

8. Уколов В. Ф. Взаимодействие власти, бизнеса и общества : [монографія] / В. Ф. Уколов. – М. : ЗАО “Издательство “Экономика”, 2009. – 622 с.

9. Smart Regulation in the European Union : Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions, Brussels, 8.10.2010, COM (2010) 543 final. – Режим доступу : <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:0543:FIN:EN:PDF>

Надійшла до редколегії 12.10.2011 р.

УДК 35:338.24

К. А. ГРЕМ'ЯЦЬКА

ІСТОРИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ВИНИКНЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ЯК ІНТЕГРОВАНОЇ КАТЕГОРІЇ РИНКУ

Досліджено історичні передумови виникнення ринку нерухомості, з'ясовано підходи щодо визначення основних понять ринку нерухомості.

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

In-process investigational historical pre-conditions of origin of market of the real estate, approaches are found out in relation to determination of basic concepts of market of the real estate.

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.*

Міський і регіональний розвиток неодмінно повинен відбуватися за умов державного управління регіональним ринком житлової нерухомості. Тобто застосування механізмів державного управління та державних механізмів управління.

Регіональне управління виступає синтетичним науковим напрямком, що вивчає регіони з погляду цілісних систем, що включає у сферу свого вивчення регіональний ринок нерухомості, сформувалася в 1940 – 50-х рр. у Західній Європі. У вітчизняній науці регіональне управління нерухомістю одержало розвиток на початку 1990-х рр. на стику державного управління, економіки й права як прикладна наукова дисципліна.

Дослідженням ринку нерухомості займалися такі вчені, як В. Фере, У. Шарп, Т. Райс, В. Вітлінський, П. Верчено, Г. Великоіваненко, О. Мертенс, А. Сігал та ін. Але питання впливу держави на ринок нерухомості недостатньо вивчено, тому є актуальним.

Метою статті є дослідження історичних передумов виникнення ринку нерухомості, з'ясування підходів щодо визначення основних понять ринку нерухомості.

Житло завжди було одним з необхідних умов життєдіяльності людини. Воно також є важливим елементом матеріальної культури будь-якого суспільства, однак інший елемент суспільних відносин не має такого суперечливого характеру розвитку, як відносини з приводу людського житла. Пояснення цьому варто шукати в складному переплетінні соціальних відносин у суспільстві.

З розвитком суспільства зміною його продуктивних сил і механізмів державного управління видозмінювалося й саме житло [1]. Супроводжуючи трудову діяльність людини, забезпечуючи відновлення сил і взаємодіючи із процесом розселення населення, житло людини стає одним з визначальних факторів розвитку регіону й разом з тим – однією з умов, необхідних для успішного розвитку продуктивних сил країни [2].

Залежно від позиції на ринку нерухомості всіх його учасників можна умовно об'єднати в чотири групи [5]: 1) продавці; 2) покупці; 3) обслуговуюча інфраструктура (завдяки їм на ринку формується особлива структура послуг із забезпечення операцій і угод з нерухомістю); 4) органи державного управління.

На ринку нерухомості діють такі суб'єкти ринку: власники нерухомості; агентство з питань реєстрації прав на нерухоме майно; регіональний центр ціноутворення в будівництві; БТІ (державні органи реєстрації); оцінювачі; консультаційні фірми, приватні консультанти; біржі нерухомості; приватні маклери й агенти; Українське суспільство оцінювачів (УСО); нотаріальні контори, приватні нотаріуси; орендарі; іпотечні (комерційні) банки; місцеві органи влади; міське бюро обміну житлоплощі; керування майном області, міста; Українська Гільдія Ріелтерів (УГР); регіональні відділення Фонду України; фонд комунального майна міста; суди; страхові компанії; Український інститут оцінки; Інститут керування нерухомістю (IREM); Міжнародна федерація нерухомості FIABCI Україна; Асоціація міст ПАДКО; Ukrainian Real Estate Club (Український Клуб нерухомості) тощо.

Разом із суб'єктами на ринку присутні й об'єкти, які виступають організаційно-економічною основою функціонування регіонального ринку нерухомості. Приналежність об'єкта нерухомості дає юридичне право й фінансову можливість розпоряджатися ним, використати й впливати на нього. Такий вплив на об'єкти нерухомості створює засади керування ним. Власник об'єкта нерухомості, керуючи цим об'єктом, реалізує право власності.

Раніше у вітчизняній науці й господарській практиці поняття “об'єкт нерухомості” було відсутнє, використовувався термін “основні засоби” або основні фонди. Вони є складовою частиною нерухомого майна, однак це поняття є дещо обмеженим, тому що до нерухомості відносять не всі основні фонди, а тільки земельні ділянки, капітальні витрати на поліпшення земель, будинки й спорудження, передавальні пристрої, багаторічні насадження [4].

Уперше розподіл майна на рухоме і нерухоме було визначено ще за часів Римського права. З точки зору теорії, об'єкт нерухомості визначається як земельна ділянка (на земній поверхні) і розташоване на ньому майно, що неподільно пов'язано із цією ділянкою і має кордони у вигляді конуса з початком у центрі Землі й необмеженим продовженням у просторі по контурі границь земельної ділянки [4].

На сьогодні в Україні відсутня єдина система класифікації об'єктів нерухомості, яка б дозволяла ураховувати основні “товарні” властивості цілісного об'єкта, зведеного на ній. Відповідно, за основу для обліку в активах організації прийнято розглядати основні фонди й земельну ділянку.

При первіснообщинному ладі людина спочатку шукала захисту від навколишніх небезпек у готових “житлах”, тобто природних прикриттях – печерах, пандеменах тощо. У міру розвитку осілого способу життя в результаті переходу людей до виробничої господарської діяльності, з'явилися постійні примітивні житла як продукт людської праці.

Характер забудови визначався низьким рівнем продуктивних сил, а форми користування житлом – економічними відносинами, властивими первісному ладу. Основою первіснообщинного ладу є суспільна власність на засоби виробництва, то й житло було власністю всього племені. Усі будівлі в межах племені були однотипні, належали всьому роду й розрізнялися тільки залежно від кількості людей, що в них мешкали.

З розвитком й удосконалюванням знарядь праці змінювався й тип житла і характер поселень, оскільки на зміну родовому безкласовому суспільству прийшли класи. Загальна і вільна праця всіх членів суспільства в процесі виробництва замінюється примусовою працею рабів, а власність на засоби й продукти виробництва – приватною власністю. Із поглибленням суспільного поділу праці, виникненням регулярного товарообміну, появою рабства й приватної власності на засоби виробництва відбувається диференціація людських поселень. У рабовласницьких державах знищується однотипність житлових помешкань, однак, як і раніше, працівники, які займаються фізичною працею, живуть стиснуто в темних маленьких хатинах. Раби проживають у нетрях міських околиць. Поряд із халупами бідноти виникають просторі житла багатих городян і палаци правлячої рабовласницької влади, тому що дешева рабська сила давала можливість будувати великі і зручні будинки й пишні палаци. Відповідно в цей час виникли перші форми впливу держави на житлове будівництво.

Для продуктивних сил феодального періоду характерне вдосконалення обробки заліза, розвиток землеробства й поява поряд з ремісницькими майстернями мануфактурних підприємств.

Новий рівень продуктивних сил і відповідні їм виробничі відносини наклали свій відбиток на характер і типи людського житла феодального періоду. Феодал зводив у підвладних йому сільських районах замки, в яких він жив зі своєю сім'єю та який одночасно був центром, з якого він управляв і підкоряв собі навколишні землі й селян.

У період, що передує виникненню капіталізму, коли представники феодалної влади зближувались з багатими людьми, виникають нові форми житла – міські палаци, які різко відрізняються від замків поземельної аристократії. Будинки городян відображають господарську діяльність власника: купці проживають у двоповерхових будинках (у нижній частині будинку зберігають товари, а верхню використовують під житло або навпаки); майстерня ремісника, де він працює і продає свою продукцію, знаходиться на одному поверсі з житлом, а в більш бідній частині населення обидві функції найчастіше об'єднані в одній кімнаті.

Це наклало особливий відбиток на внутрішнє і зовнішнє оформлення будинку, тому що цеховий ремісник, що збуває свою продукцію, мав потребу в тім, щоб його майстерня або приміщення, в якому він торгував, виходили фасадом на багатолюдну вулицю для полегшення збуту товарів. Відповідно, використовуючи нестаток робітників у житлі, домовласник будує будинки вже не для задоволення особистої потреби, а для здачі квартир, кімнат і кутів, тобто вперше виникає задача житла в оренду. Житло в місті стає товаром – домовласник збагачується за рахунок орендаторів, стягуючи з них квартирну плату. Земля дорожчає й з'являється прагнення збільшити житлову площу за рахунок поверховості.

Надалі природний розвиток житлового будівництва був спрямований на пристосування природного середовища до потреб населення.

Капіталізація економічних відносин зумовила розвиток, з одного боку, стандартів житлобудівництва, а з іншого – зростання впливу держави на ринок житла.

Планування командно-бюрократичної системи радянського періоду зумовило згортання ринку житла й зниження стандартів щодо забезпечення якості житла.

Однак це зумовило, так би мовити, “нульові” умови формування ринку житла.

Новий поштовх для розвитку державного управління ринком нерухомості надало проголошення незалежності України.

Історія людства свідчить, що нерухоме майно є базою, без якої неможливе існування жодної держави. Існує багато визначень нерухомості. Наведемо найбільш поширені.

Нерухомість – це фізичні об'єкти: земельна ділянка, вільна від будівлі або з поліпшенням, яке нерозривно пов'язане із землею, а саме будинки, спорудження, ліси, багаторічні насадження, а також надра й водні об'єкти інше майно, що по законодавству віднесено до нерухомості [3, с. 15].

Нерухоме майно – це будь-яке майно, що складається із землі, а також будинків і споруджень на ній [Там же, с. 40].

Нерухомість – визначається як фізична ділянка землі й стосовні до нього виконані людиною поліпшення (у т.ч. і будівлі); земельні ділянки, а також міцно пов'язані з ним об'єкти (грунт, замкнуті водойми, чагарники, будинки, будови, спорудження й ін.), переміщення яких без нерозмірного збитку

неможливо. Основним атрибутом нерухомості зізнається земля як територія, включаючи й акваторії [3, с. 41].

Майно є нерухомим по його природі, або в силу його призначення, або внаслідок предмета, приналежність до якого воно становить [Там же, с. 42].

Нерухомість – у цивільному праві – земельні й інші природні угіддя, інше майно, прикріплене до землі, міцно пов'язане з нею (будинки, спорудження, об'єкти). До нерухомості відносяться також речові права на землю.

Нерухомість, нерухоме майно – реальна земельна й вся матеріальна власність. Включає все матеріальне майно під поверхнею землі, над її поверхнею або прикріплене до землі [Там же, с. 32].

Нерухомість – земельні, природні угіддя, інше майно, прикріплене до землі, міцно пов'язане з нею: будинку, спорудження, об'єкти, що перебувають у власності юридичних або фізичних осіб [1].

Нерухомим майном визнається за законом землі й усякі угіддя, будинки, заводи, фабрики, крамниці, усякі будинки й порожні двірські місця, а також залізниці [4, с. 42].

У практиці міжнародної статистики нерухоме майно класифікується як відтворені й невідтворні активи, при цьому вказуються види активів: житлові будинки; інші будинки і споруди; активи; земля; корисні копалини; низка біологічних природних ресурсів; водні ресурси.

Узагальнивши вищевикладене, зазначимо таке. Нерухомість виконує дві функції: виступає одночасно предметом особистого споживання й способом виробництва, тобто виступає одночасно соціальним й економічним благом, що ускладнює завдання визначення природи, житла з погляду науки.

Найважливішою особливістю нерухомості є її нерозривний зв'язок із землею (часто самі земельні ділянки також розглядаються як нерухомість), це й передбачає її значну вартість. Поза зв'язком із земельними ділянками нерухомості об'єкти втрачають звичайне призначення й, відповідно, знижується їхня вартість.

Аналізуючи визначення, що нормативно закріплені, а саме такі й мають практичне значення, відмітимо, що об'єкти нерухомості розрізняються між собою не тільки якісно, а й кількісно. Таким чином, нерухомість – це все те, що не може без значної шкоди бути переміщеним стосовно землі, на якій вона розташована, а також сама земля (земельна ділянка). Таким чином, поняття нерухомість містить три основних складові: житлова, нежитлова нерухомість й земля.

Останнє важливо для дослідження механізму державного управління регіональним ринком житлової нерухомості.

Отже, розглянуто основні етапи розвитку форм і типів житла, подано розбіжності трактування поняття “нерухомість” на різних етапах розвитку суспільства і в законодавстві різних країн. Визначено, що, хоча нерухомість включає, по суті, три основних об'єкти (житлова й нежитлова нерухомість, земля), ми досліджуємо процес формування механізмів державного управління. Таким чином багаторівневий характер регіональної соціогосподарської системи

обумовлює розглядати регіональні аспекти державного управління у сфері житлової нерухомості як одного з аспектів цієї системи.

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. – 1999. – № 3 (6). – С. 34–46.
4. Регіональні особливості ціноутворення на ринку об'єктів нерухомості, що приватизуються // Власність в Україні. – 2000. – № 1. – С. 42–43.
5. Титяев В. И. Проблемы и пути реформирования экономики жилищного хозяйства / В. И. Титяев, А. В. Полонин // Коммунальное хозяйство городов : науч.-техн. сб. – К. : Техніка, 2009. – Вип. 34. – С. 95–98.
6. Усенко Я. Б. Структура і динаміка ринку об'єктів оренди / Я. Б. Усенко // Держ. інформ. бюл. про приватизацію. – 2000. – № 1. – С. 10–16.

Надійшла до редколегії 10.11.2011 р.

УДК 381.82.346

О. М. КОВАЛЕНКО

КОМУНІКАТИВНИЙ МЕНЕДЖМЕНТ ЯК ІНСТРУМЕНТ ВЗАЄМОДІЇ СОЦІАЛЬНО ВІДПОВІДАЛЬНОГО БІЗНЕСУ І СОЦІАЛЬНОЇ ДЕРЖАВИ

Висвітлено проблеми побудови механізмів подолання конфлікту інтересів держави і бізнесу та їх інституціонального забезпечення з метою утворення нової якості в системі суспільних відносин “державо-суспільство-бізнес”.

Ключові слова: підприємництво, соціальна держава, соціально відповідальний бізнес, функції державного управління, комунікаційний менеджмент.

In the article the problems of construction of mechanisms of overcoming of conflict of interests of the state and business are reflected and them institutional providing with the aim of formation of new quality in the system of public relations “state-society-business”.

Key words: enterprise, social state, socially responsible business, functions of state administration, communication management.