

DOI [https://doi.org/10.58442/2522-9931-2024-27\(56\)-126-142](https://doi.org/10.58442/2522-9931-2024-27(56)-126-142)

УДК 351:332.8:347.2

Левицький Дмитро Миколайович,

аспірант кафедри публічного управління і проектного менеджменту

Навчально-наукового інституту менеджменту та психології

ДЗВО «Університет менеджменту освіти».

Київ, Україна.

 <https://orcid.org/0009-0004-5681-3673>
dmytro.levytskyy@gmail.com

ДЕЯКІ ПЕРСПЕКТИВНІ НАПРЯМИ РОЗВ'ЯЗАННЯ ПРОБЛЕМИ ПОКИНУТОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Анотація. У цій статті аналізується негативний вплив, який справляє на місцеву громаду наявність у ній покинутого житла, та пропонуються інституційні та фінансово-економічні механізми розв'язання проблеми покинутого житла в Україні. На основі визначення покинутого житла, виведеного нами в попередніх наших дослідженнях, та з урахуванням іноземного досвіду й вітчизняних особливостей ми виділяємо такий перелік негативних наслідків наявності покинутого житла в громаді:

1. Погіршення фінансового становища виконавців житлово-комунальних послуг.
2. Неоптимальне навантаження на інженерну інфраструктуру.
3. Погіршення якості житлово-комунальних послуг.
4. Додаткові витрати власників житла, розташованого поруч.
5. Додаткові витрати місцевого бюджету.
6. Погіршення санітарного стану будинку та прилеглої території.
7. Зростання рівня злочинності / кількості правопорушень.
8. Зниження привабливості проживання в будинку / кварталі / мікрорайоні / громаді.

Відповідно до визначених негативних явищ, спричинених покинутим житлом, у дослідженні пропонуються принципові підходи до розв'язання проблеми покинутого житла. При цьому як досяжний ефект від розв'язання проблеми покинутого житла розглядаються оптимізація навантаження на інженерну інфраструктуру міст, а також зниження втрат і витрат виконавців житлово-комунальних послуг, власників сусіднього житла, місцевих бюджетів. Серед можливих підходів як оптимальний вбачається той, за якого покинуте житло перестане бути власне покинутим. Першочерговим заходом для досягнення цієї мети вбачається якісна робота зі

стягнення боргів власників покинутого житла, адже останні зазвичай мають значну заборгованість перед виконавцями житлово-комунальних послуг, управителями, об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Кінцевим наслідком такої роботи є або подальша відповідальна поведінка власника, або його зміна, аж до переходу покинутого житла в комунальну власність. У дослідженні пропонується створення органами місцевого самоврядування «агенцій покинутого житла» для консолідації боргів власників такого житла з подальшим зверненням стягнення на нього, а також пропонуються принципові підходи щодо засад діяльності таких агенцій. Зазначені агенції пропонується розглядати не як «колекторські компанії» зі стягнення заборгованості, а як інструмент ширшої місії реорганізації житлового фонду та оптимізації навантаження на інженерну інфраструктуру в громаді на основі принципу «зберегти частину, коли неможливо зберегти все». Для цього описуються принципові засади роботи таких агенцій. Також описується сама модель реорганізації житлового фонду та оптимізації навантаження на інженерну інфраструктуру в громаді на основі принципу «зберегти частину, коли неможливо зберегти все». В умовах зменшення населення в громаді пропонується визначити «пріоритетні» квартали й мікрорайони, на збереженні й розвитку яких будуть зосереджені зусилля громади й у переселенні в які надаватиметься допомога мешканцям інших кварталів та мікрорайонів.

Ключові слова: житло; житлова політика; покинуте житло; забезпечення житлом; утримання житла; інженерна інфраструктура; житловий фонд; місцеве самоврядування; реорганізація; оптимізація.

ВСТУП / INTRODUCTION

Постановка проблеми. Об'єктивні демографічні, міграційні, економічні процеси як в Україні, так і в світі в цілому, спричинили нерівномірне забезпечення різних вікових та соціальних груп населення житлом і диспропорційний попит на житло в різних країнах, регіонах і населених пунктах.

В Україні на дію згаданих процесів наклалися наслідки злочинної агресії Російської Федерації: переміщення значної кількості громадян у більш безпечні райони країни або й за її межі, пошкодження та руйнування житлового фонду в безпрецедентних від часу Другої світової війни масштабах [1].

Це вимагає особливої уваги органів державної влади та місцевого самоврядування до забезпечення тимчасовим і постійним житлом громадян, які його потребують. Ця потреба не може бути ефективно вирішена за рахунок самого лише будівництва нового житла – а в певних випадках такий підхід є недоцільним і навіть шкідливим. Натомість заслуговують на увагу та вивчення інструменти оптимізації розподілу й використання наявного житлового фонду, забезпечення житлових потреб громадян за рахунок наявного незайнятого (або ж «вакантного») житла.

У складі незайнятого житла виділяється категорія «покинутого житла». Покинуте житло є складним явищем, реагування на яке неминуче порушує питання права власності та користування відповідними об'єктами нерухомості, пошуку балансу між приватним і публічним інтересом, відповідності застосованих механізмів поставленим цілям. І якщо для незайнятого житла, що належить до категорій відумерлої спадщини або безхазяйного майна, встановлено чіткі законодавчі процедури та способи реагування, то для покинутого житла такі приписи відсутні. Понад те, саме поняття покинутого житла не є законодавчо визначеним.

А тим часом зі світового досвіду відомо, що покинуте житло не просто призводить до неефективного використання житлового фонду, але й чинить значний негативний вплив на громаду, в якій воно розташоване: починаючи від неефективного навантаження на міську інфраструктуру і закінчуючи зростанням рівня злочинності [2].

Тож проблема покинутого житла є актуальною для України та вимагає об'єктивного наукового аналізу й надання пропозицій щодо її розв'язання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Хоча науковці України приділяють значну увагу питанням житла, проблема саме покинутого житла не виступала окремим предметом глибоких досліджень у вітчизняній науці. У зарубіжній же науковій літературі існують різні підходи як до визначення відповідного поняття, так і до реагування на саме явище, залежно від конкретного соціально-економічного та історичного контексту відповідної країни.

Вітчизняні дослідники переважно розглядають загальнопитання житлової політики, ринку житла та управління ним, забезпечення громадян житлом. Так, питанням житлової політики свою увагу приділила значна кількість авторів, серед яких Н. Олійник, О. Кучеренко, Н. Орлова, О. Більовський, В. Онищенко, Т. Завора та інші. Проблематика забезпечення житлом досліджувалася Д. Харечком, Ю. Тюленєвою та іншими. З огляду на триваючу агресію Російської Федерації проти України,

протягом останніх років значна увага приділяється забезпеченню житлових прав внутрішньо переміщених осіб, як-от у роботах А. Волкової, Г. Виноградової.

У наукових працях Н. Олійник досліджені питання державного регулювання ринку житла в Україні, механізмів та інституційних форм управління житловим фондом України, реформування житлового сектору України.

Цікавими для теми нашого дослідження є праці М. Солдак, у яких розглядаються проблеми промислових об'єктів, у тому числі «покинутих», адже це явище перебуває у тісному зв'язку з явищем покинутого житла.

Питання виникнення, здійснення і припинення права власності на житло висвітлюється у працях вчених, що представляють юридичну науку, як-от О. Дзери, І. Лисенко та інших. У дисертаціях деяких авторів, як-от О. Ореховської, Н. Бугайчук, хоч і не зачіпаються безпосередньо питання покинутого житла, але тою чи іншою мірою розглядаються питання управління міською та житлово-комунальною інфраструктурою, що є важливим і для дослідження впливу на таку інфраструктуру покинутого житла.

Таким чином, аналіз останніх досліджень свідчить про недостатнє охоплення питань покинутого житла в Україні увагою вітчизняних дослідників.

МЕТА ТА ЗАВДАННЯ / AIM AND TASKS

Мета статті полягає у теоретичному аналізі та визначенні перспективних напрямів розв'язання проблеми покинутого житла в Україні.

Відповідно до зазначеної мети у статті поставлено такі **завдання**: визначити основні прояви негативного впливу покинутого житла на місцеві громади й обґрунтувати можливі інституційні, фінансово-економічні механізми розв'язання проблеми покинутого житла в Україні.

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ / THE THEORETICAL BACKGROUNDS

Для нашого дослідження ключовим є визначення поняття «покинуте житло». Ні чинне законодавство України, ні вітчизняна наука не пропонують такого визначення. Тому ми спираємося на визначення, виведене нами в попередніх наших дослідженнях: покинутим житлом є житловий будинок, квартира, інше жила приміщення, що призначені та придатні для постійного проживання в них та мають свого власника, який,

з одного боку, не відмовляється від свого права власності, а з другого – не здійснює їх утримання належним чином та не користується ними сам і не передає їх у користування іншим особам.

Таке визначення містить всі ключові ознаки покинутого житла і дозволяє ефективно його відмежувати від інших подібних явищ (відумерлої спадщини, безхазяйного майна) з тим, щоб надати специфічні рекомендації з розв'язання цієї проблеми.

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ / RESEARCH METHODS

Методологічним підґрунтям нашої роботи є сукупність методів наукового пізнання. Для цього дослідження визначальними є методи порівняльного, системного та структурно-функціонального аналізу, а також метод мисленнєвого експерименту.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ / RESULTS OF THE RESEARCH

Щоб оцінити перспективні напрями розв'язання проблеми покинутого житла в Україні, слід докладніше охарактеризувати негативний вплив, який наявність покинутого житла чинить на місцеві громади.

У цьому ми можемо покластися на іноземний досвід, адже зарубіжні дослідники вивчають проблему покинутого житла вже тривалий час.

Так, «The Center for Community Progress», неприбуткова неурядова організація в США, що з 2010 року займається проблемою покинутої нерухомості, виділяє чотири сфери, які зазнають негативного впливу незайнятої, покинутої та занедбаної («vacant, abandoned, and deteriorated», «VAD») нерухомості [3]:

1. Громадське здоров'я.
2. Особистий добробут.
3. Громадські фінанси.

Серед конкретних проявів негативного впливу згадуються такі:

1. Поширення злочинності й насильства.
2. Зниження вартості нерухомості, розташованої поруч, та ціни страхування такої нерухомості.
3. Зниження надходжень до місцевого бюджету від податку на нерухомість.
4. Зростання витрат на підтримання правопорядку та боротьбу з пожежами.

У згаданих висновках йдеться про ширший перелік «проблемної» нерухомості, а не саме лише покинуте житло, а деякі негативні прояви є

специфічними для структури житлового фонду, податкової системи й ділових звичаїв США. Але не можна заперечувати, що більша частина цих висновків є застосовною і до покинутого житла в Україні, що ми продемонструємо нижче.

Група науковців провела прикладне дослідження впливу покинутих будівель на міський ландшафт у місті Петрошань (Petroșani), Румунія [4]. За результатами вивчення кількох будівель, включаючи житлові, дослідники узагальнили їхній негативний вплив на конкретну міську громаду до двох сфер:

1. Зниження туристичного потенціалу.
2. Зниження якості життя.

Конкретними ж проявами негативного впливу було названо такі:

1. Деградація міського ландшафту.
2. Ризик нещасних випадків.
3. Негативний вплив на сусідні будівлі.
4. Поширення інфекцій (санітарні ризики).

Наведені висновки американських і румунських дослідників в цілому окреслюють коло негативних явищ, які спричиняються наявністю покинутого житла в громаді, та дозволяють нам з емпіричних засад визначити сфери, щодо яких слід оцінити вплив покинутого житла в Україні.

Слід зауважити, що в обох наведених вище випадках дослідники розглядали як покинуту нерухомість будівлі в цілому. Особливістю ж України є те, що покинутим житлом може бути не вся будівля, а лише її частина, як-от квартира в багатоквартирному будинку (що ми й відображаємо в нашому визначенні покинутого житла, наведеному вище). Тому в своїй оцінці негативного впливу покинутого житла ми окрему увагу присвячуємо багатоквартирним будинкам.

Отже, стосовно України можна окреслити такі *негативні наслідки наявності покинутого житла в громаді* (не заперечуючи й тих, що виділені іноземними дослідниками й згадані вище):

1. *Погіршення фінансового становища виконавців житлово-комунальних послуг.* Виходячи з самого визначення покинутого житла, є зрозумілим, що його власник не виконує своїх обов'язків з утримання належного йому майна, і серед іншого — не вносить плати за житлово-комунальні послуги. Це призводить до зменшення надходжень відповідних підприємств. Звернення до суду пов'язане з додатковими витратами, і у випадку з власником покинутого житла не гарантує стягнення «живих» коштів.

Хоча більшість житлово-комунальних послуг споживається лише тоді, коли в житлі хтось проживає (як-от послуги з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, управління побутовими відходами), у випадку багатоквартирного будинку такі послуги як управління багатоквартирним будинком та постачання теплової енергії надаються незалежно від того, чи хтось проживає в конкретній квартирі. У багатоквартирному будинку припинити надання таких послуг в окремій квартирі є неможливим.

2. Неоптимальне навантаження на інженерну інфраструктуру. Інженерна інфраструктура, як-от мережі водо- й тепlopостачання, проектувалася й будувалася з розрахунку на певний обсяг споживання. Покинуте житло означає меншу (часом – значно меншу) кількість споживачів та менші обсяги споживання. Як наслідок, накладні витрати на утримання інженерної інфраструктури перерозподіляються, в складі тарифів на відповідні послуги, на меншу кількість споживачів, або ж фінансуються напряму з місцевого бюджету (що в кінцевому підсумку так само є покладанням цих витрат на споживачів, що залишилися, – але вже як на платників податків).

У багатоквартирному будинку наявність покинутих квартир додатково ускладнює утримання загальнобудинкових інженерних мереж, які часто проходять не через місця загального користування, а через квартири.

3. Погіршення якості житлово-комунальних послуг. Є наслідком явищ, описаних вище у пунктах 1 і 2.

4. Додаткові витрати власників житла, розташованого поруч. У багатоквартирних будинках, незалежно від того, управляють ними управителі, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) чи співвласники безпосередньо, загальні витрати на управління розподіляються між усіма співвласниками пропорційно до площ приміщень, що їм належать. Наперед знаючи, що від власників покинутого житла їхня частка платежів не надійде, співвласники на практиці нерідко закладають таку несплату в розмір внесків (платежів) на утримання багатоквартирного будинку, або ж періодично сплачують додаткові внески, фактично «кредитуючи» неплатника. Хоча такий підхід є поганою практикою, але він має місце в умовах, коли збереження й належне утримання спільного майна є пріоритетом.

Крім того, в умовах відсутності належного нагляду й обслуговування інженерне обладнання покинутих квартир періодично зазнає аварій, чим

спричиняються збитки сусіднім приміщенням у багатоквартирному будинку та додаткові витрати їхніх власників.

Відсутність догляду за квартирою на практиці також часто означає неутеплені вікна, вимкнене опалення (в квартирах з індивідуальним опаленням), і як наслідок – додаткові витрати власників сусідніх приміщень на опалення власних помешкань.

Додаткові витрати можуть нести й сусіди покинутих садибних (індивідуальних) будинків, щоб мінімізувати негативні наслідки для власного житла. Найпоширенішим прикладом є мінімальний догляд сусідів за покинутою присадибною ділянкою: знищення амброзії та інших бур'янів, дератизація тощо.

5. *Додаткові витрати місцевого бюджету.* Є наслідком явищ, описаних вище у пунктах 1 і 2. Пов'язані зазвичай із тим, що територіальні громади є власниками відповідної інженерної інфраструктури та підприємств-виконавців комунальних послуг.

6. *Погіршення санітарного стану будинку та прилеглої території.* За певних умов покинуті садибні будинки й навіть квартири в багатоквартирних будинках можуть стати прихистком для тварин, як-от комах, пацюків, птахів, безпритульних котів і собак. Ті у свою чергу можуть сприяти поширенню інфекційних хвороб, а також засмічують квартиру, будинок та прилеглу територію продуктами своєї життєдіяльності.

7. *Зростання рівня злочинності / кількості правопорушень.* Як неодноразово звертали увагу іноземні дослідники, покинуте житло приваблює дрібних правопорушників і навіть злочинців. Воно може слугувати місцем ночівлі, спільного вживання алкогольних і наркотичних речовин, переховування, зберігання знарядь злочинів і викраденого майна. Зрештою, самі наявність і зовнішній вигляд покинутого житла здатні вплинути на схильність громадян до вчинення правопорушень, згідно з відомою «Теорією розбитих вікон» [5].

8. *Зниження привабливості проживання в будинку / кварталі / мікрорайоні / громаді.* Є наслідком усієї сукупності негативних явищ, названих вище. Своєю чергою призводить до зниження вартості житла в будинку / кварталі / мікрорайоні / громаді, а також відтоку активних мешканців.

Звісно, ми не можемо покладати всю «провину» за негативні явища, названі вище, виключно на покинуте житло. Щодо таких явищ як рівень злочинності чи привабливість проживання в громаді покинуте житло є лише одним із чинників, і то не визначальним. Адже й воно саме є наслідком низки економічних та демографічних чинників, а в Україні – також наслідком злочинної агресії Російської Федерації.

Але так само не можна заперечувати, що покинуте житло справляє свій відчутний негативний вплив на життя громад. І що розв'язання проблеми покинутого житла здатне якщо не ліквідувати описані вище негативні явища повністю, то принаймні зменшити їхній масштаб.

Тож розглянемо, яким чином розв'язання проблеми покинутого житла здатне усунути чи зменшити описані вище негативні явища, що саме можна розглядати як розв'язання цієї проблеми, та які існують механізми її розв'язання.

На нашу думку, найбільший ефект розв'язання проблеми покинутого житла виявиться в оптимізації навантаження на інженерну інфраструктуру міст та зниженні втрат і витрат виконавців житлово-комунальних послуг, власників сусіднього житла, місцевих бюджетів.

То що можна вважати розв'язанням проблеми покинутого житла?

Серед підходів, описаних іноземними дослідниками, нерідко згадуються маловитратний ремонт і прибирання [3]. Мета таких заходів – надати покинутій власності «жилого» вигляду, тим самим знизивши її негативний вплив на санітарний стан і загальний зовнішній вигляд вулиці, кварталу чи міста та, згідно з логікою «Теорії розбитих вікон», на громадську безпеку й правопорядок.

Втім, такий підхід вирішує лише частину проблеми. Проблеми неоптимального навантаження на міську інженерну інфраструктуру та додаткових витрат не зникають. Тож ремонт і прибирання можна розглядати як швидкі/тимчасові заходи, але вони є явно недостатніми.

Розв'язанням проблеми покинутого житла вбачається, власне, зміна його статусу: житло більше не повинно бути покинутим.

У запропонованому нами визначенні покинутого житла ми, зокрема, робимо наголос на сукупності трьох його ознак:

- житло має власника, який не відмовився від свого права власності,
- власник не здійснює належним чином утримання цього житла,
- власник не користується житлом сам і не передав його в користування іншим особам.

Таким чином, формально розв'язання проблеми покинутого житла полягає в зміні статусу принаймні однієї з вищеназваних ознак:

1. Або зміниться власник житла, який належним чином виконуватиме свої обов'язки.

2. Або чинний власник забезпечить належне утримання житла.

3. Або чинний власник поселиться в житлі сам чи передасть його в користування іншим особам.

Водночас зрозуміло, що ключовим є питання належного утримання житла, а зміна статусу інших двох ознак сама по собі не усуває всіх негативних наслідків покинутого житла, окреслених вище.

Тому за пріоритетністю можливі зусилля з розв'язання проблеми покинутого житла доцільно розподілити так:

1. У першу чергу – заохотити / спонукати власників покинутого житла «відновити інтерес» до нього й належно виконувати свої обов'язки власників.

2. У другу чергу – заохотити / спонукати власників покинутого житла користуватися ним або передати в користування іншим особам, що потребують житла.

3. У третю чергу – вжити заходів до зміни власника покинутого житла.

Стосовно заохочення / спонукання власника належно виконувати свої обов'язки, на законодавчому рівні існує достатньо приписів, які зобов'язують власника утримувати своє майно. Так, стаття 322 Цивільного кодексу України прямо передбачає, що «власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом [6]». Якщо власник покинутого житла не дбає про нього, то не тому, що не має відповідного обов'язку, а тому, що йому це дозволяють на практиці.

В Україні практичний досвід ОСББ, управителів багатоквартирних будинків, виконавців комунальних послуг свідчить, що неналежному виконанню власниками житла своїх обов'язків (насамперед, зі сплати витрат на управління багатоквартирним будинком та оплати житлово-комунальних послуг) значною мірою сприяє погано організована робота зі збору платежів та відсутність практичної судової роботи зі стягнення заборгованості. Натомість, як міг спостерігати автор цього дослідження у своїй практичній роботі, систематичне стягнення заборгованості в примусовому (судовому) порядку змушує деяких власників, які тривалий час не цікавилися своїм покинутим житлом, або почати сумлінно виконувати свої обов'язки, або ж продати його.

Тому ми не вбачаємо потреби законодавчо покладати на власників покинутого житла якихось додаткових обов'язків: всі обов'язки власників житла достатньою мірою вже визначені чинним законодавством. Натомість наголосимо на необхідності практичної судової роботи зі стягнення заборгованості. Звісно, є певна частина власників покинутого житла, які жодним чином не відреагують і на таку роботу. Зазвичай це – особи, які вже тривалий час проживають за кордоном і не мають в Україні

інших активів, окрім, власне, покинутого житла. Саме такому випадку слід приділити більшу увагу.

З точки зору нашого визначення, покинуте житло, власник якого не змінює своєї поведінки (бездіяльності) навіть після звернення до нього з позовами, так і лишається покинутим житлом. У підсумку, у кредиторів – комунальних підприємств, управителів, ОСББ – наявні задоволені судом вимоги щодо стягнення заборгованості. Однак стягнути «живі кошти» за цими вимогами зазвичай проблематично. По-перше, зазвичай така категорія власників покинутого житла не має в Україні ні банківських рахунків, ні джерел доходів, тож теоретично звернути стягнення можна хіба що на саме покинуте житло. По-друге, щодо звернення стягнення на житло встановлено законодавчі обмеження: так, згідно з частиною сьомою статті 48 Закону України «Про виконавче провадження» звернення стягнення на єдине житло боржника та земельну ділянку, на якій розташоване таке житло, не здійснюється, якщо сума, що підлягає стягненню за виконавчим провадженням, не перевищує 20 розмірів мінімальної заробітної плати [7]. Враховуючи, що заборгованість власника з утримання житла та оплати житлово-комунальних послуг є «розпорошеною» між виконавцями комунальних послуг, управителями, ОСББ, для звернення стягнення необхідно спершу «консолідувати» визнані судом вимоги кредиторів до власника покинутого житла.

Ураховуючи специфічність такої категорії боржників як власники покинутого житла, постає питання: хто мав би організувати консолідацію вимог кредиторів до них? Є всі підстави стверджувати, що це є завданням органів місцевого самоврядування. Вище ми вже зазначали, що наявність покинутого житла погіршує фінансове становище виконавців житлово-комунальних послуг, які в Україні переважно є підприємствами комунальної форми власності, спричиняє неефективне (неоптимальне) використання міської інженерної інфраструктури, а в підсумку – тягне додаткові витрати з місцевого бюджету (в тому числі – на субсидування в тій чи іншій формі комунальних підприємств та утримання інфраструктури).

Тому видається доцільним органу місцевого самоврядування створити комунальне унітарне підприємство або комунальну установу, завданням якого (якої) буде консолідація (викуп у кредиторів) боргів власників покинутого житла. Для подальшого викладу ми позначатимемо таке підприємство або установу терміном «агенція покинутого житла».

На початковому етапі діяльності агенції покинутого житла вона повинна фінансуватися органом місцевого самоврядування. З погляду місцевого бюджету такий підхід не означатиме додаткових витрат, якщо

до агенції спрямовувати кошти, які раніше спрямовувалися безпосередньо відповідним комунальним підприємствам. Зрештою ці кошти все одно надійдуть підприємствам, але вже від агенції, як плата за відступлення прав вимоги за боргами власників покинутого житла. Натомість агенція одержить права вимоги за боргами власників покинутого житла, консолідує такі борги, придбані від різних підприємств, і зможе пред'явити вимоги про звернення стягнення безпосередньо на покинуте житло.

Подальша доля покинутого житла залежить від того, чи є в конкретній громаді попит на житло. Оскільки нерухоме майно повинне реалізовуватися на електронних аукціонах, теоретично його може придбати будь-яка особа.

Слід виходити з того, що непоодинокими будуть випадки, коли покинуте житло не буде придбане на аукціоні. Особливо це стосується громад, у яких спостерігається відтік мешканців і велика кількість покинутого житла. У разі нереалізації майна (за підсумками трьох аукціонів) закон дозволяє стягувачу залишити його за собою. Це – саме те, що повинна зробити агенція в такому випадку.

Якщо в громаді все-таки існує попит на житло, агенція покинутого житла може надавати його в найм / соціальний найм. Якщо такого попиту немає, слід розглянути можливість «реорганізації» житлового фонду громади.

Вище ми вже звертали увагу на диспропорційний попит на житло, який має місце не лише на рівні країн чи регіонів, а й на рівні різних частин однієї й тієї ж громади. Наприклад, після припинення роботи місцевого підприємства мешканці із віддаленого «робітничого селища» прагнуть переселитися до центру громади. В такому разі, якщо економічна й демографічна ситуації не зміняться, повна депопуляція умовної «околиці» є лише питанням часу.

Громада може лишити перебіг цього процесу на самоплин або ж взяти його під контроль. Другий підхід є більш далекоглядним, адже в іншому разі одного дня низька щільність населення просто не дозволить громаді утримувати територіально розгалужену інженерну інфраструктуру. Взяти процес під контроль в даному разі означає вдатися до контрольованої «реорганізації» житлового фонду в громаді.

Для цього необхідно:

1. Скласти демографічний прогноз для громади.
2. На його основі визначити потребу в житловому фонді та «пріоритетні» квартали (мікрорайони) – тобто ті, які планується зберегти або навіть розвинути (решту кварталів і мікрорайонів ми умовно назвемо «неперспективними»).

3. В міру акумулювання в агенції покинутого житла квартир та індивідуальних будинків – пропонувати власникам житла з «неперспективних» кварталів та мікрорайонів обмінювати їхнє житло на житло, що належить агенції в «пріоритетних» кварталах і мікрорайонах.

4. В міру переселення мешканців з «неперспективних» до «пріоритетних» кварталів – консервувати або демонтувати інженерну інфраструктуру перших, як таку, що більше не є затребуваною.

5. З досвіду інших країн, після повного відселення мешканців будинку він може бути або використаний під інші потреби, в тому числі проданий суб'єктам господарювання (якщо є такий попит), або ж, належачи 100% до комунальної власності, знесений, з облаштуванням на вивільненій земельній ділянці зеленої зони.

Запропонований нами принциповий підхід можна коротко охарактеризувати так: «зберегти частину, коли неможливо зберегти все».

Він може викликати певні емоційні заперечення у членів територіальної громади, тому потребуватиме якісної та прозорої комунікації з боку органів місцевого самоврядування.

Додамо, що агенція покинутого житла не повинна зосереджуватися виключно на покинутому житлі. Житловий фонд в її управлінні має поповнюватися також житлом зі складу відумерлої спадщини та безхазяйного майна, яке відповідно до чинного законодавства за рішенням суду переходить до комунальної власності територіальної громади. Понад те, ми можемо прогнозувати, що в процесі виявлення покинутого житла значна частина потенційних об'єктів насправді виявиться саме відумерлою спадщиною або безхазяйним майном.

Додатковою перевагою запропонованого нами підходу, що ґрунтується на роботі агенції покинутого житла, є очікувана вища ефективність стягнення боргів такою агенцією в порівнянні з комунальними підприємствами – унаслідок спеціалізації агенції.

Втім, агенція покинутого житла в запропонованому нами підході в жодному разі не розглядається як певна «колекторська компанія». Місією такої агенції є не «вибивання боргів», а реорганізація житлового фонду в громаді. Консолідація та стягнення боргів є лише інструментом реалізації цієї місії.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ ДОСЛІДЖЕНЬ / CONCLUSIONS AND PROSPECTS FOR FURTHER RESEARCH

У результаті теоретичного аналізу та вивчення іноземного досвіду визначено основні негативні наслідки, які спричиняє наявність у громаді

покинутого житла. Визначено інституційні та фінансово-економічні механізми розв'язання проблеми покинутого житла в Україні, а саме: створення органами місцевого самоврядування «агенцій покинутого житла» для консолідації боргів власників такого житла з подальшим зверненням стягнення на нього. Запропоновано принципові підходи щодо засад діяльності таких агенцій. Запропоновано принципову модель реорганізації житлового фонду та оптимізації навантаження на інженерну інфраструктуру в громаді на основі принципу «зберегти частину, коли неможливо зберегти все».

Перспективи подальших досліджень. Представлені результати досліджень окреслюють принципові підходи до розв'язання проблеми покинутого житла через інституційні та фінансово-економічні механізми. Подальшими дослідженнями доцільно охопити питання методології виявлення покинутого житла, а також можливості використання податкових стимулів і вдосконалення нормативно-правового регулювання для вирішення проблеми покинутого житла.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ / REFERENCES (TRANSLATED AND TRANSLITERATED)

- [1] Загальна сума прямих збитків, завдана інфраструктурі України через війну, сягає \$151,2 млрд – оцінка станом на 1 вересня 2023 року. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/zagalna-suma-pryamih-zbitkiv-zavdana-infrastrukturi-ukrayini-cherez-viynu-syagaye-151-2-mlrd-otsinka-standom-na-1-veresnya-2023-roku/> Дата звернення: Січ. 10, 2024.
- [2] J. MacDonald, A. Jacobowitz, J. Gravel, M. Smith, R. Stokes, V. Tam, E. South & Ch. Branas, «Lessons Learned From a Citywide Abandoned Housing Experiment», *Journal of the American Planning Association*, vol. 90, is. 1, pp. 159–172, 2024. <https://doi.org/10.1080/01944363.2022.2128855>
- [3] How Vacant and Abandoned Buildings Affect the Community. 2023. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://communityprogress.org/blog/how-vacant-abandoned-buildings-affect-community/> Дата звернення: Січ. 10, 2024.
- [4] L. Negoe, I. M. Apostu, F. Faur, & M. Lazăr, «Assessment of the urban landscape of Petroșani municipality and the impact of abandoned buildings on it», *Research Journal of Agricultural Science*, № 51(4), pp. 104–114, 2019. [Online]. Available: <https://is.gd/snrK8L> Application date: January 10, 2024.

- [5] G. L. Kelling, J. Q. Wilson, «Broken Windows», The Atlantic. 1982. [Online]. Available: <https://www.theatlantic.com/magazine/archive/1982/03/broken-windows/304465/> Application date: January 10, 2024.
- [6] Верховна Рада України. (2003, Січ.16). *Цивільний кодекс України № 435-IV*. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
- [7] Верховна Рада України. (2016, Черв.02). *Закон № 1404-VIII «Про виконавче провадження»*. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19#Text>

SOME PROMISING DIRECTIONS FOR SOLVING THE PROBLEM OF ABANDONED HOUSING IN UKRAINE

Dmytro Levyskyy,

Postgraduate student of the Department of public administration and Project Management Educational and Scientific Institute of Management and Psychology
SIHE «University of Educational Management».
Kyiv, Ukraine.

 <https://orcid.org/0009-0004-5681-3673>
dmytro.levyskyy@gmail.com

Abstract. This article analyses the negative impact of abandoned housing on the local community and proposes institutional, financial and economic mechanisms to address the problem of abandoned housing in Ukraine. Based on the definition of abandoned housing that we have developed in our previous studies, and taking into account foreign experience and national peculiarities, we identify the following list of negative consequences of the presence of abandoned housing in a community:

1. Deterioration of the financial situation of housing and communal services providers.
2. Suboptimal load on the engineering infrastructure.
3. Deterioration in the quality of housing and communal services.
4. Additional costs for the owners of nearby properties.
5. Additional costs for the local budget.
6. Deterioration of the sanitary condition of the building and the surrounding area.
7. Increased crime rate/number of offences.
8. Decreased attractiveness of living in the house, block, neighbourhood or community.

Following the identified negative phenomena caused by abandoned housing, the study proposes fundamental approaches to solving the problem of abandoned housing. In this case, the achievable effect of solving the problem of abandoned housing is considered to be optimisation of the load on the engineering infrastructure of cities, as well as reduction of losses and costs of housing and communal services providers, owners of neighbouring housing, and local budgets. Among the possible approaches, the optimal one is where abandoned housing ceases to be abandoned. The primary measure to achieve this goal is to work efficiently to collect debts from owners of abandoned housing, as the latter usually have significant debts to housing and communal services providers, managers, and condominium associations. The result of such work is either further responsible behaviour of the owner or his/her change, up to the transfer of abandoned housing to communal ownership. The study proposes the establishment of "abandoned housing agencies" by local governments to consolidate the debts of owners of such housing with subsequent foreclosure and also proposes fundamental approaches to the principles of operation of such agencies. It is proposed to consider these agencies not as debt collection companies but as a tool for a broader mission of reorganising the housing stock and optimising the load on the community's engineering infrastructure based on the principle of "saving part when you cannot save all". To this end, the paper describes the fundamental principles of such agencies. The article also describes the model of reorganising the housing stock and optimising the load on the community's engineering infrastructure based on the principle of "saving part when it is impossible to save all". In the context of a declining population in the community, we propose to identify "priority" neighbourhoods and districts on the preservation and development of which the community will focus its efforts and to which residents of other neighbourhoods and districts will be assisted in relocation.

Keywords: housing; housing policy; abandoned housing; housing provision; housing maintenance; engineering infrastructure; housing stock; local self-government; reorganisation; optimisation.

REFERENCES (TRANSLATED AND TRANSLITERATED)

- [1] Zahalna suma priamykh zbytkiv, zavdana infrastrukturi Ukrainy cherez viinu, siahaie \$151,2 mlrd – otsinka stanom na 1 veresnia 2023 roku. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/zagalna-suma-pryamih-zbitkiv-zavdana-infrastrukturi->

- [ukrayini-cherez-viynu-syagaye-151-2-mlrd-otsinka-stanom-na-1-veresnya-2023-roku/](#) Data zvernennia: Sich. 10, 2024. (in Ukraine)
- [2] J. MacDonald, A. Jacobowitz, J. Gravel, M. Smith, R. Stokes, V. Tam, E. South & Ch. Branas, «Lessons Learned From a Citywide Abandoned Housing Experiment», Journal of the American Planning Association, vol. 90, is. 1, pp. 159–172, 2024. <https://doi.org/10.1080/01944363.2022.2128855> (in English)
- [3] How Vacant and Abandoned Buildings Affect the Community. 2023. [Online]. Available: <https://communityprogress.org/blog/how-vacant-abandoned-buildings-affect-community/> Application date: January 10, 2024. (in English)
- [4] L. Negoe, I. M. Apostu, F. Faur, & M. Lazăr, «Assessment of the urban landscape of Petroșani municipality and the impact of abandoned buildings on it», Research Journal of Agricultural Science, № 51(4), pp. 104–114, 2019. [Online]. Available: <https://is.gd/snrK8L> Application date: January 10, 2024. (in English)
- [5] G. L. Kelling, J. Q. Wilson, «Broken Windows», The Atlantic. 1982. [Online]. Available: <https://www.theatlantic.com/magazine/archive/1982/03/broken-windows/304465/> Application date: January 10, 2024. (in English)
- [6] Verkhovna Rada Ukrainy. (2003, Sich.16). Tsyvilnyi kodeks Ukrainy № 435-IV. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (in Ukraine)
- [7] Verkhovna Rada Ukrainy. (2016, Cherv.02). Zakon № 1404-VIII «Pro vykonavche provadzhennia». [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19#Text> (in Ukraine)

*Стаття надійшла до редакції
10 січня 2024 року*