

## Посилання на статтю

Волков В.П. Концептуальні засади управління нерухомістю / В.П.Волков, Г.В.Коваленко // Управління проектами та розвиток виробництва: Зб.наук.пр. – Луганськ: вид-во СНУ ім. В.Дала, 2014 - №4(52). - С. 134-143.

УДК 005.52:005.334:005.8

**В.П.Волков, Г.В.Коваленко**

### **КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ**

Проаналізована сутність нерухомості та особливості підходів до її визначення. Встановлений зв'язок об'єктів нерухомості із землею на основі матеріальних, економічних, юридичних та соціальних критеріїв. Визначені особливості системи управління нерухомістю з урахуванням її внутрішніх і зовнішніх компонент. Визначені концептуальні засади формування ефективної системи управління нерухомістю на основі компонент, що дозволить отримувати постійних дохід від її використання. Внутрішніми компонентами запропоновано вважати функціональні; фінансові та фізичні; зовнішніми - соціальні процеси, політичні зміни, ринкова кон'юнктура, державний вплив. Ист. 15.

Ключові слова: нерухомість, проектне управління нерухомістю, експлуатація нерухомості, утримання нерухомості, комерціалізація нерухомості.

**В.П. Волков, Г.В.Коваленко**

### **КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Проанализирована сущность недвижимости и особенности подходов к ее определению. Установлена связь объектов недвижимости с землей на основе материальных, экономических, юридических и социальных критериев. Определены особенности системы управления недвижимостью с учетом ее внутренних и внешних компонент. Определены концептуальные основы формирования эффективной системы управления недвижимостью на основе компоненты, которая позволяет получать постоянный доход от ее использования. Внутренними компонентами предложено считать функциональные (финансовые и физические), внешними - социальные процессы (политические изменения, рыночную конъюнктуру, государственное влияние). Ист.18.

**V.P. Volkov, G.V. Kovalenko**

### **CONCEPTUAL FOUNDATIONS OF REAL ESTATE MANAGEMENT**

Essence of the real estate and feature of the approaches to its definition are analyzed. The relation between real estate objects and land is established on the basis of material, economic, legal and social criteria. Features of system management of the real estate are determined in view of its internal and external components. The conceptual bases are defined to form the effective management system of the real estate on a basis of that component which allows receiving the constant income. As internal components it is offered to consider functional (financial and physical) and external (social processes, political changes, market

## ВСТУП

**Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями.** Актуальність проблем ефективного управління нерухомістю обумовлена тим, що володіння комерційною нерухомістю відкриває можливості отримання не тільки основного, але й додаткового доходу. Але ці можливості більшість власників та користувачів використовують неефективно, оскільки не отримують максимальної економічної вигоди за умови мінімальних витрат на експлуатацію та утримання нерухомості. Крім того, останнім часом пропонується значна кількість програм з енергоефективності та енергозбереження, що спроможні підвищити дохідність використання нерухомості. Але брак інвестиційних ресурсів стримує процеси модернізації нерухомості та підвищення її ринкової вартості. Зазначені проблеми в повній мірі стосуються нерухомості, що є у розпорядженні територіальних громад міст, підприємств та організацій різних форм власності, використовується у житлово-комунальному господарстві та ін. На особливу увагу заслуговує стан використання нерухомості у сфері житлово-комунального господарства (ЖКГ), оскільки ця галузь на сьогодні знаходиться у кризовому стані. На необхідності реформування ЖКГ наголошується у Загальнодержавній програмі реформування і розвитку житлово-комунального господарства. Впродовж останніх років ЖКГ залишається збитковим. За попередніми даними, обсяг збитків у 2013 році становив 4 млрд.грн. Такий стан соціально значимої галузі національного господарства обумовлює об'єктивну необхідність пошуку шляхів підвищення ефективності процесу її реформування у т.ч. за рахунок створення ефективної системи управління нерухомістю.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спирається автор.** Щодо визначення поняття «нерухомість» між різними правовими системами є численні розходження, зокрема, що треба вважати постійною ознакою нерухомості.

Так, французьке законодавство ґрунтується на найширшій концепції нерухомих речей (ст.ст. 517-526 Цивільного кодексу Франції). Стаття 517 цього Кодексу встановлює, що майно є нерухомим за своєю природою і призначенням або внаслідок того, що воно є складовою частиною предмета, що належить до нерухомості. До цієї категорії майна за своєю природою належать земля й пов'язані з нею будівлі, зібраний врожай на корені, ліс тощо. До нерухомих речей за їхнім призначенням французьке законодавство відносить: машини, інструменти й сировину, що використовується на підприємстві для обслуговування, експлуатації тощо, хоча за своєю природою вони є рухомими.

Згідно з § 94-96 Цивільного кодексу Німеччини, нерухомістю вважається земля та складові частини земельної ділянки, під якими розуміють речі, нерозривно пов'язані з правом власності на таку ділянку.

Стаття 812 Цивільного кодексу Італії до нерухомості відносить землю, водні джерела, річки, дерева, споруди і «все, що пов'язане з землею природним або штучним чином упродовж певного часу». Крім того, до нерухомості належать млини, бані, а також усі об'єкти, що перебувають на плаву, але завжди з'єднанні з берегом.

Радянське законодавство поділ майна на рухоме й нерухоме вперше встановило актом «Основи цивільного законодавства СРСР і союзних республік», затвердженим у 1991 р. [1]. Ст. 4 цих Основ не давала дефініції нерухомості, вона лише перелічувала види об'єктів такого майна та давала змогу

класифікувати рухоме та нерухоме майно. До нерухомого майна належать земельні ділянки й усе, що міцно з ними пов'язане, а саме: будинки, споруди, підприємства, інші майнові комплекси, багаторічні насадження. Законодавчими актами до нерухомого може бути віднесене й інше майно. Особливості придбання і припинення прав на нерухоме майно встановлюються законодавчими актами. Майно, переміщення якого можливе без непропорційної шкоди його призначенню, належить до рухомого, якщо законодавчими актами не встановлено інше.

У цивільному законодавстві Російської Федерації до нерухомого майна (нерухомості) належать: земельні ділянки, надра, відособлені водні об'єкти та всі об'єкти, що нерозривно пов'язані з землею в такий спосіб, що їхнє переміщення без незрівнянно великого збитку неможливе. Відповідно до ч. 1 ст. 1 Федерального Закону «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно й угод про нього», до нерухомості належать також споруди, житлові й нежитлові приміщення, ліси, багаторічні насадження та підприємства як майнові комплекси.

Стаття 181 Цивільного кодексу (ЦК) України визначає речі (майно), що належить до нерухомості [2]. Так, до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Відповідно до ст. 191 ЦК підприємство, як єдиний майновий комплекс, є нерухомістю.

Відповідно до положень національного стандарту № 1 «Загальні засади майна і майнових прав» та Стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» (Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2007 р. №2658-III зі змінами і доповненнями), нерухомість – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна.

Сучасними аспектами вирішення проблем розвитку нерухомості у ЖКГ займаються Дорофійко В.В., Волков В.П., Горошкова Л.А., Запатріна І.В., Качала Т.М., Кизим М.О., Тищенко О.М., Поважний О.С. та ін. [3-15]. Їх роботи носять як теоретичний, так і практичний характер та присвячені таким проблемам: оцінці сучасного стану та визначенню напрямів розвитку ЖКГ, особливостям правового забезпечення реформування галузі, особливостям та механізмам ціноутворення, аналізу системи фінансового забезпечення розвитку житлово-комунальної інфраструктури та її ролі в соціально-економічному розвитку, аналізі реформ, що здійснювались у галузі та їх результатів та ін.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується означена стаття.** Управління нерухомістю та бізнес-процеси на ринку нерухомості мають специфіку в порівнянні із традиційним менеджментом на ринку товарів та послуг. Саме тому існує необхідність побудови оптимальної моделі управління нерухомістю, що забезпечить можливість отримання постійного прибутку для її власників.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Виходячи з наведеного, завдання статті полягають у такому: проаналізувати сутність нерухомості та особливості підходів до її визначення; розробити концептуальні засади формування ефективної системи управління нерухомістю, що дозволить отримувати постійних дохід від її використання.

## **ОСНОВНІ РЕЗУЛЬТАТИ**

**Методи та методика дослідження.** Для виконання завдань були

використані методи порівняльного та логічного аналізу, аналогій, загальнонаукові методи аналізу та синтезу.

**Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів.** Усі речі або матеріальні об'єкти (зазначені поняття приймемо, як тотожні) поділяють на рухомі та нерухомі. Цей поділ ґрунтується на їх природних властивостях. Нерухомі речі, за загальним правилом, не можуть бути вільно переміщені в просторі, вони є індивідуально визначеними. Рухомі – мають здатність вільно переміщатися в просторі, можуть бути як індивідуально визначеними, так і родовими.

Нерухомість є важливою складовою всіх взаємовідносин суб'єктів національного господарства, тому стабільність норм, що її регулюють, забезпечує стабільність функціонування держави.

В Україні до нерухомості відносять:

- землю (земельні ділянки, невидобуті корисні копалини, відокремлені водні об'єкти);
- багаторічні насадження;
- будівлі, споруди та їх структурні елементи (житлові будинки, квартири, місця загального користування житлових будинків, дачі, садові будинки, гаражі, інші будівлі);
- передавальні пристрої;
- підприємства, їх структурні підрозділи, цілісні майнові комплекси;
- судна внутрішнього плавання, морські та повітряні судна;
- космічні об'єкти.

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, яка характеризується певним місцем розташування, цільовим (господарським) призначенням та іншими ознаками, з визначеними щодо неї правами.

Поліпшення земельної ділянки – це будь-які фізичні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки та фізично пов'язані з нею, а також фізичні наслідки будь-яких заходів, що спричинили зміну рельєфу, умов освоєння земельної ділянки або потенційну прибутковість її використання.

Багаторічні насадження – це штучні багаторічні насадження незалежно від віку: плодово-ягідні, технічні, захисні, декоративні й озеленювальні насадження всіх видів; штучні насадження ботанічних садів, інших науково-дослідних організацій і навчальних закладів для науково-дослідних цілей.

Будівлі – це приміщення, пристосовані для постійного або тимчасового перебування в них людей, а також об'єкти власності, функціонально пов'язані з такими приміщеннями.

Будівлі залежно від їхнього соціального призначення поділяються на будинки (у тому числі готелі, мотелі, кемпінги та інші подібні об'єкти туристичної інфраструктури), квартири, кімнати в багатосімейних (комунальних) квартирах, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках, або в гаражних кооперативах, дачні будинки та інші об'єкти дачної (садової) інфраструктури, відмінні від землі.

Будівлі як об'єкти нерухомості поділяються на житлові і нежитлові.

Нежитлові будинки – будівельно-архітектурні об'єкти, призначенням яких є створення умов для виробничого процесу, соціально-культурного обслуговування, збереження матеріальних цінностей.

Житлові будинки призначені для постійного проживання людей, а також історичні пам'ятки, ідентифіковані, в основному, як житлові будинки.

Споруди – це об'єкти нерухомості, відмінні від будівель. Споруди – це інженерно-будівельні об'єкти, призначені для створення і виконання технічних функцій (залізничні шляхи, тунелі, дороги, греблі, естакади) або для обслугову-

вання населення (стадіони, басейни, споруди міського благоустрою). До складу споруд входять усі пристрої, що становлять із ними єдине ціле.

Споруди як об'єкти нерухомості можуть бути класифіковані на містобудівні (наземні й підземні), енергозабезпечуючі (нафтобази, теплоелектростанції), інфраструктурні (транспортні й термінальні), промислові (доменні та мартенівські печі, стапелі, елінги), екологічні (заводи з утилізації відходів й очисні споруди) та спеціальні споруди військово-промислового комплексу.

Передавальні пристрої – (нафто- і газопроводи, лінії електропередач) широко використовуються як технологічні споруди паливно-енергетичних комплексів цивільного та промислового призначення.

Підприємство як цілісний майновий комплекс – поєднує всі види майна, призначені для його діяльності: окремі об'єкти нерухомості (будівлі, споруди, земельні ділянки, устаткування), нематеріальні активи (права користування, авторські права), а також оборотні кошти (сировина, готова продукція, грошові кошти, зобов'язання). Підприємство в цілому або його частина можуть бути об'єктом купівлі-продажу, оренди та інших угод, пов'язаних із становленням, зміною і закінченням майнових прав.

Виникнення й розвиток правових норм щодо нерухомості зумовлені необхідністю правового регулювання відносин щодо землі. Земля як майно в повній мірі відбиває сутність нерухомості. Потенційний інвестор завжди намагатиметься зменшити свої ризики, а тому, інвестуючи певний об'єкт, буде прагнути придбати землю, на якій цей об'єкт розташований.

Зв'язок об'єктів нерухомості із землею можливо визначити на основі матеріальних, економічних, юридичних та соціальних критеріїв.

Матеріальний критерій полягає в тому, що нерухомістю є всі об'єкти, що природним або штучним способом пов'язані з землею, яка переносить на них свої природно-функціональні параметри. Всі об'єкти нерухомості мають певну площу, розташовані на певній відстані щодо джерел сировини, постачальників, споживачів, центрів концентрації споживчого попиту, транспортних ліній тощо. Таким чином, матеріальними параметрами нерухомості є такі: простір, площа, відстань.

Зазначені просторові характеристики будівель і споруд (фундамент, матеріал стін тощо) визначаються природними фізичними властивостями землі – характером ґрунту, ландшафтом, рельєфом, кліматом. Особливі властивості мають такі об'єкти нерухомості, як електростанції, шахти. Їхня фізична залежність від землі ще більша.

Не менш важливим для розуміння нерухомості є її економічний зв'язок із землею. Особливі економічні параметри нерухомості залежать від властивостей землі, як фундаментальної основи всіх інших видів нерухомості. Нерухомість стає ефективним об'єктом інвестування і надійним інструментом генерування доходу в разі наявності права власності на землю. Основні економічні елементи нерухомого майна – вартість і ціна також залежать від права власності на землю. Вартість і ціна первинно виникають з таких властивостей нерухомості як корисність, здатність задовольняти різні потреби й інтереси людей. Економічні відносини щодо нерухомості впливають на процес ефективності формування муніципальних (місцевих) бюджетів та реалізації соціальних програм. Джерелами формування коштів, у цьому випадку є оподаткування власників нерухомості та отримання доходу від надання права користування муніципальним майном місцевих органів влади та місцевого самоврядування.

Юридичний критерій визначає юридичний статус тих об'єктів, що розташовані в землі, на землі й над землею. Об'єкти нерухомості, що розташовані в землі та на поверхні землі, юридично реєструються за місцем

розташування земельної ділянки. Щодо цих об'єктів нерухомості може виникати право власності та окремі види речових прав (сервітути, суперфіції, емфітевзиси).

Соціальна роль нерухомого майна полягає в задоволенні фізіологічних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людей. Для задоволення цих потреб суттєве значення має земля бо більшість з того, що потрібно людині для проживання, вона одержує в кінцевому рахунку від землі.

Нерухомість – складова національного багатства країни, що відіграє важливу роль у системі суспільних відносин, оскільки з нею пов'язане повсякденне життя людей, діяльність юридичних осіб та громадських об'єднань.

Нерухомість – це сукупність матеріальних благ, об'єктів, створених у країні в результаті праці людей, а також частина природних ресурсів, придатних для економічного і соціального використання.

Виокремлення нерухомих речей із решти майна пояснюється не лише важливістю природних ресурсів для економіки країни, але й тим, що до нерухомості законодавство відносить найцінніші й соціально значущі речі, що ніколи не залишать меж країни й завжди становитимуть основу формування всіх інших видів власності.

Міжнародні стандарти оцінки відносять до нерухомості землю та всі речі, що є природною частиною землі, наприклад, дерева, корисні копалини, а також всі речі, приєднані до неї людьми, – будівлі та заходи покращення земель. Всі споруди, приєднані до землі, такі як каналізація, опалення і системи охолодження, вбудовані предмети, такі як ліфти, також є частиною нерухомості.

Нерухомість є основою національного майна держави, вона є уречевленою у матеріальних об'єктах працею минулих років. Національне майно за своїм соціально-економічним призначенням поділяють на дві складові:

- майно у сфері виробництва функціонує у вигляді цілісних майнових комплексів, підприємств, будівель та споруд виробничого призначення, машин і обладнання. Саме воно є обов'язковим ресурсом, що забезпечує процес виробничо-господарської діяльності. За рахунок цього майна створюються активи суб'єктів господарювання.

- майно у сфері соціального та культурно-побутового обслуговування населення країни. Перш за все, це житлові будівлі та соціально-культурні об'єкти.

Об'єкти нерухомості можливо певним чином класифікувати.

За походженням усі об'єкти нерухомості поділяються на природні та штучні.

Природні включають земельні ділянки, надра, багаторічні насадження, ліси, відокремлені водні об'єкти.

Штучно створені об'єкти нерухомості за функціональним призначенням поділяються на житлові та нежитлові. Останні, в свою чергу, класифікуються на суспільні, комерційні об'єкти та інженерні споруди.

До житлової нерухомості, призначеної для проживання людей, належать житлові будинки різної поверховості, квартири, кімнати, дачні будинки, інші житлові приміщення.

Комерційна нерухомість приносить дохід або створює умови для його здобуття – офіси, ресторани, магазини, готелі, гаражі, склади, споруди, підприємства як майнові комплекси, підприємства побутового обслуговування (лазні, душові, перукарні, пральні, кінолабораторії, приймальні пункти, ательє різного призначення).

Суспільна (громадська) нерухомість – це лікувально-оздоровчі об'єкти (лікарні, поліклініки, будинки пристарілих, будинки дитини, санаторії, спортивні комплекси), навчально-виховні об'єкти (дитсадки, ясла, школи, училища, коледжі,

університети, будинки дитячої творчості), культосвітні об'єкти (музеї, виставкові комплекси, будинки культури, театри, цирки, планетарії, зоопарки, парки культури, ботанічні сади), заклади науки та наукового обслуговування (академії та філії, науково-дослідні інститути, конструкторські бюро, проектні, проектно-пошукові, проектно-технологічні організації та інші), спеціальні об'єкти (адміністративні будівлі, пам'ятники, меморіальні споруди, вокзали, порти, поштамти, телефонні станції). Інженерні споруди та передавальні пристрої складають ще одну групу нерухомості.

У більшості західноєвропейських країн об'єкти нерухомості класифікуються за категоріями А, Б та В.

До категорії А належить нерухомість, що використовується власником для ведення підприємницької діяльності. У свою чергу, категорія А поділяється на такі класи:

- спеціалізована нерухомість – нафтопереробні, хімічні заводи та інші об'єкти виробничого використання;
- неспеціалізована нерухомість – магазини, офіси, склади.

До категорії Б належить нерухомість, що використовується для інвестицій. Особливою ознакою її є вид доходу у вигляді орендної плати, іпотеки або процентних доходів по закладним.

До категорії В належить нерухомість, що є надлишковою і не використовується для ведення бізнесу.

У сучасних умовах нерухомість належить до основних ресурсів, що забезпечують ефективну діяльність господарюючих суб'єктів, муніципалітетів, органів державного управління та відповідний рівень життя окремої особи, людини та домогосподарств. Саме тому існує необхідність створення ефективної системи управління нерухомістю.

При побудові системи управління нерухомістю необхідно враховувати такі її особливості.

Основними факторами виробництва є: земля, праця, капітал, підприємницькі здібності, інформація (включається останнім часом). Відповідно до цих факторів виробництва (за економічним призначенням) виділяють відповідні ринки:

- ринок товарів та послуг. Він включає ринок предметів споживання і послуг, ринки засобів виробництва, інформації й інтелектуального продукту (науково-технічних розробок), нерухомості;
- фінансовий ринок, до якого належать ринок капіталів (інвестиційний і кредитний ринки), ринок цінних паперів (фондовий), грошовий (валютний) ринок.
- ринок праці (робочої сили);

Нерухомість, як фінансова категорія і форма вкладення капіталу, є одним з основних факторів національного виробництва. З її специфікою пов'язані певні особливості функціонування ринку нерухомості, а саме те, що йому притаманні властивості одночасно двох ринків – товарів та послуг (за формою) і фінансового (за економічним змістом).

На ринку нерухомості відбувається відчуження землі, торгівля виробничими і невиробничими об'єктами, що на ній збудовані, в тому числі житловими будинками, квартирами.

Нерухомість як товар має низку відмінностей від інших товарів. Це об'єкт довгострокових інвестицій (в землю, будівлі, житло, об'єкти підприємницької діяльності). Нерухомість займає певний простір, що визначає її місцезнаходження, умови проживання; може продаватися або передаватися у спадщину.

Обсяги нерухомості, їх вартість та динаміка виступають показниками, що характеризують ефективність функціонування суб'єктів господарювання,

муніципальних органів та держави в цілому, а також рівень добробуту населення окремих країн, регіонів, населених пунктів.

Цікавим є проаналізований нами досвід Республіки Білорусь в управлінні комунальною житловою нерухомістю. Там створений житловий фонд приміщень комерційного використання державного житлового фонду. Станом на 01.01.2013 року до складу фонду входять 625 квартир. Він продовжує формуватись за рахунок житлових приміщень державного житлового фонду, побудованих та придбаних у державну власність, в т.ч. за рахунок коштів, отриманих від здачі в оренду приміщень.

Для розвитку даного напряму передбачена передача у фонд житлових приміщень комерційного використання службового житла зі збереженням за державними органами та державними установами права господарського відання або оперативного управління. Перевагою такого найму буде можливість укладання договорів на термін до п'яти років з можливою їх пролонгацією, в тому числі на період трудових відносин з організаціями. Як показала практика використання такого житла у Республіці Білорусь, розмір орендної плати за нього значно нижчий від тієї, що діє на ринку оренди нерухомості. Розмір орендної плати за державну комунальну нерухомість встановлений Радою Міністрів Республіки Білорусь з використанням коефіцієнтів, визначених Облвиконкомаами та міськвиконкомом м.Мінськ в залежності від місця знаходження приміщень.

У Республіці Білорусь найближчим часом передбачається реалізація проекту, відповідно до якого у м.Мінську буде збудовано 132-квартирний будинок типових споживчих якостей. Середня площа квартири складе 55 кв.м. Середній термін експлуатації будинку 100 років. Середньозважена вартість 1 кв.м житла складе (в цінах 2012 року) 3,690 млн.руб. (434,12 дол.США), таким чином вартість будинку буде 26790 млн. руб. (3151461,7 дол.США), середня вартість однієї квартири – 203 млн.руб. (23882,35 дол.США). Термін окупності будинку – 20 років. Кошти на капітальний і поточний ремонт увійдуть до комунальних платежів. Передбачено, що в разі отримання замовником кредитних ресурсів під 3 % річних, місцевий бюджет буде повертати основний борг і компенсувати банку 3%-у річну ставку по кредиту. Цей механізм буде діяти при отриманні забудовником кредитів на будівництво житлових приміщень комерційного використання державного житлового фонду. При отриманні кредитів під 3% річних, обсяг щомісячного погашення основного боргу та відсотків складе 1,118 млн.руб або 131 дол.США по курсу Національного Банку Республіки Білорусь. Це значно, на 35% нижче, ніж вартість найму квартири у м.Мінську, яка на момент розрахунків складала 200 дол.США або 1,7 млн.руб.

Для України створення такого фонду у різних містах країни може мати суттєве соціальне значення. На сьогодні досить високим є рівень трудової міграції населення в межах країни на певний термін на контрактній основі. Останніми роками склалась ситуація, за якої люди мають житло у одному місті, а роботу, що задовольняє їх вимоги – в іншому. У цьому випадку вони змушені розв'язувати виникаючу проблему самостійно. Такий стан справ не створює комфортних умов для працюючих. За наявності комерційного житла державної форми власності, оренда якого буде нижча, ніж середньоринкова (у м.Мінську – це на 35%), виникає потреба у забезпеченні трудових мігрантів житлом по прийнятній ціні, з іншого – отримувати кошти для розширення фонду комерційного державного житла.

#### **ОБГОВОРЕННЯ**

**Обґрунтування отриманих результатів.** Проведений аналіз дозволяє дійти висновку, що систему проектного управління нерухомістю доцільно побудувати на основі виокремлення основних її компонент. На нашу думку,



можливо виокремити такі найсуттєвіші компоненти нерухомості:

1. Функціональний. Це, в першу чергу, ресурсний компонент. Саме об'єкти нерухомості (земельні ділянки, технологічні споруди, об'єкти інфраструктури, виробничі і офісні приміщення) є базовими щодо забезпечення діяльності суб'єктів господарювання.

Таким чином, управління передбачає необхідність визначення оптимальних обсягів, складових і структури нерухомості, тобто обґрунтування обсягів та оптимізації структури активів і порядку їх використання.

2. Фінансовий. Об'єкти нерухомості – це активи суб'єктів господарювання. Тому їх обсяги, склад, вартість, поточний стан та інші характеристики безпосередньо впливають на ефективність діяльності суб'єктів господарювання.

Таким чином, управлінські дії, в першу чергу, повинні бути націлені на зниження собівартості виготовлення і реалізації продукції (послуг), оптимізації обсягів податкових платежів, підвищення ринкової вартості бізнесу, його інвестиційної привабливості і т. ін.

3. Фізичний. Нерухомість – це сукупність фізичних об'єктів, що за своїми проектними характеристиками і поточним станом впливають на безпеку, якість, комфортність основної виробничої діяльності. Ці об'єкти вимагають дотримання певних умов і режиму експлуатації, встановлених законодавством та нормативними актами будівництва, землепорядкування, санітарного стану, водопостачання, водовідведення і т. ін. Управлінські дії повинні бути націлені на реалізацію комплексу технічного менеджменту (управління експлуатаційним станом нерухомості) та його фінансового забезпечення (фінансове забезпечення управління експлуатацією нерухомості).

При побудові системи управління нерухомістю доцільно враховувати, що певна частка факторів впливу на динаміку вартості об'єктів нерухомості є інтегральними за своїм змістом. Тобто вони, з одного боку є результатом ефективного управляючого впливу (внутрішні фактори), з іншого – віддзеркалюють вплив соціальних процесів, політичних змін, ринкової кон'юнктури, характеру державного впливу (зовнішні фактори).

Серед зовнішніх факторів можливо виділити такі:

- параметри державної житлової політики: наявність загальнодержавних та регіональних програм масового будівництва дешевого житла, розвитку індивідуального малоповерхового будівництва, реформ управління комунальною нерухомістю та інше.

- особливості державної програми приватизації об'єктів промисловості, заходів щодо забезпечення зростання інвестиційної привабливості і зниження ризиків інвестування в окремих регіонах та секторах економічної діяльності.

- наявність державних програм стимулювання розвитку малого та середнього бізнесу.

- рівень досконалості принципів оподаткування майна фізичних та юридичних осіб, введення єдиного податку на нерухомість та інше.

### **Висновки**

1. Проведений аналіз сутності та особливостей підходів до нерухомості.

2. Встановлений зв'язок об'єктів нерухомості із землею на основі матеріальних, економічних, юридичних та соціальних критеріїв.

3. Визначені особливості системи проектного управління нерухомістю з урахуванням її внутрішніх компонент, якими є функціональний; фінансовий; фізичний та зовнішні: соціальні процеси, політичні зміни, ринкова кон'юнктура, державний вплив.

4. Доведена необхідність створення ефективної системи управління нерухомістю, що дозволить не тільки підтримувати її початкову вартість, а й

забезпечувати умови для її підвищення (комерціалізація нерухомості).

**Перспективи подальших досліджень у даному напрямку.** Перспективи подальших досліджень визначаються необхідністю розробки моделі управління капітальними інвестиціями, як основним джерелом підвищення ринкової вартості нерухомості.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик: Закон СССР от 31.05.1991 г. № 2212-1 // Ведомости Верховного Совета (ВВС). – 1991. – № 26. – Ст. 733.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
3. Запатрина И.В. Жилищно-коммунальная инфраструктура: реформы и система их финансового обеспечения [Текст]: Монография / И.В.Запатрина. – Киев.: Ин-т эк-ки и прогнозир., 2010. – 336 с.
4. Реформування житлово-комунального господарства: теорія, практика, перспективи [Текст]: Монографія / О.М.Тищенко, М.О.Кизим, Т.П.Юр'єва, С.Ю.Юр'єва, І.В.Покуца. – Х.: ВД "ІНЖЕК", 2008. – 368 с.
5. Наукові засади реформування і розвитку житлово-комунального господарства [Текст]: Монографія / Поважний О.С., Попов О.П., Запатрина І.В., Волков В.П. та ін. Черкаси: Брама-Україна, ЧДТУ, 2011. – 436 с.
6. Інвестиційно-інтеграційні технології соціально-економічного розвитку регіону [Текст]: Монографія / В.П.Волков, Л.А.Горошкова, М.О.Панкова. За заг.ред. В.П.Волкова. – Запоріжжя: ЗНУ, 2011. – 290 с.
7. Управління виробничим та інфраструктурним розвитком економічного потенціалу України [Текст]: Монографія / За заг.ред. В.П.Волкова. – Запоріжжя: ЗНУ, 2012. – 500 с.
8. Волков В.П. Моделювання умов беззбитковості функціонування житлово-комунального господарства України / В.П.Волков, Л.А.Горошкова // Теоретичні і практичні аспекти економіки та інтелектуальної власності: Збірник наукових праць. – Маріуполь: ДВНЗ «ПДТУ», 2013. – Вип. 1. – Т. 1 – С.179–183.
9. Горошкова Л.А. Аналіз детермінант економічної безпеки галузей національного господарства / Л.А. Горошкова // Економічний вісник університету: Збірник наукових праць учених та аспірантів. – Переяслав-Хмельницький: Переяслав-Хмельницький державний педагогічний університет ім. Г.Сковороди, 2012. – №19. – С.149–163.
10. Волков В.П. Проблеми енергозбереження у житловому фонді України / В.П.Волков // Економічний вісник університету: Збірник наукових праць учених та аспірантів. – Переяслав-Хмельницький: Переяслав-Хмельницький державний педагогічний університет ім. Г.Сковороди, 2013. – №20/1. – С.83–90.
11. Волков В.П. Прогнозування розвитку складних техніко-економічних систем мезорівня / В.П.Волков, Л.А.Горошкова // Економічний вісник університету: Збірник наукових праць учених та аспірантів. – Переяслав-Хмельницький: Переяслав-Хмельницький державний педагогічний університет ім. Г.Сковороди, 2013. – №20/2. – С.257–263.
12. Волков В.П. Складові фінансово-економічної безпеки житлово-комунального господарства України / В.П.Волков, В.Шмаль, Л.А.Горошкова // Комунальне господарство міст: Науково-технічний збірник. – Харків: Харківська національна академія міського господарства, 2013. – Вип.108. – С.279 - 285.
13. Волков В.П. Якість житлово-комунальних послуг як складова системи соціальної відповідальності підприємств галузі / В.П.Волков, Л.А.Горошкова, В.Шмаль // Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка»: Збірник наукових праць. – Ужгород: ДВНЗ «УжНУ», 2014. – Вип.3 (44). – С.86-90.
14. Волков В.П. Проблеми енергозбереження у житловому фонді України / В.П.Волков // Міжнародна конференція «Регіональний розвиток – основа розбудови української держави» (Донецьк, 4-5 квітня 2012 року). - Донецьк, ДДУУ. – С.323-331.
15. Волков В.П. Складові фінансово-економічної безпеки житлово-комунального господарства України / В.П.Волков, В.Шмаль, Л.А.Горошкова // III Міжнародна науково-практична конференція «Інформаційно-аналітичне забезпечення управління фінансово-

економічною безпекою: аудиторський супровід та бізнес розвідка» (Харків, 11-13 квітня 2013 року). – Харків: ХНУМГ, 2013. – 162 с. – С.29-30.

Рецензент статті  
д.е.н., доц. Горошкова Л.А.

Стаття надійшла до редакції  
08.12.2014р.