

формування економіки і суспільства, де стимулом для підвищення попиту на знання як у технологіях, так і в людському капіталі мають бути відповідні національні та регіональні програми пріоритетного розвитку.

У цьому контексті заслуговує на увагу, є актуальним і відповідає вимогам сьогодення використання стандартизованої технології Investors in People, зокрема у сприянні процесу інтеграції українського бізнесу до міжнародної спільноти, конструктивному запозиченню Україною на рівні державного регулювання та приватної ділової практики сучасного світового міжнародного та професійного досвіду галузевого та універсального значення для підвищення конкурентоспроможності національних підприємств та сприяння процесам соціально-економічного зростання в країні.

Список використаних джерел

1. Про внутрішнє та зовнішнє становище України в 2012 році: Щорічне Послання Президента України до Верховної Ради України. – К.: НІСД, 2012. – 256 с.
2. Куликов Г.В. Японский менеджмент и международная конкурентоспособность.
3. Маркс К. Капитал. Критика политической экономики. – М.: Политическая литература, 1960. – Т. 23. – 970 с., с. 157.
4. http://ec.europa.eu/europe2020/index_en.htm
5. Белл Д. Грядущее постиндустриальное общество. Опыт социального прогнозирования / Д. Белл [пер. з англ. В.Л. Иноземцева] – М.: Academia, 1999. – 786 с.
6. Електронний ресурс: www.iccua.org
7. Електронний ресурс: www.investorsinpeople.com

Т.В. НИКОЛАЄВА,
аспірантка, НДІ Міністерства економічного розвитку і торгівлі України

Ефективність домоволодіння як проекту і підприємства

У статті систематизуються сучасні методичні підходи до управління об'єктами і процесами домоволодіння як організаціями і проектами, узагальнюються відмінності зарубіжної та вітчизняної практики, пропонуються шляхи підвищення ефективності управління будинками.

Ключові слова: ефективність, домоволодіння, господарська система, власність, життєвий цикл.

В статье систематизируются современные методические подходы к управлению объектами и процессами домовладения как организациями и проектами, обобщаются отличия зарубежной и отечественной практики, предлагаются пути повышения эффективности управления домами.

Ключевые слова: эффективность, домовладение, хозяйственная система, собственность, жизненный цикл.

The article systematizes modern methodological approaches to objects and processes of the homeownership as organization and project, summarizes the differences of foreign and domestic practices, the ways of improving the effectiveness of the houses.

Keywords: efficiency, homeownership, economic system, property, life cycle.

Постановка проблеми. Макроекономічна житлова політика в Україні передбачає передусім будівництво нового житла, розвиток іпотечного кредитування, удосконалення форм спільного володіння і управління будинками. Однак існує комплекс факторів і обмежень, які гальмують поширення приватної власності і ефективність управління у житловій

сфері. Передусім це поганий технічний стан та обмежений залишковий термін експлуатації більшої частини наявного житлового фонду, що викликає величезну додаткову потребу у будівництві; недостатнє фінансування утримання наявного житлового фонду, що скорочує його ресурс; висока і економічно необґрунтована вартість і ціна будівництва і експлуатації житла на фоні низької платоспроможності громадян і обмежених можливостей державної підтримки.

Ці та інші обставини вимагають звернути увагу на мікрорівень – більш ефективно управління об'єктами житлового фонду, враховуючи взаємозв'язки між проектно-конструкторськими рішеннями будинків, режимом їхнього утримання, експлуатаційними витратами, терміном служби та потребами в оновленні, збалансованими з фінансовими можливостями та інтересами власників.

Суттєве відставання вітчизняної науки і практики управління будинками від рівня розвинених країн із врахуванням необхідності ефективного вирішення практичних проблем збереження і відтворення житлового фонду в Україні і визначили коло проблем, розглянутих у даній статті.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Серед макро- та регіональних економічних досліджень, в яких розвиваються близькі до нашої проблематики напрями, слід відмітити передусім роботи провідних вітчизняних вчених Ю.М. Манцевича [1], Н.І. Олійник [2], В.О. Омельчука [3], присвячені державному регулюванню ринку житла; Т.М. Качали [4] – управлінню житловим господарством міст; О.Т. Євтуха [5], К.В. Паливоди [6], В.І. Савича [7] – механізмом фінансування і кредитування житлового будівництва. Серед російських авторів потрібно відзначити роботи

В.В. Бузирева, В.Я. Міщенко, С.О. Сітдікова, Ю.П. Панібратова, В.С. Чекаліна.

Але, на жаль, дослідники на пострадянському просторі не розглядають окремих будинків як об'єкт власності і господарювання, відповідно не адаптують до нього методи, які успішно використовуються в управлінні такими господарськими системами, як підприємства або проекти. Лише окремі аспекти обліку, аналізу, функціонування комунальних підприємств або розробки проектів реконструкції будинків – ці проблеми досліджувалися Н.О. Гурою [8], В.О. Інговатовою [9], Г.І. Онищук [10] та небагатьма іншими вітчизняними вченими.

У той же час значний прогрес у дослідженнях інвестицій домогосподарств у нерухомість знаходимо в зарубіжних дисертаційних дослідженнях К.Р. Gautam [11], J. Halker [12], управління будинками у ринковому середовищі – у фундаментальній книзі А. J. Dell'Isola [13] та інших.

Інтегруючи зарубіжний досвід проектування та будівництва ефективних об'єктів, управління їхньою експлуатацією, прийняття рішень власниками щодо здійснення своїх правомочностей щодо об'єктів, у попередніх публікаціях автора [14–17] уперше вводиться поняття «домоволодіння». Як господарська система домоволодіння включає в себе об'єкти (квартири, будинки, садиби, житлові комплекси); суб'єктів (домогосподарства, кооперативи, ОСББ, житлово-комунальні підприємства, керуючі компанії); процеси (фізичний та економічний життєві цикли) та відносини при реалізації правомочностей власників (володіння, користування, розпорядження) на етапах будівництва або придбання, експлуатації і оновлення, ліквідації або продажу.

Метою статті є аналіз та узагальнення методичних і практичних основ ефективного управління окремими об'єктами житлового фонду як господарськими системами, зокрема аналіз вітчизняної та зарубіжної практики щодо забезпечення ефективних проектних рішень при будівництві, експлуатації та оновленні житлових об'єктів (упродовж життєвого циклу), обґрунтування економічної поведінки суб'єктів по відношенню до об'єктів в залежності від їхніх фінансових можливостей при виборі форм власності, правомочностей у забезпеченні житлом та інвестицій у будівництво і придбання об'єктів як у житлової нерухомості.

Виклад основного матеріалу. Поняття домоволодіння у нашому розумінні відрізняється від понять житла і житлової нерухомості, охоплює їх. Житло функціонально – це внутрішнє житлове приміщення, простір; фізично – об'єкт, будівля; економічно – товар, житлова нерухомість. У широкому сенсі житло відображає як відносини щодо забезпечення відповідних життєвих потреб, так і відносини власності щодо способу використання житла для споживання або як нерухомості, товару і капіталу з реалізацією відповідних правомочностей – володіння, розпорядження, користування, а відтак – способів управління як господарським об'єктом типу підприємства. Крім того, домоволодіння, у нашому розумінні, на відміну від житла, житлової нерухомості тощо, є не

тільки внутрішньо різноплановими об'єктом та суб'єктом одночасно, але й дією, процесом, а з управлінської точки зору – інвестиційним проектом.

Таким чином, ефективність домоволодіння як господарської системи на зразок підприємства забезпечується ефективністю об'єктів як активів (їхніми техніко-експлуатаційними та вартісними характеристиками), суб'єктів (їхньою фінансовою та організаційно-управлінською спроможністю щодо утримання і відтворення об'єктів), а також сприятливістю інституційного оточуючого середовища.

Ми розглядаємо також чотири можливих типи процесів і відповідних життєвих циклів у домоволодінні залежно від їхньої відносної тривалості:

- 1) цикли зміни правомочностей використання об'єкта власником;
- 2) об'єктний інвестиційний цикл відтворення капіталу власника;
- 3) фізичний життєвий цикл об'єкта;
- 4) міжоб'єктний цикл відтворення капіталу власника.

За своєю техніко-економічною сутністю вказані процеси і цикли поділяються на фізичний (3) та економічні (1, 2, 4). По відношенню до цих процесів ми застосовуємо проектний підхід.

Базовим для аналізу є фізичний життєвий цикл, який включає будівництво, експлуатацію, а згодом – ліквідацію об'єкта. При цьому у контексті економічних життєвих циклів ми розуміємо експлуатацію (англ. – operation) як процес здійснення всіх витрат задля отримання вигод власником або мешканцями при споживанні корисних властивостей об'єкта як житла чи нерухомості, необхідною умовою чого є належне утримання (англ. – maintenance) будинку. Експлуатація передбачає задоволення платоспроможних потреб мешканців у ресурсах та послугах з водо-, тепло-, газо-, електропостачання, водовідведення, сигналізації, охорони, ліфтів, паркування, консьєржа, телефону, радіо, Інтернету, а також управлінських послуг з прийому платежів, ведення документації, надання консультацій та ін. Утримання, натомість, орієнтоване лише на підтримку естетичного, санітарного і технічного стану фізичного об'єкта при здійсненні всіх його функцій, включаючи їхнє відтворення шляхом проведення поточних заходів та ремонтів, а також капітальних ремонтів і модернізації.

З точки зору вартості життєвого циклу для суб'єктів, які отримують вигоди, всі витрати на експлуатацію і утримання будинку є взаємопов'язаними і рівноцінними складовими повних інвестиційних витрат. Це положення має принципове значення для визначення науково-методичних підходів при розгляді ефективності об'єктів, суб'єктів та процесів домоволодіння.

Так, у вітчизняній теорії і практиці помітний відрив проектно-будівельної частини життєвого циклу від експлуатаційної його частини, при цьому основна увага помилково зосереджується на вартості будівництва. Відтак губиться суттєвий для ефективності інвестиційних проектів власників зв'язок між архітектурно-будівельними проектними рішеннями,

СОЦІАЛЬНО-ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

вартістю будівництва та експлуатації, умовами утримання будинків, їхнім строком служби та потребами у реновації та новому будівництві.

Між тим, за нашими допущеннями, які базуються на дослідженнях зарубіжних фахівців, у вартості життєвого циклу домоволодіння, поряд з іншими, формуються приблизно рівні частки ціни придбання житла та витрат на його подальше утримання впродовж життєвого циклу.

Низька якість проектування, недосконале ціноутворення в земельних відносинах і будівництві, висока вартість кредитних ресурсів суттєво підвищують вартість і ціну на етапі придбання житла. Відтак ціна нового житла сягає 5–7 тис. грн./кв. м, а його необхідне початкове дооблаштування ще 2–3 тис. грн./кв. м. При цьому експлуатаційні властивості (якість і вартість комунальних послуг) у розрахунок не беруться, а отже не пов'язуються з вартістю придбання житла. Більше того, на стадії експлуатації має місце неефективне управління і очевидне недофінансування утримання будинків, яке обертається проблемою їхнього оновлення.

Нами визначено на прикладі європейських країн, що норма витрат на утримання 1 кв. м житла має становити 10–12 грн./міс., або 7–10 тис. грн. за 60-річний життєвий цикл, у той час коли, наприклад, по Києву тариф на житлові послуги становить близько 3 грн./кв. м і не включає амортизаційну та інвестиційну складову.

Висока вартість життєвого циклу підсилює неефективність власника, який з'явився в результаті безоплатної приватизації житлового фонду, вибору квартир, а не будинків як об'єктів права власності.

З позицій вартості життєвого циклу, з урахуванням забезпеченості громадян житлом та доходів домогосподарств в Україні не важко зробити висновок про неспроможність придбання і подальшої ефективною експлуатації житла домогосподарствами, які за чинними нормами потребують поліпшення житлових умов. Ця численна група громадян потребує соціального житла, будівництво якого передбачається за кошти держави.

Аналізуючи можливості придбання житла громадянами в кредит, розглядаються песимістичний, поміркований та оптимістичний варіанти. Оптимістичний варіант відкидається, оскільки в ньому передбачається інвестування на придбання житла всіх доходів домогосподарств понад прожитковий мінімум, при цьому не враховується необхідність додаткового оздоблення та облаштування житла, а також наступні експлуатаційні витрати. В аналізі поміркованого варіанту показано, що виходячи зі щомісячного платежу за кредит не більше 25–30% доходу сім'ї придбання стандартної мінімальної площі за ціною забудовника і за умов надання кредиту на 20–30 років при першому внеску в розмірі 30–40% масових можливостей для купівлі житла у власність також практично немає.

Відтак ми схилиємося до песимістичного (реального) варіанту, який передбачає:

- значне поширення будівництва і найму соціального житла;
- використання власниками все більшої частини приватизованого жита як нерухомості для здачі у найом та оренду, а також для продажу;

- пониження середнього рівня забезпеченості житловою площею;

- поширення приватних інвестицій у житлову нерухомість з метою комерційного використання, поява дохідних будинків.

Тепер розглянемо методологічне забезпечення управління домоволодінням як підприємством і проектом.

Так, вирізимо та адаптуємо стосовно об'єктів і процесів домоволодіння такі функції та етапи, характерні для менеджменту активів підприємства:

- створення (проектування, будівництво або придбання) активів;

- інвентаризація, облік активів;

- моніторинг і аналіз вартості життєвого циклу активів;

- планування оновлення активів.

Відповідно можна запропонувати нові, апробовані в зарубіжній практиці методичні прийоми для послідовного вирішення наступних завдань:

- створення нових житлових об'єктів на принципах сестейнабільності (англ. – sustainability) методом їхнього проектування з окремих конструктивних елементів з відмінними за терміном і вартістю життєвими циклами за критерієм мінімальної загальної вартості життєвого циклу об'єкта та з потенційним урахуванням енергетичної та екологічної компонент;

- інвентаризації та обліку створених активів у власника (керуючого) у розрізі вказаних конструктивних елементів об'єкта з різними життєвими циклами і експлуатаційними витратами (в тому числі на утримання), а також, можливо, і в розрізі складових спільної сумісної власності;

- переоцінки первісної вартості активів при введенні будинку в експлуатацію (фактична кошторисна вартість і вартість на вторинному ринку введеної нерухомості не співпадають), нарахування амортизації активів (дотепер амортизація житлового фонду чинними нормативними документами не передбачається), подальшої переоцінки у процесі експлуатації;

- моніторингу й аналізу експлуатаційних витрат, у тому числі, витрат на утримання по конструктивних елементах і об'єкту в цілому, а також ринкової вартості об'єкта як нерухомості;

- планування на цій основі ефективною стратегії утримання і відтворення (капітального ремонту, модернізації, реконструкції, нового будівництва) з визначенням зміни вартості активів, відтак – управління об'єктом як інвестиційним проектом власника.

Пропонуючи для аналізу активів методику оцінки вартості життєвого циклу, ми вважаємо, що саме це уможливіло для власника принциповий перехід у проектуванні від безальтернативного обрахунку вартості будівництва до оцінки всіх витрат життєвого циклу по можливих альтернативах проекту і вибору оптимального варіанту проекту за критеріями вартості, якості і функціональності.

Основні відмінності вітчизняної та передової зарубіжної практики у методах управління об'єктами

Характеристики	Вітчизняна практика	Передова зарубіжна практика
Об'єкти		
Історія будівництва об'єктів	Масове, інтенсивне за централізовані кошти	Поступове, відповідно потребам і фінансовим можливостям різних джерел фінансування
Стан об'єктів	Незадовільний	Добрий
Об'єкти власності у даний час (переважно)	Квартира	Квартира, будинок
Об'єкт управління	Житловий фонд району	Житловий будинок
Суб'єкти		
Суб'єкти власності (переважно)	Приватні	Приватні, корпоративні
Майновий стан суб'єктів (співвласників) будинків щодо їхнього утримання	Різний, низький	Однорідний, достатній
Суб'єкт управління	Непрофесійний	Професійний
Мета управління	Утримання об'єкту на мінімальному функціональному рівні	Підтримка і підвищення експлуатаційних властивостей
Процеси управління		
Проектування	Будівництва	Будівництва та експлуатації
Управління проектом	Будівництва (у кращому випадку)	Життєвого циклу
Управління активами (за типом підприємства)	Відсутнє	По конструктивних елементах будинку
Критерії	Прибуток інвестора (підрядника)	Сестейнабільність
Інформаційні технології	Не поширені	Поширені
Інформаційна база ціноутворення	Відсутня	Розвинена

За наявності відповідної інформації найпростіший підхід до оптимізації життєвого циклу описується формулою теперішньої вартості (у грошовому вимірі):

$$LCC = I + E + W + O + R - S, \quad (1)$$

де LCC – теперішня вартість (present value) життєвого циклу утримання об'єкта з урахуванням енергетичних та водних ресурсів;

I – початкові інвестиції у створення об'єкта;

E – поточні енерговитрати;

W – поточні витрати на водопостачання;

O – інші поточні витрати на утримання;

R – вартість капітальних ремонтів;

S – залишкова вартість.

При такому підході інвестор отримує можливість планувати наступні поточні та капітальні витрати; використовуючи інструментарій, у якому відомі методи розрахунку фінансової ефективності інвестицій доповнюються врахуванням енергетичної складової.

У розвиток загального підходу (1), на основі аналізу останніх зарубіжних методик, можна запропонувати застосування у проектуванні критерію сестейнабільності як стійкої ефективності, яка додатково розглядає не тільки енергетичні витрати, але й інші показники (у грошовому вимірі).

$$LCCs = I + Re + C + M + П, \quad (2)$$

де $LCCs$ – вартість життєвого циклу експлуатації об'єкта з аналізом сестейнабільності;

I – початкові інвестиції у створення об'єкта (по елементах);

Re – вартість капітальних ремонтів по конструктивних елементах;

C – інші експлуатаційні витрати при «споживанні» властивостей об'єкта власником або мешканцями;

$М$ – витрати на утримання об'єкта;

$П$ – витрати на відновлення природного середовища.

Попри очевидну складність такого підходу і далеку перспективу для України ми вважаємо, що в іншому випадку ринкова вартість об'єкта не може бути науково обґрунтована.

Таким чином, концептуальний підхід для прийняття економічно ефективного рішення при виборі варіанту проекту нового будівництва чи оновлення не повинен обмежуватися однією тільки оцінкою кошторисної вартості будівельних робіт, тим більше, її мінімізацією.

Відтак ми пропонуємо запроваджувати обов'язкове визначення вартості життєвого циклу в проектуванні будівництва, капітального ремонту і реконструкції об'єктів у державному і комунальному секторах, для чого необхідно започаткувати:

- ведення баз даних щодо структури і вартості будівельних контрактів, формування на цій основі нової кошторисно-нормативної бази в будівництві;

- створення бази даних управителями і нормування експлуатаційних витрат, у тому числі на утримання будинку;

- створення національних або адаптацію зарубіжних програмних комплексів для інформаційного моделювання аналізу вартості життєвого циклу.

У таблиці зведені основні методологічні відмінності у вітчизняних і зарубіжних підходах до управління домоволодінням.

Висновки

1. Управління будинком стало найслабшою ланкою у відтворенні житлового фонду. Управління будинком в умовах приватної власності слід розглядати в системі суб'єктів, об'єктів і процесів у інституційному середовищі. Відповідно складовими ефективності домоволодіння є ефективність фізичного об'єкта та ефективність стратегій власника щодо здійснення його правомочностей за сприятливості інституційного середовища.

Якість об'єкта розглядається з позицій терміну і вартості його фізичного життєвого циклу, які закладаються інвестиціями у земельну ділянку, проектування і будівництво, а в подальшому реалізуються в процесі експлуатації. Вартість експлуатації охоплює вартість усього спектру послуг у будинку, що необхідно передбачає і належне його утримання. Утримання включає вартість поточних заходів, від яких залежить стан і строк служби будинку до капітального ремонту, вартість капітального ремонту (модернізації), від чого залежить строк і вартість наступного циклу експлуатації. Процес завершується ліквідацією об'єкта або реконструкцією. Всі витрати життєвого циклу розглядаються як інвестиції власника.

Поряд з оптимізацією витрат фізичного життєвого циклу об'єкта ефективно домоволодіння передбачає оптимізацію фінансових та економічних вигод шляхом зміни власником режиму використання, прав власності, а також об'єкта. В широкому розумінні інтереси власників житла полягають в ефективному управлінні відтворенням власного капіталу.

2. На жаль, сучасні методи і засоби забезпечення ефективності об'єкта і процесів домоволодіння мало відомі і зовсім не використані в Україні. Досвід розвинених країн показує, що по відношенню до будинку необхідно застосовувати низку методичних підходів з управління проектом і підприємством: проектувати об'єкти на засадах фінансової та економічної ефективності інвестицій, зокрема сестейнабільності; розглядати об'єкт домоволодіння як активи підприємства з відповідною структурою елементів з різними життєвими циклами і техніко-економічними характеристиками у процесі експлуатації впродовж загального життєвого циклу; у менеджменті активів застосовувати методику аналізу вартості життєвого циклу, а в плануванні оновлення активів – методику порівняння альтернатив реконструкції об'єкта та нового будівництва.

Необхідно адаптувати вказані методики ефективного управління об'єктами домоволодіння до наших умов, створивши відповідне нормативно-правове та інформаційно-методичне забезпечення.

3. На розглянутих теоретико-методичних підходах базуються ефективні стратегії власників щодо можливих альтернатив (користування власним житлом – комерційне використання житла як нерухомості; володіння – найом, експлуатація – оновлення, реконструкція – нове будівництво).

За умов невідповідності доходів домогосподарств рівню необхідних витрат на утримання та експлуатацію житла, а також недостатності доходів для придбання власного житла, слід очікувати поширення переходу частини функцій житла у функції нерухомості, його здача або продаж із наймом або придбанням для власних потреб меншої або менш якісної площі; збільшення кількості домогосподарств, які не купуватимуть, а винаймають житло; поширення практики інвестицій у дохідні будинки для середнього класу; збільшення будівництва державного соціального житла; значне збільшення в оновленні житла частки капітального ремонту та реконструкції порівняно із новим будівництвом.

Список використаних джерел

1. Манцевич Ю.М. Удосконалення розвитку житлового господарства міст України: автореф. дис... д-ра екон. наук: 08.00.05 / Ю.М. Манцевич. – РПС України НАНУ. – К.: 2009. – 39 с.
2. Олійник Н.І. Державне регулювання ринку житла в Україні: дис...д-ра наук з держ. управління: 25.00.02 / Н.І. Олійник. – К., НАДУ, 2011. – 391 с.
3. Омельчук В.О. Державне регулювання ринку доступного житла в Україні: дис... д-ра екон. наук: 08.00.03 / В.О. Омельчук. – К.: НДЕІ, 2012. – 422 с.
4. Качала Т.М. Територіальна організація житлово-комунального господарства України: методологія, практика та механізм регулювання: автореф. дис... д-ра екон. наук: 08.10.01 / Т.М. Качала; РПС України НАНУ. – К.: 2002. – 42 с.
5. Євтух О.Т. Іпотечний механізм ефективного використання і розвитку нерухомості: автореф. дис... д.е.н.: 08.04.01 / О.Т. Євтух; Ін-т екон. та прогнозування НАНУ. – К.: 2002. – 32 с.
6. Паливода К.В. Капітальні інвестиції (на прикладі житлового будівництва України) / К.В. Паливода. – К.: Знання, 2009. – 711 с.
7. Савич В.І. Іпотечне кредитування в умовах трансформації економіки України: автореф. дис... д.е.н.: 08.00.08 / В.І. Савич. – Тернопільський нац. екон. ун-т. – Тернопіль: 2008. – 40 с.
8. Гура Н.О. Розвиток системи обліку в житлово-комунальному господарстві: автореф. дис... д.е.н.: 08.00.09 / Н.О. Гура. – КНУ ім. Т.Шевченка. – К.: 2009. – 39 с.
9. Інговатова В.О. Організаційно-економічний механізм забезпечення ефективної діяльності підприємств житлово-комунального комплексу: дис... к.е.н.: 08.06.01 / В.О. Інговатова. – Приазов. держ. техн. ун-т. – Маріуполь: 2007. – 18 с.
10. Онищук Г.І. Миський комплекс України: теорія та практика розвитку: дис... д.е.н.: 08.10.01 / РПС України НАНУ. – К.: 2002. – 437 с.
11. Gautam K.P. The life cycle cost analysis of home-ownership / Doctoral Thesis Ph.D / Dissertation – Civil Engineering. – University of Hawaii. Pro Quest I.I.C. – 2009. – 411 p.
12. Halker. J. Home ownership, savings and mobility over the life cycle / Doctoral Thesis Ph.D / Dissertation – Economy and Industry. – University College London/ – ProQuest, UMI Dissertation Publishing. – 2011. – 106 p.
13. Dell'Isola A. J., Kirk S. J. Life cycle costing for facilities: economic analysis for owners and professionals in planning, programming, and real estate development: designing, specifying, and construction, maintenance, operations, and procurement / . Reed Construction Data. – 2003. – 396 p.
14. Ніколаєва Т.В. Процес відтворення житла з позицій власника / Т.В. Ніколаєва // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: Зб. наук. праць. – К.: КНУБА, 2011. – Вип. 25. – С. 45–48.
15. Ніколаєва Т.В. Економічна сутність домоволодіння: об'єкт, організація і процес / Т.В. Ніколаєва // Формування ринкових відносин в Україні: Зб. наук. праць / Наук. ред. І.Г. Манцуrow. – К., 2012. – №6 (133). – С. 227–233.
16. Ніколаєва Т.В. Резерви здешевлення житла та механізми відтворення житлового фонду в умовах обмеженої платоспроможності

громадян / Т.В. Николаева // Формування ринкових відносин в Україні: Зб. наук. праць / Наук. ред. І.Г. Манцуров. – К., 2012. – №7.

17. Николаева Т.В. Фінансово-економічний механізм утримання і відтворення житлового фонду в умовах трансформації

відносин власності / Т.В. Николаева // Науковий вісник Національного університету державної податкової служби України (економіка, право) / Наук. ред. П.В. Мельник. – К.: НУДПСУ, 2012. – №1.

М.О. БІЛОУС,
асистент, Криворізький економічний інститут ДВНЗ «КНЕУ»

Реалізація соціального партнерства в контексті ринку праці України

Статтю присвячено актуальним питанням взаємодії ринку праці і соціального партнерства. В цьому контексті досліджено питання соціального партнерства як одного з найважливіших аспектів організації соціального ринкового господарства і одного з суттєвих аспектів партнерства між людьми в процесі виробництва і суспільного життя. Також обґрунтовано, що методом вирішення соціальних конфліктів у межах соціального партнерства є компроміс, узгодження інтересів роботодавців і найманих працівників, а не протистояння і ліквідація приватної власності на засоби виробництва.

Ключові слова: ринок праці, соціальне партнерство, роботодавець, наймані працівники, держава.

Статья посвящена важному вопросу взаимодействия рынка труда и социального партнерства. В этом контексте рассматривается социальное партнерство как один из наиболее важных аспектов организации социальной рыночной экономики и один из важных аспектов партнерства между людьми в процессе производства и социальной жизни. Кроме того, показано, что методом урегулирования социальных конфликтов в рамках социального партнерства является компромисс, согласование интересов работодателей и работников, а не конфронтация и ликвидация частной собственности на средства производства.

Ключевые слова: рынок труда, социальное партнерство, работодатель, наемные работники, государство.

The article is devoted to the important issue of the interaction of labour market and social partnership. In this context, investigated the social partnership as one of the most important aspects of the Organization of the social market economy and one of the significant aspects of the partnership between the people in the process of production and social life. Also, justifiably, that the method of solving social conflicts within the social partnership is a compromise reconciling the interests of employers and employees, and not confrontation and the Elimination of private ownership of the means of production.

Keywords: labour market, social partnership, employer, hired workers, State.

Постановка проблеми. Соціальне партнерство є одним з базових принципів функціонування сучасного демократичного суспільства, важливим інструментом реалізації соціальної політики держави, засобом попередження та розв'язання соціальних конфліктів. Основною сферою реалізації соціального партнерства є сфера соціально-трудова відносин, а його ключовим елементом – соціальний діалог.

Одним з найважливіших завдань української держави в галузі соціально-економічної політики є створення умов для реалізації громадянами свого конституційного права на працю. Кризовий стан економіки сьогодні лише загострив потребу суспільства у досягненні соціального балансу між найманими працівниками, власниками (роботодавцями) і державою. Зараз вже зрозуміло, що правовими засобами індивідуального трудового права, в якому основними суб'єктами виступають індивідуальний найманий працівник і окремий роботодавець, не вирішити нагальних проблем. На перший план виходять колективи працівників і колективи роботодавців. Узгодження соціально-економічних інтересів між вказаними суб'єктами, а також між ними і державою утворює цілу низку суспільних відносин, які отримали у зарубіжних країнах назву інституту соціального партнерства. Дана ситуація визначає актуальність дослідження, особливо для України.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Вагомий внесок у визначення соціального діалогу, етапів розвитку зробили Ж.–Ж. Руссо, М. Гакслі Теренс, К. Маркс, М. Паркур, Н. Рибніков. Постійну увагу теоретичним проблемам ринку праці приділяють сучасні вчені, які досліджують різноманітні аспекти його функціонування. Йдеться, зокрема, про праці відомих українських економістів С. Бандура, Т. Заяц, А. Колота, Е. Лібанової, С. Мочерного, Ю. Пархомова, І. Петрової, В. Петьоха, О. Усенко, П. Мазурка, Ю. Маршавіна. Також невичерпний науковий вклад зробили вчені, серед яких: Р.І. Олексенко, А. Колота, В.Н. Толкунова, О.А. Іванова, А. Хома, О. Петров.

Метою статті є взаємозв'язок організації та діяльності суб'єктів соціального партнерства на ринку праці, тому що саме сутність соціального партнерства базується на паритетному функціонуванні одного партнера – підприємця і другого – профспілки як представника трудящих. Тому визнання і гарантія права на об'єднання – обов'язкові умови іс-