

УДК 332.871

Сєвка В.Г.,  
к.е.н., доцент, доцент кафедри «Економіка підприємств»  
Донбаська національна академія будівництва та архітектури

## ФОРМУВАННЯ РИНКОВИХ ВІДНОСИН У СФЕРІ НЕЗАВЕРШЕНОГО ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Sevka V.H.,  
cand. sci. (econ.), assoc. prof., assistant  
professor of the department «Economics of enterprises»  
Donbas national academy of civil engineering and architecture

### FORMATION OF MARKET RELATIONS IN SPHERE OF WORK IN PROGRESS OF HOUSING CONSTRUCTION

**Постановка проблеми.** В сучасних умовах ринок житлового будівництва обрано одним із потенційних пріоритетів зростання, оскільки саме будівництво спроможне сприяти розвитку виробництва у суміжних галузях та вирішенню важливого соціального завдання щодо забезпечення громадян доступним житлом. В 2011-2012 рр. у найбільш населених регіонах України розроблені та розпочато реалізацію стратегій підвищення конкурентоспроможності будівництва через формування будівельних кластерів. При розробці таких стратегій була вперше порушена проблема добудови незавершених житлових об'єктів. На думку автора, саме цей період можна вважати початком формування ринкових відносин у сфері незавершеного житлового будівництва.

При складанні стратегій на рівні областей, міст і районів варто було здійснити експертну оцінку вартості незавершеного житлового будівництва; визначити розмір коштів, необхідних для добудови; віднайти шляхи подальшого використання цих об'єктів; спрямувати зусилля на залучення потенційних інвесторів для завершення будівництва. Однак, на практиці ця робота проводилася без достатньо розробленого методичного супроводу, що призвело до безсистемності процесу і до не отримання бажаних результатів. Крім того, фінансові обмеження добудови незавершених житлових будинків пов'язані із тим, що кошти обласних і місцевих бюджетів здебільш акумулюються для фінансування робіт із відновлення і добудови об'єктів соціальної сфери та об'єктів комунальної власності. Більшість незавершених житлових об'єктів належить приватним забудовникам, тому не може бути добудована за рахунок ресурсів централізованих бюджетів. Враховуючи наведене, актуальності набувають питання формування ринкових відносин у сфері незавершеного житлового будівництва, що будуть супроводжуватися активізацією участі органів місцевого самоврядування, регіональної та державної влади у цьому процесі.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Питання управління, фінансування та програмного забезпечення добудови незавершеного житла розглянуті у роботах Шевчук Д., Шевчук В., Самохіної Е. [1], Хемди А. [2], Бартона П., Браїана С., Робінсона С. [3], Брига А., Клекстона К., Шульфера М. [4], Городнової Н., Байковської А. [5], Дуднік А. [6], Кудашова Є. [7], Олійник Н. [8]. Авторами визначаються підходи до моделювання ситуацій на ринку добудови незавершеного житла та встановлюється вплив житлової політики на регіональному рівні в цілому на показники якості життя населення регіону. Але методичні рекомендації та пропозиції щодо формування ринкових відносин у сфері добудови незавершеного житла не розроблювалися, що і визначило вибір наукового дослідження.

**Постановка завдання.** Метою статті є розробка теоретико-методичних підходів до формування ринкових відносин у сфері незавершеного житлового будівництва як передумови підвищення житлової забезпеченості населення, стимулювання розвитку житлового будівництва та реалізації державної житлової політики на регіональному рівні.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** В будівельній термінології об'єкт незавершеного будівництва – це об'єкт, на який відсутній акт державної прийомки за умовою, що для будівництва даного об'єкту у встановленому порядку отриманий дозвіл і відведена

земельна ділянка, у відношенні до якого виконуються (або тимчасово призупинені) будівельні роботи. У будівельній практиці розрізняють об'єкти, на яких виконуються роботи (і незавершене будівництво розглядається як технологічний елемент виробництва) та об'єкти, на яких з тих або інших причин роботи зупинені. До них належать законсервовані об'єкти, об'єкти з призупиненим будівництвом і з припиненим будівництвом.

Однак як елемент будівельного ринку, незавершені об'єкти так чи інакше є ефективними об'єктами інвестування та інструментами генерування доходу. Специфікою незавершених об'єктів при цьому є те, що їх майбутня дохідність залежить від можливості реалізації їх добудови [9]. Незавершене будівництво – це незавершені під впливом різних факторів інвестиційні вкладення, зокрема через невірну оцінку потенціалу об'єктів будівництва, відсутність коштів на завершення будівництва, зміну власників, зміну ринкової ситуації та ін. Важливим фактором, що впливає на вартість незавершеного будівництва, є можливість реалізації добудованого об'єкту за ціною, яка перевищує витрати на завершення будівництва. Слід також враховувати особливості процедур оцінки та продажу об'єктів незавершеного будівництва. При здійсненні цих процедур суттєвою є роль державного регулювання, при тому можливі зміни як цільового призначення незавершеного будівництва, так і початкового плану забудови. Закладена проектом функціональність об'єкту, незавершеному будівництвом, відіграє важливу роль. Об'єкт може бути перепрофільований або використаний тільки за прямим призначенням у відповідності до встановленого дозволу на використання земельної ділянки під ним. Таким чином, формування ринкових відносин у сфері незавершеного житлового будівництва є важливою передумовою підвищення житлової забезпеченості населення, стимулювання розвитку житлового будівництва та реалізації державної житлової політики на регіональному рівні.

В сучасній практиці бухгалтерського обліку незавершене житлове будівництво визначається поняттям «незавершені капітальні інвестиції в необоротні матеріальні активи», під якими розуміють капітальні інвестиції у будівництво, виготовлення, реконструкцію, модернізацію, придбання об'єктів необоротних матеріальних активів, уведення яких в експлуатацію на дату балансу не відбулося, а також авансові платежі для фінансування будівництва [10]. Огляд теоретичних аспектів обліку та супроводження об'єктів незавершеного житлового будівництва [5; 6; 7] свідчить про відсутність єдиних підходів до його визначення, в тому числі на рівні нормативних і законодавчих актів. Виходячи із особливостей незавершеного житлового будівництва, автором пропонується його об'єкти розділити на групи, для цього запропоновано такі підходи до класифікації (табл. 1).

Таблиця 1

**Класифікація об'єктів незавершеного житлового будівництва**

Класифікаційна ознака	Характеристика (окрема група об'єктів незавершеного житлового будівництва)
1	2
Форма власності	Державна
	Приватна
	Колективна
	Інша (змішана, громадських організацій, ін.)
Стадія будівництва	Передпроектна (відведена земельна ділянка)
	Проектна
	Будівництво
Якісний стан	Будівництво, що здійснюється у термін, який перевищує нормативний
	Тимчасово призупинене будівництво
	Законсервоване будівництво
	Припинене будівництво
Етап будівництва	Підготовчий період
	Нульовий цикл
	Надземний цикл
	Оздоблювальні роботи

продовження табл. 1

1	2
Ступінь завершення	Низька (до 50%)
	Середня (50-70%)
	Висока (вище 70%)
Термін будівництва (з урахуванням перебування на консервації)	До одного року
	Від одного до трьох років
	Вище трьох років
Потреба в інвестиційних ресурсах	Висока (більш 70% первісної кошторисної вартості)
	Середня (від 30 до 70% первісної кошторисної вартості)
	Незначна (менш 30% первісної кошторисної вартості)

Джерело: запропоновано автором

Наведена класифікація може бути використана при прийнятті рішень регіональною владою щодо управління об'єктами незавершеного будівництва житла, які розташовані на їх території, та при формуванні регіональної житлової політики.

У більшості міст на даний час майже повністю вичерпані вільні території під квартали і мікрорайони забудови в межах міст. Розширення міст із вилученням приміських земель у їх власників, інженерне освоєння віддалених територій під забудову, перебудова міської інфраструктури призводить до низько конкурентної вартості нового житла та збільшення експлуатаційних витрат на його утримання. В той же час об'єкти незавершеного будівництва мають конкурентні цінові переваги.

Важливість вирішення проблеми незавершеного житлового будівництва на регіональному рівні підтверджується також тим, що залучення цього відкладеного інвестиційного потенціалу в систему господарських відносин, де ринкові регулятори здатні не тільки «оживити» капітал, але і використати його, є інструментом розігріву ринку капітальних вкладень в тій частині, яка стосується житлового будівництва.

Для стимулювання залучення незавершеного житла в економіку регіонів розроблялися різні ідеї. Наприклад в Росії, на думку професора Є. Кудашова [7], цього можна досягти шляхом введення податку на незавершене будівництво за ставкою прискореної амортизації, тобто орієнтовно на рівні 15-20% на рік від суми вкладених коштів у поточних цінах за межами нормативного терміну будівництва, при цьому податок повинен бути диференційованим за терміном інвестування в незавершене будівництво та за ступенем технічної довершеності об'єктів житла. Тобто, чим вище термін будівництва (з урахуванням терміну консервації) і завершеність будівництва – тим більше сума податку. Цей податок має виконувати конфіскаційну роль. Введення такого податку повинно зацікавити власників незавершеного будівництва або відшукати можливості для добудови житла, або виставити його на продаж, що призведе до суттєвого падіння ціни на житло при одночасному примусовому висуненні на ринок об'єктів незавершеного житла. Оскільки законом має бути заборонений його повторний перепродаж, то новий власник не буде мати можливості купувати житло наперед і стане зацікавленим в завершенні будівництва.

На думку автора, в Україні залежно від стану ринку житла, обсягу інвестування в житло, можливим також є впровадження схожого податку, але на даний час ці заходи не поліпшать інвестиційного клімату в житловому будівництві.

Наразі в Україні фахівці схиляються до доцільності продовження державної підтримки добудови житла [8]. В той же час зрозуміла загроза розпорошення державних коштів, виділених на підтримку будівельної галузі через залучення «чорних» механізмів і корумпованості ринку нерухомості. Для мінімізації таких загроз вкрай важливо розробити необхідний механізм щодо здійснення процедур визначення необхідної суми для добудови житлових об'єктів, правил складання переліку об'єктів із певним ступенем довершеності, критерії визначення ступеню добудови.

Для розробки регіональних житлових програм вкрай необхідно достовірно визначити кількість об'єктів незавершеного будівництва, кількість компаній-операторів на ринку, обсяг коштів для фінансування добудови таких об'єктів. При цьому проблемою є велика умовність критеріїв, які визначають ступінь довершеності об'єктів житлового будівництва. Також слід

розуміти, що головним фактором реалізації програми є не кінцева ціна для покупця, а наявність інвесторів. В будівництві досі працює схема, де проводиться тендер на саму низьку вартість будівництва, при цьому немає жодного нормативного документа де була би прописана процедура виділення кредитних коштів на тендерній основі.

Сьогодні до групи споживачів об'єктів незавершеного будівництва житла включені місцеві органи державної влади. Це пов'язано з намірами держави добудувати житло для забезпечення реалізації соціальних програм в регіонах. Найбільш важливою характеристикою об'єктів незавершеного житлового будівництва є можливість їхньої добудови і продажу готового житла населенню регіону на вільному ринку або за соціальними державними програмами. У зв'язку з цим, після добудови даний сегмент переходить до сегменту нового житла, яке на даний час класифікується за наступними ознаками споживчих переваг: використані матеріали; використані технології; площа житла і кількість кімнат; забезпеченість інженерними комунікаціями; благоустрій; кількість і якість облаштованих машиномісць гаражів або паркінгів; однорідність соціального оточення; місце розташування об'єкту; наявність і ступінь розвитку соціальної і комерційної інфраструктури; низка інших факторів (інші споживчі переваги).

Однак, умовами отримання фінансової підтримки добудови житла стали зовсім інші: завершеність об'єкту більш 70%, юридично вірні і прозорі схеми фінансування будівництва, не вкладання коштів інвесторів в розвиток інших проектів, низька вартість 1 кв.м. Щодо прогнозів повернення вкладених коштів, практика показала, що традиційний підхід до оцінки об'єктів незавершеного будівництва житла по вартості витрат не відображує інтересів учасників сучасного ринку, тому ринок об'єктів незавершеного будівництва тривалий час знаходиться у стагнації. Слід зауважити, що наразі існує гостра потреба в оцінці ринкової вартості об'єктів незавершеного будівництва для їх продажу на відкритому ринку.

В умовах ринкової ситуації, яка швидко змінюється, це завдання є досить складним і потребує вдосконалення методичних підходів до оцінки вартості об'єктів незавершеного будівництва в умовах невизначеності. Існуючі на даний час методики не вирішують завдання такої оцінки з урахуванням специфіки об'єктів незавершеного будівництва. Сьогодні незавершене будівництво масово присутнє на ринку дольового будівництва, яке залежить від програм кредитування під таке будівництво. На думку автора, визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва житла повинно базуватися на принципах врахування кон'юнктури, очікування, заміщення, конкуренції, найбільш ефективного використання.

На практиці, як правило, застосовується витратний підхід до оцінки вартості. Від доходного підходу необхідно відмовитися через неможливість отримання доходів від не експлуатованого об'єкту до моменту завершення його будівництва. Підхід, що заснований на порівняльному аналізі продажів при оцінці об'єктів незавершеного будівництва житла, також має вкрай обмежене застосування внаслідок складності розрахунків поправочних коефіцієнтів. Таким чином, існуючі методи оцінки об'єктів незавершеного будівництва житла не враховують специфічних особливостей незавершених об'єктів і не відображають їх реальної вартості.

У зарубіжній та вітчизняній літературі з питань ринкознавства велику увагу приділено аналізу зовнішнього середовища ринку нерухомості [2; 3; 4]. Існує низка моделей факторного аналізу впливу зовнішнього середовища, однак найчастіше все зводиться до переліку і групування факторів при відсутності узагальнюючих показників, які характеризують стан зовнішнього середовища ринку в цілому. Активні дослідження в галузі оцінки інвестиційної привабливості регіонів і міст можуть бути застосовані при розгляданні локального ринку нерухомості. І вченими, і спеціалістами-практиками пропонуються різні варіанти аналізу даних соціально-економічних систем, оцінки їх інвестиційної привабливості та рівню ризиків. Крім того, аналітиками ринку нерухомості проводиться аналіз різних сегментів ринку на локальному рівні. Однак відсутність загальноприйнятих методичних підходів до порівняльного аналізу і прогнозування кон'юнктури ринку на різних територіальних рівнях роблять проблему модифікації існуючих підходів до оцінки, а також пошук категорії, яка повною мірою би характеризувала стан потреби сучасного ринку нерухомості, ще більш актуальною.

Для координації наукового й економічного змісту поняття «об'єкт незавершеного будівництва», на думку автора, слід не тільки мати уяву про саме поняття, його можливі класифікації, правовий статус об'єкту дослідження, методи оцінки вартості, але і виявити

зв'язок із поточними умовами сегменту ринку, до якого він належить, що дозволить підкреслити практичну значущість досліджень при розробці регіональних житлових програм.

Для характеристики відповідності концептуально-теоретичних підходів до оцінки об'єктів незавершеного будівництва ринковим умовам у [5, с. 244] введена категорія «кормаральності», яка відображає ступінь адекватності методів оцінки вартості реальній ринковій вартості об'єкту. Саме відповідність реаліям ринку, який змінюється, є важливим фактором сталого розвитку будівельного ринку в умовах нестабільної економічної ситуації.

Показник кормаральності визначається як співвідношення між результатом оцінки нерухомості на різних стадіях будівництва, отриманими у відповідності з існуючими підходами і результатом, який може бути отриманий з урахуванням факторів впливу зовнішнього середовища на вартість об'єкту незавершеного будівництва.

Для усунення невідповідності між існуючими підходами до визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва і практичними реаліями, які ці підходи не враховують через відсутність методик, що дозволяють відобразити специфічні особливості об'єктів до введення їх в експлуатацію, доцільно розглянути особливості визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва. Заходи з встановлення критеріїв для розробки методики оцінки об'єктів незавершеного будівництва залежно від впливу на них ринкових умов наведені в таблиці 2.

Таблиця 2

**Заходи із вдосконалення існуючих методик оцінки вартості об'єктів незавершеного будівництва з урахуванням ринкових умов**

Метод	Ринкові умови, які обмежують застосування методу	Напрями вдосконалення методики для можливої практичної реалізації
Витратний	Схильність об'єктів незавершеного будівництва до більш високого ступеня фізичного зносу в результаті відсутності заходів з консервації	Розробка критеріїв для об'ґрунтованого розрахунку фізичного, функціонального і зовнішнього зносу об'єктів незавершеного будівництва
	Необхідність точного визначення ступеню добудови об'єкту	Розробка адекватних методик визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва залежно від ступеню добудови об'єкту
Порівняльний	Відсутність на ринку об'єктів-аналогів	Розробка методики розрахунку вартості об'єктів незавершеного будівництва, яка дозволяє порівнювати їх з об'єктами-аналогами, завершених будівництвом та отримання коректної вартості з урахуванням введення поправок, які відображують специфіку об'єкту оцінки
	Складність розрахунку поправочних коефіцієнтів при співставленні з об'єктами-аналогами	Введення критеріїв розрахунку показників порівняння об'єкту оцінки з об'єктами-аналогами та їх об'ґрунтування
Доходний	Потреба у інформації про термін закінчення будівництва незавершеного об'єкту	Розробка методики розрахунку реального терміну для закінчення будівництва з урахуванням ступеню добудови об'єкту
	Неможливість отримання доходу від експлуатації об'єкту незавершеного будівництва до моменту завершення будівництва	Внесення положення про умовну завершеність оцінюваного об'єкту і подальше коригування існуючих методик оцінки об'єктів незавершеного будівництва із врахуванням такої умови

Джерело: складено на основі [5; 8]

Таким чином, існуючі недоліки методик з визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва є відображенням рівня кормаральності. Тобто, чим точніше отримана ринкова вартість оцінюваного об'єкту, тим більш популярною методика стає на практиці.

Причиною достатньо низького рівня кормаральності в теперішній час є складна структура методичних підходів до оцінки об'єктів нерухомості. З одного боку, існує чіткий, прозорий і змістовий алгоритм оцінки об'єктів нерухомості, з іншого – на рівні робочого

інструментарію чіткість алгоритму розмивається, оскільки експерти вимушені постійно адаптувати інструментарій до специфіки об'єктів оцінки. Вважаємо за необхідне вдосконалити інструментарій оцінки шляхом уточнення таких показників:

- показники, що дозволяють здійснити обґрунтований розрахунок фізичного, функціонального та зовнішнього зносу об'єктів незавершеного будівництва;
- показники, що забезпечують визначення ринкової вартості об'єктів незавершеного будівництва залежно від ступеню добудови об'єкту;
- показники, що дозволяють здійснити порівняння аналізованого об'єкту незавершеного будівництва з об'єктами-аналогами та обґрунтувати їх вартість;
- показники, які визначають подальшу можливість прогнозування отримання доходів від володіння об'єктом незавершеного будівництва після введення його в експлуатацію.

Виявлення набору перелічених критеріїв дозволить, по-перше, найбільш повно виявити специфічні характеристики об'єкту, по-друге, обрати найбільш коректний метод розрахунку в рамках кожного підходу до оцінки. З точки зору системного підходу необхідно розглянути взаємозв'язок зовнішніх факторів з вартістю конкретного об'єкту незавершеного будівництва. Саме визначення впливу даних факторів на вартість об'єкту незавершеного будівництва буде визначати рівень кормаральності.

Необхідність всебічного аналізу факторів ринку, які впливають на створення, динаміку функціонування і продаж, дозволить більш ретельно та виважено підходити до вибору методики визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва та уникнути можливих помилок при їх оцінці.

Показник рівня кормаральності дозволяє встановити відповідний ступінь ризику вкладень в конкретний об'єкт незавершеного будівництва (доцільність його подальшого фінансування або придбання) в рамках доходного підходу. Даний показник може бути використаний як складова при розрахунку норми віддачі на капіталовкладення з урахуванням ризику інвестування (ставки дисконтування).

В рамках порівняльного підходу доцільно використовувати додаткову поправку при порівнянні з об'єктами-аналогами. Якщо ступінь впливу зовнішніх факторів незначна, то це означає, що характеристики і споживчі якості об'єкту оцінки як товару дуже низькі. В цьому випадку слід відмовитися від застосування порівняльного підходу як такого, що надає найменш коректну ринкову вартість об'єкту, оскільки до вартості об'єкту оцінки при порівнянні буде введено значну кількість коригуючих коефіцієнтів, сумарне значення яких може досягти високого значення, що буде свідчити про значну різницю об'єкту оцінки і об'єктів-аналогів. У випадку, якщо ступінь впливу зовнішніх факторів помірна, то рекомендації зводяться до застосування порівняльного підходу, однак при цьому слід порівнювати об'єкт також з об'єктами незавершеного будівництва, у відношенні яких також діють фактори впливу зовнішнього середовища, що надасть можливість отримати коректний результат ринкової вартості. Якщо ступінь впливу зовнішніх факторів висока, це надає можливість включити в кількість об'єктів-аналогів, обраних для співставлення, як незавершені об'єкти, так і завершені об'єкти із введенням в аналіз коригуючих коефіцієнтів.

В рамках витратного підходу можна встановити різницю (похибку) у розмірі сукупного зносу (фізичного, функціонального і зовнішнього) об'єкту незавершеного будівництва у порівнянні з аналогічним об'єктом тієї ж групи капітальності, але завершеного будівництва. Це дозволить відобразити більш інтенсивний вплив зовнішнього середовища на незавершені об'єкти, і також більш високу ступінь зносу. В розрахунках коригуючих коефіцієнтів кожному аналізованому зовнішньому фактору за розглянутими критеріями експертно надається кількісна оцінка і присуджується ранг у відповідності до ступеню впливу, виходячи з п'ятибальної системи оцінки, де 1- найменший ступінь впливу, 5 – найвищий ступінь впливу фактору.

Основними факторами впливу зовнішнього середовища на вартість об'єктів незавершеного будівництва є група показників, які є визначальними при розрахунках вартості об'єктів. Наприклад, при аналізі рівня впливу факторів зносу бали розподіляються таким чином: 1 – для завершеного будівництва об'єкту; 2 – при проведенні консервації об'єкту незавершеного будівництва; 3 – за відсутності заходів з консервації при призупиненні будівництва. Ступінь добудованості об'єктів (враховує ризик неможливості добудови внаслідок впливу зовнішніх факторів) враховується балами: 1 - вище 70%; 2 – від 30 до 70%;

3 – менше 30% обсягів виконаних будівельних робіт. Наявність або відсутність на ринку прямих аналогів для порівняння: 1- наявність на ринку прямих аналогів незавершеного будівництва; 2 – наявність на ринку об'єктів-аналогів незавершеного будівництва з різним ступенем добудови та призначення; 3 – відсутність на ринку об'єктів-аналогів незавершеного будівництва, наявність завершених будівництвом об'єктів аналогічного призначення. Терміни завершення будівництва: 1 – є планові терміни завершення будівництва; 2 – будівництво здійснюється, але плановий термін завершення будівництва не буде дотриманий, термін буде перевищено; 3 – будівництво призупинено, терміни завершення будівництва невідомі.

Методика розрахунку впливу факторів надає можливість визначити значення кожного фактору на основі їх ранжування. Вагові коефіцієнти встановлюються залежно від кількості балів, наданої експертами за кожним фактором. Експерти обирають один із п'яти варіантів залежно від ступеню впливу. Таким чином, найбільшу вагу має той фактор, що має найбільший вплив на об'єкт незавершеного будівництва. Встановлюється вплив факторів у їх сукупності та діапазони рівня кормаральності, які характеризують ступінь ризику і впливу зовнішніх факторів на об'єкт незавершеного будівництва таким чином: різниця між найбільшим впливом і незначним впливом факторів, що розподіляється на три сегменти (верхня границя зони характеризує незначний ступінь ризику, нижня – високий ступінь ризику). Отриманий результат рівня кормаральності дозволяє отримання адекватної ринкової вартості об'єкту незавершеного будівництва з урахуванням ризику інвестування та прийняття одного з управлінських рішень: призупинення будівництва об'єкту; завершення будівництва об'єкту; можливість реалізації незавершеного об'єкту будівництва на відкритому ринку; залучення додаткових інвестицій.

При розробці регіональних житлових програм в частині добудови об'єктів незавершеного будівництва необхідно перевірити репутацію забудовника; обрати об'єкти, що знаходяться у завершальній стадії будівництва; ретельно перевіряти майнові права на об'єкт нерухомості та можливість передачі їх за домовленістю третім особам, гарантії власника щодо обтяжень передачі майнових прав тощо.

Будівельна експертиза об'єктів незавершеного будівництва передбачає розгляд проектно-кошторисної документації; оцінку фактично виконаних будівельно-монтажних робіт на предмет відповідності їх обсягам, застосованим матеріалам; встановлення відповідності кошторисної вартості будівельних робіт фактичним витратам; перевірку відповідності якості виконаних робіт діючим стандартам, будівельним нормам та нормативним документам.

Очевидно, що ринок незавершеного будівництва не забезпечений фінансовими, матеріальними і трудовими ресурсами. Вирішення проблеми скорочення незавершеного будівництва потребує окремого розділу цільових регіональних програм (або навіть самостійної програми), яка передбачала б проведення ретельної інвентаризації об'єктів незавершеного будівництва та оцінку їх стану, а також умови реалізації кожного об'єкту.

На даний час інвестиційний потенціал ринку незавершеного будівництва дуже великий. Незавершене будівництво можна розглядати як невдалу реалізацію інвестиційних проектів, коли конкретні інвестори, які схильні до великих ризиків, в умовах несприятливого інвестиційного клімату, не досягли поставлених цілей. Для того, щоб повернути хоча б частину вкладених коштів, багато з них готові відмовитися від розпочатих проектів і реалізувати об'єкти незавершеного будівництва на відкритому ринку. Фактори, які впливають на вартість об'єктів незавершеного будівництва систематизовані в табл. 3.

**Таблиця 3**

**Фактори, які впливають на вартість об'єктів незавершеного будівництва**

<b>Фактори</b>	<b>Вплив на вартість об'єкту незавершеного будівництва</b>
Попит	Кількість даного товару на ринку платоспроможних покупців
Корисність	Здатність житла задовольнити потреби власника та комфортність проживання
Дефіцитність	Обмеження пропозицій житла, яке призводить до зростання цін на житло
Можливість відчуження об'єктів	Можливість передачі майнових прав, що дозволяє передання житла від власника іншому власнику

*Джерело: складено на основі [7]*

Доцільно встановити такі характеристики об'єкту незавершеного будівництва при включенні його до регіональних житлових програм: місце розташування; ступінь розвитку інфраструктури; транспортне сполучення; архітектурно-конструктивні рішення; стан об'єкту незавершеного будівництва; наявність комунальних послуг (електро-, водо-, тепло- і газопостачання); екологічні фактори (в тому числі дані санітарно-технічної інспекції, наявність парків, водоймищ і т.п.). При формуванні прогнозних очікувань від реалізації програм мають враховуватися фактори, які впливають на швидкість реалізації житла, а саме: кількість аналогічних пропозицій на ринку, об'єктивні недоліки будівель, юридична «чистота» об'єкту.

Отже, враховуючи сучасні проблеми будівельних компаній, об'єкти незавершеного будівництва житла є найбільш привабливими для інвестування. При цьому вільних від обов'язків квартир (в першу чергу, не зв'язаних договорами дольового інвестування) серед недобудованого житла в 2012 р. - 3,12 млн.кв.м., або 49 929 квартир економкласу. На 2012-2013 рр. було в наявності 2,8 млн.кв.м. вільної від обов'язків житлової нерухомості (переважно бізнес-класу) та біля 50 тис. елітних квартир різного ступеню добудованості.

**Висновки та подальші дослідження.** Отже, з метою формування ринкових відносин у сфері добудови незавершеного житла стратегічними пріоритетами регіональної житлової політики мають стати такі:

1) об'єкти незавершеного житлового будівництва є відкладеним інвестиційним потенціалом, який необхідно залучити в систему господарських відносин і використати його як інструмент розігріву ринку капітальних вкладень в тій частині, яка стосується житлового будівництва. Оскільки у більшості міст на даний час майже повністю вичерпані вільні території під квартали і мікрорайони забудови, розширення міст із вилученням приміських земель у їх власників, інженерне освоєння віддалених територій під забудову, перебудова міської інфраструктури призводить до низько конкурентної вартості нового житла і збільшення експлуатаційних витрат на його утримання. В той же час об'єкти незавершеного будівництва мають конкурентні цінові переваги.

2) виходячи із особливостей незавершеного будівництва житла, доцільно його об'єкти розділити на окремі групи за класифікаційними ознаками: формою власності, стадією будівництва, якісним станом, етапом будівництва, ступенем завершення об'єкту, терміном будівництва (з урахуванням терміну перебування на консервації), ступенем потреби в інвестиціях. Наведена класифікація може бути використана при прийнятті рішень регіональною владою щодо управління територією, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва житла і при формуванні механізмів реалізації регіональної житлової політики.

3) важливим фактором, що впливає на вартість незавершеного будівництва, є можливість реалізації добудованого об'єкту за ціною, яка перевищує витрати на завершення будівництва. Слід також враховувати особливості процедур оцінки та продажу об'єктів незавершеного будівництва. Визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва житла повинне базуватися на принципах врахування кон'юнктури, очікування, заміщення, конкуренції, найбільш ефективного використання. Запропонована методика оцінки враховує шляхом застосування коригуючих коефіцієнтів ринкову вартість незавершених об'єктів при будівництві житла. Для розробки регіональних житлових програм вкрай необхідно достовірно визначити кількість об'єктів незавершеного будівництва, кількість компаній-операторів на ринку, обсяг коштів для фінансування завершення таких об'єктів.

4) ринок незавершеного житлового будівництва повною мірою не забезпечений фінансовими, матеріальними та трудовими ресурсами. Вирішення проблеми скорочення незавершеного будівництва потребує окремого розділу у цільових регіональних програмах або запровадження самостійних програми, які б передбачали проведення ретельної інвентаризації об'єктів незавершеного будівництва та оцінку їх стану, а також умови реалізації кожного об'єкту. Тому при розробці регіональних житлових програм при включенні в них об'єктів незавершеного будівництва необхідно перевірити репутацію забудовника; обрати об'єкти, що знаходяться у завершальній стадії будівництва, ретельно перевіряти майнові права на об'єкт нерухомості та можливість передачі їх за домовленістю третім особам, гарантії власника щодо обтяжень передачі майнових прав тощо.

5) інвестиційний потенціал ринку незавершеного будівництва у регіонах значний. На



рівні міст і районів доцільно провести експертну оцінку вартості незавершеного будівництва, визначити розмір коштів, необхідних для добудови, віднайти шляхи подальшого використання цих об'єктів, спрямувати зусилля на залучення потенційних інвесторів для завершення будівництва.

### Література

1. Шевчук Д.А. Экономико–правовые аспекты операций с недвижимостью и ипотечного кредитования / Д.А. Шевчук, В.А. Шевчук, Е.А. Самохина. – М. : «Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка». Специальный выпуск, 2002. – 263 с.
2. Хэмди А. Таха. Введение в исследование операций / Таха А. Хэмди. – М.; Изд. дом «Вильямс», 2001. – 256 с.
3. Barton P, Bryan S, Robinson S: Modeling in the economic evaluation of health care: selecting the appropriate approach. // *Journal of Health Services Research & Policy*. – 2004, Vol. 9, Issue 2, pp.110-118.
4. Briggs A, Claxton K, Sculpher M. Decision modelling for health economic evaluation. Oxford: Oxford University Press; 2006.
5. Городнова, Н.В. Методический подход к учету влияния внешних факторов на стоимость объекта незавершенного строительства / Н.В. Городнова, А.В. Байковская // *Экономический анализ: теория и практика*. – 2011. – № 37. – С. 244.
6. Дуднік А.І. Економічна сутність обліку незавершеного будівництва та його оцінка [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.rusnauka.com/18\\_ADEN\\_2013/Economics/7\\_141742.doc.htm](http://www.rusnauka.com/18_ADEN_2013/Economics/7_141742.doc.htm).
7. Кудашов Е.А. Программа жилищного строительства: механизм реализации и социальные результаты / Е.А. Кудашов // *Жилищное строительство*. – 2007. – № 9. – С. 2-5.
8. Олійник Н.І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання : монографія / Н.І. Олійник. – К. : НАДУ, 2011. – 288 с.
9. Наказ Міністерства фінансів України «Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку в державному секторі 131 «Будівельні контракти»» від 29.12.2011 р. N 1798 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://buhgalter911.com/Res/stbuxgos/stbuxgos.aspx>.
10. Наказ Міністерства фінансів України «Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку в державному секторі 121 «Основні засоби»» від 12.10.2010 N 1202 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://buhgalter911.com/Res/stbuxgos/stbuxgos.aspx>.

### References

1. Shevchuk, D., Shevchuk, V., Samokhina, E. (2002), *Ekonomiko–pravovyye aspekty operatsiy s nedvizhimostyu i ipotechnogo kreditovaniya* [Economic - legal aspects of real estate and mortgage lending], *Izvestiya vysshikh uchebnykh zavedeniy. Geodeziya i aerofotosyemka*, Moscow, Russia, 263 pp.
2. Hamdy, A. Taha (2001), *Vvedeniye v issledovaniye operatsiy* [Introduction to Operations Research], Izd. dom "Vilyams", Moscow, Russia, 256 p.
3. Barton, P., Bryan, S., Robinson, S. (2004), "Modelling in the economic evaluation of health care: selecting the appropriate approach", *Journal of Health Services Research & Policy*, Vol. 9, Issue 2, pp.110-118.
4. Briggs, A, Claxton, K. and Sculpher, M. (2006), «Decision Modelling for Health Economic Evaluation», Oxford: Oxford University Press.
5. Gorodnova, N., Baykovskaya, A. (2011), "Methodical approach to the influence of external factors on the value of assets under construction", *Ekonomicheskiy analiz: teoriya i praktika*, no. 37, pp. 244.
6. Dudnik, A. (2013), "The economic essence of accounting under construction and its evaluation", available at: [http://www.rusnauka.com/18\\_ADEN\\_2013/Economics/7\\_141742.doc.htm](http://www.rusnauka.com/18_ADEN_2013/Economics/7_141742.doc.htm).
7. Kudashov, E. (2007), "Housing program: implementation mechanism and social outcomes", *Zhilishchnoye stroitelstvo*, no. 9, pp. 2-5.
8. Oliinyk, N. (2011), *Rozvytok rynku zhytla v Ukraini: teoriia ta praktyka derzhavnoho rehuliuвання* [The development of the housing market in Ukraine: the theory and practice of state regulation], monograph, NADU, Kyiv, Ukraine, 288 p.

9. Order of the Ministry of Finance of Ukraine "National regulations (standards) in the public sector 131" Construction Contracts"" from 29.12.2011 N 1798, available at: <http://buhgalter911.com/Res/stbuxgos/stbuxgos.aspx>.

10. Order of the Ministry of Finance of Ukraine "National regulations (standards) in the public sector 121" Fixed Assets "" from 12.10.2010 N 1202. [Electronic resource]. - Access mode: <http://buhgalter911.com/Res/stbuxgos/stbuxgos.aspx>.

УДК 338.246.83:664

Драбаніч А.В.,  
к.е.н., доцент кафедри фінансів  
Коваленко І.О.,  
Вінницький фінансово-економічний університет

## СУЧАСНИЙ СТАН УПРАВЛІННЯ ЯКІСТЮ ПРОДУКЦІЇ В ХАРЧОВІЙ ПРОМИСЛОВОСТІ

Drabanich A.V.,  
*can. sci. (econ.), associate professor of department of finances*  
Kovalenko I.A.  
*Vinnitsya university of economy and finance*

## CURRENT STATUS OF QUALITY CONTROL IN THE FOOD INDUSTRY

**Постановка проблеми.** Стратегічно важливою галуззю національного господарства була і залишається харчова промисловість, від якої залежить добробут українського народу, тому її швидкий розвиток є важливою передумовою подолання кризових явищ та забезпечення сталого економічного зростання.

Харчова промисловість України дещо відстає від економічно розвинених країн за структурою, станом виробничо-технічної бази, техніко-економічними показниками, за розвитком інфраструктури особливо щодо комплексної переробки сировини, автоматизації та механізації виробничих процесів, якості продукції, а також її пакування та фасування.

Незважаючи на надзвичайно сприятливі ґрунтово-кліматичні умови, населення країни ще не сповна забезпечене продовольчими товарами високої якості. Останнім часом Україна втрачає зовнішні ринки збуту продуктів харчування, а внутрішній ринок заповнений іноземними продуктами (часто низької якості), у той час, коли для подолання негараздів існують усі необхідні виробничі потужності й сировинні ресурси.

Зростання конкуренції за споживача та приєднання України до СОТ вимагають значних змін в умовах роботи підприємств харчової промисловості для поліпшення якості товарів та послуг, у тому числі більш надійного контролю за якістю продуктів харчування. Позитивним фактором у вирішенні даної проблеми вважається впровадження на вітчизняних організаціях харчової промисловості міжнародних систем управління якістю харчової продукції. На сьогодні, за даними моніторингу, система менеджменту якості продукції та навколишнього середовища вже реалізується більш як на 150 компаніях.

Для України зі вступом до СОТ стають актуальними питання щодо виготовлення конкурентоспроможної продукції, яка може бути реалізована в європейських країнах і буде відповідати міжнародним стандартам.

Очевидно, що проблема підвищення якості та конкурентоспроможності продукції не тільки актуальна, а є однією з найбільш важливих. Вихід вітчизняної економіки з кризи в умовах ринкових відносин можливий лише за умови, якщо промисловість України, зокрема