

потрібно врахувати такі фактори: співвідношення ризику та прибутковості; цілі розвитку бізнесу, основні області, в яких ведеться і буде вестися бізнес, спеціалізація та імідж організації; вимоги до величини власного капіталу і до показників достатності капіталу (при виході на міжнародні ринки слід враховувати і вимоги регулюючих органів країн, де передбачається вести бізнес); законодавча і нормативна база; конкуренція на національному та міжнародних ринках; макроекономічні параметри та умови; маркетингове дослідження найбільш важливих для бізнесу клієнтських груп.

Моніторинг процесу злиття і поглинання має включати стратегічний, тактичний та операційний рівні його реалізації (рис. 3).

Висновки

Проведене дослідження процесів злиття та поглинання в банківській системі свідчить про те, що активізація даних процесів викликана останніми видозмінами в світових економічних процесах в цілому та в банківській системі зокрема. Концентрація банківського капіталу в різних країнах світу має загальні риси, які характеризуються, по-перше, зменшенням кількості діючих банківських установ, по-друге, триваючими процесами злиття, поглинання та створенням банківських об'єднань. Враховуючи процеси глобалізації, можна прогнозувати подальше прискорення процесів концентрації банківського капіталу та скорочення кількості діючих банків. Загалом процеси злиття або поглинання мають позитивний ефект, оскільки сприяють зниженню собівартості банківських послуг, а також підвищенню фінансової стійкості банків.

Список використаних джерел

1. Банки у стадії ліквідації [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: http://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=75473&cat_id=40259. – Офіційний сайт Національного банку України.

2. Банківський нагляд [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: http://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=76262&cat_id=36794. – Офіційний сайт Національного банку України.

3. Варода Л. Консолідація банківських установ як ефективний спосіб нарощення власного капіталу банків / Л. Варода // Банківська справа. – 2007. – №6. – С. 26–37.

4. Горелов В.В. Банковские слияния и поглощения как фактор диверсификации рынка банковских услуг / В.В. Горелов // Банковские услуги. – 2002. – №11. – С. 17–22.

5. Гребенюк С.Г. К вопросу о формах реорганизации коммерческих банков / С.Г. Гребенюк // Деньги и кредит. – 2005. – №11. – С. 37–43.

6. Гриньков Д. Поглощение из банка / Д. Гриньков // Бизнес-комплект. – 2008. – №5. – С. 63–66.

7. Луців Б.Л. Напрями формування й розвитку інвестиційно-банківських інститутів в Україні / Б.Л. Луців // Вісник Української академії банківської справи. – 2001. – №1. – С. 38–44.

8. Мат–Нор. Фінансові показники та ефективні зміни малайзійських банківських установ під час злиття та поглинання / Нор Мат, Р.М. Сед, М. Хішам // Банки та банківські системи. – 2006. – №1. – С. 97–105.

9. Николаев Е. Технологии слияния и поглощений российских банков / Е. Николаев // Банковские технологии. – 2007. – №4. – С. 36–42.

10. Остриков Е.А. О проблемах слияний и присоединений коммерческих банков в России / Е.А. Остриков // Банковское дело. – 2006. – №9. – С. 24–30.

11. Присяжник Ю.Ю. Злиття та поглинання банків: механізми реалізації та принципи застосування / Ю.Ю. Присяжник // Науковий вісник НЛТУ України. – 2010. – 20.7. – С. 206–214.

12. Про банки і банківську діяльність [Електрон. ресурс]: закон України, затверджений Верховною Радою України від 07.12.2000 №2121-III. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1087.635.40&nobreak=1>

13. Рыкова И.Н. Слияния в России как инструмент банковской консолидации / И.Н. Рыкова // Финансы и кредит. – 2007. – №1. – С. 9–20.

Т.В. НИКОЛАЄВА,
аспірантка, НДІЕІ

Економічна сутність домоволодіння: об'єкт, організація і процес

Формулюється комплексне поняття домоволодіння, визначаються його складові – об'єкт і суб'єкт, відносини та процеси в інституційному середовищі.

Ключові слова: домоволодіння, об'єкт, суб'єкт, процес.

Формулируется комплексное понятие домовладения, определяются его составные – объект и субъект, отношения и процессы в институциональной среде.

Ключевые слова: домовладение, объект, субъект, процесс.

The complex term homeownership is formed, its components – object and subject, relations and process within institutional framework are defined.

Постановка проблеми. В умовах проведеної приватизації житла і розвитку ринкових відносин у житловому секторі відбулися зміни в системі управління утриманням і відтворенням житлового фонду: функції власника були делеговані з макро– на мікрорівень суб'єкта власності і господарювання, а держава залишила за собою основні конституційні

функції щодо забезпечення громадян житлом, а також (за участі органів місцевого самоврядування) – регулювання інституційного середовища. Виникли нові економічні відносин суб'єктів на ринку житла, відтак змінився, з позицій інтересів цих суб'єктів, економічний зміст процесів будівництва, експлуатації та оновлення житлового фонду, функції управління. Виник економічний феномен домоволодіння.

«Домоволодіння» (рос. – домовладение; англ. – home-ownership) не було поширеним поняттям в економічній науці та практиці. Воно використовувалося здебільшого у галузі права у вузькому сенсі приватного домоволодіння як об'єкта права власності. У контексті реформування форм і відносин власності в житловій сфері виникає, на наш погляд, потреба спеціального обґрунтування економічного, набагато ширшого змісту цього поняття, а також його відмінностей від понять «нерухомість» та «житло».

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Термін «домоволодіння» використовувався у законодавстві радянського періоду. Так, відповідно до інструкції [1], яка втратила чинність 1995 року, під домоволодінням розумівся об'єкт нерухомості – два і більше будинків із приналежними до них надвірними будівлями (чи без таких), що розташовані на одній земельній ділянці під одним порядковим номером. Незважаючи на відсутність поняття «домоволодіння» в чинному законодавстві України, у статистичних нормативних актах [2] це поняття збережене у значенні «житлового будинку з прилеглою до нього земельною ділянкою та належними йому господарськими спорудами та будівлями». Залишаються невизначеними: кількість можливих будинків у домоволодінні, тип цих будинків (тільки житлові, чи й нежитлові), тип будівель та споруд тощо.

У вітчизняному цивільному праві замість поняття «домоволодіння» вживається поняття «садиба». При цьому до складу садиби належать: житловий будинок, земельна ділянка, а також господарсько-побутові будівлі, комунікації (водопостачання, очисні споруди тощо) і багаторічні насадження. Правова особливість садиби з точки зору власності полягає в її неподільності: головним об'єктом виступає житловий будинок, а інші складові є його приналежністю.

На цьому сутність домоволодіння в нормативних документах вичерпується. Відтак ми не зустрічаємо цього поняття і у наукових публікаціях.

Метою статті є розгляд домоволодіння як інституту – утвореної у державі системи суб'єктів, об'єктів, організацій, процесів, механізмів управління, усталених форм реалізації прав та економічних інтересів суб'єктів щодо об'єктів права власності на житло та користувачів житла.

Виклад основного матеріалу. Розглянемо домоволодіння як об'єкт. Тут близькими, але не тотожними, є поняття нерухомості та житла.

До нерухомості відносяться земельні ділянки, ділянки надр і все, що пов'язане із землею, тобто об'єкти, переміщення яких без збитку їхньому призначенню неможливе,

зокрема ліси, багаторічні насадження, а також будівлі, споруди, об'єкти незавершеного будівництва [3]. Існує і поняття нерухомості, відмінної від земельної ділянки, що охоплює: будівлі, а саме приміщення, пристосовані для постійного або тимчасового перебування в них людей, а також об'єкти власності, функціонально пов'язані з такими приміщеннями; будівлі поділяються на будинки (включаючи готелі, мотелі, кемпінги а інші подібні об'єкти туристичної інфраструктури), квартири, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках чи в гаражних кооперативах, дачні будинки та інші об'єкти дачної (садової) інфраструктури, відмінні від землі; споруди, а саме: об'єкти нерухомості, відмінні від будівель.

Таким чином, якщо об'єкти домоволодіння, наприкладі садиби, – це житловий будинок із земельною ділянкою, то нерухомість загалом – це земельна ділянка із будівлями та спорудами, а нерухомість, відмінна від земельної ділянки – це будівлі і споруди різного призначення. У всіх розглянутих випадках нерухомість – це один або кілька об'єктів, які належать визначеному власнику, мають функціональне призначення і є товаром на ринку нерухомості.

Існує і неофіційне поняття житлової нерухомості, яким позначаються об'єкти, що використовуються чи призначені для житла – будинки для окремих сімей, на кілька сімей, окремі будинки спільного користування, що є спільною або кооперативною власністю.

Тісно пов'язаним із домоволодінням поняттям є «житло», адже, говорячи про домоволодіння, йдеться найчастіше саме про житло, а не про будівлі та споруди. Так, у Цивільному кодексі України [4] під житлом розуміється різновид нерухомості, що функціонально призначена переважно для проживання людей. Це може бути: а) житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання (ст. 380); б) садиба – земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями (ст.381); в) квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживанні (ст. 382). Разом із тим житлом не вважаються окремі приміщення, призначені для тимчасового перебування або недобровільного перебування особи, наприклад гуртожитки, які, однак, вважаються нерухомістю.

У Житловому кодексі УРСР [5] житло розглядається у розрізі структури житлових та нежитлових приміщень усередині будівель. У складі житлових приміщень виділяють також допоміжні та підсобні приміщення. Допоміжними є приміщення житлового будинку, призначені для експлуатації та утримання будинку і для побутового обслуговування населення за місцем проживання (сходові площадки, міжквартирні коридори, горища, підвали тощо). Підсобними є здебільшого приміщення у квартирах: коридори, кухні, ванні

ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ГАЛУЗЕЙ ТА ВИДІВ ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

кімнати, туалети, комори. Таким чином, основним у понятті житла є його функціональне призначення.

Із зазначених документів випливає, що житлом може бути і окреме житлове приміщення, квартира, що належить певному власникові. Квартира може розглядатися і як об'єкт нерухомості. Але питання віднесення окремого приміщення до категорії домоволодіння є проблематичним, про що йтиметься далі. Для цього потрібно розглянути техніко-економічні аспекти проблеми, чи може існувати і ефективно використовуватися як об'єкт права власності квартира безвідносно до будинку.

Якщо розглянути статистичну класифікацію споруд згідно з класифікатором [6], який відповідає європейській класифікації, то там не міститься поняття квартири. За цією класифікацією будівель та споруд у домоволодінні можуть розглядатися не тільки одна, а й кілька житлових будівель (будинків) різних типів, нежитлові будівлі, інженерні споруди. Визначальним для складу домоволодіння, з позиції статистичної класифікації, є його розмір, призначення та технології забезпечення функціонування (водопостачання, теплопостачання, інфраструктура тощо).

Далі у новітньому законодавстві ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [7] визначене і поняття «житловий комплекс» як єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами у складі цілісного майнового комплексу. Тож об'єктами домоволодіння є садиби та житлові комплекси з їхньою внутрішньою структурою (рис. 1).

Щодо земельних ділянок у складі домоволодіння, то згідно зі ст. 42 Земельного кодексу України [8] вони з державної або комунальної власності надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. У разі приватизації громадянами багатоквартирного житлового будинку відповідна земельна

ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися в користування об'єднанню власників.

Різне розуміння поняття житла зумовлене відмінностями галузей права. Наприклад, у конституційному праві «житло» розглядається в найширшому сенсі і означає об'єкт і благо, спосіб забезпечення вільного проживання людини. Відповідно до ст. 47 Конституції України держава гарантує право на житло і створює умови, за яких кожний громадянин має змогу побудувати житло, придбати його у власність або наймати. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування у користування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону [9]. Відтак Конституцією визначаються найважливіші особливості житла не як об'єкта, а як інституту: дві основні групи суб'єктів власності на житло – громадяни та держава (органи місцевого самоврядування), а також кілька типів економічних відносин у забезпеченні житлом – придбання у власність, винаймання, оренда (для юридичних осіб), безоплатне надання державою.

Таким чином, запропоновані в нормативній та науковій літературі різні підходи до визначення житла вимагають розглядати його у вузькому та широкому значенні. Житло у вузькому розумінні це функціонально – внутрішнє житлове приміщення, а саме квартири у житлових будинках, кімнати в квартирах, фізично – об'єкт, споруда з певними технічними характеристиками; економічно – об'єкт, товар, житлова нерухомість. У широкому розумінні житло уособлює систему економічних відносин, зокрема відносин держави і громадян щодо способу забезпечення житлом, відносин власності щодо способу використання житла для власного споживання або як житлової нерухомості – товару і капіталу, а також способів реалізації прав власності, правомочностей – володіння, розпорядження, користування, відтак – способів управління.

Поняття домоволодіння об'єднує в собі властивості житлової нерухомості і житла у вузькому та широкому розумінні.

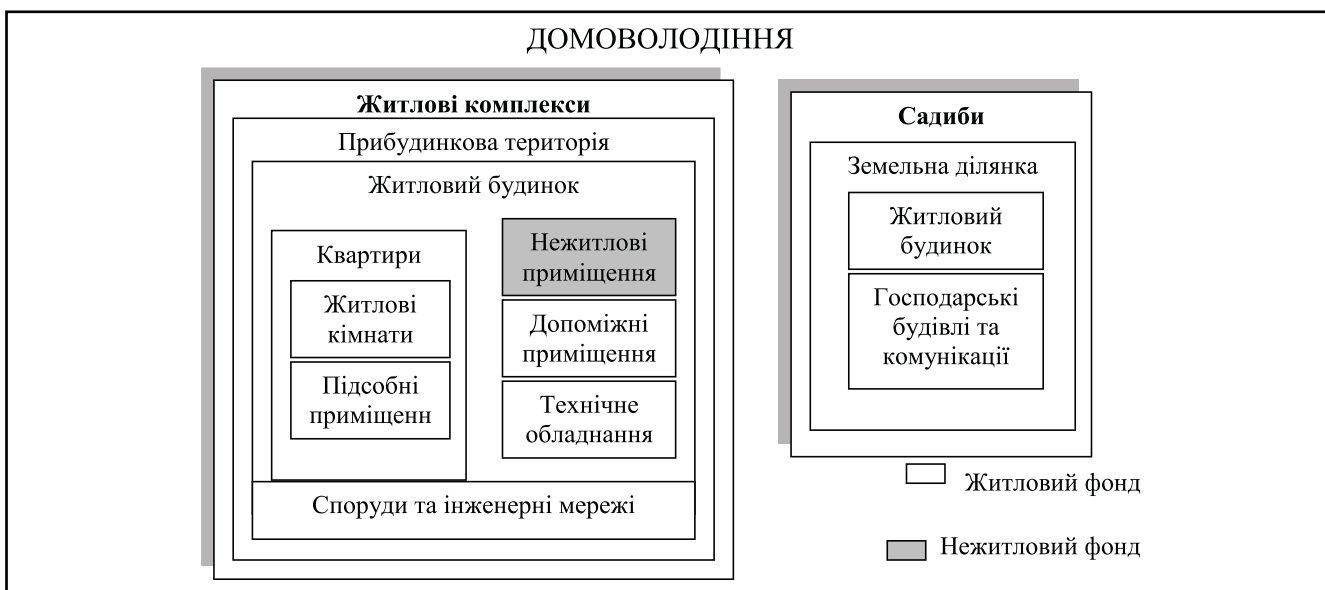


Рисунок 1. Структура об'єктів домоволодіння

ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ГАЛУЗЕЙ ТА ВИДІВ ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Тобто поняття домоволодіння як об'єкта охоплює його функціональні, фізичні та економічні характеристики, а як відношення – характеристики форм власності та правомочностей використання.

Підсумовуючи викладене вище, наведемо основні визначення, використані вище, що входять у поняття об'єктів домоволодіння (див. табл.).

Однак, незважаючи на комплексність поняття житла, воно на відміну від домоволодіння не містить ознак організації.

Домоволодіння як організація. Об'єктами права власності, а звідси – управління і, можливо, господарювання виступають: (кімната) квартира, (садиба, будинок) житловий комплекс, тобто об'єкти двох рівнів: приміщень всередині будинків та самих будинків. Оскільки власники квартир повинні утримувати

будинки, для забезпечення його експлуатації, користування квартирами та спільним майном житлового будинку вони можуть створювати об'єднання власників квартир або об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) [10]. Закон визначає, що об'єднання є неприбутковою організацією. Управління неподільним і загальним майном житлового комплексу функціонально здійснює управитель.

Іншою формою власності та організаційно-правовою формою домоволодіння є житлово-будівельний (житловий) кооператив (ЖБК). На відміну від ОСББ будинок, споруджений або придбаний ЖБК, є його власністю як юридичної особи. ЖБК є юридичною особою, яка створюється з метою забезпечення житлом членів кооперативу і членів їхніх сімей шляхом будівництва багатоквартирного будинку, а у випадках, передба-

Основні поняття та визначення об'єктів домоволодіння

Поняття	Визначення
Нерухомість	Нерухоме майно (нерухомість) – об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей), а також земля
Земельна ділянка	Частина земної поверхні з установленими межами, місцем розташування з визначеними щодо неї правами
Прибудинкова територія	Територія навколо будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування будинку
Споруда	Будівельний об'єкт, пов'язаний із землею, створений з будівельних матеріалів, конструкцій, устаткування та обладнання в результаті будівельно-монтажних робіт
Будівля	Вид споруди, що складається з несучих та огорожувальних конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення предметів
Будинок	Вид будівлі із внутрішніми приміщеннями, що створена та використовується людьми
Житло	Квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати в квартирах чи одноквартирних будинках, а також інші приміщення для проживання, що завершені будівництвом та віднесені у встановленому порядку до житлового фонду
Житловий фонд	Сукупність всіх житлових приміщень незалежно від форм власності, включаючи житлові будинки різного призначення, квартири, службові житлові приміщення, інші житлові приміщення в інших будівлях, придатні для проживання. Складний інженерний комплекс, який складається з житлових будинків, систем водопостачання та водовідведення, теплоенергетичного обладнання; автоматичних засобів управління та експлуатації; різноманітних мереж комунікацій; протипожежного, ліфтового, санітарно-технічного та іншого устаткування. Згідно зі ст. 4 ЖК житловий фонд утворюють житлові будинки, що знаходяться на території держави
Житловий будинок	Будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог закону і призначена для постійного проживання. З технічної точки зору складається з конструктивних елементів, які забезпечують її цілісність та необхідні умови функціонування (фундамент, стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші, конструкції даху, покрівля, в'їзна група тощо). Є об'єктом права власності, містить одну чи кілька квартир, інші допоміжні приміщення
Допоміжні приміщення будинку	Приміщення для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців (сходові клітини, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, коляскова, комори, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення)
Технічне обладнання будинку	Інженерні комунікації та пристрої для забезпечення санітарно-гігієнічних умов та безпечної експлуатації квартир (будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, сигналізації та спостереження, бойлерні та елеваторні вузли, протипожежне обладнання, вентиляційні та димові канали, обладнання ліфтів, щитів електропостачання, елеваторних вузлів, елементи благоустрою території)
Квартира	Ізольоване помешкання в житловому будинку для постійного проживання. Включає одну або більше житлових кімнат, інші підсобні приміщення: кухні, коридори, ванні кімнати, комори та квартири. Є об'єктом права власності. Квартиру вважають комунальною, якщо в ній мешкають двоє чи більше квартирнаймачів
Житлова кімната	Частина квартири, відокремлена від інших приміщень стінами або постійними перегородками та яка має з ними внутрішнє сполучення й розміри, достатні для розміщення ліжка дорослої людини, а висота стелі не менше 2,5 метра. Може бути об'єктом права власності
Підсобні приміщення	Приміщення квартир, призначені для гігієнічних або господарсько-побутових потреб мешканців (ванна, вбиральня, душова, приміщення для прання, кухня, комора), а також передпокіїв, внутрішньоквартирний хол, коридор тощо
Нежитлові приміщення	Приміщення, що не відносяться до житлового фонду. Можуть бути об'єктом права власності

ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ГАЛУЗЕЙ ТА ВИДІВ ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

чених законодавством, одно- і двоквартирних будинків садибного типу або багатоквартирного блокованого житлового будинку (будинків) із надвірними будівлями за власні кошти кооперативу за допомогою банківського кредиту, а також для наступної експлуатації та управління цим будинком (будинками). ЖБК не є суб'єктом підприємництва і здійснює свою діяльність виключно для забезпечення виконання статутних цілей відповідно до чинного законодавства.

Не поширеною в Україні формою домоволодіння є дохідні (прибуткові) будинки – багатоквартирні житлові будинки, які спеціально будуються для подальшого здавання квартир у найм або в оренду. На відміну від ОСББ та ЖБК дохідні будинки є об'єктами підприємницької діяльності. За кордоном ринок дохідних будинків функціонує вже давно, і такий вид житла там цілком звичний для населення. На Заході також існує законодавча база, необхідна для ефективної роботи дохідних будинків.

Розглянемо тепер організаційно-правові аспекти домоволодіння, чи є перелічені вище домоволодіння, у певному сенсі, організаціями і якими саме. Загальним, на нашу думку, є таке визначення: «організація – це об'єднання двох або більше осіб, які є суб'єктами права» [11, с. 399]. Ці особи можуть бути як юридичними, так і фізичними. Організація може набути статусу юридичної особи, якщо вона створена і зареєстрована в установленому законом порядку [4, ст. 80]. Це стосується не тільки господарських організацій [12, ст. 55], а й громадських, які згідно з чинним законодавством про об'єднання громадян [13, ст. 14] повинні зареєструватися, а після цього набувають статус юридичної особи. Але відсутність статусу юридичної особи само по собі не перешкоджає діяльності інших організацій, якщо їхня діяльність без державної реєстрації не порушує закон. Чинне законодавство не вимагає від них зареєструватися.

Поняття ж «підприємство» має два аспекти. У ст. 191 Цивільного кодексу України його визначено як «єдиний майновий комплекс, що використовується для здійснення підприємницької діяльності». Виходячи з цього воно є нерухомістю. Тому «підприємство або його частина можуть бути об'єктом купівлі-продажу, застави, оренди та інших правочинів». У ст. 62 Господарського кодексу України підприємство розглянуто як організаційну форму господарювання і визначено як «самостійний суб'єкт господарювання, створений компетентним органом державної влади або органом місцевого самоврядування, або іншими суб'єктами для задоволення суспільних та особистих потреб шляхом систематичного здійснення виробничої, науково-дослідної, торговельної, іншої господарської діяльності. Підприємства можуть створюватись як для здійснення підприємництва, так і для некомерційної господарської діяльності». Зв'язок між поняттями «організація» та «підприємство» подано у ст. 55 Господарського кодексу України, де визначено, що «господарські організації – юридичні особи, створені відповідно до Цивільного кодексу України, державні, комунальні та інші підприємства, а також інші юридичні особи, які здійснюють господарську діяльність та зареєстровані в установленому законом порядку». Отже, підприємство – це різновид господарської організації.

З цих теоретичних і юридичних позицій домоволодіння завжди являє собою організацію (у певній мірі навіть квартира і садиба за наявності двох фізичних осіб), яка функціонує без створення або зі створенням юридичної особи, безпосередньо здійснює господарську діяльність як неприбуткова організація чи підприємство.

Таким чином, домоволодіння може розглядатися як об'єкт права власності суб'єкта, як об'єкт господарювання, як господарська система з відокремленими функціями управління. У такому разі домоволодіння може набувати форми ор-

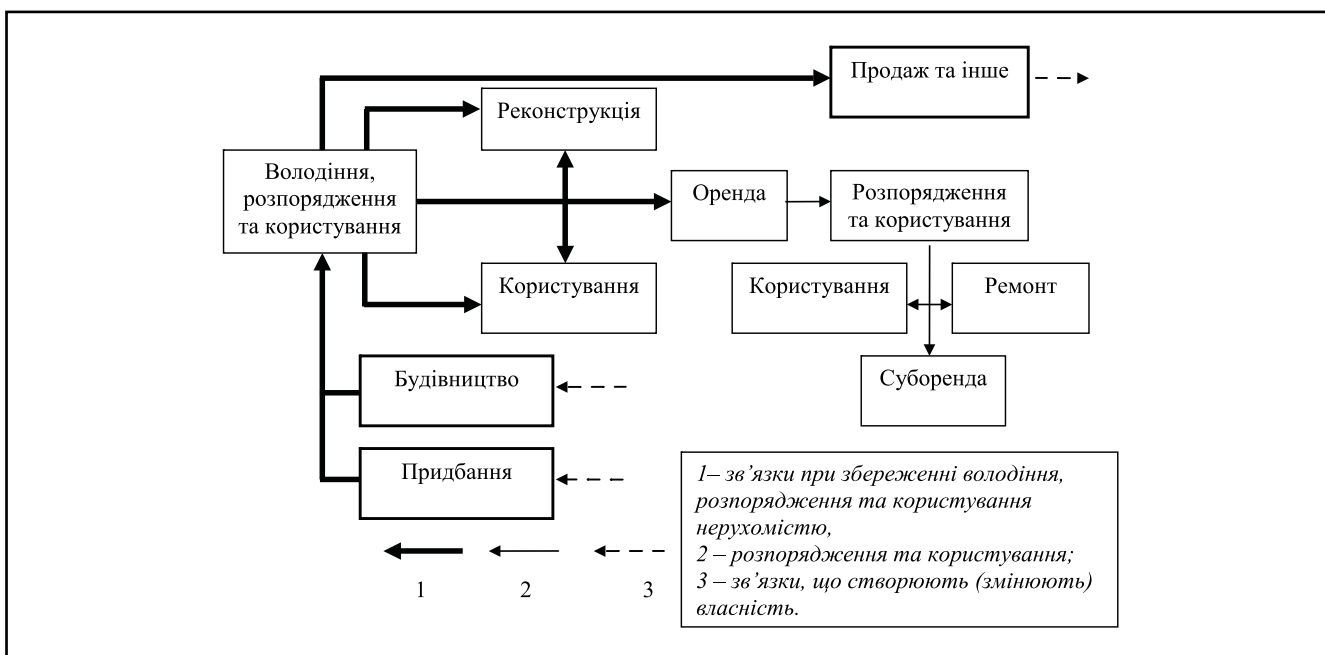


Рисунок 2. Процес домоволодіння як економіко-правових відносин

ганізації, складовою частиною якої є суб'єкт управління (організація або підприємство); або системи суб'єктів, які взаємодіють при реалізації їхніх прав та інтересів щодо використання об'єктів власності у процесі володіння, розпорядження та користування.

Домоволодіння як процес. На відміну від житлової нерухомості та житла як об'єктів, а також у доповнення поняття домоволодіння як організації (підприємства) воно є одночасно процесом. З цієї точки зору об'єкт домоволодіння проходить стадії від проектування та будівництва до експлуатації та ліквідації. Тут домоволодіння має потрібні характеристики: як фізичний будівельний об'єкт; як економічний об'єкт інвестицій власника і як об'єкт економіко-правових відносин власника (правомочностей, режиму використання) і відповідно – три типи життєвих циклів.

Так, будівельний об'єкт упродовж фізичного життєвого циклу може змінювати не тільки власника, а й правові режими використання (рис. 2).

Виходячи з цього економічні інтереси власника можуть передбачати отримання доходу або вигод на вкладені інвестиції на об'єкті і обмежені певним циклом економіко-правових відносин. Загалом обидва цикли разом є економічним циклом.

Фізичний життєвий цикл будівлі включає такі стадії, які супроводжуються відповідними витратами: проектування; будівництво; експлуатація (в тому числі капітальний ремонт, модернізація або реконструкція); ліквідація об'єкта.

На першій стадії в процесі інвестиційного аналізу та проектування закладаються основні техніко-економічні харак-

теристики будівництва і експлуатації об'єкта. На другій стадії – будівництва і введення в експлуатацію – безпосередньо формується фізичний об'єкт з певним функціональним призначенням і набором споживчих властивостей. Дана друга стадія економічного життєвого циклу є початком фізичного життєвого циклу і правового життєвого циклу – державною реєстрацією, в процесі якої будівля отримує власника. Стадія експлуатації містить в собі «споживання» будівлі, тобто використання приміщень, інженерних систем і устаткування, а також прилеглої території з певною метою.

На стадії капітального ремонту, модернізації або реконструкції відбувається відновлення споживчих властивостей об'єкта шляхом посилення або заміни його зношених конструкцій і інженерних систем. З економічної точки зору рішення про постановку будівлі на капітальний ремонт і реконструкцію має прийматися лише в тому випадку, якщо результати призводять до підвищення вартості нерухомого майна і продовження терміну його функціонування. В процесі експлуатації будівлі здійснюється володіння, користування і розпорядження правами на нерухоме майно (здавання в оренду, передача в заставу), може відбуватися зміна власника. На стадії ліквідації будівля руйнується, для чого потрібні додаткові витрати, в той же час реєструється припинення права власності на об'єкт.

Комплекс заходів щодо експлуатації будівлі ділиться на два основні розділи: обслуговування (англ. maintenance), завдання якого можуть мінятися залежно від типу і призначення будівлі, і експлуатація (англ. – operation), зміст якої складає комплекс технічних заходів, що забезпечують без-

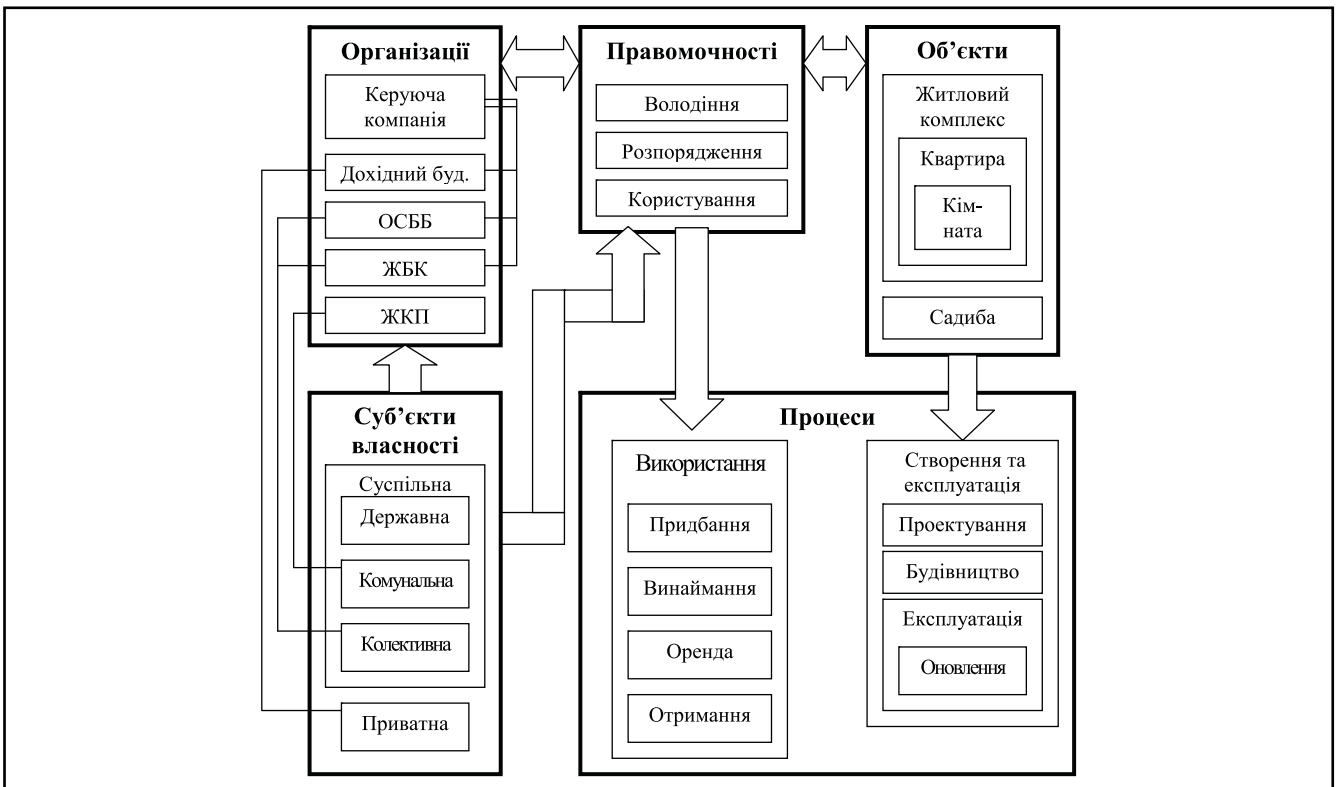


Рисунок 3. Господарська система домоволодіння

відмовну роботу всіх елементів будівлі в періоді не менш нормативного терміну їх служби.

Чітке визначення часто використовуваних термінів «експлуатація», «технічна експлуатація» і «технічне обслуговування» відсутнє, оскільки різні автори вкладають в них різний сенс. В більшості випадків «експлуатацію» отожденоють з терміном «технічна експлуатація», в який вкладається сенс забезпечення технічної надійності процесу використання будівлі за призначенням. Проте з приходом економічних реформ і ринкових відносин «використання, споживання» будівлі стає ширшим поняттям і включає заходи, направлені на отримання комерційного ефекту, а також забезпечення виконання необхідних юридичних дій при цьому використанні.

Система технічної експлуатації будівлі має бути направлена на всемірне задоволення вимог комфортного перебування його користувачів і досягнення цілей власників і керуючих об'єктом при дотриманні встановлених норм і правил. Завдання комерційного використання об'єкта нерухомості є комплексом комерційних заходів, направлених на отримання комерційного ефекту, наприклад здавання в оренду. Основним завданням правового забезпечення експлуатації будівлі є забезпечення виконання необхідних юридичних дій на всіх етапах експлуатації: в процесі прийому, вибуття і безпосередньо самої експлуатації.

Господарська система (механізм) домоволодіння складається зі суб'єктів різних форм і видів власності, які через організації різних форм управління здійснюють у своїх інтересах правомочності щодо об'єктів власності через процеси правового характеру на ринку житла та техніко-економічного – при створенні та експлуатації об'єктів (рис. 3).

Висновки

Поняття домоволодіння пов'язане, з одного боку, з інститутом житла як соціальної потреби людини, а з іншого – з інститутом власності. Домоволодіння як об'єкт конституційного права на житло і одночасно права власності утворює різні комбінації функцій, правомочностей і цілей: у функції житла – володіння та розпорядження задля користування і задоволення власних потреб; у функції нерухомості – володіння і розпорядження нею як товаром; а також розпорядження житлом як об'єктом управління, без володіння.

Господарська система (механізм) домоволодіння складається зі суб'єктів різних форм і видів власності, які через організації різних форм управління здійснюють у своїх інтересах правомочності щодо об'єктів власності через процеси правового характеру на ринку житла та техніко-економічного – при створенні та експлуатації об'єктів

Список використаних джерел

1. Міністерство комунального господарства УРСР. Наказ від 31.01.66 про затвердження Інструкції про порядок реєстрації будинків та домоволодінь у містах і селищах міського типу Української РСР.
2. Держкомстат України. Наказ «Про затвердження Інструкції з ведення погосподарського обліку в сільських, селищних та міських радах» від 08.12.2010, №491.
3. Держкомстат України. Наказ «Про затвердження Методологічних роз'яснень щодо порядку ведення обліку нерухомого майна нерезидентів у рамках статистичного спостереження за інвестиціями зовнішньоекономічної діяльності (Методологічні роз'яснення, розд. 1) від 01.04.2009, №110.
4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 №435-IV (з останніми змінами згідно із Законом України від 22.02.2006 №524-V).
5. Житловий кодекс Української РСР: Закон від 30.06.83 // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1983. – Додаток до №28.
6. ДК 018-2000. Державний класифікатор України. Державний класифікатор будівель та споруд (ДК БС).
7. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 №2866-III (з останніми змінами згідно із Законом України від 03.11.2005 №3053-IV).
8. Земельний кодекс України. Закон від 25.10.2001 №2768-III.
9. Конституція України: Закон України від 28.06.96 // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – №30.
10. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 №2866-III (з останніми змінами згідно із Законом України від 03.11.2005 №3053-IV).
11. Большой юридический словарь / Под ред. А.Я. Сухарева, В.Е. Крутских. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2000. – 704 с.
12. Господарський кодекс України від 16.01.2003 №436-IV (з останніми змінами згідно із Законом України від 01.12.2005 №3164-IV).
13. Закон України «Про об'єднання громадян» від 16.06.92 №2460-XII (з останніми змінами згідно із Законом України від 08.09.2005 №2852-IV).

К.В. ГНЕДИНА,
аспірант, асистент, Чернігівський державний технологічний університет

Економічна сутність поняття «стратегія»

Стаття присвячена аналізу наукового доробку зарубіжних та вітчизняних авторів у сфері формування стратегії розвитку підприємства. Узагальнено теоретичні підходи до визначення поняття «стратегія», сформульовано авторське визначення даного поняття.

Ключові слова: стратегія розвитку підприємства, управління підприємством, стратегічний менеджмент, стратегія, конкурентні переваги.

Стаття посвящена аналізу наукових наробок зарубіжних и отечественных авторов в сфере формирования