

Інноваційні способи управління багатоквартирними житловими будинками

Н. В. Морозⁱ, Т. І. Малетичⁱⁱ

Житлово-комунальне господарство є однією з найбільш пріоритетних галузей господарського комплексу, на яку покладено завдання стабільного функціонування населених пунктів на території України. Однак, саме до цієї галузі практично не торкнулася рука ринкової економіки. На сьогодні однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем України є утримання наявного житлового фонду в належному стані, його ефективна експлуатація, збереження та розвиток. У статті проаналізовано розвиток ринку житлової нерухомості, технічний стан житлового фонду. Досліджено існуючі на даний час інноваційні способи управління багатоквартирними житловими будинками та визначено найоптимальніший спосіб управління на основі договору між об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) та професійним управителем. Досліджено переваги, недоліки і загрози професійного управління. Запропоновано схему професійного управління житловим фондом розроблену авторами.

Ключові слова: житлове господарство, житловий фонд, професійне управління, управитель.

УДК 330.341.1

JEL Codes: A13, D61, E22, O31, R31

Вступ. Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) (англ. house and municipal economy) – комплекс об'єктів та видів економічної діяльності, які забезпечують житлові та комунально-побутові потреби споживачів (громадян, організацій, підприємств) і створюють необхідні умови для нормальної життєдіяльності населення та функціонування населених пунктів.

Сфера ЖКГ об'єднує понад три десятки сегментів економіки України – значну частину соціальної інфраструктури народного господарства України, підприємства та організації, що забезпечують задоволення потреб населення у житлово-комунальних послугах (ЖКП), а також системи управління цією галуззю та економічного забезпечення її діяльності. ЖКГ становить приблизно третину основних фондів і споживає більше чверті енергетичних ресурсів країни [1].

Постановка проблеми. Кризовий стан у сфері житлово-комунального господарства можна пояснити низкою причин, серед яких: відсутність ефективної системи управління, високий рівень монополізації, нерозвиненість механізму стимулювання ресурсозбереження, зниження інвестиційного потенціалу, зростання рівня зносу основних засобів, зниження стійкості систем інженерного забезпечення тощо. Можна цілком погодитися із думкою фахівців, що проблеми реформування житлово-комунального господарства загалом пов'язуються із залежністю від попереднього розвитку та неефективністю використання наявних ресурсів [2]. Залишковий принцип фінансування житлово-комунального господарства в радянські часи обумовив швидкий знос інфраструктури й устаткування, низьку продуктивність та відсутність сучасних технологій у сфері ЖКГ.

ⁱ Мороз Наталія Володимирівна, старший викладач кафедри фінансів Національного університету «Львівська політехніка»;

ⁱⁱ Малетич Тетяна Іванівна, студент Національного університету «Львівська політехніка».

© Н. В. Мороз, Т. І. Малетич, 2013



Однією з важливих причин низьких темпів проведення ринкових перетворень у сфері ЖКГ є те, що житлово-комунальне господарство продовжує залишатися бюджетно-дотаційною сферою, що пояснюється монополізованим становищем суб'єктів ЖКГ, а також відсутністю стимулів до формування в цій сфері конкурентного середовища. Визнаним фактом є те, що за відсутності реальної конкуренції у сфері житлово-комунального господарства неможливо забезпечити дієвих стимулів до зниження витрат, оптимізації системи управління, впровадження нових технологій [3].

Сфера ЖКГ налічує ряд підгалузей, серед яких пріоритетною є житлове господарство. На думку Є. Г. Абрамової та А. С. Крупника [1] житлове господарство – це підсистема житлово-комунального господарства, для якої характерним є обслуговування і утримання житлового фонду, надання різноманітних комунальних послуг та виконання робіт безпосередньо у житлових будинках, здійснення ремонтно-будівельних, спеціалізованих та монтажних-налагоджуваних робіт у житловому фонді, експлуатація громадських споруд.

Ця сфера є однією з найважливіших складових національної економіки, і необхідно також акцентувати, що тип житлової сфери та її розвиток визначаються впливом багатьох факторів, особливо зумовлених здійсненням трансформаційних процесів економіки.

Значущість житлової сфери визначається місцем і роллю житла в системі загальнолюдських і соціально-економічних цінностей – житло є необхідною умовою життєдіяльності і розвитку людини [4].

Теоретичні та прикладні проблеми управління житловим фондом досліджувалися у наукових працях вітчизняних вчених галузі економіки та управління. Серед них необхідно виділити наукові праці В. М. Кузьміна, Н. І. Олійник, Г. М. Семчука, О. М. Білянського, В. М. Кірюшина, Ю. М. Манцевича та ін. Проте проблема впровадження професійного управління житловим комплексом потребує подальшого дослідження.

Метою дослідження є проаналізувати існуючі на даний час інноваційні способи управління багатоквартирними житловими будинками та визначити найоптимальніший спосіб управління на основі договору між ОСББ та професійним управителем; дослідити переваги, недоліки і загрози професійного управління.

Результати дослідження. Ринок житлової нерухомості продовжує зростати. За даними Держкомітету статистики України житловий фонд держави на кінець 2011 року складає понад 10,2 млн будинків загальною площею 1086 млн м², кількість квартир становить 19327 тис. одиниць.

До категорії ветхих та аварійних житлових будинків віднесено по Україні 60,7 тис. житлових будинків загальною площею 5,1 млн кв. м, тобто 0,6% житлового фонду країни, де постійно проживають 145,7 тис. мешканців [5].

Житловий фонд будинків перших масових серій (60-70-х років забудови) складає близько 72 млн кв. метрів і потребує заміни або реконструкції. Фактично кожний четвертий міський житель проживає у житлових приміщеннях, які мають незадовільний технічний стан, низькі експлуатаційні якості та вичерпали свій експлуатаційний ресурс.

Недостатня комфортність, низька енергоефективність житлових будинків перших масових серій, їх значний фізичний і моральний знос потребують вирішення проблеми капітального ремонту (реконструкції) житла із застосуванням сучасних енергозберігаючих технологій, матеріалів та обладнання.

За розрахунками Міжнародної фінансової корпорації (IFC) на їх модернізацію потрібно понад \$ 15 млрд. Програмою реформування сфери житлово-комунального господарства до 2014 року передбачено фінансування заходів, пов'язаних з енергозбереженням в житловому фонді в розмірі 2 млрд грн. та 10,5 млрд грн. для розробки інвестиційних проектів з капітального ремонту будинків [6].

Приватизація окремих квартир у багатоквартирних будинках та відповідна заміна одноосібного власника багатоквартирного будинку в цілому багатьма самостійними власниками квартир, які водночас є співвласниками спільного майна в будинку, подальше масове укладання «прямих» договорів між споживачами та виробниками (які, відповідно, стали виконавцями) комунальних послуг у підсумку позбавили більшість багатоквартирних будинків в Україні ефективного управління. При тому, що формально відповідальність за стан свого майна несе власник, тобто співвласники багатоквартирного будинку, на практиці такої відповідальності майже ніхто не несе і мало хто її усвідомлює.

За такого стану виконавці комунальних послуг не мають достатніх підстав для використання внутрішньобудинкових мереж та доступу для їх ремонту, а виконавці послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій не мають прямої зацікавленості в належному утриманні таких мереж. Страждають вже в остаточному підсумку і самі споживачі, які не отримують якісних послуг та чіє майно з року в рік псується, і виконавці житлово-комунальних послуг, які зазнають збитків через незадовільний стан інженерних систем і комунікацій, за допомогою яких вони надають послуги.

Тож в організованому власникові та ефективному управлінні багатоквартирним будинком зацікавлені і споживачі, і виконавці житлово-комунальних послуг [7].

На даний час, разом із системою управління за допомогою житлово-експлуатаційних контор (ЖЕКів), організаційні принципи роботи яких є застарілими, існують такі інноваційні способи управління багатоквартирними будинками:

- 1) безпосереднє управління самими співвласниками без створення юридичної особи;
- 2) безпосереднє управління зі створенням юридичної особи (ОСББ);
- 3) професійне управління на основі договору з управителем.

Перший інноваційний спосіб передбачає здійснення управління співвласниками на умовах досягнення взаємної згоди без створення додаткових управлінських структур. Договір про управління багатоквартирним будинком укладається між усіма співвласниками. Виконавці послуг з утримання житла та комунальних послуг (централізоване постачання холодної та гарячої води, централізоване водовідведення, централізоване опалення, газопостачання, електропостачання) визначаються відповідно до умов договору між співвласниками. Договори з виконавцями послуг укладаються кожним із співвласників. До переваг цього способу управління слід віднести усвідомлення спільної відповідальності усіх співвласників за належне управління будинком. Разом з тим, є високий ризик неефективності управління у зв'язку із відсутністю у співвласників професійних знань та навичок для належного здійснення управління; виникають ускладнення: під час виконання управлінських функцій (розв'язання навіть дрібних проблем потребує рішення загальних зборів), під час збирання платежів за надані житлово-комунальні послуги (висока ймовірність виникнення конфліктів з сусідами через порушення платіжної дисципліни); постає питання взаємної відповідальності і контролю за повнотою та якістю наданих послуг

(співвласники, не маючи належної підготовки, практично не можуть протистояти тискові суб'єктів природних монополій – виконавців комунальних послуг) тощо.

Другий інноваційний спосіб передбачає здійснення управління співвласниками через статутні органи створеної ними управлінської структури – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Відносини між ОСББ та співвласниками – його членами ґрунтуються на законі та статуті ОСББ. Зі співвласниками, які не є членами ОСББ, укладається угода про співпрацю та дії у спільних інтересах [8].

Виконавці послуг з утримання житла та комунальних послуг визначаються ОСББ. ОСББ може:

- виступати як колективний замовник. Тут відносини між співвласниками вирішуються внутрішніми статутними правилами ОСББ. Об'єднання виступає колективним замовником послуг через договори про надання ЖКП із відповідними виконавцями. Мінусом ситуації є те, що часто до таких ОСББ висувають додаткові вимоги чи застосовують ціни (тарифи) як до юридичної особи. Окрім того, значно зростає роль керівництва ОСББ, вимоги до їх фаховості та компетентності, адже саме їм приймати рішення і вирішувати проблеми, пов'язані із забезпеченням багатоквартирного будинку і його мешканців відповідними послугами;

- визначати виконавців житлово-комунальних послуг, не виступаючи для них колективним замовником. У такому випадку мають місце прямі відносини виконавців зі співвласниками в багатоквартирних будинках, де створено ОСББ.

Основними недоліками управління співвласниками через статутні органи ОСББ є: високий ризик неефективності управління (голова та члени правління ОСББ часто не мають професійних знань та навичок для належного здійснення управління), незначні обсяги надходжень в одному окремо взятому будинку не дають змоги створити ефективну структуру управління, залучити до роботи кваліфіковані кадри, придбати й застосовувати сучасні машини та механізми, складно знайти підрядника для виконання ремонтних чи будівельних робіт невеликого обсягу.

Третій інноваційний спосіб передбачає здійснення управління співвласниками на основі договору з професійним управителем через ОСББ. Вибір професійного управителя здійснює ОСББ. Договори на управління багатоквартирним будинком укладаються професійним управителем з кожним із співвласників, а також з ОСББ. Договори з виконавцями житлово-комунальних послуг укладаються професійним управителем самостійно – він є посередником у всіх відносинах між співвласниками і виконавцями та несе відповідальність за постачання відповідних послуг. Контроль співвласників за якістю послуг подвійний – і через ОСББ, і через договір із професійним управителем. Професійний управитель веде всю фінансову діяльність і розрахунки за єдиною квитанцією на оплату житлово-комунальних послуг, що створює значні зручності для споживачів.

Таким чином, управитель забезпечує виконання комплексу функцій, спрямованих:

- по-перше, на стале функціонування житлового будинку (житлового комплексу) відповідно до його цільового призначення і збереження його споживчих якостей (управління, утримання, поточний ремонт);

- по-друге, на організацію забезпечення потреб мешканців житлових будинків в отриманні інших житлово-комунальних послуг відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил [9].

До переваг цього способу управління слід віднести прозорі договірні відносини між співвласниками і професійним управителем, захист інтересів співвласників будинку,

який полягає у юридичній відповідальності професійного управителя перед споживачем за кількість, своєчасність і якість житлово-комунальних послуг, можливість притягнути управителя до відповідальності за несумлінне виконання своїх обов'язків за договором тощо.

Недоліки і загрози професійного управління – це несформованість ринку професійних управителів, необхідність контролю і нагляду зі сторони правління ОСББ.

Кожен із наведених вище способів управління багатоквартирними будинками має свої переваги та недоліки, тому співвласники, обираючи спосіб управління, повинні проаналізувати всі «за» і «проти».

Величезне значення для співвласників багатоквартирного будинку має ефективність управління будинком, оскільки ринкова вартість окремої квартири дуже сильно залежить від стану будинку та рівня надання в ньому житлово-комунальних послуг [10].

Виходячи з різних моделей побудови відносин щодо забезпечення потреб співвласників у житлово-комунальних послугах, можна порівняти ефективність усіх трьох вищеописаних способів управління багатоквартирним будинком (табл. 1).

Таблиця 1 – Порівняння показників ефективності інноваційних способів управління багатоквартирними будинками [авторська розробка]

Показник оцінки	Безпосереднє управління співвласниками без створення юридичної особи	Безпосереднє управління зі створенням юридичної особи (ОСББ)	Професійне управління на основі договору з управителем
1	2	3	4
Платіжна дисципліна	Платежі надходять безпосередньо виконавцям житлово-комунальних послуг. Висока ймовірність порушень платіжної дисципліни	Затримка платежів споживачами може викликати затримку оплати послуг об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку	Затримка платежів споживачами може викликати затримку оплати послуг професійним управителем. До переваг варто віднести наявність, як у суб'єкта підприємницької діяльності, додаткових механізмів стягнення коштів з боржників
Аварійність	Відсутність оперативного реагування співвласників на аварійну ситуацію може її ускладнювати і подовжити строки ліквідації аварії та усунення її наслідків	Відсутність оперативного реагування співвласників і посадових осіб ОСББ на аварійну ситуацію може її ускладнювати та подовжити строки ліквідації аварії, усунення її наслідків	Забезпечується швидке реагування на аварійну ситуацію шляхом укладання професійним управителем відповідного договору з аварійно-ремонтною службою та контролювання його виконання
Якість управління	Немає гарантій, що серед співвласників наявні особи з достатньою кваліфікацією для здійснення управління	Немає гарантій, що серед співвласників та посадових осіб ОСББ наявні особи з достатньою кваліфікацією для здійснення управління	Висока якість управління: професійний управитель та його фахівці мають відповідні знання і відповідають кваліфікаційним вимогам

Продовження табл. 1

1	2	3	4
Витрати управління	Співвласники здійснюють управління власними силами. Витрати невеликі	Оперативне управління здійснюється правлінням ОСББ. Витрати невеликі	У вартість послуг з управління закладається певний рівень рентабельності, а також витрати на сплату податків. Витрати вищі порівняно з іншими способами управління
Інвестиції	Отримати кредит на проведення заходів щодо збереження і розвитку будинку в цілому нереально	Отримати кредит на проведення заходів щодо збереження і розвитку будинку в цілому дуже складно. Перевагою є можливість приймати участь у реалізації державних програм щодо розвитку ЖКГ та формувати резервний і ремонтний фонди за рахунок членських внесків членів ОСББ	Професійний управитель, маючи статус суб'єкта підприємницької діяльності, може залучити інвестиції різних видів на збереження і розвиток будинку
Комерційна діяльність	Не ведеться	Не ведеться	Ведеться, що дає додаткові фінансові можливості для повного і своєчасного виконання управлінських функцій
Організаційна та управлінська стабільність	Нестабільний спосіб: зміна одного із співвласників (наприклад у зв'язку з продажем квартири) вимагає переукладання договорів	Стабільний спосіб: зміна одного із членів ОСББ не припиняє чинності решти договорів	Досить стабільний спосіб: зміна одного із співвласників не припиняє чинності решти договорів і договору з ОСББ

Як можна побачити із проведеного аналізу, найоптимальнішим є спосіб управління багатоквартирним будинком на основі договору з професійним управителем, виявлені сильні сторони якого значно переважають слабкі сторони.

Відповідно пропонується наступна схема професійного управління багатоквартирними будинками (рис. 1).

За такої схеми управлінські функції чітко розподіляються між професійним управителем та об'єднанням, що передбачається у договорі між ними.

За ОСББ залишатимуться наступні управлінські функції:

- узгодження інтересів співвласників щодо утримання будинку та прибудинкової території у належному технічному та санітарному стані;
- ухвалення загальних рішень щодо цілей управління, розміру витрат на утримання будинку та прибудинкової території;
- вибір професійного управителя за принципом оптимального співвідношення «ціна – якість»;
- замовлення конкретного обсягу та якості послуг з оплатою «за результатами»;

– ефективний контроль за виконанням договору управління з професійним управителем через правління об'єднання.

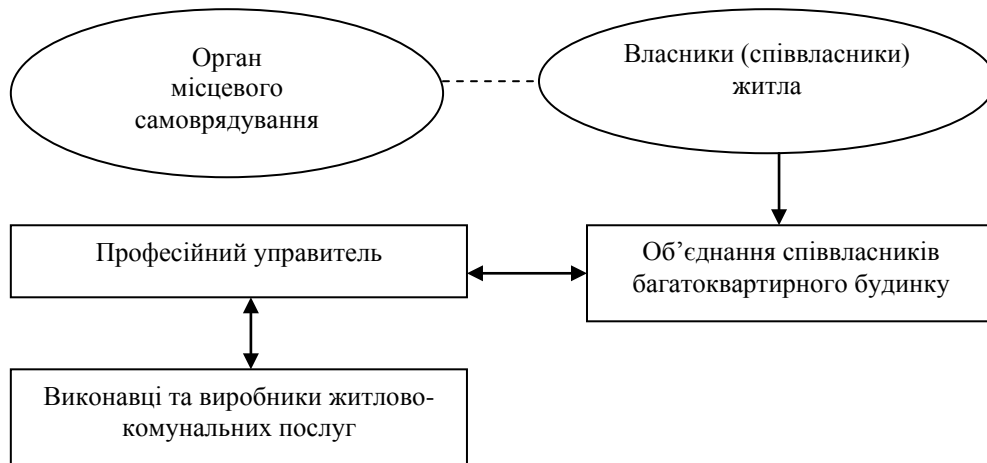


Рис. 1. Пропонована схема професійного управління житловим фондом [авторська розробка]

До управлінських функцій професійного управителя належать:

- розроблення, нагляд і контролювання реалізації довгострокових і короткострокових програм з утримання будинку, розроблення річних фінансових і господарських планів та звітність щодо їх виконання;
- укладання договорів із співвласниками про надання житлово-комунальних послуг та контролювання їх виконання;
- укладання договорів із виконавцями житлово-комунальних послуг та контролювання їх виконання;
- організування технічного обслуговування та поточного ремонту будинку, благоустрою прибудинкової території;
- проведення заходів щодо енергозбереження;
- ведення обліку співвласників та витрат на утримання будинку і прибудинкової території;
- інші види організаційної діяльності (підготовлення та надання довідок відповідно до діючого законодавства, технічне консультування та забезпечення інформацією співвласників згідно з договором).

Поєднання роботи ОСББ та професійного управителя, при якому співвласники приймають управлінські рішення в рамках створеного ними об'єднання співвласників – юридичної особи, а виконання рішень доручається професійному управителю на основі договору, вбачається найбільш вдалим, адже саме така співпраця має ряд переваг, основними серед яких є такі: безпосередня участь співвласників в процесі управління, утримання і використання неподільного та загального майна багатоквартирного будинку; формування конкурентного ринку послуг з управління житлом і розвиток середнього, малого та індивідуального підприємництва у цій сфері; можливості для організації робіт капітального характеру у багатоквартирному будинку (у тому числі з термомодернізації, ресурсозбереження) та залучення фінансування для проведення

таких робіт; ефективне використання наявних ресурсів для збереження і розвитку житлового будинку; поліпшення якості житлово-комунальних послуг та зниження їх собівартості.

Висновки і перспективи подальших наукових розробок. За підсумками викладених міркувань, слід зробити декілька висновків.

1. Найбільш ефективним способом управління багатоквартирними будинками є управління на основі договору між ОСББ та професійним управителем.

2. Запровадження професійного управління багатоквартирним житловим будинком (житловим комплексом) є нагальною державною потребою, оскільки з приходом у сферу житлово-комунального господарства ефективного управителя держава зможе забезпечити виконання кількох рівноцінних та взаємопов'язаних завдань, зокрема таких:

– забезпечення привабливості будинку на ринку житла, тобто збереження, а за наявності об'єктивних можливостей та резервів – і підвищення ринкової вартості окремих приміщень у ньому і попиту на них на ринку нерухомості;

– підтримання та поліпшення технічного стану будинку, утримання в належному стані прибудинкової території та розміщених на ній об'єктів благоустрою;

– гарантування безпеки та комфортності проживання в цьому будинку через надання його мешканцям житлово-комунальних послуг у необхідних обсягах та належної якості.

Реалізація поставлених завдань дасть істотний поштовх до розвитку реальних ринкових механізмів у сфері житлового господарства, забезпечить збереження і розвиток житлового фонду України.

Перспективи подальших досліджень полягають в аналізі впливу ефективності професійного управління (мотивування, контролювання) житловими будинками на збереження житлового фонду в цілому.

Література

1. *Енциклопедія державного управління* : у 8 т. / Нац. акад. держ. упр. при Президентіві України ; наук.-ред. колегія: Ю. В. Ковбасюк (голова) та ін. – К. : НАДУ, 2011. – ... Т. 4 : Галузеве управління / наук.-ред. колегія: М. М. Іжа (співголова), В. Г. Бодров (співголова) та ін. – 2011. – 648 с.
2. *Механізми розвитку житлово-комунального господарства: системи управління, ціноутворення, підготовки кадрів* [Текст] : монографія / Б. М. Данилишин, М. А. Хвесик, М. Х. Корецький та ін. – Донецьк : Юго-Восток, 2008. – 351 с.
3. *Драган, І. О.* Державне управління розвитком житлово-комунального господарства України: модернізація та ресурсозбереження [Текст] : монографія. – Донецьк : Юго-Восток, 2011. – 237 с.
4. *Левчинський, Д. Л.* Державні регулятори соціально-економічних умов інвестування у відтворення житла [Текст] : монографія / Д. Л. Левчинський. – Д. : Свідлер, 2011. – 308 с.
5. *Житловий фонд України* // Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу : http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm.
6. *Практичні аспекти функціонування підприємств міського господарства* [Текст] : монографія / [Андрєєва В. М. та ін.] ; за заг. ред. Є. М. Кайлюка. – Х. : Точка, 2012. – 342 с.
7. *Олійник, Н. І.* Інноваційні механізми управління багатоквартирним житловим фондом [Текст] / Н. І. Олійник // Збірник наукових праць Національної академії державного управління при Президентіві України. – 2010. – № 1. – С. 73–87.
8. *Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»* від 29.11. 2001, № 2866-III. – ст. 9.

9. *Правила надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд* : Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 2 лютого 2009 року № 13 // Офіційний вісник України. — 2009. — № 34. — Ст. 1188.
10. *Управління житловим будинком* : практичний посібник / А. Бабак, Д. Левицький, Н. Лисенко, В. Погорелова, В. Руденко, В. Святоцька. — Київ : Ін-т місцевого розвитку, 2007. — 160 с.

Отримано 03.04.2013 р.

Иновационные способы управления многоквартирными жилыми домами

**НАТАЛИЯ ВЛАДИМИРОВНА МОРОЗ^{*},
ТАТЬЯНА ИВАНОВНА МАЛЕТИЧ^{**}**

** старший преподаватель кафедры финансов
Национального университета «Львовская политехника»,
ул. Митрополита Андрея, 5, г. Львов, 79013, Украина,
тел.: 00-380-322-582193, e-mail: moroz.n.v@mail.ru*

*** студент Института экономики и менеджмента
Национального университета «Львовская политехника»,
ул. Митрополита Андрея, 5, г. Львов, 79013, Украина,
тел.: 00-380-322-582193, e-mail: moroz.n.v@mail.ru*

Жилищно-коммунальное хозяйство является одной из наиболее приоритетных отраслей хозяйственного комплекса, на которую возложена задача стабильного функционирования населённых пунктов на территории Украины. Однако, именно этой сферы практически не коснулась рука рыночной экономики. На сегодня одной из наиболее острых социально-экономических проблем Украины является содержание имеющегося жилищного фонда в надлежащем состоянии, его эффективная эксплуатация, сохранение и развитие. В статье проанализировано развитие рынка жилой недвижимости, техническое состояние жилищного фонда. Исследованы существующие в настоящее время инновационные способы управления многоквартирными жилыми домами и определён оптимальный способ управления на основе договора между объединением совладельцев многоквартирного дома (ОСМД) и профессиональным управляющим. Исследованы преимущества, недостатки и угрозы профессионального управления. Предложена схема профессионального управления жилищным фондом разработанная авторами.

Ключевые слова: жилищное хозяйство, жилой фонд, профессиональное управление, управляющий.

*Mechanism of Economic Regulation, 2013, No 4, 164-173
ISSN 1726-8699 (print)*

Innovative Methods of Management Apartment Dwellings Houses

**NATALIA V. MOROZ^{*},
TATYANA I. MALETICH^{**}**

** Senior Tutor of Department of Finances,
National University «Lviv Polytechnic»,
Metropolitan Andrey Street, 5, Lviv, 79013, Ukraine,
phone: 00-380-322-582193, e-mail: moroz.n.v@mail.ru*

** Student of the Institute of Economics and Management
National University «Lviv Polytechnic»,
Metropolitan Andrey Street, 5, Lviv, 79013, Ukraine,
phone: 00-380-322-582193, e-mail: moroz.n.v@mail.ru

Manuscript received 03 April 2013.

Housing and utilities is one of the priority sectors of the economic complex, with the task of stable functioning of settlements on the territory of Ukraine. However, it is this sector hardly touched by the hand of the market economy. Today one of the most pressing social and economic problems in Ukraine is the content of the existing housing stock in good condition, its efficient operation, maintenance and development. The article analyses the development of the real estate market, the technical condition of the housing stock. Currently existing innovative ways to manage multi-family houses and determined the optimal control method based on the agreement between the association of co-owners of apartment buildings (condominiums) and professional managers are investigated. Strengths, weaknesses and threats of professional management are investigated. A scheme of professional housing management is developed by the authors.

Keywords: housing, housing stock, professional management, manager.

JEL Codes: A13, D61, E22, O31, R31

Figures: 1; *References:* 10

Language of the article: Ukrainian

References

1. *Encyclopaedia of Public Administration* (2011): in 8 vol., The National Academy of Public Administration, the President of Ukraine; Scientific Editorial Board: J. V. Kovbasjuk at all. NAPA, Vol. 4: *Branch Management* (2011) / Scientific Editorial Board: M. M. Iza, V. G. Bodrov at all.
2. Danylyshyn, B. M., Hvesyk M. A., Korecky M. H. at all (2008), *Mechanisms of development housing: management, pricing, training*, Donetsk, Yugo-Vostok.
3. Dragan, I. O. (2011), *Public administration of housing and communal services of Ukraine: modernization and resource*, Donetsk, Yugo-Vostok.
4. Levchunskuy, D. L. (2011), *System character of the state regulators socio-economic conditions of reproduction to housing fund*, Donetsk, Svidler.
5. *The Housing Fund of Ukraine*, State Statistics Service of Ukraine, http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm.
6. Andreev, V. M. at all (2012), *Practical aspects of the urban functioning*, ed. by E. M. Kailiuk, Kharkiv, Tochka.
7. Oliinyk, N. I. (2010), "Innovative mechanisms for managing multi-story housing fund," *Proceedings of The National Academy of Public Administration of the President of Ukraine*, 1. 73–87.
8. The Law of Ukraine (2011) "Of Multi-family Apartment House Owners", № 2866-III, Kyiv.
9. *Terms of service management buildings, residential complex or a complex of buildings and structures* (2009), Order the Ministry of Housing and Local Government Provisional, February, 2, 2009, № 13, *Oficiynyi visnyk Ukrainy*, 34, 1188.
10. Babak, A., Levycky D., Lysenko N., Pogorielova V. at all. (2007), *Managing a house: practical Guide*, Kyiv, Instytut mistsevoho rozvytku.