

КОРПОРАТИВНЫЕ ИНТЕРЕСЫ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННЫХ ГРУПП И КОРРУПЦИОННЫЕ ФАКТОРЫ ПРОДУЦИРОВАНИЯ ПРЕСТУПНОСТИ В СФЕРЕ ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА

Дарных Г. Ю.

Дается экономико-правовая характеристика деятельности финансово-промышленных групп, исследуется характер и направления их влияния на современное состояние экономической преступности в сфере топливно-энергетического комплекса. Анализируется роль коррупционных факторов в криминализации отраслей этой сферы. Дается оценка функционирования бизнес-элит в отечественной экономике.

Ключевые слова: финансово-промышленные группы, олигархия, бизнес-элиты, корпоратизация, коррупция, топливно-энергетический комплекс, экономическая власть.

CORPORATE INTERESTS OF FINANCIAL AND INDUSTRIAL GROUPS AND CORRUPTION FACTS OF PRODUCTION CRIME IN THE SPHERE OF FUEL AND ENERGETICS COMPLEX

Darnoykh G. Y.

Legal and economic characteristics of activity of financial and industrial groups has been presented in the article, the character and the directions of their influence on modern state of economic crimes in the sphere of fuel and energetic complex has been researched. The role of corruption facts in the criminalization of these fields has been analyzed. Author's opinion of business-elites functioning in modern economy has been expressed.

Key words: financial and industrial groups, oligarchy, business-elite, corporatization, corruption, fuel and energetic complex, economical power.

УДК 330.133

**КОНДОМІНІУМ ЯК СУБ'ЄКТ
САМОСТІЙНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ**

І. А. Єфіменко, кандидат економічних наук, доцент
Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого

У статті розглядаються кондомініуми як інституційно-організовані суб'єкти ринку нерухомості. Доводиться необхідність створення кондомініумів як найефективнішого способу управління в житловій сфері.

Ключові слова: житло, управління, кондомініум, власність, нерухомість, сервісні компанії.

Постановка проблеми. На сьогоднішній день проблеми управління житлом, забезпечення населення комунальними послугами та їх оплата є одним з питань, які істотно впливають на життєдіяльність як окремої людини, так суспільства в цілому. Актуальність наукового осмислення цих питань визначається пошуком найефективнішого способу управління для задоволення життєво важливих потреб, що пов'язані з використанням житла. Одним із напрямів реформування відносин у житловій сфері є створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) або, як їх часто називають, **кондомініумів** (від латинського слова *com(cum)* — разом і *dominium* — володіння).

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми створення, функціонування кондомініумів та управління ними цікавлять як юристів, так і економістів. Перші приділяють увагу нормативно-правовому оформленню діяльності ОСББ [1; 2; 3]. У свою чергу, праці економічної тематики спрямовані на виявлення об'єктивних закономірностей і конкретно-практичних форм функціонування цих інституційних утворень [4; 5; 6].

Формулювання цілей. Метою даної статті є теоретичний аналіз кондомініумів як сучасної форми привласнення та управління житлом.

Виклад основного матеріалу. Ідея кондомініуму зародилася в часи Стародавнього Риму, в якому існували закони, що дозволяли громадянам володіти окремими житловими приміщеннями в міських «багатосімейних» будинках. У Середньовіччі кондомініуми існували в Європі, в основному в німецьких містах-фортецях, що були притулком від нападів ворогів у міжусобних війнах.

Після Середньовіччя ідея загальної власності не виникала аж до початку ХХ ст., коли кондомініуми почали з'являтися у Західній Європі, що обумовлено дефіцитом землі в містах. Потім цей спосіб управління житлом поширився на країни Латинської Америки й Пуерто-Рико, де в 1951 р. були прийняті закони, що створили правові рамки для кондомініумів як частини житлової та фінансової галузі. Відповідний закон Пуерто-Рико був покладений в основу закону про кондомініум, прийнятого Конгресом США в 1961 р.

Після цього кондомініуми як тип житлових комплексів, у яких одночасно присутня приватна власність на квартири й нежитлові приміщення й спільна часткова власність на місця загального користування, отримали поширення в багатьох країнах миру. Найбільш істотну частину житлового фонду кондомініуми становлять у США й Мексиці, також вони поширені в країнах Західної Європи. З початку дев'яностих років минулого століття кондомініуми з'явилися в країнах колишнього соціалістичного блоку: Польщі, Угорщині, Словенії та інших, а також у країнах СНД.

Кондомініум зазвичай визначають як єдиний комплекс нерухомого майна, що включає земельну ділянку у встановлених межах і розташований на ній житловий будинок, інші об'єкти нерухомості, у яких окремі частини, призначені для житлових або інших цілей (приміщення), перебувають у власності окремих осіб, а інші частини (спільне майно) перебувають у їх спільній частковій власності. При цьому слід розуміти, що кондомініум — це не тільки майно. Це насамперед об'єднання власників (або співвласників) з метою спільного володіння нерухомістю.

Важливими мотивами створення кондомініумів є:

- 1) покращення умов утримання будинку, забезпечення його збереження;
- 2) створення механізму впливу на порушників внутрішніх правил мешкання в житловому будинку;
- 3) загальне поліпшення житлових умов, а отже, і збільшення вартості житла;
- 4) можливість одержання кредиту в банку на проведення ремонту, встановлення інженерних приладів (обліку води, тепла, газу), самостійного використання трудового внеску мешканців замість квартплати (внесків на утримання);
- 5) одержання додаткових коштів на утримання будинку за рахунок надання в оренду об'єктів загальної власності.

Кондомініуми є неприбутковими організаціями й не ставлять своєю метою одержання прибутку для його розподілу між членами. Але в той же час вони мають право здійснювати діяльність з передачі частини приміщень загальної часткової власності в оренду, що обов'язково буде пов'язано з одержанням доходу у формі орендної плати, яка повинна використовуватися з метою поліпшення умов спільного проживання.

Необхідною передумовою створення ОСББ була приватизація житла, коли величезна кількість квартиронаймачів перетворилася у власників нерухомості, що призвело до істотних змін відносин власності в межах кожного будинку та в ієрархії економічних інститутів. Правовий режим функціонування кондомініумів в Україні виник після прийняття Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Кожний кондомініум містить у собі три види власності — **приватну** (відокремлена від інших самостійна житлова площа, що привласнюється), **загальну** (ті частини, які неможливо привласнити відособлено від інших, як, наприклад інженерні комунікації) і **загальна часткова** (коли частина майна може бути привласнена самостійно, але не може бути відособлена від інших частин, приміром, сходів). Причиною виникнення кондомініумів є протиріччя в способах присвоєння цих видів власності. Кожний вид власності визначає неоднакові можливості в управлінні й користуванні. Але при цьому суб'єкти

зацікавлені в їхньому ефективному привласненні з метою найкращого задоволення своїх потреб у проживанні. Так, приватна власність на квартиру є благом, що привласнюється індивідуально, але ефект від її привласнення знижується при неналежному управлінні іншими частинами власності. У той же час привласнення загальної власності неможливо індивідуалізувати, тобто кожний окремий суб'єкт не може нею розпоряджатися, володіти й користуватися. Крім того, загальна власність не може бути передана іншим особам з метою її ефективного користування, у той час як загальна часткова власність може бути відчужена або передана в оренду як представникам самих співвласників, так і іншим особам. При цьому її неможливо індивідуально привласнити окремим співвласником без надання вигоди всім іншим учасникам. Отже, діяльність кондомініумів дозволяє розв'язувати суперечності між трьома різними режимами присвоєння нерухомості.

Перші ОСББ в нашій країні з'явилися в 1992 р., з початком приватизації житлового фонду. Поняття «об'єднання власників житла» уперше закріплено в Законі України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р. Проте правову процедуру створення об'єднання власників житла було розроблено тільки три роки тому, коли 31 липня 1995 р. постановою Кабінету Міністрів № 588 було затверджено «Положення про порядок організації й діяльності об'єднань, створюваних власниками для управління, утримання й використання майна житлових будинків, що перебуває в загальному користуванні».

Повноваженнями власника будь-якого майна є право цим майном володіти, користуватися і розпоряджатися. Іншими словами, будь-яка фізична особа може «мати в наявності», використовувати на власний розсуд і відчужувати майно. Звичайно, такі дії власник може вчиняти тільки на умовах і в порядку, визначених у законі, не завдаючи шкоди іншим власникам.

Крім того, для правильного розуміння та застосування норм чинного законодавства слід враховувати такі аспекти процесу створення та діяльності ОСББ:

1) приватизація квартири в багатоквартирному будинку громадянами України означає, що вони стали співвласниками приміщень і систем будинку, які перебувають в їхньому спільному користуванні. Одночасно громадяни набули статусу і власників житлових приміщень, і співвласників спільного майна;

2) особливість спільного майна у багатоквартирних будинках полягає в тому, що це — спільна сумісна власність. Її об'єкти не можна подрібнити на частки, а ці частки — виділити в натурі;

3) усі співвласники мають обов'язок спільно здійснювати заходи щодо збереження та утримання спільного майна та мусять визначити і домовитися, яким чином здійснюватиметься володіння та користування спільним майном (самостійно або через доручення стороннім особам);

4) майно, наявне на момент створення ОСББ чи набуте в процесі діяльності об'єднання, перебуває у спільній сумісній власності всіх власників житлових і нежитлових приміщень (як членів, так і не членів ОСББ) і може переходити в розпорядження юридичної особи тільки у тому порядку і на тих умовах, які визначено у статуті об'єднання [7, с. 29].

В Європейському Союзі частка кондомініумів приблизно 20–30 % (у Польщі, Швейцарії та Німеччині створення кондомініумів є обов'язковим), в Україні ОСББ приблизно 9 %. Останнім часом діяльність зі створення ОСББ значно поживалася. За підсумками I півріччя 2009 р. створено 9544 таких об'єднань, з них 794 — з початку року. Найбільша увага цьому питанню з боку органів влади приділяється у Донецькій (1676 од.), Львівській (641 од.), Одеській (549 од.), Миколаївській (544 од.) областях, АР Крим (522 од.) та у м. Києві (491 од.).

Що стосується м. Харкова, то протягом 2005 р. було зареєстровано лише 17 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків [8]. Станом на 01.01.2008 р. їх кількість збільшилася до 191 об'єднання співвласників багатопверхових будинків, на 01.01.2009 р. — зросла до 217 ОСББ. Станом на 01.07.2009 р. в місті зареєстровано 234 об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, що становить 107,3 % до аналогічного періоду попереднього року [9].

За деякими прогнозами, до 2012 р. ОСББ можуть охоплювати до 80 % всього житла в країні. З огляду на це Міністерство з питань житлово-комунального господарства України пропонує з 1 січня 2015 р. здійснити передачу житлового фонду від держави мешканцям будинків, які до цього часу не встигли створити об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [10].

Як уже зазначалось, у кондомініумі як суб'єкті управління нерухомістю постійно присутні інтереси декількох осіб. Тому такий об'єкт нерухомості вимагає відповідного управління. Власники в кондомініумі мають право самостійно обрати спосіб управління своїм майном. Перший спосіб — створити товариство власників житла як внутрішню керуючу компанію, або для контролю за найманим професійним керуючим. Другий — управління можна передати зовнішній керуючій компанії, що має відповідати їхнім інтересам, при цьому задовольняючи інтереси самої організації.

У кондомініумі значно легше розв'язуються проблеми, пов'язані з особливостями змішаної (індивідуальної та колективної) форми власності на житлові й нежитлові приміщення, а також зі спільним володінням інженерно-технічним устаткуванням. Значно легше в умовах об'єднання досягається розподіл витрат і відповідальності.

При цьому необхідно відзначити, що при створенні ОСББ зазвичай одразу не можна розв'язати проблему якісного утримання житлового будинку.

ОСББ, безумовно, не є ані альтернативою ЖЕКам, ані новою формою експлуатації житла. Об'єднання має на меті передусім забезпечити реалізацію права співвласників на управління спільним майном і умови для залучення кожного власника до такого управління. У свою чергу, наскільки управління та утримання будуть якісними, залежить від багатьох чинників. Насамперед — від того, чи професійно, злагоджено, чесно працюватимуть правління та його голова і чи будуть вони зацікавлені в такій роботі. Зрозуміло, що в більшості країн Європи, де ринок житлово-комунальних послуг вже давно сформувався, власники квартир і будинків не вдаються до управління самостійно: вони передають функції управління будинком компаніям, які надають такі послуги професійно. Така поведінка цілком виправдана, оскільки будинок є складною архітектурно-технічною спорудою, і про експлуатацію мають дбати фахівці. В Україні неспроможність старої системи ЖЕКів і брак нових форм управління змушують власників самим братися до управління [7, с. 75].

Кондомініум може виступати суб'єктом не тільки на ринку споживання послуг нерухомості, але й на інвестиційному ринку, тоді коли виникає потреба в грошових коштах для ремонту, модернізації та реконструкції житлового будинку. У цьому разі управління кондомініумами передбачає необхідність спеціального інвестиційного менеджменту, що включає пошук джерел фінансування, визначення напрямів використання грошей, забезпечення гарантій їх повернення. Це передбачає створення кондомініуму під реконструкцію, тобто на земельній ділянці співвласники зносять старий будинок, будують новий або добудовують нові приміщення до старого житлового будинку.

Важливою формою співволодіння є спосіб спільного управління кондомініумом, що може здійснюватися такими шляхами:

- безпосереднє управління при незначних розмірах кондомініуму й обмеженій кількості домовласників;
- передача функцій з управління кондомініумом уповноваженій державою або органами місцевого самоврядування службі замовника на житлово-комунальні послуги;
- утворення товариства власників житла для самостійного управління кондомініумом або для наступної передачі за договором частини або всіх управлінських функцій уповноваженій фізичній особі — підприємцеві або вповноваженій організації будь-якої форми власності (керуюча компанія).

На нашу думку, найбільш ефективним способом управління кондомініумом є створення спеціального інституту управління нерухомістю. Якщо в умовах адміністративної системи таку потребу задовольняли житлово-експлуатаційні контори, то в ринковій економіці ними стають професійні інститути, що найкращим чином реалізують інтереси власника з розвитку та управління спільним майном кондомініуму. У сучасній практиці ринкового механізму функці-

онування нерухомості виникає інститут, який одержав назву *сервеїнг* (від англійського слова *servey* — обстеження, інспектування), фахівці якого професійно займаються управлінням нерухомим майном.

Сервеїнг як вид професійної діяльності сформувався в Англії в XV–XVI ст., де вповноважені чиновники розмежовували земельні ділянки, реєстрували об'єкти земельної власності й права на них. Економічною основою формування сервеїнга є поділ функцій з володіння й управління власністю. У рамках системи професійного менеджменту у сфері нерухомості відбувається розмежування функцій власника й керуючого. За власником залишаються функції прийняття стратегічних рішень і функції контролю якості керування, функції оперативного управління об'єктами нерухомості делегуються спеціалізованим керуючим сервеїнговим компаніям, основними завданнями яких є:

- розробка стратегії та програми управління об'єктом нерухомості, контроль за його утриманням;
- вибір підрядних експлуатуючих організацій і укладення з ними договорів на утримання, обслуговування й надання комунальних послуг;
- комерційне використання об'єкта нерухомості (залучення орендарів, контроль виконання умов договорів, що забезпечують обслуговування клієнтів);
- організація процесів розвитку нерухомості.

Сервеїнги можуть займатися не одним, а одразу декількома об'єктами, що мають різне функціональне призначення й перебувають на різних стадіях свого життєвого циклу. У цьому разі керуюча компанія формує оптимальний портфель нерухомості, в якому кожному об'єкту відводиться певна роль.

За організаційно-правовою формою сервеїнгові компанії є незалежними підприємницькими суб'єктами, діяльність яких повинна бути унормована законодавством. У середині такого суб'єкта, за аналогією з іншими професійними об'єднаннями (союз аудиторів, оцінювачів), мають бути саморегульовані утворення. Зазначимо, що в Україні тільки починається процес створення подібних керуючих компаній.

Висновки. Викладене вище дозволяє дійти таких висновків:

1) кондомініум у сучасних умовах є найбільш ефективним способом управління нерухомим майном, що дозволяє розв'язати суперечності, які виникають при присвоюванні різних видів власності на житло;

2) розвиток кондомініумів у сучасних вітчизняних умовах слід стимулювати шляхом прийняття відповідних державних програм, удосконалення правового регулювання кондомініумів, забезпечення організаційної (у тому числі освітньої), інвестиційної та інноваційної підтримки функціонування кондомініумів з боку органів державної влади і місцевого самоврядування.

ЛІТЕРАТУРА

1. Кучеренко І. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку / І. Кучеренко // Укр. комерц. право. — 2009. — № 9. — С. 37–50.
2. Фаршатов И. А. Правовая природа договора управления многоквартирным домом / И. А. Фаршатов // Государство и право. — 2010. — № 2. — С. 50–54.
3. Кошелев Д. Правове регулювання реорганізації та ліквідації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку / Д. Кошелев // Підприємництво, госп-во і право. — 2010. — № 5. — С. 57–60.
4. Васильева И. Н. Проблемы управления кондоминиумами в Украине / И. Н. Васильева // Вісн. ХНУ ім. В. Н. Каразіна. Економічна серія. — Х. : ХНУ, 2002. — № 534. — С. 83–85.
5. Гура Н. Проблемы создания объединений совладельцев многоквартирных домов в Украине / Н. Гура // Экономика Украины. — 2005. — № 4. — С. 66–71.
6. Димченко О. В. Житлово-комунальне господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління : монографія / О. В. Димченко ; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. — Х. : ХНАМГ, 2009. — 356 с.
7. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : практ. посіб. / Ін-т місц. розвитку. — К., 2007. — 288 с.
8. Програма розвитку і реформування житлово-комунального господарства Харківської області на 2003–2010 роки / кол. авт. під кер. Л. М. Шутенка, А. Л. Кравчука, В. Т. Семенова. — Х. : ХДАМГ, 2005.
9. Звіт про стан реалізації Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004–2010 роки, затвердженої Законом України від 24.06.2004 № 1869-IV, протягом I півріччя 2009 року [Електронний ресурс]. — Режим доступу: // www.minjkg.gov.ua
10. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://korrespondent.net/business/realestate/1074113>

КОНДОМИНИУМ КАК СУБЪЕКТ САМОСТОЯТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ

Ефименко И. А.

В статье рассматриваются кондоминиумы как институционально-организованные субъекты рынка недвижимости. Аргументируется необходимость создания кондоминиумов как наиболее эффективного способа управления в жилищной сфере.

Ключевые слова: жилье, управление, кондоминиум, собственность, недвижимость, сервейнговые компании.

**CONDOMINIUM AS KEY SUBJECT
OF AUTONOMOUS DWELLING ADMINISTRATION**

Yefimenko I. A.

The article focuses on condominium as key subject of organized real estate market. The author gives arguments that condominium is the most effective form of administration of dwelling houses. Crucial situation in this sphere calls for reforming the existing forms of city dwelling administration into condominium.

Key words: dwelling, administration, condominium, property, real estate, public service companies.