

ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО І ГОСПОДАРСЬКИЙ ПРОЦЕС

Найда І.В.,

кандидат наук з державного управління, доцент,
декан економіко-правового факультету
Київського кооперативного інституту бізнесу і права
<https://orcid.org/0000-0001-7296-7884>

Лишняк А.О.,

здобувачка вищої освіти спеціальності «Право»
економіко-правового факультету
Київського кооперативного інституту бізнесу і права

УДК 341.132:347.79

DOI <https://doi.org/10.32782/2663-5666.2025.4.1>ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ
ЯК ВИДУ ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Постановка проблеми. Управління житловим фондом є однією з ключових сфер забезпечення житлових потреб населення та функціонування міської інфраструктури. У сучасних умовах розвитку України, що характеризуються реформуванням житлового законодавства, активізацією ринку нерухомості та необхідністю професійного управління багатоквартирними будинками, проблема правового регулювання цієї діяльності набуває особливої актуальності.

Особливу роль у цій сфері відіграє поєднання норм житлового та господарського права. З одного боку, житлове право забезпечує захист прав власників і мешканців, регулює користування спільним майном та встановлює стандарти утримання житла. З іншого боку, управління житловим фондом виступає видом господарської діяльності, що включає надання послуг, фінансову відповідальність та конкуренцію на ринку управителів, а отже потребує застосування норм господарського права та цивільного законодавства.

У науковій літературі останніх років наголошується на потребі комплексного підходу до правового регулювання управління житловим фондом, який враховував би як соціальні, так і економічні аспекти діяльності управителів. Водночас юридична практика виділяє низку проблем, а саме: невизначеність термінології, відсутність єдиних стандартів діяльності управителів, обмежену прозорість управлінських процесів та низький рівень професійної підготовки фахівців.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У різний час проблемами правового регулюван-

ня житлового господарства та управління житловим фондом займалися такі вітчизняні науковці: В. Кочин, О. Аврамова, О. Маслов, В. Шпіля, І. Драч, М. Коцур, М. Юніна та ін. Проте залишається потреба дослідження особливостей поєднання норм житлового та господарського права у сфері управління житловим фондом, визначення правового статусу управителів, аналізу проблем організації ефективного управління багатоквартирними будинками та формування пропозицій щодо вдосконалення нормативно-правового забезпечення цієї діяльності.

Мета дослідження. Мета статті полягає у комплексному дослідженні правового регулювання управління житловим фондом як виду господарської діяльності, визначенні його специфіки, виявленні проблем та формулюванні пропозицій щодо вдосконалення нормативно-правового забезпечення цієї сфери. Наукова новизна роботи полягає у системному поєднанні аспектів житлового та господарського права при оцінці правового статусу управителів та механізмів організації управління житловими будинками.

Виклад основного матеріалу дослідження. Управління житловим фондом є однією з найбільш важливих сфер житлової політики держави, оскільки поєднує соціальний, економічний і правовий виміри. Житловий фонд становить значну частину національного багатства, а ефективність його утримання та експлуатації залежить від чіткості правового регулювання і належної організації господарської діяльності у цій сфері. В умовах модернізації житлового законодавства

України, активного розвитку ринку житла та потреби у формуванні професійного управління багатоквартирними будинками питання правового регулювання управління житловим фондом набуває особливої актуальності [1, с. 12].

Управління житловим фондом, за чинним законодавством, може здійснюватися власниками безпосередньо або шляхом залучення професійних управителів. У контексті реформ законодавства підкреслюється необхідність чіткого визначення правового статусу співвласників, управителів, об'єктів управління та порядку прийняття управлінських рішень [2, с. 47].

Управління житловим фондом слід розглядати не лише як технічну або організаційну діяльність, пов'язану з підтримкою будівель і забезпеченням базових комунальних послуг, але й як повноцінну господарську діяльність, що має всі ознаки бізнес-процесу та потребує системного правового регулювання. Управління житловим фондом передбачає надання широкого спектра послуг, включаючи не лише обслуговування інженерних систем і благоустрій територій, а й ведення фінансової документації, формування бюджету багатоквартирного будинку, розрахунок і збір платежів за комунальні послуги, а також здійснення господарської діяльності з метою отримання прибутку.

Крім того, управління житловим фондом передбачає виконання фінансових та правових зобов'язань перед власниками квартир, державними органами та постачальниками комунальних послуг, що накладає високі вимоги до професійної компетентності управителів. Діяльність у цій сфері відбувається на конкурентному ринку управляючих компаній, де оцінюється якість сервісу, рівень обслуговування та здатність ефективно реагувати на потреби мешканців. Управителі несуть відповідальність не лише перед співвласниками багатоквартирних будинків, а й перед державними органами, що здійснюють нагляд та контроль за дотриманням законодавства.

Можемо стверджувати, що управління житловим фондом поєднує елементи приватноправових і публічно-правових відносин, вимагає стратегічного планування, фінансової дисципліни, дотримання стандартів якості та високого рівня організаційної культури. Розгляд цієї діяльності як господарської дозволяє забезпечити її ефективність, прозорість і відповідальність, стимулювати конкуренцію на ринку, підвищувати рівень задоволеності мешканців та створювати умови для сталого розвитку житлової інфраструктури.

Сучасна система управління житловим фондом в Україні стикається з низкою проблем, серед яких найбільш суттєвими є:

- застарілість житлового законодавства;
- відсутність єдиної концепції управління;
- недостатня професіоналізація ринку управителів;
- складність прийняття рішень у сфері управління багатоквартирними будинками тощо.

Науковці відзначають наявність концептуальних суперечностей у визначенні категорій «житло», «житловий фонд», «спільне майно», що ускладнює правозастосування [3, с. 16].

Удосконалення термінології є важливою передумовою створення сучасної моделі правового регулювання управління житловим фондом, оскільки чітке визначення понять та категорій забезпечує однозначне тлумачення норм закону, запобігає правовим колізіям і суперечкам між суб'єктами правовідносин.

Відсутність єдиної термінології у житловому та господарському законодавстві призводить до різночитань у застосуванні норм права, що негативно впливає на ефективність управління, знижує рівень правової визначеності та ускладнює контроль за діяльністю управителів.

Сучасна модель управління житловим фондом вимагає гармонізації термінології між житловим та господарським правом, оскільки багато понять мають подвійний характер: вони одночасно регулюють господарські відносини та визначають соціальні права співвласників багатоквартирних будинків. Наприклад, терміни «управитель», «договір управління», «спільна власність», «комунальні послуги» повинні мати чіткі юридичні дефініції, щоб уникнути різночитань у судовій практиці та при укладанні договірних відносин між співвласниками та управителями.

Удосконалення термінології також створює основу для розробки професійних стандартів управителів, впровадження ефективних механізмів контролю та цифровізації процесів управління. Чіткі та однозначні терміни дозволяють законодавцю, органам виконавчої влади та суб'єктам господарювання координувати свої дії, підвищувати прозорість діяльності та забезпечувати захист прав мешканців. Таким чином, робота над термінологією є не лише технічним питанням, а стратегічним кроком для формування сучасної, ефективної та справедливої системи правового регулювання житлового господарства.

Важливим напрямом реформи є професіоналізація управління житловим фондом. Про-

ект Закону України «Про управління житловим фондом» пропонує запровадження професійних стандартів для управителів, створення механізмів сертифікації, визначення кваліфікаційних вимог та встановлення відповідальності за невиконання договірних зобов'язань [4, с. 5].

Такий підхід відповідає європейським практикам, де діяльність управителів регламентується суворими стандартами якості, а їхня відповідальність перед співвласниками є чітко визначеною.

У цьому контексті управління житловим фондом безпосередньо набуває ознак господарської діяльності, оскільки воно передбачає використання складних правових та економічних механізмів, властивих комерційним операціям. Діяльність управителів багатоквартирних будинків включає укладання та виконання договорів на надання послуг, управління фінансовими потоками, забезпечення належного технічного стану об'єктів нерухомості та контроль за дотриманням законодавчих норм. При цьому управління житловим фондом функціонує в умовах конкуренції на ринку керуючих компаній, де оцінюється якість сервісу, рівень професійної компетентності управителів та їх здатність ефективно реагувати на потреби співвласників.

Господарські аспекти діяльності управителів передбачають планування бюджету багатоквартирного будинку, облік та розподіл доходів і витрат, а також прийняття рішень, які мають економічні наслідки для співвласників та інших учасників житлового процесу. Водночас правові механізми регулюють взаємодію між співвласниками, управителями та державними органами, визначають права та обов'язки сторін, встановлюють відповідальність за порушення правил і стандартів управління.

Таким чином, управління житловим фондом стає повноцінною господарською діяльністю, що поєднує економічну ефективність із дотриманням правових норм, забезпечує прозорість і відповідальність у наданні послуг, а також створює умови для стабільного розвитку житлової інфраструктури та підвищення рівня життя мешканців багатоквартирних будинків.

Важливе місце у правовому регулюванні управління житловим фондом займає договір управління майном. Відповідно до Цивільного кодексу України, управитель зобов'язується вчиняти дії з управління майном в інтересах власника за плату та у межах повноважень, визначених договором. Він виступає як самостійний суб'єкт господарювання, який несе відпові-

дальність за якість управління та ефективність використання активів [5, с. 31].

Договір управління майном виступає ключовим інструментом у сфері житлового господарства, який поєднує приватноправові та господарські елементи, забезпечуючи чітке регулювання відносин між співвласниками багатоквартирного будинку та управителем. Він визначає права та обов'язки сторін, умови надання послуг, фінансові зобов'язання, порядок розподілу доходів і витрат, а також механізми контролю за виконанням договору. Такий договір створює правові підстави для взаємної відповідальності сторін, сприяє підвищенню прозорості діяльності управителів, захисту інтересів співвласників та забезпечує економічну ефективність управління майном, що є важливим для сталого розвитку житлової інфраструктури.

Не менш важливою є проблема утримання та експлуатації житлового фонду, яка має прямий зв'язок із господарським законодавством. Особливе значення має правовий режим спільного майна в багатоквартирних будинках, оскільки його утримання вимагає значних фінансових ресурсів, технічних робіт і відповідних управлінських рішень. Модернізація житлової інфраструктури, впровадження енергоефективних технологій, капітальні ремонти здійснюються в межах господарської діяльності, що регулюється нормами цивільного, господарського, житлового та адміністративного права [6, с. 54].

Реформування житлової політики передбачає також створення нових організаційних моделей управління житловим фондом, зокрема юридичних осіб співвласників, реєстрів будинків та електронних сервісів для контролю витрат і рішень управителя. Європейські практики свідчать, що ефективне управління житлом можливе лише за умов високого рівня участі співвласників у прийнятті рішень, прозорості роботи управителів і наявності конкурентного ринку послуг [7, с. 128].

Крім того, важливою складовою реформування є вирішення проблеми кваліфікаційного розриву у сфері управління житловим фондом. Потреба у фахівцях з управління нерухомістю, здатних забезпечувати стратегічне планування утримання житлових комплексів, створює нові виклики для освітньої та професійної системи [8, с. 62].

У цьому контексті господарська діяльність у сфері житлового управління потребує належної наукової підтримки та постійного професійного розвитку, оскільки ефективне управління багатоквартирними будинками передбачає не лише

практичні навички, а й знання сучасного законодавства, економічних механізмів, управлінських стандартів і цифрових технологій для забезпечення прозорості та якості послуг.

Правове регулювання управління житловим фондом як виду господарської діяльності є комплексним і багатовимірним процесом. Воно охоплює сферу приватного, господарського, житлового та адміністративного права, передбачає взаємодію держави, органів місцевого самоврядування, суб'єктів господарювання та співвласників житла. Реформування житлової політики в Україні створює можливості для підвищення ефективності управління житловим фондом, але потребує вдосконалення правового механізму, розвитку професійних компетентностей управителів, підвищення прозорості та відповідальності в управлінських процесах. Правильне правове забезпечення цієї сфери є передумовою формування сучасної моделі житлового господарства, орієнтованої на європейські стандарти якості й ефективності.

Висновки. Управління житловим фондом як вид господарської діяльності є комплексною сферою, що поєднує норми житлового та господарського права. Аналіз сучасного законодавства та наукових джерел показав, що ключовими проблемами у цій сфері залишаються недостатня професіоналізація управителів, невизначеність правового статусу суб'єктів управління, відсутність єдиних стандартів діяльності та складність організації управління багатоквартирними будинками в умовах спільної власності.

Дослідження засвідчило, що ефективне управління житловим фондом потребує чіткої нормативно-правової бази, яка б забезпечувала баланс між інтересами співвласників та вимогами господарської діяльності. Застосування принципів цивільного, господарського та житлового права має бути гармонізованим, а договірні механізми – максимально прозорими і зрозумілими. Особлива увага має приділятися сертифікації управителів, цифровізації процесів управління та створенню електронних реєстрів багатоквартирних будинків, що сприятиме підвищенню відповідальності та ефективності господарської діяльності.

Перспективами подальших досліджень є розробка комплексної системи правових стандартів для управителів житлового фонду, аналіз міжнародного досвіду і його адаптація до українських умов, а також оцінка економічної ефективності застосування запропонованих моделей управління. Крім того, важливим напрямом є вивчення соціальних аспектів діяльності управителів, зокрема захист прав співвласників та забезпечення їхньої участі у прийнятті управлінських рішень.

Реалізація зазначених наукових рекомендацій дозволить підвищити ефективність і прозорість управління житловим фондом, зміцнити правову основу господарської діяльності у цій сфері та сприяти сталому розвитку житлової інфраструктури України, що є важливим елементом сучасної державної політики у сфері житлово-комунального господарства.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Кочин В. В. Концептуальні проблеми житлового права в Україні. 2024. 28 с.
2. Аврамова О. Форми систематизації житлового законодавства. *Право*. 2024. № 3. С. 45–58.
3. Маслов О. Стан і засади реформування цивільного та житлового законодавства. Харків: НЮУ ім. Ярослава Мудрого, 2024. 40 с.
4. Проект Закону України «Про управління житловим фондом». Мінрегіон, 2024. 30 с.
5. Шпіля В. Р. Державна реєстрація об'єктів нерухомого майна: адміністративно-правові засади. Ужгород, 2025. 70 с.
6. Драч І. Реформування житлового господарства України: правові аспекти. *Юридичні науки*. 2023. № 4. С. 50–60.
7. Юніна М. Управління багатоквартирними будинками: європейський досвід. *Юридичні студії*. 2023. С. 120–135.
8. Коцур В. Проблеми підготовки фахівців у сфері житлового управління. *Освіта і суспільство*. 2022. № 2. С. 58–66.

Найда І.В., Лишняк А.О. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ ЯК ВИДУ ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Стаття присвячена комплексному аналізу правового регулювання управління житловим фондом як виду господарської діяльності, що набуває особливої актуальності в умовах реформування житлового законодавства України.

У центрі уваги – взаємозв'язок житлового та господарського права, адже управління житловим фондом поєднує приватноправові та публічно-правові елементи і водночас становить самостійний різновид господарської діяльності. У статті розкрито правову природу управління житловим фондом, визначено його

місце в системі житлових правовідносин та окреслено роль управителів як суб'єктів господарювання, що здійснюють професійну діяльність на конкурентному ринку послуг.

У статті приділено аналіз сучасним проблем правового забезпечення, а саме: недосконалості термінології житлового законодавства, відсутності єдиних стандартів професійної діяльності управителів, складності організації управління багатоквартирними будинками в умовах спільної власності.

Розглянуто проекти нормативних змін, спрямованих на підвищення правової визначеності та покращення якості господарської діяльності в житловій сфері, зокрема запровадження сертифікації управителів, удосконалення механізмів договірного регулювання та цифровізацію процесів управління.

Запропоновано комплекс заходів для вдосконалення правового регулювання управління житловим фондом, який включає гармонізацію норм житлового та господарського права, запровадження професійних стандартів для управителів, створення електронних реєстрів багатоквартирних будинків та механізмів контролю за діяльністю управителів. Реалізація цих заходів дозволить підвищити ефективність господарської діяльності в сфері житлового господарства, забезпечити прозорість управління, захистити права співвласників та створити умови для сталого розвитку житлової інфраструктури.

Акцентовано, що ефективне правове регулювання може бути досягнуто лише шляхом гармонізації житлового та господарського законодавства, формування прозорих і відповідальних моделей управління житловим фондом та створення належних умов для розвитку професійного ринку управління житлом.

Результати дослідження підкреслюють необхідність системного підходу до оновлення законодавства, який забезпечить поєднання соціальних гарантій мешканців із вимогами ефективної господарської діяльності та сталого розвитку житлової інфраструктури України.

Ключові слова: управління житловим фондом, житлове право, господарське право, професійні управителі, договір управління, спільна власність.

Naida I.V., Lishnyak A.O. LEGAL REGULATION OF HOUSING FUND MANAGEMENT AS A TYPE OF ECONOMIC ACTIVITY

The article is devoted to a comprehensive analysis of the legal regulation of housing fund management as a type of economic activity, which is becoming particularly relevant in the context of the reform of housing legislation in Ukraine and the transition to a more professional and market-oriented model of housing management.

The focus of the study is the interconnection between housing law and commercial law, as housing fund management combines elements of private and public law, forming a specific type of economic activity that requires a clear legal framework and a high level of professional competence among managers.

The article examines the legal nature of housing fund management, defines its place within the system of housing legal relations, and outlines the role of managers as business entities engaged in professional activities in a competitive service market. Special attention is given to analyzing current issues in legal regulation, including the imperfection of terminology in housing legislation, the absence of uniform standards for professional activities of managers, the complexity of managing apartment buildings under shared ownership, as well as the limited mechanisms for monitoring compliance with legislation.

Drafts of normative changes aimed at increasing legal certainty and improving the quality of economic activity in the housing sector are considered, including the introduction of manager certification, improvement of contractual regulation mechanisms, digitalization of management processes, and integration of electronic services for monitoring and control of managers' activities.

A set of measures for improving the legal regulation of housing fund management is proposed, which includes harmonization of housing and commercial law norms, formation of transparent and responsible management models, introduction of professional standards for managers, creation of electronic registers of apartment buildings, and mechanisms for monitoring managers' activities.

Implementation of these measures will significantly enhance the efficiency of economic activity in the housing sector by establishing clear standards, promoting accountability, and improving managerial practices. It will ensure transparency in decision-making processes, strengthen the protection of co-owners' rights, facilitate equitable distribution of responsibilities, and create favorable conditions for the long-term sustainable development, modernization, and resilience of housing infrastructure.

It is emphasized that effective legal regulation can only be achieved through the systematic harmonization of housing and commercial legislation, the formation of a professional housing management market, increased responsibility of managers, and creating conditions for residents' active participation in management decisions.

The research results highlight the need for a systematic approach to legislative updates that ensures a combination of residents' social guarantees with the requirements of efficient economic activity and sustainable development of Ukraine's housing infrastructure, while also promoting improved quality of life for the population and the development of a competitive service market in the housing sector.

Key words: housing fund management, housing law, commercial law, professional managers, management agreement, shared ownership.

Дата надходження статті: 24.11.2025

Дата прийняття статті: 10.12.2025

Опубліковано: 29.12.2025

