

УДК 35:338.24

К. А. ГРЕМ'ЯЦЬКА

ДЕРЖАВНЕ УПРАВЛІННЯ РИНКОМ НЕРУХОМОСТІ

Досліджено процес державного управління нерухомою власністю, з'ясовано підходи щодо впровадження окремих напрямів державного управління різними видами нерухомості залежно від цілей.

Ключові слова: ринок нерухомості, класифікації об'єктів нерухомості, нерухоме майно, механізм державного управління регіональним ринком житлової нерухомості.

In-process investigational process of state administration an immobile propert, approaches are found out in relation to introduction of separate directions of state administration of the real estate different kinds depending on aims.

Key words: market of the real estate, classifications of objects of the real estate, real estate, mechanism of state administration of the housing real estate a regional market.

Однією з найважливіших сучасних проблем гуманізації та гармонізації державного управління в Україні є управління стратегією розвитку міст як соціальним об'єктом і процес управління самою міською інфраструктурою.

До основних факторів, які необхідно враховувати при розробці стратегічних рішень, можна віднести такі: зміна попиту споживачів, глобалізація бізнесу, розвиток науки й техніки, досягнення сучасних технологій й інших.

Стратегічне управління містом повинне спиратися на аналіз соціальних очікувань населення і його досягнень стосовно якості життя. Однак найчастіше цього не відбувається. У реальному житті жителям міста доводиться підстроювати свої потреби під наявні ресурси, оскільки стратегічне управління часто ототожнюється зі складанням довгострокових планів і програм розвитку, в яких не враховуються багато факторів розвитку міських територій.

Дослідженням ринку нерухомості займалися такі вчені, як А. Голіков, А. Дейнека, Н. Казакова, В. Титяєв, А. Полонін та ін. Автори розглядають стратегічне управління ринком нерухомості як спрямування дій на довгострокову перспективу, поведінку й адаптацію до швидкозмінливих умов ведення бізнесу.

Метою статті є дослідження процесу державного управління нерухомою власністю, з'ясування підходів щодо впровадження окремих напрямів державного управління різними видами нерухомості залежно від цілей.

Однією з умов успішного здійснення стратегічного державного управління – компетентне управління, у тому числі й комунальним майном міст [1]. Система державного управління комунальною власністю міста складається з права на об'єкти державної комунальної власності й територіальної громади, а також органів управління ними, а саме – Харківської міської ради й уповноважених нею в установленому порядку органів і посадових осіб місцевого самоврядування.

Одним з важливих об'єктів механізмів державного управління, за допомогою якого відбувається управління територіальним розвитком, є власність, що перебуває в розпорядженні органу влади [2].

Надто важливо в процесі державного управління нерухомою власністю є не змішувати різні за своєю природою функції розпорядження й користування. У процесі управління державною власністю це відбувається досить часто. У більшості випадків при утворенні муніципального або державного підприємства власність передається на праві повного господарського ведення, що передбачає передачу прав розпорядження власністю. Практично подібний підхід приводить до того, що діяльність підприємства стає непідконтрольною органу, що його створив. У свою чергу, процес розпорядження передбачає визначення цілей використання власності.

На даному етапі розвитку України відбувається становлення системи ринків й одночасно формується ринок нерухомості, активне функціонування якого є однією з умов стійкого розвитку міст, селищ та інших поселень [3]. Цей розвиток являє собою основу для ефективного механізму державного управління регіоном і здійснюється в системі державного управління й місцевого самоврядування.

Ринок нерухомості є однією з найважливіших складових економіки держави, оскільки він несе в собі більше половини всього світового багатства [Там же]. Становлення й стабільне функціонування національного ринку нерухомості – один з найбільш складних процесів ринкових перетворень, які можуть відбуватися в державі.

Якщо знижується рівень державного управління ринком нерухомості, якість навколишнього середовища погіршується, коливаються показники рівня життя населення, чинники впливу негативно впливають на розвиток світової економіки. Це, у свою чергу, тягне зниження темпів економічного зростання як у світі, так і в окремо взятих країнах [4].

У містобудівній Хартії СНД однією з найбільш важливих цілей стійкого розвитку міст названі: комплексний розвиток й екологічна реконструкція міських, сільських та інших населених пунктів, урбанізованих територій держав, а також поліпшення житлової забезпеченості й умов проживання населення [5].

Відповідно, існує необхідність переходу на якісно новий етап стійкого розвитку міст й, у тому числі, використання нових можливостей організації і управління нерухомістю.

Відомо, що темпи економічного й соціального розвитку країни значною мірою залежать від якості державного регіонального й муніципального управління, у тому числі нерухомістю. У той же час соціально-економічний стан територій визначає рівень життя кожної людини й населення в цілому.

Вихідною точкою механізмів державного управління нерухомістю є визначення цілей і завдань цього управління. У змішаній ринковій економіці управління нерухомістю характеризується безліччю форм і механізмів свого прояву залежно від характеру власності на той або інший об'єкт нерухомості [6].

Якщо мова йде про державу як власника нерухомості, то до її операційних (забезпечення виконання основної діяльності власника, підтримка гарного стану об'єкта нерухомості, мінімізація витрат на технічне обслуговування й експлуатацію нерухомості; у збереження капіталу; підвищення престижу власника в результаті

володіння відповідним об'єктом нерухомості) і комерційних (максимізація прибутку; максимізація вартості об'єкта нерухомості) цілей додаються цілі соціального характеру, а саме:

- стимулювання розвитку малого й середнього бізнесу шляхом забезпечення максимально простого й зручного доступу підприємців до об'єктів нерухомості;
- створення сприятливого клімату для збільшення інвестицій у нерухомість;
- створення сприятливого економічного й соціального середовища для проживання населення;
- забезпечення оптимальної з погляду інтересів суспільства структури нерухомого майна за формами власності й варіантами використання.

Тож існує необхідність створювати окремі напрями державного управління різними видами нерухомості залежно від цілей. Різноманіття цілей управління нерухомістю представлено нижче, причому перший рівень являє собою загальні для всіх типів нерухомості цілі, що є необхідною умовою для досягнення цілей більше високого рівня.

На другому рівні відбувається розмежування цілей приватних власників і держави як суб'єкта соціального регулювання. Держава як власник об'єктів нерухомості має також операційні й комерційні цілі, які за своїм змістом збігаються із цілями приватних власників.

Третій рівень відбиває особливості мети, специфічні для кожного типу нерухомості.

Відповідно до зазначених цілей, управління нерухомістю повинне забезпечити виконання таких завдань: створення інформаційно-аналітичної бази для прийняття адекватних управлінських рішень у сфері нерухомості; оптимізація розподілу об'єктів нерухомості за типами використання (операційна, комерційна нерухомість); формування стратегії й програм управління нерухомістю; належна технічна експлуатація об'єктів нерухомості; забезпечення функціонування систем безпеки об'єктів нерухомості; належне просування об'єктів нерухомості на ринок; забезпечення гнучкої системи обслуговування орендарів; ведення моніторингу за станом об'єкта нерухомості з метою оперативного прийняття управлінських рішень; створення системи розвитку нерухомості; забезпечення системи інвестицій у нерухомість; мінімізація витрат на зміст системи управління нерухомим майном. Оскільки об'єкти нерухомості завжди мають власника, відповідно, вони мають потребу в управлінні.

Управління дохідною нерухомістю можливо лише при наявності відповідної ефективної керуючої системи, що стійко функціонує на всіх етапах її життєвого циклу, у тому числі при порушеннях виробничого процесу, в умовах банкрутства й при надзвичайних обставинах [3].

Виникнення та формування об'єкта нерухомості, надання йому правового статусу – процес достатньо складний. Під ним розуміється його технічний економічний опис та юридичне обґрунтування, у результаті якого існування об'єкта легітимізується, він отримує технічні та економічні ознаки й характеристики і юридичний статус, що дозволяє ідентифікувати його серед інших об'єктів. Подальша процедура вкладається з його інвентаризації, сервітуту й реєстрації.

Та сама ділянка землі на різних ієрархічних рівнях і різних формах власності (державна, народне господарство, землекористувач) може мати непорівнянні економічні показники цінності управління. У зв'язку із цим необхідно поряд із традиційними – локальними – показниками розвитку соціальної інфраструктури в аналізі й моделюванні використати зведені або узагальнюючі показники. Однак у цьому процесі можлива втрата деякої інформації. Для запобігання втрати при інформаційному переході від приватних показників до узагальнюючих та щоб зменшити вплив суб'єктивності експертної оцінки на конкретні рішення й одержати результат у формі, що була зручна для здійснення управління соціальною інфраструктурою й здійснення оперативного контролю, пропонується трирівнева модель оцінки розвитку соціальної інфраструктури [2].

Юридичний статус об'єкта нерухомості дає право й фінансову можливість розпоряджатися ним, використати його й впливати на нього. Цей вплив на об'єкт нерухомості і є управлінням. Власник об'єкта нерухомості, управляючи цим об'єктом, реалізує право власності, відповідно, реалізація цього права може здійснюватися або самим власником, або за його дорученням [4].

Використання сучасних механізмів управління нерухомістю буде сприяти підвищенню рівня життя населення, оскільки одним з основних завдань сталого економічного розвитку є задоволення людських потреб. Удосконалення механізму державного управління може стати, наприклад, інтенсивне освоєння міських агломерацій.

Відомі такі види агломерацій:

– моноцентричні – з одним великим й економічно розвиненим містом – центром, якому підлегли всі інші поселення, розташовані в його приміській зоні (пригороди, супутники тощо);

– поліцентричні – з декількома взаємозалежними центрами [2].

Одними з найвідоміших прикладів таких об'єднань є скупчення міст Рейнсько-рурського регіону в Німеччині, Донбас (Донецько-Макіївська агломерація), Кузбас й Урал – у країнах СНД, а також найбільша світова агломерація – Токіо-Йокогама-Кавасаки в Японії, що поєднує близько 31 млн людей.

Рівні економічного, соціального та екологічного добробуту міста і його жителів – це три основних критерії, на основі яких необхідно здійснювати всі планувальні, містобудівні й управлінські рішення. Саме для досягнення цієї мети органи місцевого самоврядування повинні систематично проводити соціальний, екологічний аудит та оперативний контроль за станом міста.

Згідно з державними нормами, населені пункти поєднуються в агломерації за такими принципами:

– більшість жителів з передмістя щодня їздить на роботу, навчання, за покупками або на відпочинок у місто;

– транспорт від одного пункту до іншого їде не більше півтори – дві год.;

– між містами й селами регулярно курсують приміські електрички, автобуси або теплоходи;

– аеропорт, залізничний вузол, річковий порт мають прямі транспортні зв'язки;

– уздовж транспортних коридорів щільно заселені території.

Однак, слід відзначити, що кінцевим результатом об'єднання різних фірм у гігантські корпорації є зростання безробіття. Нові армії постійних або тимчасових безробітних – це нові мешканці скупчених і переущільнених житлових кварталів. Безупинно зростає кількість окраїнних селищ, безладно низькоякісним житлом, а також нетряних кварталів, які стали обов'язковими атрибутами сучасних міст. Вони зживаються поруч із високим рівнем благоустрою й прогресом комунальної техніки багатих районів міста.

У зв'язку з кількістю зростання автомобілізму в розвинених країнах ширина вулиць великих міст уже не відповідає інтенсивності руху. У результаті середня швидкість руху в центральній частині цих міст у годинники “пік” знизилася до 4-5 км на год. Недаремно в американських містобудівників існує термін “прогресуючий склероз центра”, коли магістралі стають настільки вузькими, що нормальний рух по них неможливий. Вихлопні гази автомобільного транспорту, який непомірно зріс, й гар численних заводів, розміщених у великих містах, перетворили їх на своєрідні газові камери, які поступово гублять здоров'я мільйонів людей. Більш заможні родини, рятуючись від задушливої атмосфери, залишають отруєні бензином вулиці й переселяються у приміські території.

Тож при обліку факторів, що впливають на формування питомої вартості об'єктів житлової нерухомості, необхідно врахувати коефіцієнт зростання автомобілізації населення та екологічний фактор впливу.

Масове переселення значної частини родин у заміста, ближче до природи, відсуває цю природу все далі й далі. Більші міста, розростаючись, обростають не тільки житловими передмістями, торговельними підприємствами, транспортними спорудженнями, але, через деякий час, також фабриками й заводами.

У результаті місто-гігант охоплюється кільцем промислових підприємств, які скидають додатково тисячі тонн золи й гару на місто і його передмістя, що незабаром включаються в нові кордони “великого” міста. Одночасно чи те повітря, що хоча б частково оздоровлювало насичену пилом і гаром міську атмосферу, виявився відсунутим на десятки кілометрів.

Тож зростання великих міст не повинне перевищувати розумних розмірів, тобто меж, при яких подальше зростання великих міст стає економічно не вигідним, не говорячи вже про негативні сторони життя в дуже великих містах. Державне управління економікою міського господарства повинне сприяти визначенню цих меж, з урахуванням різних умов, в яких розвиваються міста.

Ідеї й принципи стійкого розвитку міських поселень актуальні для Харкова й Харківської обл., оскільки ця територія має історичний досвід містобудівної діяльності й багату історико-культурну спадщину. Однак слід зазначити, що створення міських агломерацій вимагає принципово нового підходу до державного управління містобудуванням, а саме базуватись на концепції ланцюгового зонування, секторного розвитку міста тощо. Відзначимо також, що геополітичне положення, природні умови території сучасної Харківщини сприяють процесам економічного розвитку, концентрації населення й будівництву міських поселень.

Проте ми вважаємо, що розвиток будівництва в міських агломераціях може проходити повільно внаслідок відсутності вільної землі для забудови в містах, а також через відсутність у законодавстві України визначення поняття “міська агломерація”.

На жаль, сучасне українське місто як об'єкт державного управління в більшості випадків може бути визначений як слабко організована цілісна система, що характеризується численними, дисфункціями й гіпертрофованим розвитком.

Більшість наших міст переживають структурну кризу. Поряд із традиційними проблемами розвитку території відмічається високий ступінь зношування житлового фонду й інженерно-технічного встаткування, питома вага старого й аварійного житла, недостатній рівень фінансування нового, будівництва, дефіцит засобів обслуговування, ремонт і утримання житлового фонду дефіцит фінансування житлово-комунального сектора, необхідність збереження історико-архітектурних пам'яток, високий рівень адміністративних бар'єрів і витрат у будівельно-інвесторській діяльності, організаційні й правові питання землекористування й розвитку міської нерухомості. Особливо гостро стоять проблеми неефективного використання територій, деградації міського середовища в деяких районах, відновлення морально застарілих планів розвитку території. Одночасно зберігаються високі ризики в діяльності забудовників й інвесторів. Ці проблеми мають багато загальних рис із проблемами міст, що виникають і розвиваються в розвинених країнах і зумовлюють необхідність змін у процесі використання міського простору.

Викликано цей процес прискореною урбанізацією й низкою соціальних змін у постіндустріальному суспільстві, зростання кількості населення міст, високою міграцією із сільської місцевості. Усе це є об'єктом державної політики.

За деякими прогнозами, до середини ХХІ ст. близько 80 % населення землі будуть проживати в містах. Рівновага житлової сфери як частини складної містоутворюючої системи залежить від певної кількості соціальних, економічних, просторово-функціональних, демографічних, екологічних, політичних та інших чинників.

Таким чином, необхідна державна стратегія розвитку ринку нерухомості. При цьому потрібно враховувати мотивацію власників у процесі користування нерухомістю й врахування природи органів, які здійснюють процес управління нею. Стратегічне управління з боку держави задля розвитку економічного потенціалу регіону повинне базуватися на людському потенціалі й бути орієнтоване на задоволення попиту споживачів, ефективно використати наявні ресурси нерухомості для досягнення високих стандартів якості життя населення.

Література:

1. Голиков А. П. Размещение продуктивных сил и регионалистика / А. П. Голиков, А. Г. Дейнека, Н. А. Казакова. – Х. : Олант, 2009. – 319 с.
2. Гриценко Е. А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы методологии и теории) / Е. А. Гриценко. – Х. : Бизнес-Информ, 2002. – 128 с.
3. Павленко В. Нерухомість та її оподаткування в умовах ринкової економіки. Перспективи введення податку на нерухоме майно в Україні / В. Павленко // Науковий вісник. Збірник наукових праць Українського фінансово-економічного інституту. – 2009. – № 3 (6). – С. 34–46.

4. Полонін О. В. Оподаткування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / А. В. Полонін. – Х. : МГО “Центр сприяння житловим та муніципальним реформам”, 2009. – 49 с.

5. Регіональні особливості ціноутворення на ринку об'єктів нерухомості, що приватизуються // Власність в Україні. – 2000. – № 1. – С. 42–43.

6. Економіка нерухомості : учеб. посіб. – М. : АВС; СПб. : СПбГАСУ, 2000. – 385 с.

Надійшла до редколегії 13.01.2012 р.

УДК 35.1

П. М. ДМИТРУК

УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВОГО МЕХАНІЗМУ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ АР КРИМ

Проведено аналіз та вироблено рекомендації щодо вдосконалення організаційно-правових засад механізму державного регулювання економічної безпеки АР Крим. Запропоновано організаційний механізм державного регулювання економічної безпеки АР Крим, а також систему інструментів і методів його інституціоналізації.

Ключові слова: інституціоналізація, механізм, економічна безпека, регіон.

In the article the analysis and recommendations for improving the organizational and legal foundations of the mechanism of state regulation of economic security of the Crimea. Proposed institutional mechanism of state regulation of economic security of the Crimea, as well as system tools and methods for its institutionalization.

Key words: institutionalization, mechanism, economic security, the region.

Належний рівень економічної безпеки досягається завдяки здійсненню єдиної державної політики у вигляді системи скоординованих заходів, адекватних внутрішнім і зовнішнім загрозам. Без такої політики неможливо подолати наслідки зтяжної кризи, стабілізувати економічну ситуацію в Україні, створити ефективні механізми соціального захисту населення. Саме тому одним з найбільш актуальних завдань держави на сьогодні є формування та активна реалізація політики у сфері економічної безпеки України, в першу чергу, завдяки процесу вдосконалення організаційно-правового механізму її державного регулювання.

Проблеми вдосконалення організаційно-правового механізму державного регулювання економічної безпеки постійно перебувають у центрі уваги науковців. Але в більшості випадків вони досліджують лише окремі питання проблеми, пов'язані, насамперед, із формуванням базових засад забезпечення економічної безпеки, визначенням системи економічних інтересів і пріоритетів розвитку, формуванням