



Doi: <https://doi.org/10.15407/dse2017.02.166>

УДК 332.02

JEL CLASSIFICATION: R00

І.К. БИСТРЯКОВ

д-р екон. наук, проф., заст. дир. з наук. роботи
ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого
розвитку Національної академії наук України»
01032, м. Київ, бул. Т. Шевченка, 60
E-mail: bystryakoveco@ukr.net

Ю.М. МАНЦЕВИЧ

д-р екон. наук, доц., голов. наук. співроб.
Інститут законодавства Верховної Ради України
04053, Київ, пров. Несторівський, 4
E-mail: yurimants@gmail.com

ОРГАНІЗАЦІЯ СУЧАСНОГО ЛОКАЛЬНОГО ПРОСТОРУ ЖИТТЄДІЯЛЬНОСТІ: ФАКТОРИ ВПЛИВУ

Стаття присвячена дослідженню проблем трансформації життєвого середовища на локальному рівні, з позицій тенденцій формування сучасних соціально-економічних відносин, осмислення фактору часу та часового ресурсу, а також методів їх використання в умовах України. Акцент зроблено на методологічних питаннях, пов'язаних із процесами зародження громадянського суспільства та створення відповідних передумов щодо самоорганізації середовища життєдіяльності населення. Ці питання розглянуто на прикладі об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Підкреслено, що локальний простір формується в рамках упорядкування наноекономічних відносин з урахуванням поведінки окремої людини. У всій повноті цей тип відносин розкривається і може бути ідентифікований саме у багатоквартирних будинках. Також локальний простір розглянуто як територіальний об'єкт, де людина перебуває постійно, отже він є простором зосередження відповідних соціально-економічних зв'язків. Сформульовано концептуальну цільову задачу, сутнісно спрямовану на те, щоб за допомогою організаційних механізмів управління спільнотою з розвинутою економічною складовою (інформаційні, попереджального самоконтролю, протизатратні, змішаного фінансування, страхові тощо) досягти позитивного трансформаційного ефекту. На цьому шляху рекомендовано зосередити увагу на вдосконаленні сучасного українського законодавства. Перегляду потребує не якась окрема група законів і підзаконних актів, а сама парадигма законотворення. Відповідно до викладених у статті позицій, критичному аналізу необхідно піддавати законопроекти ще на стадії формування ідеї та визначення основних інструментів їх реалізації.

Ключові слова: локальний простір, громадянське суспільство, саморганізація, середовище життєдіяльності, співвласники, будинок, законотворення.

© БИСТРЯКОВ І.К., МАНЦЕВИЧ Ю.М., 2017

И.К. Быстрыков

д-р экон. наук, проф. зам. дир. по научной работе
ГУ «Институт экономики природопользования и
устойчивого развития Национальной академии наук Украины»
01032, Киев, бул. Т. Шевченко, 60
E-mail: bystryakoveco@ukr.net

Ю.Н. Манцевич

д-р экон. наук, доц., главн. науч. сотруд.
Институт законодательства Верховной Рады Украины
04053, Украина, Киев, пер. Несторовский, 4
E-mail: yurimants@gmail.com

ОРГАНИЗАЦИЯ СОВРЕМЕННОГО ЛОКАЛЬНОГО ПРОСТРАНСТВА ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ: ФАКТОРЫ ВЛИЯНИЯ

Статья посвящена исследованию проблем трансформации среды обитания на локальном уровне, с позиций тенденций формирования современных социально-экономических отношений, осмысления фактора времени и временного ресурса, а также методов их использования в условиях Украины. Акцент сделан на методологических вопросах, связанных с процессами зарождения гражданского общества и создания соответствующих предпосылок самоорганизации среды жизнедеятельности населения. Эти вопросы рассмотрены на примере объединения совладельцев многоквартирного дома. Подчеркнуто, что локальное пространство формируется в рамках упорядочения наноэкономических отношений с учетом поведения отдельного человека. Во всей полноте этот тип отношений раскрывается и может быть идентифицирован именно в многоквартирных домах. Также локальное пространство рассмотрено в качестве территориального объекта, где человек присутствует постоянно, и, следовательно, это пространство сосредоточения соответствующих социально-экономических связей. Сформулирована концептуальная целевая задача, сущностно ориентированная на то, чтобы с помощью организационных механизмов управления сообществом с развитой экономической составляющей (информационные, упреждающего самоконтроля, противозатратные, смешанного финансирования, страховые и т. д.) достичь положительного трансформационного эффекта. На этом пути рекомендуется сосредоточить внимание на совершенствовании современного украинского законодательства. Пересмотра требует не какая-то отдельная группа законов и подзаконных актов, а сама парадигма законотворчества. С учетом изложенных в статье позиций, критическому анализу необходимо подвергать законопроекты еще на стадии формирования идеи и определения основных инструментов их реализации.

Ключевые слова: локальное пространство, гражданское общество, самоорганизация, среда жизнедеятельности, совладельцы, дом, законотворчество.

I.K. Bystryakov

Dr. Sc. (Economics), Prof., Vice Director on Scientific Work
State Institution «Institute of Environmental
Economics and Sustainable Development
of the National Academy of Sciences of Ukraine»
01032, Ukraine, Kyiv, blvd Taras Shevchenko, 60

Y.M. Manzevich

Dr. Sc. (Economics), Assoc. Prof., Chief Scientific Officer
Legislation Institute of the Verkhovna Rada of Ukraine
04053, Ukraine, Kyiv, Lane Nestorivskiy, 4
E-mail: yurimants@gmail.com

ORGANIZATION OF MODERN LOCAL SPACE OF VITAL ACTIVITY: FACTORS OF INFLUENCE

The article is devoted to the problems of habitat transformation at the local level, from the standpoint of forming tendencies of modern social and economic relations, understanding the time factor and time resources, and methods of using them in Ukraine. Emphasis is placed on methodological issues related to the process of emer-

gence of civil society and the creation of the preconditions of self-organization of the population. In particular, these issues are considered by the example of condominium associations. It is emphasized that the local space is formed within nanoeconomical regulation of relations while considering the behavior of an individual. In its entirety, this type of relationship is revealed and can be identified in the same apartment buildings. Also, the local area is regarded as a spatial territorial object in which a person is constantly located, and therefore as a space of corresponding concentration of social and economic relations. The conceptual target of the article is essentially focused at using institutional mechanisms by managing a community with a developed economic component, including information, preventive self-control, low-cost, mixed financing, insurance, etc, to achieve a positive transformational effect. To achieve this, we recommend focusing on improving the modern Ukrainian legislation. It is not some group of laws and regulations which require revisions, but the paradigm of legislation as a whole. According to the article, it is necessary to subject bills to critical analysis at the stage of idea formation and identification of key implementation tools.

Keywords: local space, civil society, self-organization, living environment, apartment owners, lawmaking.

*«...Навіть якщо багато індивідів
у великій групі випрацюють механізм
забезпечення колективного блага,
ці індивіди не отримають такої вигоди,
як «безбілетники» цієї групи».
Менкур Олсон [1, с. 69]*

Постановка проблеми. Просування проблеми організації локального простору життєдіяльності людини на перші щаблі суспільного, не тільки наукового, осмислення має глибокий підтекст, який автори пов'язують із трансформацією уявлень про систему цінностей. Ці уявлення передовсім торкаються питань розкриття комунікативних можливостей. Тому відомий грошовий еквівалент переміщується у розряд не цілі, а засобу досягнення комунікативної свободи. За таких поглядів звичний спосіб організації життєвого середовища руйнується і ніщо не може цьому процесу перешкодити. Ми це бачимо на власні очі, але чинимо спротив цьому процесу, перекладаючи вину на щось другорядне, не помічаючи головного. З визначених позицій іншого розгляду потребують багато економічних категорій, зокрема вказані в епіграфі — «колективне благо» і «вигода». Важливо й те, хто дійсно стає реальним «безбілетником». У даному випадку треба детальніше вивчати принцип організації сучасного соціуму. Тут мається на увазі спосіб розподілу людей за «групами приналежності» [2], добре відомий соціальним психологам, але замало застосований до практики проектування життєвого простору. Спробуємо поступово розібратися.

Актуальність теми. Сьогодні для України стає дуже гострим питанням саме реалізація концепту колективного блага. Як відомо, вивченню та удосконаленню теорії колективного суспільного блага присвячено багато праць видатних економістів сучасності. З методологічних позицій бачення шляхів досягнення бажаного результату пов'язується із економічними інструментами, зокрема з упорядкуванням корпоративних форм управління власністю, що базуються на принципах добровільної згоди та спільної вигоди. Цей інструмент потребує філігранного підходу до його використання, тобто зважування переваг і недоліків у кожному конкретному випадку, пов'язаному особливо із формуванням локального простору життєдіяльності. Важливо підкреслити, що локальний простір формується в рамках упорядкування наноекономічних відносин, тобто пов'язаних із поведінкою окремої людини. У той же час, у всій повноті цей тип відносин, зі зрозумілих причин, розкривається у багатоквартирних

будинках. На жаль, досі на цю особливість дослідники не звернули достатньої уваги, тому автори вважають за доцільне зробити крок у напрямі часткового заповнення цієї прогалини.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Варто згадати застереження Джеймса М. Б'юкенена (James M. Buchanan) відповідно до використання законодавчо необмеженого права більшості встановлювати певні правила розподілу благ: «Дискримінаційні дії переважатимуть над недискримінаційними — в інтересах тих, хто входить до складу правлячої коаліції...» [3, с. 79]. Цей механізм працює у широкому спектрі ситуацій, де рішення ухвалює більшість. Цю думку підтримує і Річард А. Масгрейв: (Richard A. Musgrave) «Поза увагою залишається те, що необхідно обмежувати не тільки дії держави. Для того, щоб співіснування в суспільстві піднялось над ситуацією гоббс'янських джунглів, також потрібні обмеження і для тих дій, на які мають право окремі люди» [3, с. 89].

Мета статті. З викладеного очевидно є потреба у додатковому аналізуванні визначеного проблемного питання, зокрема здійсненому на вибірковому об'єкті. В рамках даної статті автори зосереджують увагу на особливому об'єкті, якій перебуває у полі зору суспільної уваги. Ним є звичайний, на перший погляд, багатоквартирний будинок. Саме у межах такого об'єкта як у краплині води зосереджена уся повнота соціальних та економічних питань щодо сучасних методів упорядкування локального простору життєдіяльності.

Наукова новизна. Обираючи як об'єкт дослідження саме багатоквартирний житловий будинок, необхідно підкреслити, що він є узагальненим абстрактним об'єктом, за яким «ховаються» різновиди, і не тільки окремі будинки, але і кілька будинків, і навіть цілі квартали. Тобто локальний простір значною мірою можна охарактеризувати як обмежену територію щоденного і найбільш часто повторюваного перебування особи. Крім того, треба зауважити, що простір це соціально-економічні зв'язки, що відображають стан та рівень здатності спільноти до самоорганізації. Подвір'я власного помешкання чи місця роботи цілком відповідає такому тлумаченню. У цій статті локальний простір умовно охоплює будинок і прибудинкову територію. Необхідно зауважити при цьому, що не варто ототожнювати локальний і приватний простір особи. Щоби це довести потрібно ще декілька уточнень.

По-перше, для визначення простору, в нашому випадку, важливим стає не фізичний розмір, а стосунки між власниками об'єктів нерухомого майна, які значною мірою залежать від чисельності угруповання будинку (об'єкта дослідження). Відповідно до законодавства, багатоквартирними вважаються будинки з кількістю квартир більше двох. Разом із тим, серед сучасних новобудов є житлові комплекси, де кількість квартир наближається до 1000. Обидва варіанти не дуже зручні для побудови логічних моделей, оскільки не є достатньо репрезентативними. Найбільш поширеними є багатоквартирні будинки з кількістю квартир від 40 до 400, тому базовим варіантом доцільно обрати будинок із кількістю квартир 200, як наближений до середнього.

По-друге, суттєвим фактором є термін існування такого будинку, який варто розглядати з різних точок зору: з позиції зміцнення зв'язків між домовласниками і з позиції амортизації будівлі. Так, наприклад, для будинків, яким понад 60 років, властиві тісніші комунікативні зв'язки, ніж для нових багатоповерхових будівель, де комунікації є дуже слабкими. З точки зору рівня експлуатаційних послуг, навпаки, перевага належить новим спорудам. Звичайно є свій комплекс проблем і в зовсім нових будинках, термін експлуатації яких не перевищує 5–7 років. Але експертна оцінка дозволяє стверджувати, що виваженим все ж є середньостроковий період екс-

платуації — 25 років. З нормативної точки зору це також зумовлено тим, що в цей період було дотримано відповідних строків капітального ремонту за попередніми нормами. В той же час означений термін експлуатації ще не є критичним щодо міцності та теплового опору.

По-третє, важливий склад співвласників такого багатоквартирного будинку. Якщо в старих п'ятиповерхових будинках нежитлові приміщення з'являлись як виняток, то в новобудовах щонайменше перший поверх (а іноді і кілька поверхів) вже у проєкті закладені як нежитлові приміщення, тобто від початку передбачено їх комерційне використання. В результаті ми маємо переважно приватну форму власності, але з різним рівнем організації «внутрішньої економіки». Більшість нежитлових приміщень експлуатуються на умовах оренди. Безумовно, існує ще багато спільних і відмінних рис, які впливають на функціонування багатоквартирного будинку, проте в цій статті ми зупинились саме на розгляді вказаних характеристик.

Очевидно, що у багатоквартирних будинках стає проблематичним визначення «колективного блага» та «вигоди» навіть щодо питання уявлення про стан будинку. Розуміння відповідної вигоди від організації спільних форм експлуатації споруди переважно залежить від міцності внутрішніх соціальних зв'язків. Тобто чим більший будинок, тим слабші доцентрові сили. Якщо в невеликих будинках із кількістю квартир до 50 через кілька років проживання переважна більшість мешканців знають один одного не тільки в обличчя, але й по іменах, то у будинках з кількістю квартир більше 100 навіть через 10 років проживання мешканці знають менше половини своїх сусідів. З цього випливає і рівень довіри, який мешканці будинку відчують один до одного. Першим наслідком цього є те, що зі збільшенням будинку знижується здатність мешканців свідомо створювати будь-які формальні чи неформальні об'єднання. Мова йде не про окремі випадки наявності гіперактивних лідерів у такому будинку, а про середньостатистичний рівень самоорганізації. Другим помітним наслідком є зростання імовірності виникнення різноспрямованих групових інтересів. Однозначно інтереси власників житлових і нежитлових приміщень не можуть повністю співпадати, і лише в деяких питаннях вони можуть бути несуперечливими. Те саме стосується інтересів тих, хто постійно проживає в цьому будинку, і тих, хто придбав квартиру для здавання в оренду. Третім наслідком стає ускладнення боротьби з «безбілетниками». Відомо, що в економічній теорії є таке припущення, що якщо в загальному транспорті білет коштує, наприклад, 10 доларів і в салоні може розміститися 50 осіб, то виникає спокуса у будь-кого з пасажирів не платити за проїзд. Це припущення вірне не тільки для транспорту, а для будь-яких благ, які мають бути оплачені. При цьому не має різниці між колективними чи приватними благами, всеохопними в вибірковими, дорогими чи дешевими. Важливим є порушення принципу рівності.

Виклад основного матеріалу. Напрями локалізації суспільних відносин пов'язуються значною мірою із прийняттям у 2002 р. Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [4] (Закон про ОСББ). Відтоді почалось поступове посилення тиску на власників з метою передання багатоквартирних будинків в управління мешканцям таких будинків. Таке прагнення ґрунтується на двох перехідних передумовах, пов'язаних зі зникненням коштів, які протягом багатьох років накопичувалися на рахунках для здійснення капітального ремонту і для поточних експлуатаційних витрат, через що всі проблеми лягли на плечі новоутвореної України. До того ж на державному рівні ухвалено рішення щодо покладання проблем з утримання житлового фонду на органи місцевого самоврядування, але відповідні

кошти на це не передбачено, як не запропоновано й механізмів накопичення потрібних фінансових ресурсів.

Унаслідок цього слабкі і погано організовані органи місцевого самоврядування опинилися одночасно під пресом державних владних структур і під тиском мешканців власних населених пунктів, які не відчували реальних дій щодо покращення ситуації. Звичайно, що поява Закону про ОСББ орієнтувала на швидке вирішення проблеми поступового руйнування застарілого житла. Втім, формування ОСББ значною мірою здійснюється латентно на примусовій основі, дискредитує ідею добровільної самоорганізації суспільства. Зокрема, для прискорення процесу створення ОСББ до Закону було внесено ряд поправок, які значно полегшували таке створення. Наприклад, принцип особистої участі у зборах замінено принципом надання письмової згоди (ст. 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку») [5]. Це означає, що замість виконання головної функції цього Закону – створення економічно самодостатніх і спроможних об'єднань громадян – такі зміни призвели до зростання відчуженості мешканців багатоквартирного будинку і розбалансування економічної основи функціонування ОСББ. Тобто на практиці, замість виконання головного соціального завдання Закону про ОСББ, орієнтованого на виховання соціально активних громадян і утворення первинних осередків об'єднань громадян, здатних свідомо ухвалювати економічно виважені рішення, відбулось гальмування цього процесу.

Згідно з економічним підґрунтям дії згаданого Закону, переважна частина функцій ОСББ має здійснюватися на волонтерських засадах. Це класичний приклад практичного застосування принципу розподілу колективного блага і проблеми «безбілетників». На сьогодні українське законодавство дивно регулює економічну відповідальність за діяльність або бездіяльність. Юридичні особи несуть повну відповідальність за не своєчасне виконання своїх фінансових зобов'язань за укладеними договорами: пені і штрафи достатньо відчутні для стимулювання платіжної дисципліни. Але громадяни (фізичні особи) звільняються від сплати пені і штрафів за несвоєчасну сплату житлово-комунальних послуг. Фактично створюються умови не лише для появи «безбілетників», а й до їх масового розмноження. Мотиви начебто достатньо гуманні – не допустити посилення фінансового тиску на малозабезпечених громадян. Але залишається питання щодо можливості скористатися таким правом й для заможних громадян, що саме по собі є неприйнятним явищем з позиції суспільних інтересів. Більш того, у такий спосіб саме на законній основі фактично надається право здійснювати квазі-кредитування багатих громадян на безоплатній основі. Наприклад, виходячи з того, що середньорічний сукупний рахунок за житлово-комунальні послуги становить 2000 грн на місяць на одну квартиру, то шляхом відтермінування оплати можна отримати опосередкований прибуток. Тобто платник може утримувати заборгованість на межі встановленого рівня, а кошти покласти на депозитний рахунок.

Якщо борг за комунальні послуги не перевищує 64 тис. грн, стягнути з боржника єдине житло в рахунок погашення цих боргів не можна (ч. 7 ст. 48 Закону України «Про виконавче провадження»). Якщо сума, що підлягає стягненню, не перевищує двадцяти розмірів мінімальної заробітної плати (3200 грн), звернення про стягнення єдиного житла боржника та земельної ділянки, на якій воно розташоване, не здійснюється. У такому випадку державний виконавець зобов'язаний вжити всіх заходів для виконання рішення за рахунок іншого майна боржника.

Це досить ризикована гра, проте в разі своєчасного повернення заборгованості справа навіть не дійде до суду, а кошти на депозитному рахунку будуть накопичуватись.

Це не означає, що автори закликають мешканців не сплачувати за житлово-комунальні послуги, мета цієї частини статті — показати, як недосконалість законодавства може бути використана спритними особами на власну користь. За рік така особа зможе накопичити до 10 000 грн. Відсотки на депозитному рахунку (за орієнтованими ставками на момент написання статті) як середньозважена величина за рік складуть приблизно 1500 грн. Власник рахунку оплачує накопичену заборгованість, утримуючи її в межах вказаної вище суми, але з урахуванням отриманого прибутку він фактично сплатить загалом за такий період на 1500 грн менше, ніж добросовісні платники.

На противагу цьому надавачі послуг (енергетичні компанії, водопровідно-каналізаційні, експлуатаційні та ін.) отримують збиток на цю ж суму, крім того, вони мають сплатити пеню і штрафні санкції. Тобто ми отримуємо класичний варіант застосування принципу «безбілетника» в українській транскрипції. Існують два альтернативні шляхи — банкрутство перевізника (в нашому випадку підприємства ЖКГ), або переплата добросовісними набувачами послуги (власне споживання плюс оплата різниці за «безбілетника»). На жаль, цю альтернативу без нашої згоди підприємства ЖКГ вирішують на свою користь. З метою зменшення власних збитків такі компанії намагаються завищити свої тарифи і розподілити їх між всіма платниками. Як правило, при формуванні тарифів підприємства намагаються закласти туди ще й «непередбачувані» витрати як страховий фонд. Таким чином добросовісні платники покривають не тільки різницю за «безбілетника», але й ризики підприємств, що не спонукає їх до посилення контролю за своєчасною сплатою рахунків. Зрештою, підприємству байдуже, з яких джерел воно отримує кошти, головним для нього є відшкодування власних витрат і отримання гарантованого прибутку. Корупційна складова такої схеми не є предметом розгляду даної статті, але зрозуміло, що вона також наявна у такій схемі відносин.

Тут доцільно окремо привернути увагу до періоду саме утворення та становлення ОСББ. З моменту реєстрації мешканці будинку перетворюються з фізичних осіб на одну юридичну особу (див. ст. 4 Закону про ОСББ: «Об'єднання є юридичною особою, яка створюється відповідно до закону, має печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові рахунки в установах банку» [4]). Тобто, до реєстрації ОСББ проблеми «безбілетника» були проблемами експлуатаційної організації та підприємств ЖКГ, а з моменту реєстрації ця проблема стає проблемою кожного мешканця цього будинку. Глибше аналізування цього факту окреслює таку картину. Будь-яке підприємство, яке має в штаті кваліфікованих економістів, бухгалтерів і юристів, основні зусилля спрямовує на підтримання власної платоспроможності і забезпечення певної заробітної плати своїм працівникам. Зрозуміло, що ця заробітна плата впливає на визначення тарифу, а також передбачає відповідну кваліфікацію співробітників. Однак найчастіше замість виправлення власних помилок в управлінні житловим господарством відповідальність за вирішення проблем, у тому числі за «безбілетників», перекладається на громадські організації, якими по своїй суті є об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Суттєвим, з економічної точки зору, в даному випадку є питання привласнення так званої «часової» ренти. Розглядаючи час які квазігроші, можна визначити природу «часової» ренти і дослідити джерела її формування. Даний тип ренти на рівні локального простору виникає у процесі використання часового ресурсу для створення необхідних умов забезпечення функціонування багатоквартирного будинку. Оскільки час, що витрачає особа для створення певного блага (послуги), має бути адекватно відображений у грошовій формі, то можна припустити, що витрати часу у позаробочий

час на здійснення громадських обов'язків працюючого громадянина мають таку ж суспільну цінність, як і витрати працівника в робочий час. Тобто, незважаючи на те, що така громадська робота не оплачується, її суспільна цінність може бути виражена у грошовій формі, яка має відповідати оплаті праці за середньостатистичними показниками. Саме у цій площині можемо побачити прояв часової ренти, яка пов'язується також і з різницею в оцінках можливих наслідків. У подальшому, для кількісного визначення ренти пропонуємо користуватись середньостатистичними показниками рівня заробітної плати в Україні (6008 грн станом на січень 2017 року).

Питання облаштування. Облаштування локального простору потребує докладання зусиль високоорганізованого типу окремої людини, що потребує й додаткових витрат внутрішньої енергії. Так, у разі створенні ОСББ кожний мешканець, який бажає зробити свідомий вибір, повинен не просто прочитати, а детально проаналізувати і розібратись в нормах Конституції і ще понад десяти кодексів і законів загальним обсягом понад 700 сторінок. У освіченої і добре підготовленої людини (але не юриста за фахом) на це піде приблизно місяць напруженої роботи. Крім того, так звані пов'язані документи (постанови Кабінету Міністрів України, розпорядження, накази міністерств і відомств, роз'яснення і коментарі) складуть ще більше двох тисяч сторінок. Але в цій частині виникають додаткові труднощі – приблизно третину цих документів просто неможливо зрозуміти, не маючи спеціальних знань у галузі економіки і навичок бухгалтерського обліку. Якщо брати середньостатистичного громадянина, то він має витратити на це не менше шести місяців напруженої роботи. Таким чином, загальні витрати часу складуть сім місяців, які мають еквівалент оплати праці в розмірі 42 056 грн (6008×7).

Розуміючи, що таких грошей громадянин ніколи не отримає, він обирає один із двох шляхів: скорочення особистих витрат часу (тобто відмовляється від вивчення документів в повному обсязі, обираючи лише те, що йому здається найважливішим, або позицію «безбілетника», коли взагалі нічого непотрібно читати, а вирішення проблеми переказати іншим, тих, хто вивчає всі необхідні документи, і скористатись результатами їхньої праці безкоштовно). Варто підкреслити – обидва шляхи хибні і не додають змоги ухвалювати виважені свідомі власні рішення. Більш того, обидва варіанта є недостатньо захищеними від спроб маніпулювання вибором людини. Навіть будь-хто, зацікавлений у отриманні заздалегідь визначеного результату, має можливість вільно маніпулювати громадською думкою, тобто використати відсутність професійного розуміння наслідків ухвалення рішень з голосу сторонніх осіб. Щодо цього може бути три варіанти вирішення проблеми: ідеальний – коли всі мешканці вивчили всі документи і усвідомили важливість виваженого рішення; оптимістичний – коли хоча б половина мешканців будинку вивчила половину необхідних документів; наближений до реального – коли з багатоквартирного будинку по одному представнику, прихильнику крайніх позицій, вивчили необхідні документи, а інші спостерігають за їхньою суперечкою і будують свої висновки на життєвому досвіді. Ці три варіанти за економічною інтерпретацією, за допомогою нескладних розрахунків, мають такий вигляд. Витрати суспільного часу в першому випадку складають, грн: 4 205 600, у другому – 1 051 400, у третьому – 84 112. Очевидно, що в державі складаються умови, за яких мешканців будинків спонукають обирати для себе з суто економічних міркувань позицію «безбілетника». В той же час за таких обставин залишаються необмежені можливості маніпулювання суспільною свідомістю.

Необхідно також зупинитися на питаннях, пов'язаних із організацією постійного обслуговування потреб багатоквартирного будинку. Для існування ОСББ

необхідним є залучення для цього щонайменше двох осіб: керівника і бухгалтера. Їхня сумарна місячна заробітна плата складе приблизно 12 016 грн, що від сукупної вартості рахунків мешканців 100-квартирного будинку у 200 000 грн становитиме приблизно 3 %. Але виявляється, що за зменшення кількості квартир у будинку до 50 заробітна плата керівництва ОСББ становитиме вже 6 %. Подальше зменшення кількості квартир обговорювати просто недоцільно. Ці розрахунки зроблено на базі чинних тарифів і встановленої законом заробітної плати. В разі зростання середньої заробітної плати в країні та певної стабілізації тарифів на житлово-комунальні послуги частка зарплати керівництва ОСББ значно зростатиме. При цьому всі інші види товарів і послуг розглядаються як регулярні, тому в розрахунках не враховані, до того ж вони надаються за середньозваженими ринковими цінами і не можуть суттєво вплинути на результат.

Натомість управління будинків спеціалізованими керівними компаніями виглядає набагато привабливішим. Вони можуть досягати значної економії за рахунок збільшення кількості об'єктів обслуговування (економія на масштабі) та підвищення професіоналізму у наданні відповідних послуг з управління майном. Однак з боку держави не сформовано достатніх сприятливих умов для реалізації цієї ідеї. Так, наприклад, із правових позицій, у ч. 3 ст. 29 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» зазначено: «Договір на надання послуг з централізованого опалення, послуг із централізованого постачання холодної води, послуг з централізованого постачання гарячої води, послуг з водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем) у багатоквартирному будинку укладається між власником квартири, орендарем чи квартиронаймачем та виконавцями цих послуг» [6]. Більш того, подальший розвиток законодавства рухається у напрямку зменшення ролі держави у регулюванні тарифів і переходу на договірні відносини. Все це створює колізію між високопрофесійними фахівцями (економісти, бухгалтери, юристи і психологи), які працюють у штаті таких монополістів як Київводоканал чи Київенерго і встановлюють договірні ціни, та головами ОСББ, які мають освіту вчителя, лікаря або взагалі не мають вищої освіти.

Варто звернути увагу на принципову різницю діяльності об'єднань, подібних до ОСББ, які створюються з метою поточного управління чи розпорядження певними ресурсами, і громадськими організаціями, подібних до професійних спілок (письменників, композиторів та інших), клубів за інтересами тощо. Головна відмінність тут полягає у пропорціях «безбілетників» і добросовісних набувачів благ. Обидві групи набувачів благ будуть присутні у всіх комбінаціях, але дві наведені групи громадських об'єднань знаходяться на протилежних полюсах типів таких суспільних конструкцій: у першому випадку кількість «безбілетників» буде домінувати над кількістю добросовісних набувачів благ, а в другому випадку домінувати будуть добросовісні набувачі. Така різниця обумовлена свідомою або підсвідомою оцінкою співвідношення витрати-вигоди. У випадку ОСББ витрати часу і зусиль пов'язані з засвоєнням великого обсягу нових знань, які навряд чи будуть мати повторне застосування (одноразові) і точно не будуть потрібні в поточному житті, якщо тільки особа не прагне займатися професійною діяльністю в цій сфері. У випадку громадських професійних спілок, навпаки, для участі використовуються вже набуті раніше знання і навички, тому не потрібно докладати значних зусиль для перебування в таких спілках, але перебування в них передбачається довготривалим і використання знань багаторазовим.

Між цими крайніми типами об'єднань знаходиться велика кількість інших типів громадських об'єднань (політичні партії, об'єднання підприємців чи підприємниць-

ких організацій). Пропорції «безбілетників» і добросовісних набувачів благ можуть сильно коливатися, але можна зробити експертний висновок про те, що сила тиску зовнішніх чинників буде прямо пропорційна до частки «безбілетників» у такому об'єднанні, тобто чим сильніший тиск, тим більше «безбілетників». З рентних позицій цей висновок супроводжений таким твердженням — чим більшу частину часової ренти вилучають у індивіда, тим більше підстав у нього стати «безбілетником». Здебільшого необлікований обсяг суспільнокорисної праці, виражений через визначення часової ренти, може бути цілком перетворений у реальні гроші. Тобто часова рента, вилучена у тих, хто її створює, стає ще однією складовою тіньового капіталу.

Висновки: організаційні орієнтири. З методологічних позицій організація локального простору охоплює одразу декілька проблемних питань не тільки містобудівного характеру, але більшою мірою соціально-економічного, психологічного і навіть культурологічного походження. Важливо побачити, що якість локального простору, у т. ч. його естетичне обличчя, значною мірою залежить від упорядкованості відносин всередині локальної спільноти, яка в ньому проживає. Цей зв'язок не лежить на поверхні, але це не означає, що його не існує. Завдання, яке поставили перед собою автори статті, полягає у тому, щоб зосередити увагу на цьому питанні з боку зацікавлених сторін через визначення категорії часової ренти. Загострення проблеми в цьому передбачає осмислення серйозності фактору часу, вірніше — його впливу на формування зацікавленості спільноти у вибудовуванні високо комфортного локального простору життя. Саме тут формуються умови гармонізації інтересів спільноти та окремої людини. Переважно ці інтереси стосуються питання готовності людини віддавати енергію свого життя на досягнення суспільних цілей розвитку. Зрозуміло, що із диференційованих за якісними ознаками локальних просторів формується мозаїка загального простору більш високого системного рівня організації. Значущість проблеми організації локального простору має об'єктивні передумови підвищення унаслідок загальних технологічних комутативних перетворень, які створюють і можливості виникнення «безбілетників». Завдання полягає у тому, щоб за допомогою організаційних механізмів управління спільнотою з розвинутою економічною складовою (інформаційні, попереджального самоконтролю, протизатратні, змішаного фінансування, страхові тощо) мінімізувати небажаний визначений фактор. На цьому шляху доцільно зосередити увагу на вдосконаленні сучасного українського законодавства. При цьому перегляду потребує не якась група законів і підзаконних актів, а сама парадигма законотворення. Зокрема, необхідно піддавати критичному аналізу законопроекти ще на стадії формування ідеї та визначення основних інструментів її реалізації. Але це тема вже іншої статті.

ЛІТЕРАТУРА

1. *Олсон Менкур*. Влада і процвітання. Подолання комуністичних і капіталістичних диктатур : Пер. з англ. А. Іщенко. — К. : Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2007. — 174 с : іл. — (Актуал. світ, дискусії).
2. *Быстрыков И. К.* Психологический аспект формирования национальной системы управления хозяйственным развитием // Стратегія розвитку України: економіка, соціологія, право. — 2007. — № 1–2. — С. 16–29.
3. *Б'юкенен Джеймс М., Масгрейв Річард А.* Суспільні фінанси і суспільний вибір: Два протилежних бачення держави : Пер. з англ. — К. : Вид. дім «Києво-Могилянська Академія», 2004. — 175 с. — (Актуал. світ, дискусії).
4. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2002. — № 10. — ст. 78 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>

5. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2015. – № 29. – ст. 262 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19>
6. «Про житлово-комунальні послуги: Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2004. – № 47. – ст. 514 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>

REFERENCES

1. Olson, M. (2007). *Vlada I protsivtannya. Podolannya komunistychnykh i kapitalistychnykh dyktatur [Power and prosperity. Outgrowing Communist and Capitalist Dictatorships]*. Kiev: Vydavnychiy dim Kievo-Mohylans'ka Akademia [in Ukrainian].
2. Bystryakov, I.K. (2007). Psikhologicheskiiy aspekt formirovaniya natsionalnoy sistemy upravleniya khozyaistvennym razvitiyem [The psychological aspect of the formation of a national system for managing economic development]. *Stratehiya rozvytku Ukrainy: ekonomika, sotsiologhiya, pravo The development strategy of Ukraine: economics, sociology, law, 1 2*, 16-29 [in Russian].
3. Buchanan, J.M. & Musgrave, R.A. (2004). *Suspilni finansy i suspilnyi vybir: dva protylezhnykh bachennya derzhavy [Public finance and public choice: Two Contrasting Visions of the State]*. Kiev: Vydavnychiy dim KM Akademia [in Ukrainian].
4. Zakon Ukrainy Pro obiednannya spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku [The Law of Ukraine On Condominiums]. (2002). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy - News of Supreme Council of Ukraine, 10*, 78. Retrieved from <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> [in Ukrainian].
5. Zakon Ukrainy Pro osoblyvosti zdiisnennya prava vlasnosti u bahatokvartyrnomu budynku [The Law of Ukraine On peculiarities of ownership in an apartment house]. (2015). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy - News of Supreme Council of Ukraine, 29*, 262. Retrieved from <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19> [in Ukrainian].
6. Zakon Ukrainy Pro zhytlovo-komunalni posluhy [Law of Ukraine On housing services]. (2004). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy - News of Supreme Council of Ukraine, 47*, 514. Retrieved from <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1875-15> [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції журналу 18.03.2017.