

## ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ ЯК БАЗОВА КАТЕГОРІЯ ОЦІНКИ МАЙНА

ТИМОЩИК Лілія Павлівна - кандидат економічних наук

УДК 330.1

*Визначено актуальні питання оцінки ефективності управління власністю. Розроблено стратегічні цілі оцінки майна. Визначено першочергові проблеми організаційно-правового характеру оцінки ефективності управління власністю та запропоновано шляхи їх вирішення.*

**Ключові слова:** оцінка майна, управління власністю, ефективність управління, об'єкт нерухомості.

### **Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок з важливими практичними завданнями**

Оцінка ефективності управління власністю – одна з найбільш складних і недостатньо розроблених тем в економічній науці, незважаючи на багатовікову історію розвитку економічної думки з різних аспектів власності. Справа в тому, що управління власністю в переважній більшості досліджується в контексті державно-управлінських засад, частково нівелюючи економічну складову.

Проте, в останній час, у зв'язку зі зменшенням ролі приватизації у формуванні доходної частини державного бюджету, проблема оцінки ефективності управління власністю стає об'єктом економічної науки. При цьому, оцінку ефективності управління власністю починають розглядати як одну з найважливіших функцій державного фінансового та майнового контролю, тому її сутність і зміст обумовлені, з одного боку, ознаками і функціями теорії управління, а з іншого – специфікою об'єкта оцінки, що виступає економічною категорією. Таким

чином, можна стверджувати, що оцінка ефективності управління власністю є комплексним заходом в основі якого покладено управлінський процес, економічну базу та правове визначення. У даній статті ми сконцентруємо увагу саме на економічній складовій, проте з метою забезпечення системності та об'єктивності наукового дослідження ми будемо торкатися тих сторін державного управління та правового регулювання, які потрібні будуть для з'ясування суті та особливостей предмету нашого наукового пошуку.

### **Останні дослідження та публікації, на які спирається автор, виділення невирішених частин загальної проблеми, котрим присвячується дана стаття**

В основу написання даної статті покладено наукові ідеї та розробки таких українських та зарубіжних вчених В. Круша, В. Пазнича, В. Свистуна, О. Мендрули. До того ж у статті проаналізовано норму національного законодавства та практику діяльності Фонду державного майна України. Проте, варто підкреслити, що комплексного наукового дослідження актуальних проблем оцінки ефективності управління власністю у вітчизняній економічній науці не проводилось за винятком фрагментарних наукових пошуків.

### **Формулювання цілей статті**

Економічні процеси, які відбуваються в Україні впродовж останніх років, зумовлю-

ють актуалізацію наукового аналізу у майновій та фінансовій сферах, що викликає необхідність теоретичного осмислення та практичного втілення ефективність механізмів державного фінансового та майнового контролю, спрямованого на підвищення ефективності використання власності як держав, так і окремої територіальної громади.

У цих умовах важливо керуватися науково-обґрунтованими принципами і методами оцінки ефективності управління власністю, спиратися на методично правильну систему критеріїв і показників оцінки, розробити практично реалізований організаційно-економічний механізм її проведення. Адже, як вірно зазначив В. Круш, управління державною власністю – це процес її відтворення, використання та трансформації, що особливо важливо нині для становлення економіки України [1].

Таким чином, **метою** статті є загальнотеоретичний аналіз методичних засад оцінки ефективності управління власністю.

#### **Виклад основного матеріалу**

У даний час оцінка власності регламентована низкою нормативно-правових актів, що містять окремі показники оцінки ефективності управління. З огляду на значний масив нормативно-правової бази, практика функціонування державних контролюючих органів продемонструвала відсутність системи показників, які дозволяють оцінити результативність управління держвласністю, тобто рівень досягнення поставлених цілей на основі правильно заданих критеріїв і показників оцінки.

Українські спеціалісти В. Пазинич та Л. Свистун, досить ґрунтовно досліджуючи проблеми оцінки об'єктів нерухомості, зазначають, що в ринковій економіці усі фактори та результати діяльності повинні мати вартісну оцінку [2, с. 7]. Попри зазначене науковці у своєму дослідженні опускають аналіз питання оцінки ефективності управління майном.

Оцінка ефективності управління власністю, як економічна та державно-управлінська категорія, виникає з розвитком

ринкових механізмів та інститутів, адже прагнення радянської держави до централізації управління та відсутності приватної власності виключали й потребу у відповідних заходах, так як все майно й так належало державі.

Сьогодні у володінні українського народу є значні ресурси: природні, фінансові, рекреаційні тощо, до числа яких відносять потужні промислові та майнові комплекси, надра тощо. Ми повинні чітко усвідомити, що для ефективного та раціонального використання національних багатств нашої держави необхідно не тільки їх примножувати, а й ефективно управляти ними. Центральним елементом ефективності управління власністю, а в широкому розумінні всім національним багатством, є оцінка майна.

При цьому до стратегічних цілей оцінки майна слід віднести:

- забезпечення ефективності використання бюджетних коштів;

- забезпечення ефективності використання об'єктів державної власності та власності територіальних громад;

- модернізація виробництва у відповідності до міжнародних стандартів;

- поліпшення процесу поточного керування підприємством для збільшення його вартості;

- розробка плану розвитку підприємства (майбутні доходи компанії, ступінь її фінансової стабільності, імідж тощо);

- реструктуризація підприємства — ліквідація, поглинання, злиття, виділення самостійних виробничих одиниць.

Метою оцінки вартості майна, як відмічається в науковій літературі, є визначення бази для складання передавального чи розподільного балансу, для встановлення пропорцій обміну корпоративних прав у тому числі при здійсненні операцій поглинання і приєднання, визначення вартості ліквідаційної маси, визначення реальної ціни продажу майна, визначення реальної вартості кредитного забезпечення, розрахунок ефективності санації, визначення початкової ціни продажу об'єкта приватизації [3, с. 46].

Мета оцінки напряму залежить від суб'єкта оцінки. Так, для підприємства як цілісного майнового комплексу метою оцін-

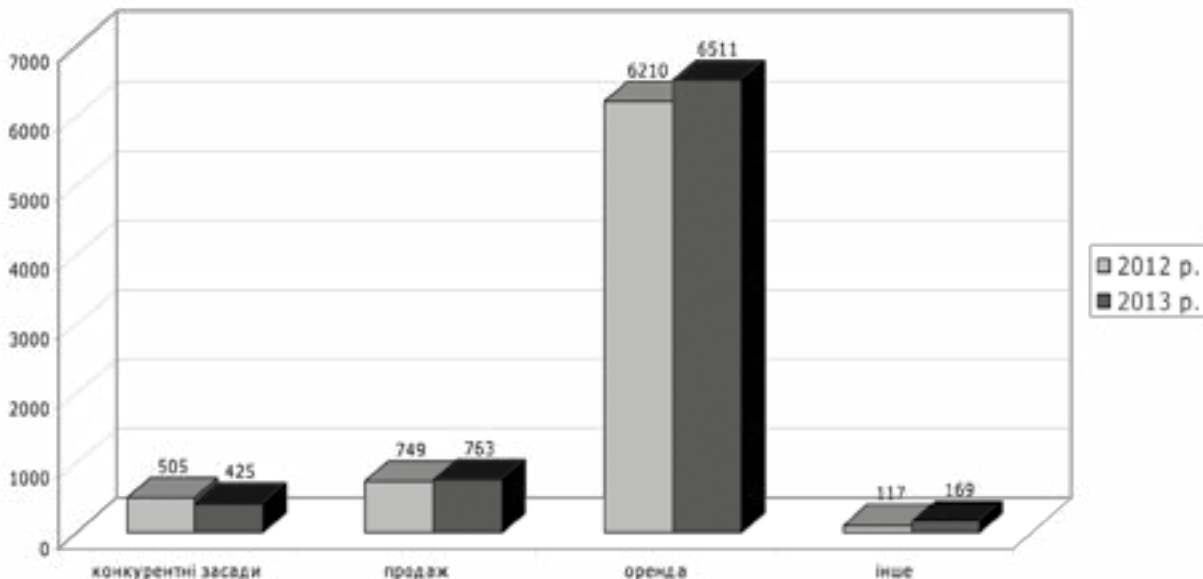
ки може бути: забезпечення економічної безпеки, залучення інвестицій, визначення ефективності менеджменту, випуск акцій тощо; якщо суб'єктом оцінки виступає власник майна, метою може бути: розробка конкурентної стратегії, обґрунтування ціни купівлі–продажу підприємства або його часток, встановлення розміру виторгу при впорядкованій ліквідації підприємства тощо; для фінансово–кредитних установ метою буде перевірка фінансової дієздатності, визначення розміру позички, що видається під заставу тощо; для інвесторів – перевірка економічної доцільності інвестиційних вкладень, визначення максимально припустимої ціни покупки підприємства з метою включення його в інвестиційний проект; якщо суб'єктом оцінки майна виступає держава, в особі уповноважених органів, – метою оцінки може бути: оцінка майна з метою забезпечення процесуальних заходів, на підставі рішення суду, підготовка підприємства до приватизації (розробка й реалізація комп-

лексу заходів), у рамках проведення процедури банкрутства, оцінка нерухомого майна для оподаткування, як об'єкта застави тощо.

З практики діяльності національних оцінювачів, найбільш поширеною метою оцінки майна виступає оренда (рис. 1.).

Крім зазначеного, ми б хотіли звернути увагу, на одне, як ми вважаємо, упущення національного законодавства – відсутність законодавчих норм, які б встановлювали та визначали оцінку ефективності управління власністю. На нашу думку, на Фонд державного майна України (ФДМ України), доцільно покласти функції оцінки ефективності управління державною та комунальною власністю, як органу, що реалізує державну політику у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави щодо об'єктів державної власності, що належать до сфери його управління, а також у сфері державного регулювання оцінки

Розподіл звітів про оцінку майна за метою оцінки по роках(укрупнено)



\* Конкурентні засади: викуп, аукціон, об'єкти аукціону, конкурс

\*\* Продаж: відчуження, торги, продаж ліквідованого майна підприємств–банкрутів,

\*\*\* Інше: передача до статутного фонду, переоцінка основних засобів, списання основних фондів, застава та кредитування, збитки, приватизація корпоратизація), для прийняття управлінських рішень, цивільно–правові угоди (договори), стягнення у судовому порядку (примусовий продаж), повернення до державної власності і т.ін.

Рис. 1. Розподіл звітів про оцінку майна за метою оцінки

Джерело: [4]

майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності [5].

Для забезпечення повноцінної реалізації такого завдання слід вирішити ряд проблем організаційно-правового характеру, першочерговими з яких вбачаються наступні:

- на законодавчому рівні передбачити оцінку ефективності управління власністю як різновид державного фінансового контролю, який здійснюється ФДМ України. Формами здійснення оцінки ефективності управління власністю можуть виступати перевірки ефективності використання бюджетних коштів і державної власності у всіх сферах діяльності держави;

- на рівні бюджетного законодавства законодавчо закріпити основний принцип бюджетного процесу – фінансування за рахунок бюджету орієнтованого виключно на результат;

- сформувати методологічну базу для проведення оцінки ефективності управління власністю на основі наукових принципів та методів його проведення.

Відповідно до Бюджетного кодексу України одержувачі бюджетних коштів зобов'язані ефективно їх використовувати відповідно до цільового призначення. Проте наявна система національного бюджетного процесу фактично не має чітких механізмів реалізації ні даного принципу, ні зазначеного обов'язку.

Причина полягає в тому, що чинна система формування і виконання державного бюджету, обліку та звітності не орієнтована на підвищення ефективності управління державною власністю. Вона носить витратний характер і не має кількісно вимірюваних, соціально значущих заданих результатів витрачання державних коштів, на досягнення яких повинна бути спрямована діяльність їх одержувачів.

Така організація бюджетного процесу істотно обмежує можливості підвищення ефективності управління державною власністю і використання відповідної системи її вимірювання і оцінок. Звідси органи виконавчої влади не мають достатніх стимулів і зацікавленості в ефективному використанні бюджетних коштів, а ФДМ України – можливості належним чином здійснювати пере-

вірки ефективності їх використання.

Для вирішення даної проблеми і створення необхідних умов для здійснення оцінки ефективності управління державною власністю має бути інша організація бюджетного процесу – на основі контролю, орієнтованого на результат. Це метод формування та виконання бюджету, при якому планування, виділення і витрачання бюджетних коштів здійснюються відповідно з цілями та завданнями державної політики і повинні забезпечувати досягнення одержувачами бюджетних коштів встановлених кінцевих соціально-економічних результатів, а також виконання покладених на них завдань і функцій.

Отже, на нашу думку, існує доцільність впровадження фінансування за рахунок коштів державного бюджету на основі критерію орієнтації на результат. За таких умов, фінансування за рахунок коштів державного бюджету на основі критерію результативності можна визначити як систему бюджетного планування відповідно до якої встановлюються чіткі взаємозв'язки між запланованими витратами, очікуваними результатами та соціально-економічною ефективністю.

Можна припустити, що в процесі здійснення оцінки ефективності управління власністю найбільш складним буде встановлення економічної ефективності від залучених державних коштів та соціально-економічних результатів від бюджетного фінансування.

З метою термінологічного впорядкування процесу оцінки ефективності управління власністю на нашу думку, у контексті оцінки діяльності органів публічної влади слід оперувати поняттям «оцінка ефективності», а щодо оцінювання тих чи інших заходів, проектів робіт, стратегій тощо мова має йти про «оцінку обґрунтованості».

Зі сказаного вище можна зробити висновки, що оцінка ефективності управління власністю може бути повною мірою реалізована тільки в рамках такої бюджетної системи, яка орієнтована на досягнення конкретного соціального і економічного результату.

Пріоритетними завданнями оцінки ефективності управління власністю в діяльність ФДМ України, на нашу думку, мають бути:

1. Оцінка відповідності цілей безпосередньої діяльності підприємства, установи, організації використанню бюджетних ресурсів. У контексті практичного виконання даного завдання слід встановити причини виявлених порушень, дати чіткі методичні вказівки з приводу раціоналізації діяльності підприємства, установи, організації та підвищення ефективності використання державного майна.

2. Визначення предмета оцінки ефективності управління власністю. Предметом оцінки можуть бути: повноваження одержувача бюджетних коштів, кошти державного або місцевого бюджету, які виділяються в рамках державних програм, планів тощо, власність держави та територіальних громад.

3. Розробка критеріїв та показників оцінки ефективності управління власністю. До критеріїв оцінки ефективності управління власністю ми відносимо результативність та економічність.

Результативність, як критерій оцінки ефективності управління власністю – це відносна величина, що відображає ступінь досягнення поставлених цілей чи запланованих результатів.

Результативність використання коштів державного бюджету – це ступінь відповідності фактичних результатів діяльності розпорядників державних коштів запланованим результатам.

Економічність, як критерій оцінки ефективності управління власністю, – це критерій, що визначає економічний зиск, тобто співвідношення витрат з отриманим результатом після реалізації визначених цілей.

Економічність ще можна назвати продуктивністю використання бюджетних коштів, є співвідношенням між випуском продукції, наданням послуг та іншими результатами діяльності розпорядника бюджетних коштів та використаними на їх виробництво матеріальними, фінансовими трудовими та іншими ресурсами.

Економічність використання бюджетних ресурсів є також показником, що відображає досягнення розпорядником бюджетних коштів найкращого результату з використанням заданого обсягу державних коштів.

При цьому слід також враховувати й обсяг затрачених бюджетних коштів, наприклад, якщо інший розпорядник на аналогічний проект затратив значно менше коштів, то й відповідно має бути дана оцінка розпоряднику, який витратив значно більше державних коштів.

Виходячи із зазначеного, виникає потреба розробки показників оцінки ефективності управління власністю. Такі показники одночасно виступають складовими елементами критеріїв ефективності і відображають ту чи іншу сторону діяльності об'єкта оцінки. Ми пропонуємо класифікувати показники оцінки ефективності управління власністю на абсолютні та якісні:

– абсолютні показники оцінки ефективності управління власністю відображають рівень реалізації запланованої мети у вартісних показниках;

– якісні показники оцінки ефективності управління власністю характеризують якість роботи об'єкта оцінки чи самої системи управління при використанні тих або інших ресурсів (як матеріальних, так і фінансових).

Запропонована нами система показників оцінки ефективності управління власністю може бути як відносна (співвідношення затрат та результату) так і динамічна (порівняння поточних показників із попередніми, порівняння з аналогічними показниками інших сфер тощо).

Впровадження в практику механізму оцінки ефективності управління власністю можливе за умови поетапної реалізації наступних завдань:

1) підготовчі заходи, які передбачають:

- постановку мети оцінки;
- визначення основних напрямів оціночної діяльності;
- розробку показників результативності;
- інформаційне забезпечення оціночної діяльності;
- формування стандартів оцінки ефективності управління власністю, методичного його забезпечення;

2) Експериментальне використання результатів оцінки ефективності управління

власністю. Вважаємо, що в процесі оціночної діяльності можуть бути виявлені недоліки, які слугували підставою нанесення економічних втрат, збитків тощо. Такі недоліки можуть слугувати як приводом для процесуальних заходів правоохоронних органів, так і предметом обговорення планованої діяльності установи.

3) Включення оцінки ефективності управління власністю в механізм контрольних заходів у рамках бюджетного процесу.

### Висновок

Запропонована нами концепція запровадження оцінки ефективності управління власністю не вирішить усіх гострих проблем, пов'язаних з оцінкою майна, проте дана концепція, безумовно, посилить відповідальність за неефективне управління власністю, спонукає управлінський механізм бути більш раціональним, сприятиме появі інновацій в економічній сфері.

За результатами проведеного нами аналізу ми також констатуємо, що оцінка ефективності управління власністю є базовою категорією по відношенню до оцінки майна в системі управління власністю. Ці процеси взаємопов'язані, так як неефективне управління призводить і до суттєвого зниження вартості об'єкту управління, що напряду впливає на його оцінку. Таким чином, наступним нашим завданням у рамках визначеного предмету наукового пошуку є загальнотеоретичний аналіз методологічних засад оцінки майна.

Виходячи із зазначеного перспективними напрямами подальших наукових розробок є обґрунтування механізму віднесення підприємств до переліку стратегічних, удосконалення роботи Фонду державного майна України в контексті реалізації функції оцінки ефективності управління майном

### SUMMARY

*There are determined the urgent question of the evaluation of real estate management effectiveness. The strategic goals of real estate appraisal are developed. The priority problems of legal and organizational evaluating of the effectiveness of property management are evinced and the ways of their solution are proposed.*

та вивчення досвіду зарубіжних країн з метою удосконалення національного досвіду управління власністю.

### Література

1. Круш В.В. Принципи управління державною власністю в Україні / В.В. Круш. – 2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до статті: [http://www.rusnauka.com/2\\_ANR\\_2010/Economics/3\\_51813.doc.htm](http://www.rusnauka.com/2_ANR_2010/Economics/3_51813.doc.htm)
2. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. пос. В.І. Пазинич, Л.А. Свистун. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 434 с.
3. Мендрул О.Г. Вартість підприємств: бази оцінки // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2002. – №3. – С.44–48
4. Активність суб'єктів оціночної діяльності у наданні послуг з оцінки майна Фонду державного майна України та органам місцевого самоврядування у 2013 році / Фонд державного майна України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.spfu.gov.ua/\\_layouts/SPFUSiteDefinition/ActivitySOD.aspx](http://www.spfu.gov.ua/_layouts/SPFUSiteDefinition/ActivitySOD.aspx)
5. Про фонд державного майна України : закон України від 09.12.2011 № 4107 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4107-17>