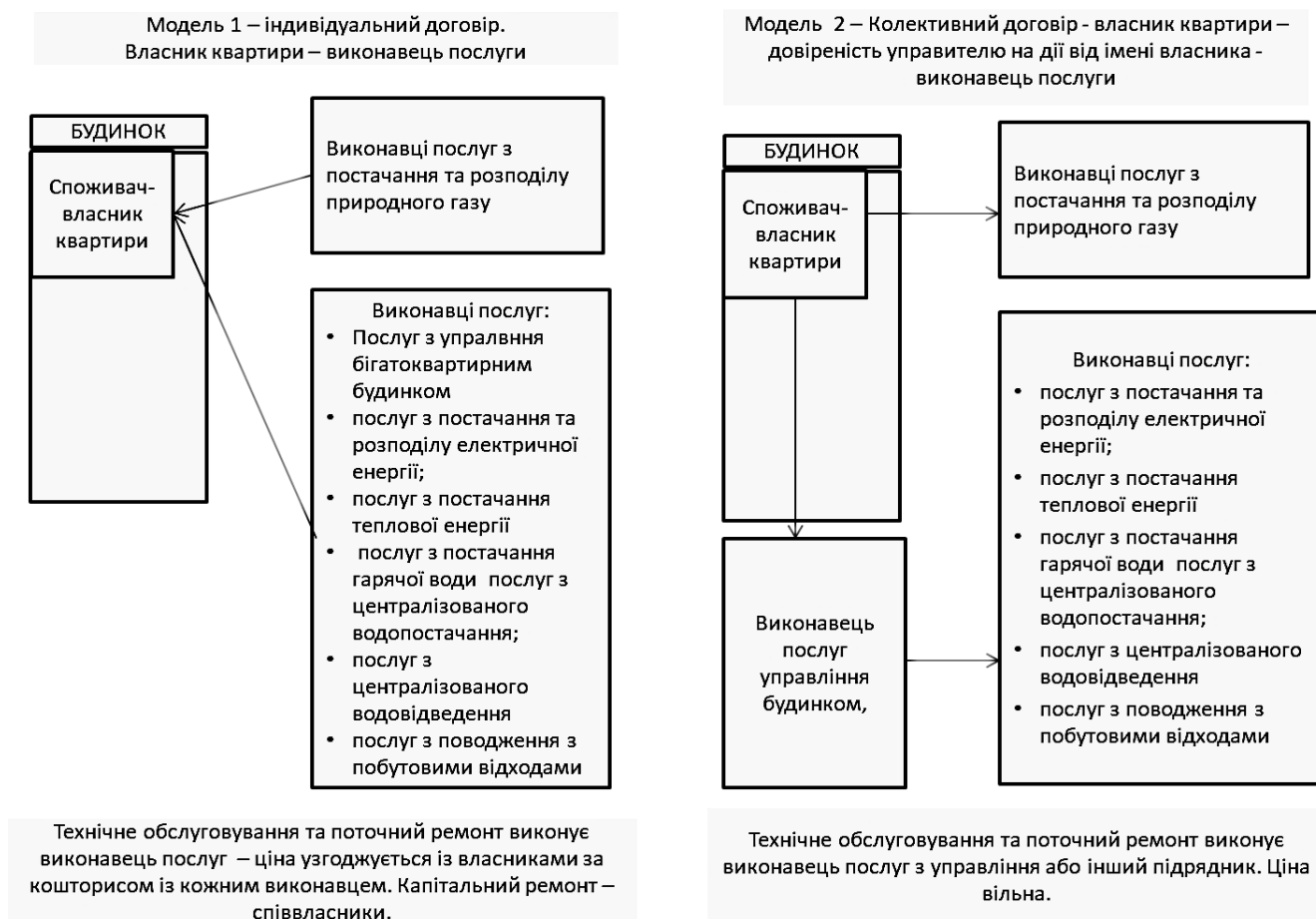
У країнах з розвиненим ринком оренди житла підхід до визначення  $D$  та  $P$  аналогічний визначенню вартості оренди.

В обраних для порівняння країнах -Україна, Румунія (з подібною до України структурою власності на житло) та ЄС-27- житлово-комунальні витрати, € на рік на 1 особу, знаходились у 2018 р. у співвідношенні 1 (205,7€) : 7,1 (1460€) : 18,2 (3740€), що вірогідно свідчить про заниженість даних вітчизняної статистики унаслідок відсутності обліку імпутованої ренти (imputed rent), як на це вказували й інші вітчизняні дослідники. Її урахування, за нашими уточненими розрахунками, приблизно удвічі збільшує показник житлово-комунальних витрат громадян порівняно зі статистичними даними і відповідно принаймні подвоює до 400-450 € нормальне значення річних витрат власника  $Y$  для належного утримання усіх об'єктів власності у багатоквартирному будинку.

За наведеною методикою та на основі даних обліку, визначення яких запропоновано у дисертації, розрахунки повинні здійснюватися у кожному конкретному будинку.

У третьому розділі **«Вартісно-орієнтоване управління відносинами власників житлової нерухомості з суб'єктами ринку житлово-комунальних послуг»** розглянуто трансформації на ринку житлово-комунальних послуг, можливості впливу власників на вартість експлуатації як споживання житлово-комунальних послуг мешканцями в умовах змін у цінах і тарифах. Показана роль досліджень авторки у формуванні відповідної нормативної бази, розробці та поширенні на практиці нових моделей управління багатоквартирними будинками.

Проаналізовані дві принципові моделі відносин між виконавцями комунальних послуг та споживачем, яким може виступати квартира або будинок (рис. 4). Обґрунтовано, що модель колективного договору з індивідуальною відповідальністю за оплату послуг або її модифікація – модель колективного споживача із солідарною відповідальністю - дають можливість власникам отримати контроль над витратами на споживання комунальних послуг будинку та забезпечити управління актуальною інформацією для прийняття ефективних рішень стосовно будинку в цілому.



**Рисунок 4. Моделі відносин на ринку комунальних послуг**  
Джерело: Складено авторкою

Таким чином показано, що якщо прийняти за повну вартість власності на житло на стадії експлуатації поточні витрати на управління, витрати на проведення ремонтів, витрати на оплату комунальних послуг (вода, тепло, електрика, газ, побутові відходи, послуги каналізації), то, зважаючи на можливість концентрації інформації щодо вартісних та фізичних показників управління об'єктом, найбільшу вигоду власники (співвласники) будинку можуть отримати при єдиному центрі управління витратами.

## ВИСНОВКИ

1. У результаті приватизації квартир у багатоквартирних будинках та подальшого житлового будівництва і придбання квартир за кошти громадян в Україні сформувалася відносно найбільша серед країн Європи частка приватного житла, зайнятого його власниками. Цей сегмент економічно визначається необхідністю для власників здійснювати повні витрати на придбання, утримання та експлуатацію квартир і будинку, що вирізняє його в аналізі і управлінні. Аналіз стану вказаного сегменту показав негативні тенденції щодо зношеності будинків, що пов'язано з проблемами управління і фінансування в умовах невизначеності обсягів і недостатності необхідних коштів у домогосподарств – власників і користувачів житла.

2. Питання управління багатоквартирним будинком як господарською системою суб'єктів і об'єктів власності та співвласності, процеси управління будинком та споживання житлово-комунальних послуг почали досліджуватись лише в останнє десятиліття і переважно у напрямку пропозиції нових моделей власності на житло. Попри це, багаторічні дослідження авторки і їхнє впровадження в ОСББ вказують на можливості удосконалення чинної моделі управління будинком на основі нових економічних методів, організації обліку, контролю і планування капітальних та експлуатаційних витрат у будинку з одночасним удосконаленням відносин спільної власності, зокрема у землекористування.

3. Увага у дослідженні була звернена на формування об'єкта управління за аналогією до визначення *єдиного майнового комплексу (підприємства)* з наступним застосуванням по відношенню до нього *методології вартісно-орієнтованого управління підприємством*, яка, стосуючись управління в стратегічних інтересах власників та стейкхолдерів, у значній мірі підходить до будинку як суспільно значимого об'єкта господарювання, у якому поєднана спільна та індивідуальна власність. Основні ідеї застосування зазначеної методології стосовно багатоквартирного будинку полягають у пропозиції нових, нестандартних показників контролю для співвласників будинку, в удосконаленні методів обліку для розрахунку таких показників і управління витратами власників щодо об'єктів власності і співвласності у будинку задля підвищення або збереження вартості (цінності) квартир та нежитлових приміщень.

4. Проведені міжнародні порівняння дозволили систематизувати принципові моделі спільної та індивідуальної власності (кондомініуму) стосовно об'єктів у багатоквартирному будинку як єдиному майновому комплексу (земля – будинок – квартира). Виявилось, що найпоширенішою є дуалістична (класична) модель кондомініуму, у якій поєднується *спільна часткова власність на земельну ділянку з будинком* (будинок із земельною ділянкою) та *похідна індивідуальна власність на квартиру у будинку*. За цією моделлю, недоліками управління багатоквартирними будинками в Україні є статус квартир як об'єктів нерухомої власності без урегулювання і документального відображення часток власності на будинок і земельну ділянку як основного, порівняно з квартирами, об'єкта нерухомості, що створило подальші перешкоди для контролю та ефективного управління витратами співвласників, станом і вартістю неявного в обліку будинку на різних етапах його життєвого циклу.

5. Розгляд багатоквартирного будинку за аналогією з єдиним майновим комплексом та розроблена у дисертації модель і показники вартості життєвого циклу багатоквартирного будинку за складовими (земельна ділянка, будинок, квартира), а у будинку – за його конструктивними та просторовими елементами, надали можливість додатково виокремити витрати певного власника на відрізок придбання, володіння і користування ним квартирою або нежитловим приміщенням у будинку та уточнити загальні усереднені річні витрати домогосподарств (вартості власності на житло). Модель з використанням методики Євростату показала удвічі вищу вартість володіння і користування



житлом у разі урахування капітальних витрат на його придбання та ремонту. Неможливість застосування інших підходів до визначення цих витрат виявилась викликаною відсутністю в обліку самого будинку, коли квартири і нежитлові приміщення у ньому приватизовані або придбані у приватну власність.

6. Для організації обліку і контролю витрат життєвого циклу будинку, починаючи зі стадії будівництва, за розробленою у дисертації методикою, кошторисну і фактичну вартості було конвертовано у вартість конструктивних і просторових елементів будинку, що надало можливість подальшого відображення і накопичення за цим форматом витрат на утримання та експлуатацію будинку і квартир. Для створення інформаційної основи управління вартістю для різних за призначенням будинків було розглянуто три їхні типи (інвестиційні, кооперативні, дохідні) та запропоновано для них специфічні методи контролю витрат і вартості за конструктивними і просторовими елементами. Для усунення недоліків вітчизняної моделі спільної сумісної власності було запропоновано приєднання до будинку земельної ділянки як об'єкта спільної часткової власності чи користування. Для можливості контролю капітальних витрат і вартості в інвестиційному будинку спільної сумісної власності було запропоновано формування і використання фонду капітального ремонту (розвитку) з відповідним обліком надходження і використання коштів фонду за відсутності обліку коштів стосовно будинку.

7. Дослідження генезису відносин власників квартир (співвласників будинку) з суб'єктами ринку житлово-комунальних послуг дозволило вирізнити періоди і різні підходи як до ступеню регулювання державою чи ринком вартості житлово-комунальних послуг, так і до моделей надання послуг до будинку чи до квартири. З позицій будинку як єдиного майнового комплексу, обліку, контролю витрат і управління вартістю об'єктів власності у ньому було обґрунтовано переваги концентрації надання та управління послугами на рівні багатоквартирного будинку, а не квартири та підвищення ролі споживача у формуванні відносин і цін на ринку житлово-комунальних послуг.

## СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

### Розділи у колективних монографіях

1. Babak A. Ukraine / Local Capital Markets for Environmental Infrastructure. Prospects in China, Kazakhstan, Russian Federation and Ukraine. Paris: OECD, 2006. Pp. 186-226.

2. Бабак А.В. Розвиток конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг / Конкурентоспроможність національної економіки / А. В. Бабак [та ін.] ; ред. Б. Є. Кваснюк. Київ : Фенікс, 2005. С. 167-180.

### Публікації у періодичних наукових виданнях держав ЄС

3. Babak A. Cost-oriented management of multi-apartment building as an integrated property complex. International independent scientific journal. 2021. № 23. Pp. 13-18.

Наукові праці у наукових фахових виданнях України, які включені до

міжнародних наукометричних баз

4. Щербина А.А., Бабак А.В. Реалізація моделей власності на житло у вітчизняній і зарубіжній практиці управління. Вісник Хмельницького національного університету. Серія: "Економічні науки", № 3. 2020. С. 203-218. *Особистий внесок авторки: аналіз і порівняння вітчизняної і класичної моделі кондомініуму.*

5. Бабак А.В. Становлення і розвиток відносин власності у багатоквартирному будинку. Міжнародний науковий журнал "Інтернаука". Серія: "Економічні науки". 2020. № 10 (42). С. 29-43.

6. Бабак А.В. Вартість життєвого циклу у багатоквартирному будинку. Будівельне виробництво. Міжвідомчий науково-технічний збірник. 2020. № 70. С.13-17.

7. Бабак А.В. Наскрізний облік і контроль витрат життєвого циклу багатоквартирного будинку. Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2019. № 40/2. С.42-69.

8. Бабак А.В. Вплив трансформацій на ринках житлово-комунальних послуг на управління вартістю експлуатації багатоквартирного будинку. Вісник Хмельницького національного університету. Серія: "Економічні науки". 2019. № 6. Т.2. С. 69-79.

9. Ніколаєв В.П. Бабак А.В. Формування сегменту власного житла мешканців багатоквартирних будинків і нові задачі управління. Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2018. № 37 . С. 127-137. *Особистий внесок авторки: виокремлення в аналізі житлового фонду багатоквартирних багатопверхових будинків з квартирами, зайнятими власниками та формулювання задач управління.*

Статті у наукових фахових виданнях України

10. Бабак А. В. Дослідження становлення і розвитку національної системи державного регулювання ціноутворення суб'єктів природних монополій та суміжних до них ринків інфраструктурних галузей житлово-комунальної сфери. Комунальне господарство міст. № 113, 2014. С.174-208.

11. Бабак А. В. Особливості визначення регуляторної бази активів для цілей ціноутворення у сфері теплопостачання в Україні. Економіка України. 2012. № 12. С. 51-64.

12. Бабак А. В. Концепція удосконалення інвестиційної та цінової політики у житлово-комунальній сфері. Формування ринкових відносин в Україні. 2011. № 8. С. 158-167.

13. Бабак А.В. Створення умов для сприяння розвитку конкурентних відносин на ринках теплової енергії та послуги централізованого теплопостачання: регуляторний аспект. Формування ринкових відносин в Україні. 2005. № 9 (52). С. 63-75.

14. Лисенко Н., Бабак А. Собівартість комунальних послуг у бухгалтерському обліку та в ціноутворенні. Наукові праці Кіровоградського держ. техн. університету. Економічні науки. 2003. Вип. 1. С. 13-20. *Особистий внесок авторки: ціноутворення комунальних послуг.*

Праці апробаційного характеру

15. Бабак А.В. Вартісно-орієнтований підхід до управління багатоквартирним будинком /Сучасні інструменти управління корпоративними фінансами. Зб. матеріалів IV Всеукр. наук.-практ. інтернет-конф. студентів, аспірантів та молодих вчених. Київ, 18 листопада 2020 р. С. 25-28.

16. Бабак А.В. Що очікувати від регіоналізації централізованого водопостачання та водовідведення на базі обласного підприємства / Збірка доповідей Міжнародного конгресу ЕТЕВК-2013, Ялта, 1-5 червня 2013 р. С. 282-289.

17. Бабак А. Реформування з вигодою для споживача, або що враховувати при виборі моделі управління житлом / Зб. доп. Всеукр. конф. «Реформування ЖКГ: від кращих практик – до спільних дій». Київ, 20-21 березня 2013 р. С.21-23.

18. Бабак А.В. Конкуренція у сфері централізованого водопостачання та водовідведення: сучасна практика / Зб. доп. Міжнар. конгресу ЕТЕВК-2011. Ялта, 6-10 червня 2011 р. С.391-395.

19. Бабак А.В. Вплив регулювання тарифів на розвиток та реформування житлово-комунального господарства / Інституційні та технічні аспекти реформування житлово-комунального господарства: програма та тези Міжнародного конгресу. Київ. 2005. С. 26-32.

Додаткові публікації

20. Shugart C. and Babak A. Public private partnership and tariff regulation in the water, wastewater, and district heating sectors. Washington: USAID, 2012. 32 p. URL: <https://pppukraine.files.wordpress.com/2013/07/ppps-and-tariff-regulation-in-the-waterwastewater-and-district-heating-sectors-eng.pdf>. *Особистий внесок авторки: тарифоутворення у комунальному секторі.*

21. Бабак А. Стратегія кардинальних змін у ЖКГ. Житлово-комунальне господарство України. 2011. №7(40). С. 20-25.

22. Бабак А. Державне регулювання ціноутворення і розвиток конкуренції у житлово-комунальній сфері. Конкуренція. Вісник антимонопольного комітету України. 2011. № 1. С. 44-47.

23. Управління житловим будинком: практичний посібник / А. Бабак та ін. Київ : Ін-т місцевого розвитку, 2007. 160 с. *Особистий внесок авторки: загальне керівництво створенням посібника, пропорційна участь у написанні розділів.*

24. Лисенко Н., Бабак А. Посібник з бухгалтерського обліку для підприємств комунальної галузі. Затверджено наказом Держжитлокомунгоспу України від 2 лютого 2004 р. № 20. Київ : Держжитлокомунгосп, ПАДКО/АМР США. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/FIN9186>. *Особистий внесок авторки: загальне керівництво створенням посібника, пропорційна участь у написанні розділів.*

## АНОТАЦІЯ

**Бабак А.В. Адаптація вартісно-орієнтованого управління підприємством до об'єктів житлової нерухомості. – Рукопис.**

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.04 - економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності). – Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ, 2021.

У першому розділі досліджено сегмент житла, зайнятого власниками у багатоквартирних будинках, організацію управління будинками, показано внесок авторки у теорію і практику організації управління об'єктами власності і житлово-комунальними послугами мешканцям. Методологічною основою подальшого дослідження економічних проблем власників було обрано підходи вартісно-орієнтованого управління підприємствами в інтересах акціонерів з їхньою адаптацією до багатоквартирного будинку. У другому розділі проаналізовані типові моделі спільної власності на житло, поширені за кордоном і показано, що у вітчизняній дуалістичній моделі відсутня належна увага до будинку як основного об'єкта витрат і вартості. Показано недоліки кошторисного ціноутворення робіт, що неприйнятно для управління витратами елементами будинку. Обґрунтовано відповідну трансформацію кошторисної вартості. Удосконалено відображення витрат в обліку забудовників і власників об'єктів нерухомості (управителів). Запропоновано метод визначення вартості життєвого циклу багатоквартирного будинку і повних витрат власників квартир. Обраховано річну вартість власності на житло, яка з урахуванням інвестиційної складової значно перевищує вітчизняні статистичні показники. У завершальному розділі роботи показано особливості організації ринку житлово-комунальних послуг за різними моделями відносин між мешканцями (власниками) і виконавцями. Доведено переваги моделі відносин «будинок – виконавці житлово-комунальних послуг».

*Ключові слова:* життєвий цикл, витрати, відносини, будинок, квартира, ціноутворення, облік, підприємство, житлово-комунальні послуги.

## SUMMARY

**A. Babak. Adaptation of enterprise cost-oriented management to housing property. - Manuscript.**

The thesis for the scientific degree of a candidate of science in Economics in specialty 08.00.04 - economics and enterprise management (by economic activities). – Kyiv National University for Construction and Architecture, Kyiv, 2021.

The dissertation is generally devoted to improving the value management of an apartment building as a common property of apartment owners. The first section shows the unsatisfactory technical condition of multi-apartment housing in Ukraine in connection with the privatization of apartments by residents. This requires the implementation of the necessary costs for the maintenance and operation of land and buildings, the ability of the owners to bear these costs. There are a number of unresolved issues that relate to the valuation of property - both regulated by law and

used in management practice. The main one is the issue of determining the value and value management of the house, which is co-owned by the owners (residents) of apartments, because proper maintenance and repair of the house affect its condition and determine the duration, quality and cost of living in it. Thus, the main objects of management are houses (with land plots), not apartments and other non-residential premises. To solve the existing management problems in relation to the house, methods of estimating the cost of the life cycle over the period of construction and operation were analyzed, selected and applied with the possibility of detailing by stages of change of owners and years of operation. In addition, methodological approaches to cost-oriented management of enterprises in the interests of shareholders with their adaptation to the house as an object of joint ownership were chosen, as well as micro-level management methods.

In the second section, using the method of international comparisons, the management of property in an apartment building was considered in the context of the advantages and disadvantages of typical models of property common abroad. It has been shown that the domestic model has created a lack of proper attention to the house as the main object of value, which has distorted all derivative property relations and economic processes. Based on the systematization of costs, regardless of the model, an algorithm for determining the value of the life cycle of an apartment building for owners was proposed. Further detailed studies of cost formation at the design and construction stage showed the shortcomings of structuring the value of the house in the estimated pricing by cost of work, which is unacceptable for further cost management in the house by its cost and benefit centers - structural and spatial elements. The corresponding transformation of the estimated cost was methodically substantiated and practically carried out. At the stage of the sale of apartments, the reflection of the value in the accounting of developers and owners of real estate (managers) was studied. It was shown that when a developer sells apartments as separate real estate, the value of the house in accounting seems to dissolve, which formally removes it from the management of value according to accounting data. It was proposed to introduce of the necessary management accounting in apartment buildings for various purposes (investment, income, cooperative). In continuation of the estimated structuring of the cost, management accounting is provided for structural elements and apartments and non-residential premises. Based on the classification of life cycle costs and on the basis of a combination of domestic and European statistics, the annual cost of home ownership was determined, which, taking into account the investment component, significantly exceeds the current statistical level.

The final section of the work showed the place of the house and its owners as consumers in the market of housing and communal services in Ukraine. The peculiarities of the market organization according to different models of relations between residents (owners) and executors of housing and communal services were shown. The advantages of the model of relations "house - contractors of housing and communal services" were proved. At the end of the section the author's concrete contribution to the improvement of the regulation of the markets of services of communal enterprises of water supply and sewerage, district heating was shown.

*Keywords:* life cycle, costs, relations, house, apartment, pricing, accounting, enterprise, housing and communal services.