

Київський університет імені Бориса Грінченка
Європейська асоціація економістів

**ФІНАНСОВІ МЕХАНІЗМИ
ІННОВАЦІЙНОГО ЕКОНОМІЧНОГО
РОЗВИТКУ УКРАЇНИ В УМОВАХ
ЄВРОІНТЕГРАЦІЇ**

Колективна монографія

Київ — 2019

УДК 330.322

Ф79

Рекомендовано до друку Вченою радою
Київського університету імені Бориса Грінченка
(протокол № 1 від 24 січня 2019 р.)

За загальною редакцією

Лойко В.В., професора кафедри фінансів та економіки Київського університету імені Бориса Грінченка, доктора економічних наук, доцента;

Рамського А.Ю., завідувача кафедри фінансів та економіки Київського університету імені Бориса Грінченка, доктора економічних наук, доцента

Колектив авторів:

Буркінський Б.В., Захарін С.В., Кіндзерський Ю.В., Краус Н.М., Лойко В.В.,
Осипов В.М., Натрошвілі С.Г., Рамський А.Ю., Лі Інін, ВолощенкоХолда Л.Ю., Недзьолка П.,
Бойко О.М., Васечко Л.І., Венгер В.В., Краус К.М., Лойко Д.М., Свердан М.М., Соболева-
Терещенко О.А., Сосновська О.О., Фещук М.Ю., Жарнікова В.В., Лех Д.В., Маляр С.А.

Рецензенти:

Мігус І.П., проректор з наукової роботи Вищого навчального закладу «Університет економіки та права «КРОК»», доктор економічних наук, професор;

Манжура О.В., проректор з науково-педагогічної роботи Вищого навчального закладу Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі», доктор економічних наук, доцент;

Паливода О.М., професор кафедри менеджменту зовнішньоекономічної діяльності підприємств Національного авіаційного університету, доктор економічних наук, доцент.

Ф79

Фінансові механізми інноваційного економічного розвитку України в умовах євроінтеграції: колективна монографія / за ред. проф. В.В. Лойко, А.Ю. Рамського. — К.: Київський університет імені Бориса Грінченка, 2019. — 252 с.

ISBN 978-617-658-064-5

У монографії висвітлено результати дослідження українських і зарубіжних вчених, присвячені науковому обґрунтуванню тих змін, які відбулися в економічній, соціальній сферах, а також на окремих підприємствах.

Для наукових працівників, аспірантів, студентів економічних спеціальностей, керівників та фахівців підприємств різних форм власності, а також широкого кола читачів.

УДК 330.322

ISBN 978-617-658-064-5

© Колектив авторів, 2019

© Київський університет імені Бориса Грінченка, 2019

ПЕРЕДМОВА	3
------------------------	----------

**Розділ 1. МАКРОЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ
НАЦІОНАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ
В УМОВАХ ЄВРОІНТЕГРАЦІЙНОГО СПРЯМУВАННЯ ТА ДОСВІД
ЄВРОПЕЙСЬКИХ КРАЇН**

Волощенко-Холда Л.Ю., Недзьолка П.

Інвестиції в енергетиці: «врівноважене фінансування» у відповідь на зростаючі «кліматичні ризики»	5
--	---

Буркинський Б.В., Осипов В.М., Венгер В.В.

Перспективи розвитку металургійної галузі України в умовах економічної інтеграції	22
--	----

Кіндзерський Ю.В.

Обмеження і драйвери інвестиційно-інноваційного забезпечення ревіталізації промисловості України	35
---	----

Краус Н.М., Краус К.М.

Теоретичні основи формування та управління венчурним капіталом як перспективним фінансовим інститутом для економіки України	54
---	----

Лойко Д.М.

Формування інноваційного потенціалу споживчого сектора економіки України в умовах євроінтеграції	70
---	----

Соболева-Терещенко О.А.

Процеси євроінтеграції банківської системи України	90
--	----

**Розділ 2. ФОРМУВАННЯ СОЦІАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ
В УМОВАХ ГЛОБАЛІЗАЦІЙНИХ ВИКЛИКІВ РОЗВИТКУ СВІТОВОЇ ЕКОНОМІКИ**

Захарін С.В., Лі Інін, Натрошвілі С.Г.

Фінансові інструменти інноваційної діяльності закладів вищої освіти: досвід Китайської Народної Республіки та можливості його використання в Україні	101
--	-----

Зміст

Свердан М.М.

Економіка формування й розподілу власності: оподаткування розкоші та податок на багатство	113
--	-----

Рамський А.Ю.

Проблема бідності в Україні	140
-----------------------------------	-----

Лойко В.В., Маляр С.А.

Фінансові механізми розвитку житлового фонду міста Києва в умовах євроінтеграції	152
--	-----

Фещук М.Ю.

Підвищення інвестиційної привабливості Київської області в умовах євроінтеграції
..... 168

**Розділ 3. ФІНАНСОВІ МЕХАНІЗМИ ВПЛИВУ
НА ЕКОНОМІЧНИЙ РОЗВИТОК ПІДПРИЄМСТВ В УМОВАХ
ЄВРОІНТЕГРАЦІЇ УКРАЇНИ**

Сосновська О.О.

Вплив глобальних ризиків сучасності на функціонування
підприємств 182

Бойко О.М.

Особливості коопераційних зв'язків промислових підприємств на інноваційних засадах
..... 192

Васечко Л.І.

Антикризове фінансове управління як складова управління фінансовою діяльністю
підприємств в умовах кризи 215

Жарнікова В.В.

Управління дебіторською заборгованістю через впровадження системи лояльності в умовах
євроінтеграційних процесів 226

Лех Д.В.

Формування системи економічної безпеки
суб'єктів підприємництва в умовах євроінтеграції України 238

Лойко Валерія Вікторівна,

професор кафедри фінансів та економіки

Київського університету імені Бориса Грінченка (м. Київ, Україна), доктор економічних наук, доцент

ORCID iD 0000-0003-3248-1585

Маляр Станіслав Анатолійович,

магістр Київського університету імені Бориса Грінченка (м. Київ, Україна)

**ФІНАНСОВІ МЕХАНІЗМИ РОЗВИТКУ
ЖИТЛОВОГО ФОНДУ МІСТА КИЄВА
В УМОВАХ ЄВРОІНТЕГРАЦІЇ**

Житловий комплекс Києва станом на 1.01.2018 р. склав 11 453 багатопверхових житлових будинки [1]. Підвищення рівня комунальних послуг у місті призвело як до зростання обсягів надходжень від утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у 2017 р. на 47,06 % порівняно з 2016 р., так і до збільшення заборгованості населення за комунальні послуги відповідно у 2,2 рази. Київською міською радою було прийнято низьку рішень щодо підвищення ефективно сті виставлення майна територіальної громади Києва шляхом утворення ОСББ.

За часів існування Союзу Радянських Соціалістичних Республік (СРСР) інституту приватної власності як такого не було. Люди звикли, що житловий багатоквартирний будинок і все, що в ньому є, здебільшого належить державі й тільки вона має дбати про збереження цього майна. Попри те, що ще в 2003 р. у ЦК України законодавець чітко передбачив, що багатоквартирний житловий будинок перебуває у спільній сумісній власності співвласників житлових і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, і досі деякі громадяни вважають, що їм належить лише квартира, а комунікації, підвали, горища, сходові клітки тощо — державі, місту чи ЖЕКу. Такий прояв низького рівня правової культури є негативним явищем, оскільки власники квартир не відчують своєї відповідальності за цілісний майновий комплекс, у якому

проживають. Така свідомість людей прямо суперечить ч. 4 ст. 319 Цивільного кодексу України, у якій зазначено, що власність зобов'язує [2].

У 1996 р. Верховною Радою України прийнято основний закон держави — Конституцію України. У ст. 42 цього документа законодавець визначив, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. У зазначеній статті відображено норму про те, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним [3]. Узагальнення змін у законодавчих та нормативних актах України щодо управління об'єктами житлового фонду наведено в *табл. 1* у хронологічній послідовності.

У 2002 р., ухваливши Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», законодавець надав співвласникам багатоквартирного будинку механізм самостійного керування своїм спільним майном через створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або ОСББ. За цим законом, співвласникам багатоквартирного будинку надається можливість створити об'єднання, взяти будинок або цілісний майновий комплекс на баланс і не лише обслуговувати його, а й розпоряджатися спільною сумісною власністю [6]. Процедура прийняття рішень щодо розпорядження спільною сумісною власністю співвласників багатоквартирного будинку була вдосконалена з прийняттям у 2015 р. Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» [8].

На виконання Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» Кабінет Міністрів України прийняв Постанову № 1521 від 11 жовтня 2002 р., якою передбачив, зокрема, Порядок передачі житлового комплексу або його

Таблиця 1

Результати узагальнення змін у законодавчих та нормативних актах України щодо управління об'єктами житлового фонду

Джерело	Сутність закріпленої норми права
---------	----------------------------------

Конституція України (1996) [3]	Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності (ст. 42)
Правила та порядок розподілу території житлового кварталу (мікрорайону), затверджені Наказом Держкомбуду України за № 228 від 16.09.1999 р. (чинні до 2005 р., на сьогодні альтернативного документа не прийнято)	Визначають юридичні, містобудівні, технічні правила і планувальний механізм встановлення меж земельних ділянок в існуючій і новій багатоквартирній забудові на основі затвердженої містобудівної документації у відповідності з чинним законодавством і державними нормами з метою розподілу вказаних територій на окремі земельні ділянки, які знаходяться у колективній (приватній, спільній приватній) власності та забезпечення реєстрації прав власників житлових будинків на землю і нерухоме майно
Рішення Київської міської ради «Про затвердження переліку нежитлових будівель комунальної власності територіальної громади міста Києва» за № 151/1585 від 29.11.2001 р. (2001) [4]	Затверджено перелік нежитлових будівель комунальної власності територіальної громади міста Києва
Рішення Київської міської ради «Про формування комунальної власності територіальних громад районів м. Києва» № 208/1642 від 27.12.2001 р. (2001) [5]	Всі житлові будинки в місті Києві були віднесені до комунальної власності територіальної громади міста Києва
Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (2002) [6]	Надано механізм самостійного управління своїм спільним майном через створення об'єднання співвласників. Надається можливість створити об'єднання, взяти будинок або цілісний майновий комплекс на баланс і не лише обслуговувати його, а й розпоряджатися спільною сумісною власністю
Джерело	Сутність закріпленої норми права

<p>Постанова КМУ № 1521 від 11.10.2002 р. (2002) [7]</p>	<p>Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс</p>
<p>Цивільний кодекс України (2003) [2]</p>	<p>Регулює особисті немайнові та майнові відносини (цивільні відносини), засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників. Визначає, що окреме приміщення в житловому будинку, придатне для постійного проживання, є квартирою. Приміщення загального користування (горища, підвали, колясочні) та нежитлові приміщення є спільною сумісною власністю співвласників квартир (ст. 382)</p>
<p>Закон України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» (2015) [8]</p>	<p>Цим документом було вдосконалено процедуру прийняття рішень щодо розпорядження спільною сумісною власністю співвласників багатоквартирного будинку</p>
<p>Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» [9]</p>	<p>До виключної компетенції місцевих рад віднесено вирішення на сесійних засіданнях, відповідно до закону, питань регулювання земельних відносин. Норми Закону надають можливість ОСББ, що діють в місті Києві, звернутися до Київської міської ради та отримати у власність чи постійне користування земельну ділянку, що є прибудинковою територією (така можливість існувала до 2005 р.)</p>
<p>Рішення Київської міської ради «Про затвердження Положення про співфінансування реконструкції, реставрації, проведення капітальних ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирних будинках міста Києва» за № 780/1784 від 22 грудня 2016 р. [10]</p>	<p>Поширюється на будинки, які експлуатуються більше десяти років, та передбачає співфінансування робіт у розмірі 30 % від очікуваної вартості робіт за рахунок коштів співвласників багатоквартирного будинку та решти вартості робіт (виходячи з остаточної вартості робіт, визначеної згідно з абзацом другим пункту 6 цього Положення) — за рахунок коштів бюджету міста Києва</p>

Джерело: складено авторами за даними [3–10].

частини з балансу на баланс (далі — Порядок) [7]. Зазначений документ встановлює певний порядок отримання об'єднанням співвласників на свій баланс будинку чи цілісного майнового комплексу, який утворений будинком та прибудинковою територією. Для передачі будинку з балансу на баланс створюється комісія, яка складається з представників балансоутримувача та ОСББ, що має намір прийняти майновий комплекс або його частину на свій баланс. Комісію очолює представник приймаючої сторони. Зазначена комісія в підсумку своєї роботи складає акт прийняття-передачі, який є підставою передачі майна на баланс об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку. Пунктом 5 Порядку визначено, що передача житлового комплексу або його частини з балансу на баланс здійснюється разом із планом земельної ділянки, технічним паспортом будинку та відповідною технічною документацією (інвентарна справа, акт прийняття в експлуатацію, плани зовнішніх мереж тощо) у двомісячний термін після надходження відповідного звернення від об'єднання. У разі втрати плану земельної ділянки, технічного паспорт будинку або технічної документації ці документи виготовляються чи відновлюються за рахунок підприємства, установи чи організації, з балансу яких передається житловий комплекс або його частина, протягом місяця після надходження відповідного звернення від об'єднання.

Згідно з рішеннями Київської міської ради «Про затвердження переліку нежитлових будівель комунальної власності територіальної громади міста Києва» № 151/1585 від 29.11.2001 р. [4] та «Про формування комунальної власності територіальних громад районів м. Києва» № 208/1642 від 27.12.2001 р. [5], всі житлові будинки в місті були віднесені до комунальної власності територіальної громади Києва. Надалі житлові будинки разом із вбудованими нежитловими приміщеннями були передані на баланс комунальним підприємствам, які здійснюють їх обслуговування. У зв'язку зі змінами у

законодавстві України темпи створення ОСББ за останні три роки є різними (табл. 2).

Таблиця 2

**Динаміка кількості ОСББ по районах Києва у
хронологічній послідовності утворення**

Рік	Райони м. Києва									
	Дарницький	Десянський	Дніпровський	Голосіївський	Оболонський	Печерський	Подільський	Святошинський	Солом'янський	Шевченківський
1994	—	—	—	—	—	1	—	—	—	1
1995	—	1	—	—	—	2	—	—	—	1
1996	8	1	—	7	—	2	1	—	—	3
1997	6	1	—	9	3	9	2	1	—	4
1998	6	3	—	13	4	8	1	—	1	5
1999	9	2	—	1	—	6	2	1	—	6
2000	3	1	—	—	—	3	—	1	1	6
2001	10	—	1	—	—	10	1	1	—	7
2002	9	3	—	5	—	8	2	3	—	18
2003	7	2	—	2	2	4	—	2	2	11
2004	4	5	—	1	1	2	1	—	3	6
2005	1	1	1	2	1	4	1	2	9	15
2006	3	1	8	4	1	9	3	—	2	19
2007	8	1	2	5	—	3	2	1	2	12
2008	9	—	4	10	2	6	5	2	1	12
2009	9	—	1	7	1	6	1	1	1	7
2010	2	—	3	4	—	8	3	6	4	13
2011	13	3	7	6	7	15	8	5	8	13
2012	4	4	1	3	2	7	8	4	4	7
2013	2	1	3	4	2	10	4	1	3	4
2014	4	—	4	2	1	4	2	3	4	1
Рік	Райони м. Києва									
	Дарницький	Десянський	Дніпровський	Голосіївський	Оболонський	Печерський	Подільський	Святошинський	Солом'янський	Шевченківський
2015	6	1	8	12	1	2	5	6	3	2

2016	5 5	2 0	37	31	33	29	10	41	28	39
2017	18	9	16	9	2	10	9	10	12	11

Джерело: складено авторами за інформацією районних державних адміністрацій м. Києва.

Динаміка темпів утворення ОСББ у різних районах м. Київ нерівномірна. Найбільшу кількість ОСББ було створено у 2016 р. Комунальні керуючі компанії складають 57,47 % із загальної кількості компаній, ОСББ — 15,07 %, ЖБК — 9,04 % та приватні експлуатаційні організації — 1,86 % [11].

Відповідно, у разі створення ОСББ та ухвалення ним рішення про готовність прийняти на свій баланс цілісний майновий комплекс, такий майновий комплекс чи його частина передається з балансу підприємства. Слід зазначити, що земельні ділянки, на яких розміщені житлові будинки, не перебувають на балансі в комунальних підприємств, які є балансоутримувачами цих будинків. У розумінні Земельного кодексу України, Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» такі земельні ділянки не можуть вважатися прибудинковими територіями, оскільки їх межі не визначені відповідно до землевпорядної документації. Елементарним підтвердженням цього умовиводу є відсутність у балансоутримувачів багатоквартирних будинків державних актів про право власності на земельні ділянки і відсутність у останніх кадастрових номерів. Такі території комунальні підприємства Києва — балансоутримувачі житлових будинків — лише обслуговують на підставі рішень органів місцевого самоврядування про закріплення територій для прибирання. Таким чином, комунальні підприємства Києва, які є балансоутримувачами житлових будинків, можуть передати на баланс ОСББ лише те, що реально мають на своєму балансі — житловий будинок з допоміжними приміщеннями, тобто частину цілісного майнового комплексу.

У розумінні ст. 80 Земельного кодексу України територіальна громада Києва, від імені якої діє Київська міська рада, є суб'єктом права власності на землю.

Статтею 12 цього Кодексу серед повноважень органу місцевого самоврядування у галузі земельних відносин передбачено право розпорядження землями територіальних громад [12]. Згідно з п. 1 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», до виключної компетенції місцевих рад віднесено вирішення на сесійних засіданнях відповідно до закону питань регулювання земельних відносин [9].

Норми Земельного кодексу України та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» надають можливість ОСББ, що діють в місті Києві, звернутися до Київської міської ради та отримати у власність чи постійне користування земельну ділянку, що є прибудинковою територією. На жаль, така можливість існувала до 2005 р. Це зумовлено тим, що Київська міська рада як орган місцевого самоврядування приймає рішення про надання згоди на розроблення ОСББ проекту землеустрою, а потім рішення про надання земельної ділянки у власність чи постійне користування. До 2005 р. були чинними Правила та порядок розподілу території житлового кварталу (мікрорайону), затверджені Наказом Держкомбуду України за № 228 від 16.09.1999 р. Зокрема, п. 1.1.3., визначав юридичні, містобудівні, технічні правила і планувальний механізм встановлення меж земельних ділянок в існуючій і новій багатоквартирній забудові на основі затвердженої містобудівної документації відповідно до чинного законодавства і державних норм з метою розподілу вказаних територій на окремі земельні ділянки, які перебувають у колективній (приватній, спільній приватній) власності, та забезпечення реєстрації прав власників житлових будинків на землю і нерухоме майно.

Зі змінами в українському законодавстві щодо управління багатоквартирними будинками все гострішим є питання відповідальності кожного зі співвласників за стан об'єктів житлового фонду. Небажання киян усвідомлювати себе рівноправними власниками не лише квартири, а й цілісного майнового комплексу, що складається з багатоквартирного будинку, прибудинкової

території та всіх надвірних споруд, призвело до швидкого погіршення технічного стану багатоквартирних будинків. З 1923 р. і до 1991 р. Україна перебувала у складі Радянського Союзу, де державна власність складала 88,6 %. До колгоспної власності належало 8,7 %, а кооперативна власність і власність громадян складала по 1,5 % та 1,2 % відповідно. Всі багатоквартирні житлові будинки столиці, за виключенням кооперативних, належали державі. Жителі безкоштовно одержували квартири у користування, сплачуючи лише житлово-комунальні послуги, а обов'язок підтримки належного технічного стану, проведення поточних та капітальних ремонтних робіт виконувала держава. Плата ж за житлово-комунальні послуги була значно нижчою від економічно обґрунтованої, що також негативно вплинуло на свідомість людей. Якщо на початку 1990-х років населення сплачувало лише близько 4 % реальної вартості житлово-комунальних послуг, то за підсумками 2010 р. це було вже близько 88 % вартості спожитих послуг з тепlopостачання, 78 % — з водopостачання та водовідведення, 100 % — з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій [1]. Динаміка обсягів надходжень від утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і обсяги заборгованості населення за комунальні послуги за період 2015–2017 рр. наведено на *рис. 1*.

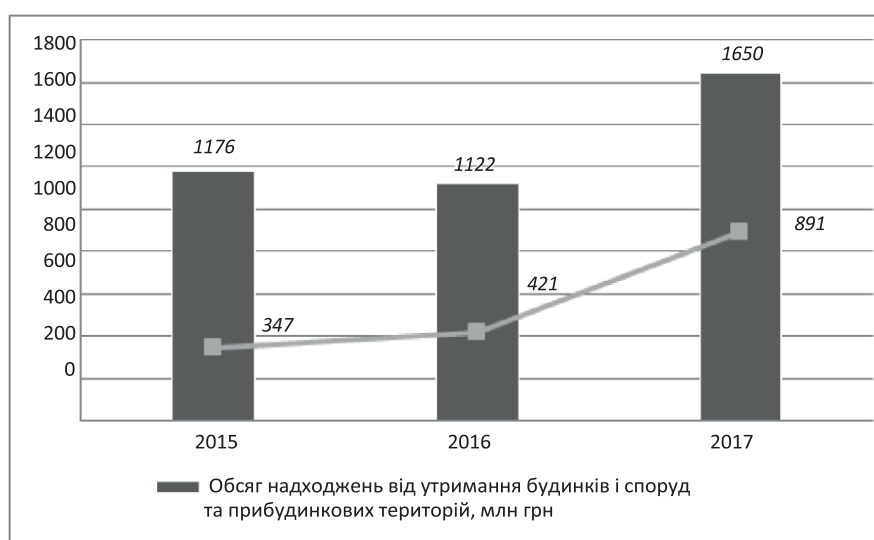


Рис. 1. Динаміка обсягів надходжень від утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і обсяги заборгованості населення за комунальні послуги за період 2015–2017 рр. (складено авторами за даними [1]).

Динаміка підвищення питомої ваги витрат на сплату комунальних послуг у сукупних витратах домогосподарств України має тенденцію до зростання. У 2010 р. питома вага витрат на сплату комунальних послуг складала 9,2 % бюджету витрат домогосподарств, у 2017 р. ця цифра становила вже 14,1 % (зросла на 53,26 %) (табл. 3).

Фактична відсутність інституту приватної власності на території України близько сімдесяти років призвела до знищення у свідомості громадянина поняття про права та обов'язки, якими має бути наділений власник нерухомого майна.

Можна цілком погодитися із думкою фахівців про те, що сучасні проблеми реформування житлово-комунального господарства загалом пов'язані із залежністю від попереднього розвитку та неефективністю використання наявних ресурсів [13]. Це призвело до того, що понад 27 років співвласники багато-

Таблиця 3

Динаміка витрат на оплату комунальних послуг у сукупних витратах домогосподарств в Україні

Назва показника	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Відхилення даних 2017 р. від даних 2010 р., %
Сукупні витрати в середньому за місяць у розрахунку на одне домогосподарство, грн	3073,3	3458,0	3592,1	3820,3	4048,9	4952,0	5720,4	5576,5	81,45
Сукупні витрати домогосподарств на житло, воду, електроенергію, газ та інші види палива, %	9,2	9,6	9,9	9,5	9,4	11,7	16,0	14,1	53,26

Джерело: складено авторами за даними [1].

квартирних будинків практично не інвестували кошти у поточний та капітальний ремонт своїх будинків, сплачуючи лише за житлово-комунальні послуги згідно з тарифами, до складової яких здебільшого не було включено капітальний ремонт, а коштів, визначених на поточний ремонт, вистачало лише на усунення аварійних ситуацій та вибіркове проведення ремонтних робіт окремих об'єктів житлового фонду.

Зі змінами в законодавстві, зокрема з прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» [8], з 2018 р. населенню доведеться сплачувати 100 % вартості всіх житлово-комунальних послуг та самостійно утримувати багатоквартирні будинки. Відтепер органи місцевого самоврядування позбавлені законних підстав ремонтувати об'єкти житлового фонду повністю за кошти місцевого бюджету.

Зі здобуттям незалежності законодавець поступово розпочав перекладати на громадян відповідальність за стан багатоквартирних будинків, співвласниками яких вони є. Цивільним кодексом України [2], зокрема в ч. 2 ст. 382, визначено, що всі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку.

Нами було проведено опитування, у якому взяли участь 1150 респондентів — жителів Києва. Учасникам було поставлено питання: кому належить їхня квартира, хто за неї відповідає та може розпоряджатися, у чийй власності перебуває багатоквартирний будинок, хто може розпоряджатися підвалами, горищами, несе обов'язок по ремонту загальнобудинкових комунікацій чи даху. Результати опитування були такі: 93,7 % респондентів вважають себе повноправними власниками своїх квартир, проте лише 40,8 % киян відповіли, що є співвласниками цілісного майнового комплексу. Інші ж опитувані вважали, що будинок належить ЖЕКу, міській адміністрації або ж взагалі не змогли

відповісти на це запитання. Лише 22,3 % респондентів усвідомлюють відповідальність за стан цілісного житлового комплексу, співвласниками якого вони є, та готові сплачувати кошти на проведення поточного й капітального ремонту багатоквартирного будинку. Частина опитуваних вважає, що ремонт місць загального користування, загальнобудинкових комунікацій, обладнання будинку має здійснювати держава, місцеві депутати чи ЖЕК. Крім того, на думку деяких респондентів, протікання даху є проблемою власників квартир верхнього поверху, а питання ремонту підвалу мають вирішувати співвласники, яким належать квартири першого поверху в багатоквартирному будинку.

Проведене опитування ілюструє досить низький рівень правової культури киян, відсутність усвідомлення себе ефективними співвласниками багатоквартирних будинків та неготовність нести відповідальність за стан цілісного майнового комплексу, в якому вони проживають. Як наслідок, це призводить до надмірної зношеності об'єктів житлового фонду та неефективного використання коштів як місцевого бюджету, так і самих співвласників будинку.

У Києві питанню виховання ефективного власника та забезпечення участі співвласників у співфінансуванні енергоефективних заходів, проведення капітальних ремонтів у багатоквартирних будинках приділено досить значну увагу. Згідно з Рішенням Київської міської ради «Про затвердження Положення про співфінансування реконструкції, реставрації, проведення капітальних ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирних будинках міста Києва» за № 780/1784 від 22 грудня 2016 р. [10], міська влада виділяє співвласникам багатоквартирного будинку, що перебуває в експлуатації понад десять років, 70 % коштів на проведення капітальних ремонтів.

Для отримання фінансування співвласникам будинку необхідно зібрати загальні збори та прийняти рішення щодо визначення виду, складу та обсягу робіт; укладення з комунальним підприємством «Київжитлоспецексплуатація»

договору про організацію здійснення робіт та виконання функцій замовника робіт цим підприємством; спосіб визначення частки кожного співвласника багатоквартирного будинку у фінансуванні робіт; спосіб накопичення коштів співвласників багатоквартирного будинку для співфінансування робіт, порядок їх передачі замовнику робіт; визначення уповноваженої особи з числа співвласників багатоквартирного будинку (далі — уповноважена особа) на укладення з комунальним підприємством «Київжитлоспецексплуатація» договору про організацію здійснення робіт та виконання функцій замовника робіт цим підприємством, представлення інтересів співвласників багатоквартирного будинку щодо питань, пов'язаних із здійсненням робіт (у т. ч. при підписанні актів виконаних робіт). Фінансування надається на конкурсних засадах тим співвласникам, які обґрунтують доцільність та ефективність проведення ремонтних робіт. Зазначеним положенням передбачено чіткий і досить зрозумілий порядок отримання 70 % коштів на проведення ремонту в багатоквартирному будинку за умови фінансування такого ремонту на 30 % самими співвласниками.

Запровадження в Києві такого механізму участі міста в утриманні та модернізації об'єктів житлового фонду дає змогу не тільки ефективно використовувати кошти місцевого бюджету, а й виховувати у співвласників багатоквартирних будинків почуття відповідальності за стан об'єктів житлового фонду столиці.

Досить ефективними є дії київської влади й щодо впровадження заходів енергозбереження у багатоквартирних будинках. Так, було прийнято Рішення Київради «Про затвердження Положення про конкурс проектів з реалізації енергоефективних заходів у житлових будинках міста Києва, в яких створені об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, а також у кооперативних будинках» за № 865/865 від 26 грудня 2014 р. [14]. Зазначеним рішенням міська влада підтримала вже організованих співвласників, які зареєстрували в будинку

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку чи мають у власності квартири в житлово-будівельних кооперативах.

Згідно з цим рішенням, співвласники будинку мають можливість на конкурсних засадах отримати 70 % коштів на заходи з енергозбереження за умови співфінансування таких заходів за власний кошт у розмірі 30 %. Важливо те, що порядок одержання коштів на заходи з енергозбереження є навіть більш простим, ніж порядок отримання фінансування на проведення ремонтних робіт, оскільки рішення щодо участі в конкурсі набагато простіше прийняти в будинку, де створене ОСББ чи ЖБК і власники є організованими, ніж там, де рівень самоорганізації низький. Дані офіційного інтернет-порталу Київської міської державної адміністрації свідчать про те, що зазначеною програмою користується досить багато будинків, зокрема для встановлення індивідуальних теплових пунктів, утеплення стін, заміни труб центрального опалення тощо. Прийняття такого рішення дає змогу не тільки модернізувати об'єкти житлового фонду та значно скоротити споживання енергоресурсів, а й стимулює киян до самоорганізації і створення в будинках ОСББ, що є гарним способом виховання ефективного співвласника.

ДЖЕРЕЛА

1. Офіційний сайт Державної служби статистики України. Статистична інформація [Електронний ресурс]. — Режим доступу : www.ukrstat.gov.ua
2. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/print>
3. Конституція України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80/print>
4. Про затвердження переліку нежитлових будівель комунальної власності територіальної громади міста Києва: Рішення Київської міської ради №

- 151/1585 від 29.11.2001 [Електронний ресурс]. — Режим доступу:
[http://kmr.ligazakon.ua/
SITE2/l_docki2.nsf/alldocWWW/3BCA3B9E125E7E37C22573C
0004BCD95?OpenDocument](http://kmr.ligazakon.ua/SITE2/l_docki2.nsf/alldocWWW/3BCA3B9E125E7E37C22573C0004BCD95?OpenDocument)
5. Про формування комунальної власності територіальних громад районів м. Києва: Рішення Київської міської ради № 208/1642 від 27.12.2001 [Електронний ресурс]. — Режим доступу:
[http://kmr.ligazakon.ua/SITE2/l_docki2.nsf/alldocWWW/
EAD99B56B9620FCAC22573C00053E8A4?OpenDocument](http://kmr.ligazakon.ua/SITE2/l_docki2.nsf/alldocWWW/EAD99B56B9620FCAC22573C00053E8A4?OpenDocument)
6. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України [Електронний ресурс]. — Режим доступу :
<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>
7. Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»: Постанова Кабінету Міністрів України № 1521 від 11 жовтня 2002 року [Електронний ресурс]. — Режим доступу:
<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1521-2002-%D0%BF>
8. Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку: Закон України № 417-VIII від 14.05.2015 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/417-19>
9. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України № 280/97-ВР від 21.05.1997 [Електронний ресурс]. — Режим доступу:
[http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/
97-%D0%B2%D1%80/page2/print](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80/page2/print)
10. Про затвердження Положення про співфінансування реконструкції, реставрації, проведення капітальних ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирних будинках міста Києва: Рішення Київської міської ради № 780/1784 від 22 грудня 2016 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу:

- http://kmr.ligazakon.ua/SITE2/I_docki2.nsf/alldocWWW/78805654CC396F16C225809F006DF7A8?OpenDocument
11. Про програму економічного і соціального розвитку м. Києва на 2018–2020 рр.: Рішення Київської міської ради № 1042/4049 від 21 грудня 2017 р. // Хрещатик. — 30.12.2017. — № 138 (5051).
 12. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print>
 13. Димченко О.В. Житлово-комунальне господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління : [монографія] / О.В. Димченко / Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. — Х., 2009. — 356 с.
 14. Про затвердження Положення про конкурс проектів з реалізації енергоефективних заходів у житлових будинках міста Києва, в яких створені об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, а також у кооперативних будинках: Рішення Київської ради № 865/865 від 26.12.2014 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://dzki.kyivcity.gov.ua/content/polozhennya-pro-konkurs.html>