

УДК 330.111.62:365

JEL A12; P48; R31

DOI 10.33244/2617-5932.6.2020.168-184

А. А. Щербина,*к. е. н.,**Комунальний концерн**«Центр комунального сервісу»,**м. Київ**e-mail: a.a.shcherbina@gmail.com***ORCID ID 0000-0001-8744-3418**

ЕКОНОМІКО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ ПРАВ І ВІДНОСИН ВЛАСНОСТІ У ПРОЄКЦІЇ НА УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ ПРИВАТИЗОВАНОГО ЖИТЛА

Можливість запобігання передчасному руйнуванню житлового фонду, приватизованого неефективними власниками, ускладнюється недосконалістю і негнучкістю чинного законодавства, яке визначає права власності взагалі і у багатоквартирному будинку зокрема. Це вимагає наукового дослідження як нових економічних явищ, які обґрунтовують необхідність зміни законодавства, так і дієвих правових конструкцій для результативних дій в управлінні житлом. Одним із можливих підходів, дослідженим у статті, є спроба міждисциплінарного аналізу і декомпозиції понять «власність», «права власності» і «відносини власності» для можливого розподілу прав і відповідних фінансових обов'язків між різними суб'єктами, потенційно спроможними щодо належного утримання житла в межах своїх правомочностей. Методами історичного і логічного аналізу на основі численних публікацій досліджується генезис економічного і юридичного понять «власність» у контексті об'єктивних соціально-економічних процесів. У перспективі пропонується шлях законодавчого зменшення тягаря утримання житла власниками з відповідним скороченням прав володіння і розпорядження та зі збереженням за ними прав користування.

Ключові слова: *власність, житло, права, відносини, теорія, суб'єкт, об'єкт.*

А. А. Щербина. Экономико-правовой анализ прав и отношений собственности в проекции на управление и финансирование приватизированного жилья

Возможности предотвращения преждевременного разрушения жилищного фонда, приватизированного неэффективными собственниками, усложняются несовершенством и негибкостью действующего законодательства, которое определяет права собственности вообще и в многоквартирном доме в частности. Это требует научного исследования как новых экономических явлений, которые обосновывают необходимость изменения законодательства, так и действенных правовых конструкций для результативных действий в управлении жильем. Одним из

возможных подходов, исследованным в статье, является попытка междисциплинарного анализа и декомпозиции понятий «собственность», «права собственности» и «отношения собственности» для возможного распределения прав и соответствующих финансовых обязательств между различными субъектами, потенциально способными к надлежащему содержанию жилья в пределах своих полномочий. Методами исторического и логического анализа на основании множественных публикаций исследуется генезис экономического и юридического понятия «собственность» в контексте объективных социально-экономических процессов. В перспективе предлагается путь законодательного уменьшения бремени содержания жилья собственниками с соответствующим сокращением прав владения и распоряжения с сохранением за ними права пользования.

Ключевые слова: *собственность, жилье, права, отношения, теория, субъект, объект.*

Мета статті полягає у системному аналізі поняття «власність», дослідженні можливостей і доцільності як перегляду визначених у законодавстві прав і обов'язків власників, так і їхнього перерозподілу для полегшення фінансового тягаря щодо обов'язків її утримання власниками сьогодення, зокрема житлової нерухомості.

Відмінність завдань нашого дослідження від інших юридичних та економічних публікацій за тематикою власності полягає у такій декомпозиції понять, яка дає можливість у подальшому поставити у відповідність їм певні механізми, методи і засоби управління суб'єктами, об'єктами власності чи відповідними їм відносинами і процесами. За таким підходом різнопредметні напрацювання численних авторів слугуватимуть підсистемами чи елементами правової та управлінської конструкції, що вибудовується.

Постановка проблеми. Гострі проблеми житлового забезпечення громадян України вимагають свого невідкладного вирішення на засадах статті 47 Конституції України [1] та відповідно до цілей сталого розвитку [2], тобто враховуючи ряд принципів, особливе місце серед яких належить не перекладенню на наступні покоління накопичених житлових проблем і фінансових потреб щодо нормалізації стану житлового фонду.

На наше переконання, вирішення житлових проблем в Україні на засадах сталого розвитку пов'язане з удосконаленням прав і відносин власності.

Так, останні дослідження Аналітичного центру CEDOS показали, що з огляду на зарубіжний досвід, попри багаторічну орієнтацію держави на розвиток приватної власності на житло, гарантування Конституцією України доступності житла видається можливим лише за умови балансування на ринку власного й орендованого житла мешканців [3, с. 9]. Відтак фахівці центру рекомендують відмовитись від подальшого стимулювання державою власності на житло, насамперед припинити його приватизацію і розвивати оренду [3, с. 122]. Варто додати до цього потребу в окремому розгляді житла соціального призначення у складі оренди, тобто звернути увагу не стільки на форму використання житла, скільки на неприватну форму його власності.

На жаль, більшість вітчизняних науковців, серед яких домінували високопосадовці і керівники великих будівельних та комунальних підприємств, традиційно виступали апологетами державної житлової політики, направленої на підтримку приватного житла, і розвивали у своїх працях ідеї застосування для цього різних фінансових інструментів кредитування, поширення приватних керуючих компаній та організації створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ).

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Серед небагатьох науковців, які пов'язували результати управління житловим фондом з відповідними відносинами власності, варто зазначити Н. Гуру [4], З. Гончарову [5] та Н. Мороз [6]. Відповідно до хронології розвитку відносин власності у житловій сфері України зазначені авторки зосереджувалися спочатку на становленні та зміцненні приватної власності [4], формуванні договірних відносин між приватними суб'єктами господарювання [5] та поширенні професійного управління будинками у доповнення до створення ОСББ [6].

Однак у новітніх публікаціях, зокрема у кандидатській дисертації Т. Ніколаєвої [7], починають піддаватися критиці наслідки безоплатної приватизації житла без урахування можливостей власників щодо його подальшого нормального утримання й оновлення; вибір об'єктами приватизації окремих квартир, власниками яких стали сім'ї з різним рівнем доходів, поточних і перспективних можливостей і потреб щодо спільного утримання будинку. Крім того, як вважає авторка, принципово не змінилися методи і засоби управління житлом, які не враховували життєвий цикл будинку і довгострокові витрати власника. Це позбавило будинки як цілісні об'єкти ефективного господаря й ефективного менеджера, спричинило відставання у здійсненні поточних та капітальних ремонтів, прогресуючий фізичний і моральний знос житлового фонду, який за існуючих фінансових можливостей домогосподарств, місцевих та державного бюджетів не може бути компенсований новим будівництвом. Відтак був зроблений висновок, що управління будинком як об'єктом стало найслабшою ланкою у відтворенні житлового фонду, і саме на удосконалення управління (опосередковано через власність) необхідно звернути основну увагу.

Інші автори у публікаціях наступних років досліджували різні чинники і наслідки неефективності управління житловим фондом, а звідси і вади надмірного поширення приватної власності на житло в Україні.

Так, П. Пантелеев, здійснюючи аналіз стану житлового фонду, показав, з одного боку, небезпечний рівень зношеності будинків, зазначив, що ситуація ускладнюється історичною відсутністю ремонтної складової у тарифах, що вирізняє Україну серед інших країн близького і далекого зарубіжжя, і запропонував включити відповідні обґрунтовані суми до вартості житлових послуг. З іншого боку, він вказав на надвисоку вартість накопичених потреб у капітальних ремонтах багатоквартирних будинків і передбачив відповідну проблематичність здійснити необхідне фінансування більшістю домогосподарств країни, які, відповідно до чинного законодавства, стали співвласниками будинків, зобов'язаними утримувати їх у належному технічному стані за власні кошти з можливою, але не обов'язковою участю місцевих бюджетів [8, с. 20].

Відтак виникла необхідність оцінки невідповідності вартості утримання і ремонту житла власниками і платоспроможності цих саме власників як мешканців. Відповідні дослідження були проведені нами з урахуванням потреби у самостійній оплаті мешканцями усіх житлово-комунальних послуг уже включно з капітальними ремонтами будинку. Результати засвідчили, що з урахуванням нової інвестиційної складової у багатоквартирних будинках, які потребують капітальних ремонтів і де проживають більш бідні сім'ї, які здебільшого є й отримувачами субсидій, частка неплатоспроможних споживачів перевищуватиме 80 %. Отже, дійшли висновку про необхідність удосконалення відносин власності, запропонувавши механізм трансформації житлових активів мешканців-власників у платіжний ресурс за житлово-комунальні послуги [9, с. 16–17].

Розглянуті дослідження стосувалися переважно мікрорівня економіки.

Т. Ніколаєва, досліджуючи у докторській дисертації 2019 р. нерухомість (нерухому власність) на макрорівні, також дійшла висновку про неможливість житлового забезпечення громадян виключно за рахунок ринкових механізмів та недоцільність масового надання житлово-комунальних субсидій власникам житла, зокрема приватизованого [10, с. 20]. Вона зробила й більш загальний висновок про залежність ефективності суб'єкта володіння нерухомістю від його фінансової та управлінської спроможності, а саме держави чи територіальної громади. Це мало важливе значення для усвідомлення негативних наслідків будь-якої неефективності власності на об'єкти нерухомості, особливо ураховуючи, що нерухомість становить більшу частину вартості глобальних, національних чи сімейних активів.

У статтях В. Ніколаєва та О. Кучеренка 2018–2019 років досліджуються проблеми житлової політики у контексті державного управління і зазначається, що делегування державою громадянам прав власності на житло за неможливості для значної частини з них сплачувати повну вартість навіть комунальних послуг створило загрозу недофінансування утримання будинків, передчасної їх зношеності у разі неможливості придбання нового житла. З іншого боку, як вважають автори, гіпертрофована система державних житлових субсидій домогосподарствам увійшла у протиріччя із суцільною приватною власністю на житло як на нерухомі активи, чого немає і не може бути у жодній моделі соціальної держави. Ці серйозні проблеми, на думку авторів, мають вирішуватись не під впливом декларативних намірів, політичної кон'юнктури, а на основі подальших наукових досліджень та обґрунтувань нової житлової політики [11, с. 22].

З наведених різногалузевих досліджень стає очевидним, що необхідно зменшити фінансове навантаження на більшість мешканців, які є одночасно і власниками житла, враховуючи, що саме «власність зобов'язує» їх до певних витрат, передусім капітальних. В іншому випадку приватний житловий фонд деградуватиме, що, за Конституцією України, викличе потребу у масовому забезпеченні громадян новим соціальним житлом, будівництво якого буде значно дорожчим, ніж вчасний капітальний ремонт наявних будинків.

Одним з можливих напрямів пошуку вирішення проблеми є привернення уваги до сутності самого поняття «власність», дослідження її внутрішньої структури та прояву в економічних відносинах і законодавчому регулюванні прав у житловій сфері.

Статті 316–327 Цивільного кодексу України досить чітко визначають права і обов'язки власників, зокрема й у сфері, яка нас цікавить [12].

Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону і за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном. Усі суб'єкти права власності є рівними перед законом. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

Власник зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства, він не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі. Особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Примусове відчуження об'єктів права власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності на підставі і в порядку, встановлених законом.

Власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом. Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження (псування) майна несе його власник, якщо інше не встановлено договором або законом.

Суб'єктами права приватної власності є фізичні та юридичні особи. Склад, кількість та вартість майна, яке може бути у власності фізичних та юридичних осіб, не є обмеженими. У комунальній власності є майно, зокрема грошові кошти, яке належить територіальній громаді. Управління майном, що є у комунальній власності, здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування [9].

Виклад основного матеріалу дослідження. Поняття власності, поширене у західних довідкових джерелах, наприклад в англійській Investopedia – провідному світовому електронному фінансовому ресурсі, кореспондується з наведеними вище положеннями Цивільного кодексу України про права власності: «Property is a term describing anything that a person or a business has legal title over, affording owners certain enforceable rights over said items» [13].

Однак у вітчизняних джерелах поширене зовсім інше системне визначення власності, наприклад, у виданні Економічної енциклопедії: «Власність – це категорія, яка містить ряд підсистем суспільних відносин (економічних, соціальних, правових, психологічних, національних тощо), що прямо й опосередковано стосуються привласнення предметів природи у процесі праці та привласнення матеріальних і духовних благ через соціально-економічну форму суспільного способу виробництва» [14, с. 237]. Тобто на протигагу юридичним підходам вітчизняні економісти вважають, що основною характеристикою власності є не річ і не ставлення людей до речей, а те, ким і як привласнюються речі і як таке привласнення зачіпає інтереси інших людей.

Необхідно зазначити, однак, що у таких визначеннях власності більшість вітчизняних науковців дотримуються близьких до марксистських політекономічних позицій. Однак це заважає бачити очевидну різницю у підходах до визначення власності різними науками: в економіці – через відносини та спосіб виробництва, у юридичній науці – через права, а також констатувати відмінності підходів до первинності відносин чи прав власності.

Юридична власність. Неоднозначність, яка впливає на управління економічними процесами, помітна і всередині юридичної власності. У юридичній літературі можна зустріти два різні підходи до усталеності прав власності.

Основна ідея континентального права власності у Європі, яка виникла з Римського права, полягає у неподільності прав власності. Проте під впливом господарських потреб законодавством стали конструюватися і допускати виключення з правила, наприклад у вигляді оренди, сервітуту, іпотеки і застави. Ці явища, які потребують окремого розгляду з позицій управління власністю, загалом свідчать про умовність неподільності прав власності.

Натомість англосаксонська правова система виходить з феодального права, де право власності на землю не було абсолютним. Така правова система принципово допускає розподіл власності на часткові правомочності окремих осіб.

Різницю між наведеними визначеннями власності вдало проілюстрував Д. Меррімен, на що посилаються інші автори, на прикладі коробки з правами. У континентальному праві той, кому вона належить, є власником. Власник може передати одне або декілька з прав іншим особам. Але доти, доки сама коробка залишається у нього, він зберігає власність, навіть якщо коробка порожня. В англо-американському праві є лише різний

набір законних прав. Коли власник передає іншій особі одне або декілька з них, він їх втрачає [15].

Отже, якщо для континентальної правової системи характерна концепція, відповідно до якої право власності розглядається як абсолютне, неподільне й безумовне («справжній» власник може бути тільки один), англосаксонському праву (з якого була запозичена і довірча власність), навпаки, невідоме поняття повного права власності, що перебуває виключно в руках однієї особи [16, с. 100].

Науковці пропонують також і різну деталізацію прав власності, починаючи від вказаних вище трьох правомочностей: володіння, користування, розпорядження, і закінчуючи так званим «повним переліком» А. Оноре з 11 елементів: володіння; користування; окреме право управління (право вирішувати, хто і як забезпечуватиме використання благ); право на дохід (право володіння результатами використання благ); право суверена на капітальну вартість (на використання, споживання, зміну чи знищення блага); право на безпеку (на захист від експропріації або від пошкодження у навколишньому середовищі); право на передачу благ у спадок; право на безстроковість володіння благом; заборона на використання у шкідливий спосіб; право на відповідальність (можливість стягнення блага на сплату боргу); право на зворотність (повернення після закінчення терміну угоди або достроково у випадках порушення умов) [17].

Р. Кутер пропонує інший перелік прав власності, який включає право: використовувати, споживати, виснажувати, руйнувати, покращувати, розробляти, перетворювати, продавати, дарувати, заповідати, закладати, здавати в оренду [18].

Управлінці зазвичай користуються більш коротким переліком, який містить право: законно використовувати актив, отримувати дохід, принесений активом; змінювати форму активу і його субстанцію; передавати актив іншим особам за взаємоузгодженою ціною, тобто право відчувувати актив (рис. 3).

Деталізація прав власності набуває більшого значення за умов можливості їх передачі. Щодо переліку правомочностей і визнання суб'єкта власником, то Н. Мацелюх вважає, і це є особливо важливим для нас, що наявність хоча б однієї з них у руках людини вже робить її власником [19].

Досліджуючи історичну зміну уявлень щодо власності і позицію вітчизняних науковців у цьому процесі, В. Кісель робить висновки про формування серед провідних науковців в Україні системи поглядів, які відповідають сучасній міжнародній традиції [20], але ці погляди досить неоднозначні:

– пропонується розуміти права власності безвідносно до його носіїв, тобто є лише єдине право власності з набором правомочностей, у якого можуть бути різні суб'єкти: громадяни, юридичні особи, держава й інші публічно-правові утворення;

– пропонується розглядати права власності як засіб здійснення підприємницької діяльності;

– відмічається й історична необхідність розподілу прав власності та виникнення нових прав, наприклад права оперативного управління та повного господарського відання з їх законодавчим закріпленням, а також припустимість довірчої власності як речово-правового способу управління власністю в інтересах визначеної третьої особи.

Але й для континентального права, запозиченого Україною, вітчизняний автор Р. Майданік запропонував концепцію «цільового» права власності як одного зі способів управління об'єктами, коли одна особа є власником майна, а інша – має на те саме майно

похідне право на чужу річ на певний час з можливістю його відновлення повним обсягом після досягнення мети або з інших підстав, визначених законом чи договором [21, с. 39]. Така пропозиція видається цікавою у проєкції саме на житлову нерухомість.

У вітчизняній економічній науковій літературі доводиться, що, попри те, що ніби права власності визначають діяльність суб'єктів, власність є формою вияву реальних економічних відносин, належить до надбудовних відносин, залежить від волі й свідомості людей. Юридична власність – лише загальна умова виробництва, вияв волі певного класу і правове оформлення цієї волі в юридичних актах і нормах, у праві власності. Тобто економічні відносини – первинні, права власності – вторинні.

Тому в сучасних економічних умовах, як зазначає О. Гриценко, все більшого поширення набувають ідеї гнучкої англосаксонської правової системи [22]. Тісний взаємозв'язок між економічними і юридичними поглядами на власність відмічений також Н. Мацелюх та І. Максименком, які сформулювали предмет і метод економічної теорії права та дійшли висновку, що у неокласичній економічній теорії право стає способом обмеження, який компенсує недоліки ринкової економіки і допомагає їй відтворювати конкурентні переваги. Зазначена теорія починає досліджувати економічну сутність правових обмежень, що виявляються в їх впливі на ціни, наявності альтернативних витрат, у змінах попиту та пропозиції економічних ресурсів. Судові рішення стають допоміжним способом досягнення ринкової ефективності, а критерієм застосування правових норм виступає економічний результат від їхнього використання [23, с. 97].

Економічна власність – це система сутнісних виробничих відносин між людьми (класами, соціальними верствами, групами, окремими індивідами тощо) з приводу привласнення різноманітних об'єктів власності (засобів виробництва, предметів споживання, послуг, робочої сили, патентів та ін.) в усіх сферах суспільного відтворення (безпосередньому виробництві, розподілі, обміні та споживанні) [14].

Економічна власність має кількісну та якісну сторони. Як зазначає А. Приятельчук, перша означає певну сукупність об'єктів власності, друга виражає систему виробничих відносин між людьми щодо привласнення об'єктів в усіх сферах суспільного відтворення. В єдності цих двох сторін економічна власність означає привласнення (індивідом, колективом, державою та іншими суб'єктами) засобів виробництва, предметів споживання, послуг та інших об'єктів власності в усіх сферах суспільного відтворення [24].

У проєкції на житло така структуризація економічної власності ставить ряд проблем перед дослідниками щодо поєднання у власному житлі виробничих і споживчих функцій, які вимагають різнонаправленого управління [6].

Власність економічно реалізується, якщо приносить прибуток власнику. Як зазначав Л. Мізес, «власність означає повний контроль над послугами, які можна отримати з деякого блага. Це поняття власності та прав власності не варто плутати з юридичним визначенням власності та прав власності, що сформульоване в законодавстві різних країн. Визначено поняття власності так, щоб надати власнику повний захист державного апарату стримування та примусу і відвернути будь-які посягання на його права, було ідеєю законодавців та судів» [25, с. 640]. Так само у понятті «власність» і у відносинах власності мають бути юридично і економічно захищені права та інтереси споживача-мешканця.

Відповідь на цей виклик можна отримати, скориставшись загальною логікою Ю. Лузана і Н. Стецюри, які, досліджуючи еволюцію поняття «власність», розставляють права і відносини власності так: права власності виступають як правила гри для всіх, які

впорядковують відносини між окремими агентами, а з позиції індивідуальних агентів являють собою пучки правомочностей для прийняття рішень з приводу певного предмета власності. Кожен такий пучок може розщеплюватися, і тоді одна частина правомочностей починає належати одній людині, друга – другій тощо. Відповідно, суб'єкти прав власності та їх правомочності можуть утворювати різні комбінації. Отже, оскільки власність має історичний характер, тобто під час свого розвитку зазнає кількісних та якісних змін, відповідно, розвивається і система поглядів на відносини власності, відбувається поєднання історичного і логічного розвитку [26, с. 33].

Узагальнена структура юридичної та економічної власності подана на рис. 1.

В. Кісель [20] узагальнює, що право власності проявляється: у поступовому переході від абсолютного до обмеженого характеру у зв'язку зі зростанням соціальної функції власності; у розумінні приватної власності як природного права людини, яке поза волею свого носія може відчужуватися лише у випадках, які прямо передбачені законом; в утвердженні принципу рівноправності всіх власників; у багатоманітності видів, типів, форм права власності.

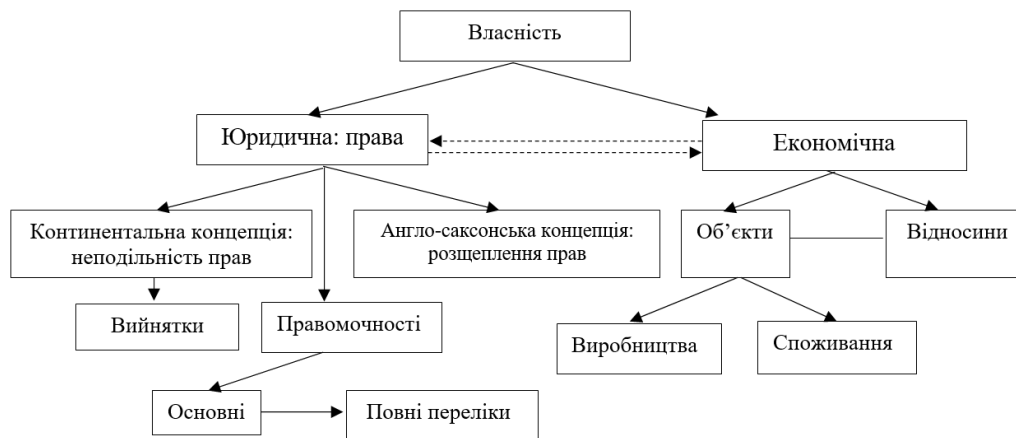


Рис. 1. Узагальнена структура власності

Джерело: розроблено автором.

Структуризація власності за різними ознаками – родовими, видовими, типовими і формоутворюючими – має певне значення для вирішення відповідних правових режимів управління у процесі реалізації економічних відносин. Тому вимагає з'ясування наша позиція у дискусії юристів і економістів щодо структуризації прав власності за ознаками.

Для прикладу, А. Приятельчук, застосовуючи політекономічний підхід до власності, запропонував таку структуризацію цього поняття за родовими, типовими, видовими та формоутворюючими ознаками [24].

Родова ознака власності полягає у прояві її приналежності, тобто у цьому сенсі «будь-яка власність є приватною». *Вид* власності, на його думку, визначається характером поєднання робітника із засобами виробництва: а) засоби виробництва і результати праці належать виробникові; б) засоби виробництва і результати праці не належать виробникові. *Тип* власності уточнює її вид і характеризується конкретним способом привласнення благ

інші відстоюють плюралізм власності з різними правовими режимами, і, як наслідок, з цього для них логічно слідує висновок про наявність *форм, типів та видів* власності тощо, хоча між ними відсутнє чітке розмежування та взаємоузгодженість. У статті вона показує, що із вживання термінів у законодавстві важко виявити сутність типу, форми та виду права власності і співвіднести їх між собою. Не можна виявити струнку структуру відносин власності за запропонованими підходами і з наукових праць, у яких, крім розглянутої вище класифікації, можна зустріти різні варіанти співвідношень типу, форми і виду.

Однак також визнається, що з наукових праць та аналізу нормативно-правових актів можна визначити такі критерії, завдяки яким пропонується певний поділ права власності: суб'єкти права власності, зв'язок між суб'єктом та об'єктом права власності, призначення об'єкта, присвоєння та інтерес.

Саме *суб'єктний* критерій часто дозволяє стверджувати про приватну, державну та комунальну власність. Втім варто вказати і на допустимість поєднання майна різних суб'єктів зі створенням так званої змішаної власності на відміну від власності «чистої» форми або виду. Термін «змішана власність» вживається в українському законодавстві без пояснень того, чи є вона однопорядковою з приватною, державною та комунальною власністю, чи це синтетично створена власність, за якою не стоїть окремий правовий режим. Правовий режим матиме майно, передане учасниками товариства з обмеженою відповідальністю: змішаної власності або приватної власності. Воно сформувалося внаслідок об'єднання майна різних власників (приватних, держави та територіальних громад), однак право на це майно належить створеному підприємству, що зазначено у законодавстві.

Відтак авторка нарікає, що введення у правову термінологію економічних відмінностей породжує неподолані складнощі, а економічні уявлення розвиваються без врахування правових конструкцій, в які вони мають бути втілені, і вступають з ними у конфлікт.

У розвитку позначеного вище суб'єктного критерію набуває значення і *зв'язок між суб'єктом та об'єктом* права власності, який може бути безпосереднім чи опосередкованим. Таке бачення панує в економічній науці, але є неприйнятним для юридичної науки, бо суб'єктом права власності стає не угруповання тих, хто об'єднав своє майно, а єдина створена ними організація – юридична особа. Але відносини цього рівня відрізняються від відносин власності першого, більш простого рівня, оскільки особи, які передали своє майно створюваній ними організації, безпосередній зв'язок з ним втратили. Та й власниками (співвласниками) цього майна вони не є, а здійснюють на нього вплив опосередковано – через створювані органи юридичної особи та корпоративні права або права на частку в статутному капіталі, або акції.

Відтак до економічної схеми відносин власності варто додати можливу ознаку їх опосередкованості.

Присвоєння як наступний критерій поділу власності, запропонований у [27], бере свої витоки так само в економічній площині. У разі суспільного присвоєння виникає *публічна* власність, під час приватного – приватна власність. Суспільне присвоєння буває різного *рівня*: майно українського народу, державне або майно територіальних громад. Водночас постає питання щодо того, чи є публічна власність такою ж правовою категорією, як і приватна власність, і наскільки для неї прийнятним є те правове регулювання, яке надається відносинам приватної власності, адже законодавець фактично лише позначив державу та територіальні громади як суб'єкти права власності, але не врегулював

відносини власності, що складаються за їх участі. Істотно різняться й регулювання з приводу управління державною власністю в Законі України «Про управління об'єктами державної власності» [28].

Тісно пов'язаним з попереднім критерієм є *інтерес*, який покладено в основу розмежування приватної власності, суб'єктами якої виступають приватні особи (фізичні та юридичні) та яка покликана задовольняти виключно їх інтереси, і публічної власності, яка слугує суспільному інтересу.

Призначення також фігурує як запропонований критерій поділу власності. Виокремлюють власність для особистого використання (індивідуальна, сімейна власність), підприємницької та іншої суспільно корисної діяльності (приватна власність), потреб держави та суспільства в цілому або його окремих складових (державна та комунальна власність).

Отже, на думку І. Спасибо-Фатєєвої, немає зрозумілості у тому, як право власності поділяється чи на типи, чи на види, чи на форми або на всі разом у певній взаємній відповідності. З огляду на усю гаму пропозицій та різноманітні підходи авторкою пропонується декомпозиція структури власності, де враховується певна ієрархія між типами, формами та видами права власності (рис. 3).

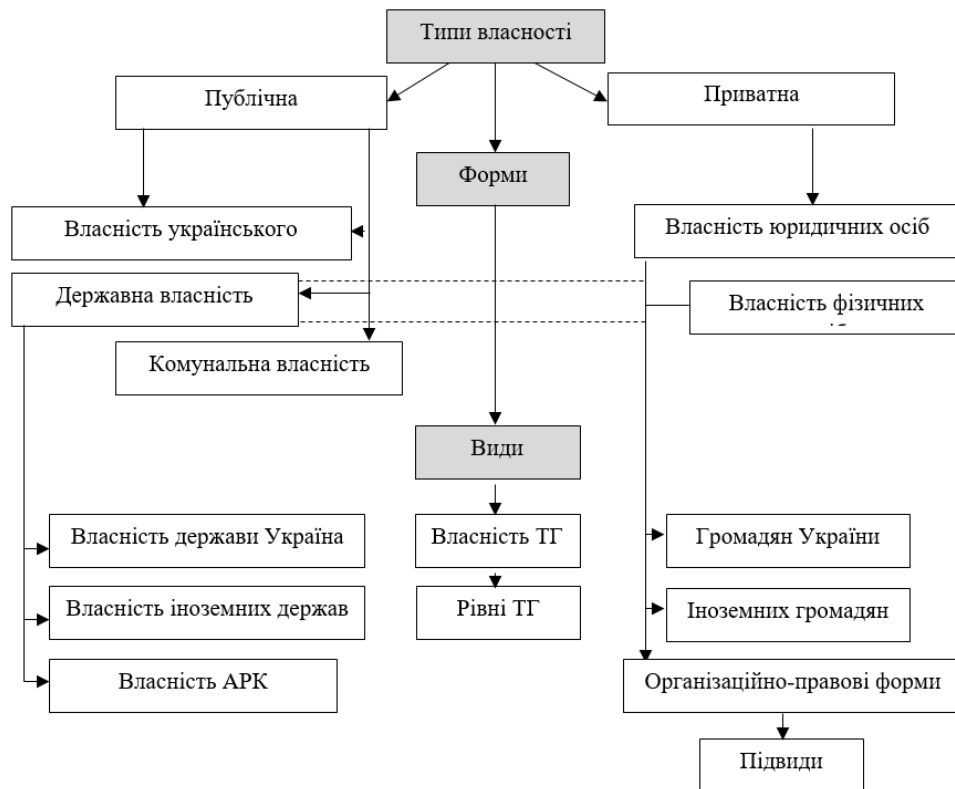


Рис. 3. Декомпозиція власності

Джерело: складено автором на основі [27].

Пропонована схема також не є бездоганною. Передусім унаслідок визначення законодавцем окремого виду власності – довірчої власності, а також поділу права власності на речову та інтелектуальну.

Спроби систематизувати права власності привели авторку до висновку про неподолані перешкоди для цього та і взагалі про зайвість подібної структуризації. Натомість пропонується бачення права власності як не системної, а єдиної і неподільної правової категорії. Такий погляд ніби відповідає і Конституції України, а саме ст. 13 «Усі суб'єкти права власності рівні перед законом» [1].

На нашу думку, рівність перед законом не означає однаковості прав власності, які і законодавством встановлені як різні під час застосування. З економіко-управлінських позицій не можна погодитись з висновком юристів, бо специфіка здійснення права власності різними суб'єктами вимагає відображення у різноманітних класифікаціях права власності, і навпаки. Це має свідчити про існування різних правових режимів власності, які встановлюються для різних власників. Тому можна погодитися з думкою Ю. Толстого, що «в зависимости от того, к какой форме и к какому виду относится право собственности, принадлежащее тому или иному конкретному лицу, определяется... и спектр тех возможностей, которыми в отношении указанного имущества располагает его собственник» [30, с. 22]. Тим більше, що загалом у розвинених країнах спостерігаються подальше розширення плюралізму форм власності, значне поширення змішаних і комбінованих форм власності, прогресивна зміна структури об'єктів власності.

А з точки зору підходів до класифікації потрібно додати, що її вертикальна побудова не є принциповою і може бути переформатована, бо основним для нас є систематизація різних прав власності відповідно до відмінностей в управлінні об'єктами або процесами, які мають стати ефективними, і відносинами, які мають стати первинними щодо визначення прав власності.

І нарешті, поряд з первинністю відносин власності і похідним характером правомочностей необхідно розглянути активну роль держави у генезі прав і відносин власності.

У кожному історичний період у суспільстві панувала певна ідеологія щодо власності. І не останню роль тут відіграє державна політика, яка значною мірою саме формує цю ідеологію [31].

За період незалежності України ця тема розглядалася однобоко. Адже політична еліта постійно акцентує увагу переважно на приватній власності, а що стосується суспільної (державної), то зазначається, що вона неефективна, збиткова тощо. Відповідно, продовжуються посилення щодо продажу державних об'єктів (приватизації житла).

Це означає щодо класифікації власності, що вона (власність) упродовж історії знаходила своє відображення в різноманітних типах, формах і видах. Що стосується сьогодення, то не так важливо розглядати підходи до її класифікації, як звертати увагу на її структурну динаміку під впливом соціальних, економічних та політичних чинників. Будь-яка структура не є вичерпною й може бути доповнена, адже цього потребують відносини власності, а через них – управління.

Висновки. Пошуки можливостей регулювання прав і відносин власності у житловій сфері з метою забезпечення ефективного управління житловим фондом призвели до потреби у заглибленні у базові положення юридичних та економічних поглядів на власність.

Визначеність у питаннях первинності відносин власності чи закріплених у законодавстві прав власності, на нашу думку, повинна розглядатися з діалектичних позицій: на короткостроковому відрізку часу правові норми визначають економічні відносини (зокрема, управлінські можливості), але на довгостроковому інтервалі стають важливими протиріччя між ними, які призводять до необхідності для суспільства і держави удосконалювати законодавство про власність.

Англосаксонська система можливостей розподілу прав власності, порівняно з континентальною системою, розглядається як більш гнучка, що більшою мірою відповідає складним економіко-соціальним відносинам ринкової та змішаної економіки. Цій системі відповідає підхід економістів, зокрема марксистської школи, яка допускає можливість розподілу прав власності на окремі правомочності між суб'єктами та можливість обміну окремими правомочностями, що проявляється в економічних та управлінських відносинах.

Ідеї англосаксонської правової системи розщеплення прав власності і системний підхід до власності з визначальною роллю економічних відносин порівняно з правами власності, є більш прийнятним і у проєкції на сферу управління нерухомістю, зокрема житлом.

В умовах України виникла ситуація взаємної невідповідності перехідних економічних відносин як з рисами соціалістичної системи, так і надмірної лібералізації; неусталеної домінуючої економічної концепції з переважанням марксистських положень; негнучкої системи юридичної власності континентального типу, що гальмує розвиток відносин власності й ефективність управління власністю.

Допустимість і необхідність класифікації власності і прав власності викликана потребою систематизації відповідних методів управління на рівні господарських структур, відносин між ними та державного управління. На нашу думку, недостатньо розглядати відносини власності між суб'єктами, адже різновиди власності визначають і відносини всередині них, залежно як від організаційно-правових форм, так і від об'єктів трансакцій.

З точки зору підходів до класифікації вважаємо, що її вертикальна побудова не є принциповою і може бути переформатована, починаючи від будь-якої ознаки, бо основним є систематизація різних прав власності відповідно до відмінностей у управлінні об'єктами або процесами, які мають стати ефективними, і відносинами, які мають стати первинними щодо визначення прав власності.

Подальші дослідження проблеми і пошуки її вирішення полягають у розгляді прав і відносин власності з позицій новітніх економічних концепцій.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>
2. Про цілі сталого розвитку України на період до 2030 року: Указ Президента України від 30.09.2019 № 722/2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722/2019>
3. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. Київ: CEDOS, 2019. 132 с.
4. Гура Н. Трансформація відносин власності в житловому секторі. *Економіка України*. 2006. № 2. С. 50–57.
5. Гончарова З. В. Ефективний власник житла як один із головних елементів формування механізму договірних взаємовідносин у сфері житлово-комунального господарства регіонів. *Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу*. 2011. № 1(13). С. 67–72.

6. Мороз Н. В. Розвиток системи управління житловим фондом в Україні: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.03; Національний університет «Львівська політехніка». Львів, 2016. 237 с.
7. Ніколаєва Т. В. Науково-методичні основи управління господарськими системами домоволодіння: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: 08.00.04; НДЕІ. Київ, 2013. 20 с.
8. Пантелеєв П. О. Оцінювання стану і вартості утримання житлових будинків будівельно-експлуатаційними підприємствами: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: 08.00.04; Київський національний університет будівництва і архітектури. Київ, 2018. 26 с.
9. Щербина А. А. Балансова модель розвитку ринку житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: 08.00.04; Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова. Харків, 2019. 21 с.
10. Ніколаєва Т. В. Методологія і організація вартісно-орієнтованого управління нерухомим майном державної власності: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра екон. наук: 08.00.03; Університет державної фіскальної служби України. Ірпінь, 2019. 37 с.
11. Nikolaiev V., Kucherenko O. Institutional Models of Welfare State and Its Housing Policy. *Global Journal of Management and Business Research: G Interdisciplinary*. 2019. Vol. 19. Issue 4. Version 1.0. P. 25–34.
12. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
13. Investopedia. URL: <https://www.investopedia.com/terms/p/property.asp>
14. Економічна енциклопедія: у трьох томах. Т. 1 / Редкол.: С. В. Мочерний (відп. ред.) та ін. Київ: Видавничий центр «Академія», 2000. 864 с.
15. Merryman, J. H. Ownership and Estate (Variations on a Theme by Lawson). *Tulane Law Review*. 1974. Vol. 48. P. 916–945.
16. Харченко Г. Інститут трасту в правовій системі України: перспективи розвитку. *Право України*. 2001. № 3. С. 100–102.
17. Honore A. M. Ownership / Oxford essays in Jurisprudence / Ed. By Guest A. W, Oxford, 1961. P. 112–128.
18. Кутер Р. Организация как собственность: экономический анализ права собственности применительно к приватизации / В сб.: Становление рыночной экономики в странах Восточной Европы / Н. А. Макаева (ред.). Москва: РГГУ, 1994. С. 124–162.
19. Мацелюх Н. П. Економічна теорія права. Київ: Центр навчальної літератури, 2015. 240 с.
20. Кісель В. Й. Генезис уявлень про сутність права власності: історія та сучасність. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2015. № 1. С. 115–118.
21. Майданік Р. Довірча власність у цивільному праві України (формування, порівняльний аналіз і поняття). *Українське комерційне право*. 2004. № 5. С. 37–57.
22. Гриценко О. А. Економічна теорія прав власності. *Вісник Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»*. 2011. № 4(7). С. 93–103.
23. Мацелюх Н. П., Максименко І. А. Інструментарій неокласичної економічної теорії та його використання в економічній теорії права. *Економічний вісник. Серія: Фінанси, облік, оподаткування*. 2018. Вип. 2. С. 91–98.

24. Приятельчук А. О. Власність і капітал: сутність, структура та основні функції. *Вісник Житомирського державного університету імені Івана Франка*. 2012. Вип. 63. С. 48–52.
25. Мизес Л. Человеческая деятельность: трактат по экономической теории / пер. с 3-го испр. англ. изд. А. В. Куряева. Челябинск: Социум, 2005. 878 с.
26. Лузан Ю. Я., Стецюра Н. П. Еволюція поняття «власність». *Агросвіт*. 2013. № 16. С. 29–34.
27. Спасибо-Фатєєва І. Форми права власності. *Вісник Академії правових наук України*. 2009. № 3. С. 145–154.
28. Про управління об'єктами державної власності: Закон України від 21.09.2006 № 185-V // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/185-16>
29. Толстой Ю. К. К учению о праве собственности. *Правоведение*. 1992. № 1. С. 15–23.
30. Зюзь Д. В. Генеза інституту власності та роль держави в трансформації відносин власності. *Ефективність державного управління*. 2017. Вип. 2. С. 102–110.

REFERENCES

1. Verkhovna Rada Ukrainy. (1996). Konstyttsiia Ukrainy [The Constitution of Ukraine]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
2. Prezydent Ukrajinny. (2019). Pro tsili staloho rozvytku Ukrainy na period do 2030 roku: Ukaz Prezydenta Ukrainy [About the Sustainable Development Goals of Ukraine for the period up to 2030]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722/2019>
3. Derzhavna zhytlova polityka v Ukraini: suchasnyi stan ta perspektyvy reformuvannia. Kyiv, CEDOS, 2019, 132.
4. Gura, N. (2006). Transformaciya vidnosyn vlasnosti v zhytlovomu sektori [Transformation of property relations in the housing sector]. *Ekonomika Ukrayiny*, (2), 50–57.
5. Goncharova, Z. V. (2011). Efektyvnyj vlasnyk zhytla yak odyin iz golovnyh elementiv formuvannia mehanizmu dogovirnyh vzayemovidnosyn u sferi zhytlovokomunalnogo gospodarstva regioniv [Effective homeowner as one of the main elements of the formation of the mechanism of contractual relations in the field of housing and communal services of the regions]. *Visnyk Berdyanskogo universytetu menedzhmentu i biznesu*, (1(13)), 67–72.
6. Moroz, N. V. (2016). Rozvytok systemy upravlinnya zhytlovym fondom v Ukrayini [Development of housing fund management system in Ukraine] (Candidate dissertation). Lviv: Nacionalnyj universytet «Ljvivs'jka politekhnika».
7. Nikolaieva, T. V. (2013). Naukovo-metodychni osnovy upravlinnia hospodarskymy systemamy domovolodinnia [Scientific-methodological basics of homeownership economic systems management] (Dissertation abstract). Kyiv: NDEI.
8. Panteleiev, P. O. (2018). Otsiniuvannia stanu i vartosti utrymannia zhytlovykh budynkiv budivelno-eksploatatsiynymy pidpriemstvamy [Evaluation of the state and upkeep of dwelling houses costs by building-operating enterprises]. (Dissertation abstract). Kyiv: Kyjivskijj nacionalnyj universytet budivnytstva i arkhitektury.
9. Shcherbyna, A. A. (2019). Balansova model rozvytku rynku zhytlovo-komunalnykh posluh z urakhuvanniam platospromozhnosti spozhyvachiv [Balance model of housing and municipal services market development considering consumers' solvency]. (Dissertation abstract). Kharkiv: Kharkivskijj nacionalnyj universytet misjkogho ghospodarstva imeni O. M. Beketova.

10. Nikolaieva, T. V. (2019). Metodolohiia i orhanizatsiia vartisno-orientovanoho upravlinnia nerukhomym mainom derzhavnoi vlasnosti [Methodology and Organization of Cost-Oriented Public Real Estate Management]. (Dissertation abstract). Irpin: Universytet derzhavnoji fiskal'noji sluzhby Ukrainy.

11. Nikolaiev, V., Kucherenko, O. (2019). Institutional Models of Welfare State and Its Housing Policy. *Global Journal of Management and Business Research: G Interdisciplinary*. Vol. 19. Issue 4, 25–34.

12. Verkhovna Rada Ukrainy. (2003). Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [The Civil Code of Ukraine]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

13. Investopedia. URL: <https://www.investopedia.com/terms/p/property.asp>

14. Mochernyi, S. V. (2000). Ekonomichna entsyklopediia [Economic encyclopedia] (In 3 volumes, Vol. 1, ed. by S. V. Mochernyi). Kyiv: Vydavnychiy tsentr «Akademiia».

15. Merryman J. N. (1974). Ownership and Estate (Variations on a Theme by Lawson). *Tulane Law Review*. Vol. 48, 916–945.

16. Kharchenko, H. (2001). Instytut trastu v pravovii systemi Ukrainy: perspektyvy rozvytku [The Institute of Trust in the Legal System of Ukraine: Prospects for Development]. *Pravo Ukrainy*, (3), 100–102.

17. Honore, A. M. (1961). Ownership. *Oxford essays in Jurisprudence* (Ed. By Guest A. W). Oxford.

18. Kuter, R. (1994). Orhanizatsiia kak sobstvennost: ekonomycheskyi analiz prava sobstvennosti prytenytelno k privatyzatsii [Organization as property: an economic analysis of property rights in relation to privatization]. In *Stanovlenye rynochnoi ekonomiki v stranakh Vostochnoi Evropy* (ed. by N. A. Makaeva). Moskva: RHHU.

19. Matseliukh, N. P. (2015). Ekonomichna teoriia prava [Economic Theory of Law]. Kyiv: Tsentr navchalnoi literatury.

20. Kisel, V. I. (2015). Henezys uivlen pro sutnist prava vlasnosti: istoriia ta suchasnist [Genesis of ideas about the essence of property rights: history and modernity]. *Pivdenoukrainskyi pravnychiy chasopys*, (1), 115–118.

21. Maidanyk, R. (2004). Dovorcha vlasnist u tsyvilnomu pravi Ukrainy (formuvannia, porivnialnyi analiz i poniattia) [The Law of Trusts in the Civil Law of Ukraine (Notion, Creation, and Comparative Analysis)]. *Ukrainske komertsiiine pravo*, (5), 37–57.

22. Hrytsenko, O. A. (2011). Ekonomichna teoriia prav vlasnosti [Property rights economics]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu «Iurydychna akademiia Ukrainy imeni Yaroslava Mudroho»*, (4(7)), 93–103.

23. Matseliukh, N. P., Maksymenko, I. A. (2018). Instrumentarij neoklasychnoyi ekonomichnoyi teoriyi ta jogo vykorystannya v ekonomichnij teoriyi prava [Toolkit of Neoclassical Economic Theory and its Use in the Economic Theory of the Law]. *Ekonomichnyj visnyk. Seriya: finansy, oblik, opodatkovannya*, (2), 91–98.

24. Priyatelchuk, A. O. (2012). Vlasnist i kapital: sutnist, struktura ta osnovni funktsii [Property and Capital: Essence, Structure and Basic Functions]. *Visnyk Zhytomyrskoho derzhavnogo universytetu imeni Ivana Franka*, (63), 48–52.

25. Myzes, L. (2005). Chelovecheskaia deiatelnost: traktat po ekonomicheskoi teorii [Human action, a treatise on economics] (3rd edition, Trans. from the English A. V. Kuriaeva). Cheliabinsk: Sotsyum.

26. Luzan, Yu. Ya., Stetsiura, N. P. (2013). Evoliutsiia poniattia «vlasnist» [Evolution of the Concept of «Property»]. *Ahrosvit*, (16), 29–34.
27. Spasybo-Fatieieva, I. (2009). Formy prava vlasnosti [Forms of property rights]. *Visnyk Akademii pravovykh nauk Ukrainy*, (3), 145–154.
28. Verkhovna Rada Ukrainy. (2006). Pro upravlinnia ob'ektamy derzhavnoi vlasnosti: Zakon Ukrainy [On Managing Objects That Are in State Ownership: Law of Ukraine]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/185-16>
29. Tolstoi, Yu. K. (1992). K ucheniyu o prave sobstvennosti [To the Doctrine of the Right to Property]. *Pravovedenie*, (1), 15–23.
30. Ziuz, D. V. (2017). Heneza instytutu vlasnosti ta rol derzhavy v transformatsii vidnosyn vlasnosti [The Genesis of the Property Institution and the Role of the State in Transformation of Property Relations]. *Efektivnist derzhavnoho upravlinnia*, (2), 102–110.

Andriy A. Shcherbyna, Ph. D. in Economics, General Director of Municipal Concern “Centre of Municipal Service”

Economic and Legal Analysis of Property Rights and Relations in the Projection on Management and Financing of Privatized Housing

Possibilities to prevent premature destruction of housing privatized by inefficient owners are complicated by the imperfection and inflexibility of current legislation, which defines property rights in general and in an apartment building in particular.

This requires research into both new economic facts that justify the need to change legislation and effective legal structures for efficient actions in housing management. One of the approach explored in the article is an attempt to systematically analyze and decompose the concepts of «property», «property rights» and «property relations» for the possible distribution of a bundle of rights and related financial obligations between different entities potentially capable of proper maintenance of housing within its rights.

The genesis of economic and legal concepts of «property» in the context of objective socio-economic processes is studied by the methods of historical and logical analysis using numerous scientific publications. Firstly, legal and economic concepts of property have been separated. Secondly, continental and anglo-saxon legal concepts together with their economic background have been analysed. Thirdly, the different ways of property rights classification have been used to define appropriate managerial and financial possibilities. The projection is made on the minimisation of deformations caused by the current system of home ownership, the problems of inconsistency of homeowners' rights with their responsibilities and the ability to use and reproduce it sustainably without the need to subsidize the owners.

The way of legislative reduction of the burden of housing maintenance by owners with the corresponding reduction of the rights of possession and the order with preservation of the rights of use behind them is offered.

Key words: property, housing, rights, relations, theory, subject, object.

Стаття надійшла до редколегії 28 вересня 2020 року