

УДК 658.1:658.2

В.П. Ніколаєв, Т.В. Ніколаєва

Національний університет державної податкової служби України, м. Ірпінь

СТРАТЕГІЧНЕ УПРАВЛІННЯ ПОРТФЕЛЕМ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗАКЛАДІВ ВИЩОЇ ОСВІТИ

Розглядається стан матеріальної бази закладів вищої освіти державної власності. Аналізуються недоліки методології і практики фінансування навчальних закладів, зокрема утримання та експлуатації об'єктів нерухомості. Наводяться дані щодо високого рівня зношеності об'єктів в результаті недостатнього рівня капітальних витрат на їхнє утримання. Аналізується обмежена роль позабюджетних джерел фінансування навчальних закладів і фінансовий механізм приватних ВИШів, відмінний від державних. Показано, що в умовах перевищення пропозиції освітніх послуг і скорочення державного фінансування у стратегічній перспективі виникає небезпека руйнування матеріальної бази державних закладів вищої освіти і неспроможності забезпечення ними належного рівня надання послуг. Розглядаючи сучасну західну методологію стратегічного планування і фінансування матеріальної бази вищої освіти, відмічаються інституційні, інформаційні і методичні перешкоди для її впровадження в Україні. Обґрунтовується необхідність створення нормативної бази витрат на будівництво, утримання і капітальний ремонт будівель і споруд закладів вищої освіти. На цій інформаційній основі пропонується методологія обстеження об'єктів і планування витрат на капітальні ремонти з поповненням інформаційної бази даними щодо виконаних на різних об'єктах ремонтних робіт та їхньої вартості. Як приклад, розглянуто процес планування капітальних ремонтів об'єктів майнового комплексу одного з університетів США. Зроблено висновки щодо необхідності застосування нових методів та інформаційного забезпечення планування капітальних видатків закладів вищої освіти.

Ключові слова: заклади вищої освіти, управління, майно, зношеність, фінансування, нормативи.

Постановка проблеми

Дискусії навколо державного фінансування вищої освіти, рівень якого відповідав би положенням Конституції України, носять переважно соціально-політичний характер і свідчать про необхідність обґрунтування соціального попиту на освітні послуги, обсягів держзамовлення та вартості підготовки студентів. Відповідні наукові задачі намагались вирішити у своїх дисертаціях економісти А.О. Чугаєв [1], І.С. Каленюк [2], а фінансові аспекти проблеми розглядали Т.М. Боголіб [3], Ю.В. Волинчук [4], О.В. Тимошенко [5], Л.І. Ішук [6], В.М. Гельман [7], О.Ю. Буцька [8] та інші. Реальна ж практика фінансування, для якої характерна чимала інерційність, визначає для навчальних закладів у сучасних умовах господарювання конкретні джерела і механізми, які у стратегічній перспективі забезпечують чи не забезпечують їхню життєздатність, тобто формують перспективу пропозиції послуг. У даний час пропозиція перевищує попит, а тому на державному рівні аналізуються можливості скорочення витрат, причому для всіх навчальних закладів. Як це відобразиться на майбутньому тих з них, які залишаться на ринку і тих, які виявляться зайвими, зокрема стосовно стану їхніх майнових комплексів – залишається поза увагою.

Дійсно, в умовах руху до господарської автономії університетів, ураховуючи перспективи значного скорочення державного замовлення, а з іншого боку – вкрай обмежені можливості громадян щодо оплати за навчання, на різних рівнях управління виникнуть проблеми стратегічного планування утримання та експлуатації матеріальної бази: галузі в цілому, окремих навчальних закладів, конкретних об'єктів нерухомого майна. При постановці та вирішенні цієї загальної проблеми слід буде орієнтуватись як на виявлення та уникнення витрат на утримання зайвих об'єктів і площ, раціоналізацію цих витрат, так і на недопущення руйнування необхідних для навчального процесу будівель та інфраструктури внаслідок загальної недостатності коштів на поточні і капітальні ремонти, втрати ринкової вартості об'єктів у цілях їхнього можливого продажу.

На нашу думку, система управління вищою освітою організаційно, фахово, інформаційно і методично не готова до цього виклику. Відчувається абсолютний брак відповідних аналітичних і наукових досліджень, практичних рекомендацій, особливо вітчизняних, ураховуючи специфіку української ситуації.

Аналіз останніх публікацій

Висока інтенсивність капітального будівництва об'єктів з терміном служби до ста і більше років

привела у різних країнах до накопичення нерухомості у величезних масштабах - як у кількісному, так і у вартісному вимірі. Це дало поштовх до появи і розвитку в останні два десятиліття нової прикладної науки - менеджменту нерухомості, яка вирізняє сферу нерухомого майна (у тому числі у такій капіталомісткій галузі, як освіта) в окремий стратегічний об'єкт контролю на рівні власника великого портфелю нерухомості (держави) або на рівні організації, для яких їхні будівлі та споруди розглядаються як стратегічний ресурс [9 - 12].

Численні дослідження економіки об'єктів нерухомості на рівні організацій виявили закономірності нормального прискореного зростання витрат на утримання об'єктів по роках, що пов'язано з накопиченням потреб у регулярних все складніших ремонтах конструктивних елементів

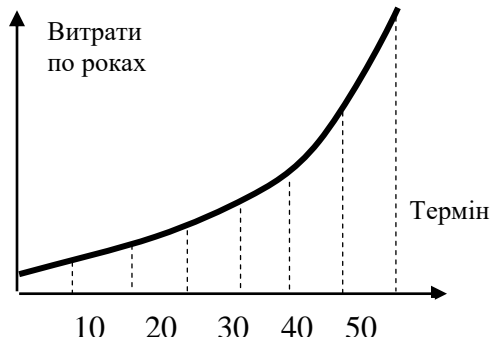


Рисунок 1. Витрати на утримання об'єктів

(Джерело: побудовано Т.В. Ніколаєвою)

На фоні зарубіжної науки і практики слід визнати, що вітчизняні наукові джерела описують лише загальні підходи до фінансування закладів освіти [3 - 8], де нерухомість окремо не розглядається, а відповідно - конкретний аналіз потреб на утримання та експлуатацію майнових комплексів вищих навчальних закладів відсутній. Початок напрацювань у цій сфері було покладено у нашій роботі [14].

У продовження розгляду проблеми заслуговує на увагу свіжий аналітичний звіт Рахункової палати [15], який, на наш погляд, свідчить не тільки про наявні у галузі недоліки фінансування, але й про бачення проблеми з боку вищого контрольного фінансового органу.

Загалом, відомство справедливо вважає, що модель формування державного замовлення в Україні застаріла за своєю суттю, неефективна, не адаптована до європейської та світової практики та є пережитком радянського минулого. Це призвело до того, що виділені державою з 2012 по 2015 роки 55,1 млрд. грн, або в середньому близько 18,37 млрд. грн на кожен навчальний рік були використані

з різними термінами служби (рис. 1), а також формування нормального, приблизно рівного співвідношення первісної вартості будівництва та накопичених за 60 років ремонтних витрат (рис. 2) [13]. У сукупності ці положення призвели до наступних важливих висновків:

- відтермінування нормальних, регламентованих строків ремонтів об'єкта накопичує та прискорено збільшує наступні невідворотні фінансові потреби, а за певний час зволікання робить об'єкт непридатним до експлуатації;

- відтермінування ремонтів групи об'єктів створює небезпеку для організації накопичення потреб понад фінансові можливості власника, що рівноцінно втраті стратегічних функцій організації та майна власника - суспільства, на що держава не має права.

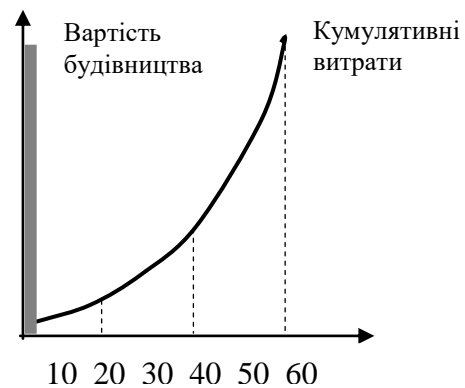


Рисунок 2. Витрати на будівництво та ремонти

(Джерело: побудовано Т.В. Ніколаєвою)

неефективно з численними порушеннями, що частково зумовлено методологічними проблемами.

Так, у звіті зазначається, що незважаючи на те, що затвердженою Методикою [16], за якою має здійснюватися фінансування, було передбачено використання Порядку, затвердженого Міністерством освіти і науки України (МОН), але цей документ не було розроблено. Тому середня вартість підготовки одного фахівця в останні роки, яка формувалась стихійно й нібито економічно необгрунтовано, зростала і становила у 2012/2013 навчальному році 53,95 тис. грн., у 2013/2014 - 59,0 тис. грн., у 2014/2015 - 62,4 тис. грн., а в 2015/2016 становитиме 76,6 тис. гривень. Виділення коштів здійснювалось, як і у попередні роки, виходячи не із питомої вартості навчання, а з потреби закладу в цілому шляхом складання і подання пропозицій до головного розпорядника бюджетних коштів. Рахункова палата визнає, що з одного боку, ці кошти значно менші, ніж заявлені потреби, а з іншого боку, вважає, що скорочення державного замовлення і зростання витрат означає, що заклади ніби «паразитують за рахунок бюджетних коштів».

Відмічений і суб'єктивізм МОН при штучному розподіл та перерозподіл бюджетних коштів між вищими навчальними закладами, так і в їхніх межах.

На думку Рахункової палати, можливим шляхом вирішення цієї проблеми є фінансування кожного закладу за окремою бюджетною програмою, з чим ми повністю погоджуємося. Але тоді виникає проблема обґрунтування витрат, зокрема їхньої складової, пов'язаної з утриманням та експлуатацією майна з урахуванням відмінностей різних навчальних закладів. Ці відмінності – склад майнового комплексу, вік будівель і споруд, їхній технічний стан -вимагають диференціації обсягів фінансування, на відміну від інших статей, таких як заробітна плата, стипендії тощо. Тобто, кожний заклад освіти мав би складати стратегічний план з розділом щодо потреб коштів на утримання нерухомого майна по роках.

Безумовно, при цьому слід ураховувати і джерело додаткових платних послуг. Але як встановлено перевірками Рахункової палати,

вартість за весь строк навчання за контрактом, визначена відповідно до калькуляцій ВИШів і збалансована з ринковим попитом, виявляється меншою, ніж вартість навчання потягом року за державним замовленням. Звідси робиться висновок щодо нібито фактичного утримання ВНЗ за рахунок коштів державного бюджету, а не фінансування підготовки фахівців за державним замовленням. Але не говориться про визначення необхідного обсягу коштів на утримання зокрема матеріальної бази, методологія чого є метою даної статті.

Виклад основного матеріалу

Наявність матеріальної бази закладів вищої освіти на сьогоднішній день і у проекті нових нормативних документів регулюється ліцензійними вимогами з використанням абстрактних, не виражених у натуральному або вартісному вимірі показників, за допомогою яких можна було б регулювати її стан, фінансування тощо, наприклад, табл. 1.

Таблиця 1

Показники матеріально-технічного забезпечення

№	Показники	Бакалавр	Спеціаліст	Магістр
1	Забезпеченість лабораторіями, полігонами, обладнанням, устаткуванням, необхідним для виконання навчальних програм (у % від потреби)	100	100	100
2	Забезпеченість студентів гуртожитком (у % від потреби)	70	70	70
3	Кількість робочих комп'ютерних місць на 100 студентів	12	12	12
4	Наявність пунктів харчування	+	+	+
5	Наявність спортивного залу	+	+	+
6	Наявність стадіону або спортивного майданчику	+	+	+
7	Наявність медичного пункту	+	+	+

Джерело: [16].

Всяляє, однак, надію слухна рекомендація Рахункової палати на адресу МОН – розробити необхідні нормативні документи, зокрема стандарти вищої освіти з нормативами матеріально-технічного, фінансового та іншого забезпечення вищих навчальних закладів; порядок розрахунку питомої вартості підготовки за державним замовленням: кваліфікованого робітника, фахівця, аспіранта, докторанта, слухача за освітньо-кваліфікаційним рівнем, науковим ступенем, спеціальністю, напрямом підготовки, галуззю знань, видом економічної діяльності (для професійно-технічного навчального закладу), професією та формою навчання на плановий рік.

Ми вказували на те, що для державних вищих навчальних закладів додаткові джерела фінансування стали в останній період способом підтримки та модернізації матеріально-технічної бази, що, у певній мірі, при збереженні такої практики у перспективі зрівняло би їх на ринку з приватними навчальними

зкладами. В останніх, які виконують ту ж соціальну функцію, але у яких державне фінансування, на наш погляд, дискримінаційно відсутнє, матеріальне забезпечення розвитку цілком залежить від результатів конкурентної боротьби за абітурієнтів з державними вишами, але передбачає при цьому окупність капітальних інвестицій власників. У цьому сенсі фінансово-економічні основи діяльності державних і приватних вишів сильно відрізняються, що впливає на їхню матеріальну базу. У державних закладах вона виступає як даність, у приватних – має бути створена.

З одного боку, мінімізація майна, характерна для приватних навчальних закладів, скорочує їхні витрати і створює конкурентні переваги у вартості навчання, а з іншого боку – зменшує привабливість порівняно з розбудованими, а особливо оснащеними інфраструктурою університетами, що потрібно зберегти. Якщо ж матеріальний потенціал державних закладів буде втрачатися, приватні ВИШі подекуди

можуть виявитися оснащеними не гірше. Крім того, не потрібно відкидати і можливість приватизації навчальних закладів задля їхнього збереження і розвитку. Тому ми вважаємо спірною думку Рахункової палати про недоцільність розміщення державного замовлення у приватних ВНЗ, бо це послаблює підтримку закладів державної власності.

Стан і проблеми фінансування матеріальної бази (нерухомого майна) закладів вищої освіти. Відновна вартість нерухомого майна усіх головних розпорядників бюджетних коштів складала у 2014 році 327 млрд грн. Вартість нерухомого майна МОН України складала понад 28 млрд грн, або 8,6% загальної вартості.

Загальні поточні експлуатаційні витрати склали 4,6 млрд грн, а витрати на об'єкти МОН –

0,14 млрд грн, або 3%. Капітальні витрати (нове будівництво, капітальний ремонт і реконструкція) відповідно близько 1,4 млрд грн та 0,002 млрд грн, або 0,16% загальних витрат.

Упродовж останніх років фінансування вищої школи із загального фонду державного бюджету здійснювалось переважно в межах «соціальних» статей витрат: заробітної плати з нарахуваннями, стипендій і комунальних послуг (не у повній мірі). Поточні і капітальні витрати, зокрема ремонти, фінансувались зі спеціального фонду державного бюджету в обмеженому обсязі, який апіорі недостатній і навіть небезпечно мізерний для збереження майнових комплексів, про що свідчать дані табл. 2, 3.

Таблиця 2

Вартість та рух нерухомого майна МОН України (млн. грн)

Роки	Відновна вартість нерухомого майна		Незавершене капітальне будівництво	Рух нерухомого майна			
	Будівлі та споруди			Надходження		Збільшення витрат на незавершене капітальне будівництво	Зменшення вартості незавершеного кап/ будівництва після введення в експлуатацію
	Всього	З них житлові будинки ¹		Після завершення капітального будівництва	Після завершення добудови, реконструкції, модернізації		
2011	28332	9951	658	37	42	213	59
2012	30186	11187	623	197	109	156	188
2013	29026	10701	558	2	164	69	141
2014	28228	10350	586	10	25	74	14

Джерело: складено Ніколасвою Т.В. за даними Казначейства України.

Таблиця 3

Видатки державного бюджету на утримання та експлуатацію нерухомого майна МОН України (млн. грн.)

Показники	Роки		
	2012	2013	2014
Поточні видатки			
Оплата комунальних послуг та енергоносіїв, всього	106,21	200,34	138,95
– теплопостачання	41,29	120,85	74,54
– водопостачання і водовідведення	6,75	8,42	8,06
– електроенергія	28,58	36,90	32,96
– природний газ	19,80	28,27	20,51
– інші енергоносії	9,79	5,90	2,88
Капітальні видатки			
Капітальне будівництво (придбання):	5,13	0,50	0,03
– будівництво (придбання) житла	3,48	0,09	0,03
– інше будівництво (придбання)	1,65	0,41	0,00
Капітальний ремонт:	4,40	4,62	1,94
– капітальний ремонт житлового фонду	1,68	1,06	0,60
– капітальний ремонт інших об'єктів	2,72	3,56	1,34
Реконструкція та реставрація:	0,27	0,34	0,22
– реконструкція житлового фонду	0,05	0,00	0,06
– реконструкція інших об'єктів	0,22	0,34	0,16

Джерело: складено Ніколасвою Т.В. за даними Казначейства України

¹ Звертає на себе увага значна частка житлових об'єктів у портфелі нерухомості (до третини) і відповідних капітальних витрат. На нашу думку, має місце певний перекид у спрямування коштів на цілі забезпечення житлом порівняно з основною діяльністю.

Так, співвідношення капітальних видатків до відновної вартості нерухомого майна складало у 2012 році 0,3%, у 2013 році – 0,2%, у 2014 році – 0,008%, що на порядки відстає від потреб, які з роками тільки накопичуються.

Визначення відповідних норм розглядатиметься нами у подальшому. Відмітимо лише, що при мінімальній нормі 2%, яка передбачає добрий стан майна і відновній вартості нерухомості близько 30 млрд грн, щорічні видатки на утримання об'єктів мали би складати близько 600 млн грн, або 1800 млн грн за три роки проти фактичних 17,45 млн грн. Тобто накопичені потреби склали за три роки близько 1,8 млрд грн.

Якщо, як вказувалося раніше, середньорічні обсяги державного фінансування закладів вищої освіти склали 18,37 млрд грн, то з урахуванням 600 млн грн на утримання майна вони мали би сягати близько 19 млрд грн. Тепер з накопиченням потреб (тільки за три роки) потрібно 20,8 млрд грн.

Такий аналіз можна поширити й на інші роки, використовувати вищі нормативи, що покаже масштаб проблеми і важливість стратегічного управління нерухомістю університетів.

Крім капітальних витрат, з утриманням об'єктів нерухомості пов'язана значна частина поточних витрат навчальних закладів. Сюди входять: заробітна плата персоналу господарських служб, вартість матеріалів для обслуговування та поточного ремонту приміщень та будівель - не виділені в обліку статті, що вимагає запровадження у навчальних закладах пооб'єктного і постатейного моніторингу витрат. Так само мають пооб'єктно обліковуватися експлуатаційні витрати – вартість комунальних послуг.

Нами пропонувалося запровадження такого пілотного обліку і моніторингу керівникам низки університетів, але всі вони не сприйняли необхідності отримати прозору картину використання коштів і пропорції у витратах, які б свідчили про важливість окремого фінансового контролю нерухомості. Йдеться про наступне.

Крім закономірностей, зображених на рис. 1 – 2, ми показали у роботі [13] взаємозв'язки між поточними і капітальними витратами на утримання будівель (більші поточні витрати - менші потреби у капітальних витратах; більші капітальні витрати – менші поточні витрати на утримання); між поточними і капітальними витратами на утримання і експлуатаційними витратами (більші витрати на утримання – менші експлуатаційні витрати). Звідси випливав висновок про необхідність пошуку оптимальних співвідношень у масштабах витрат у часі і про усвідомлення того, що відхилення від оптимуму означають прямі фінансові втрати бюджетних коштів - коштів платників податків.

Особливо це стосується несвоечасності і недостатності фінансування капітальних ремонтів.

Методологія стратегічного планування капітальних видатків (потреб) вищих навчальних закладів. Інституційні перешкоди. Розглянемо об'єкти, утримання яких визначене необхідним у стратегічній перспективі на основі прогнозу освітніх послуг (інші об'єкти мають бути виведені зі складу майнових комплексів, розгляд чого виходить за рамки даної статті).

Покажемо, що загальний алгоритм розрахунку потреб у капітальних інвестиціях на ремонт окремого об'єкта не зводиться до складання дефектної відомості і кошторису на наступний рік, а передбачає стратегічне планування у складі портфелю нерухомості, включаючи наступні кроки.

Експертно визначається технічний стан будівель і споруд. Ця фахова робота вимагає підготовки та досвіду, здійснюється спеціалізованими організаціями на періодичній основі (раз на кілька років). Кошти на подібні обстеження за нормативами на обстеження одиниці площі чи об'єму мають бути невід'ємною складовою фінансування утримання навчальних закладів.

Визначається вартість ремонту. Розглядаючи американську практику, бачимо, що визначення вартості усунення виявлених дефектів на будівлях та спорудах може здійснюватися з використанням баз даних щодо вартості робіт RSMMeans², а може визначатися укрупнено на одиницю площі за видами об'єктів. Поповнення цієї бази упродовж десятиків років дозволило сформувати на сьогоднішній день нормативи і графіки раціональних витрат на утримання у різних об'єктів у профілактичному режимі упродовж їхнього життєвого циклу, навіть використовувати таку інформацію он-лайн. Це дає можливість утримувати портфелі об'єктів з планованим виконанням і рівномірним фінансуванням ремонтних робіт (подібно технічному обслуговуванню автомобілів).

Вітчизняна ж практика ціноутворення у будівництві і при капітальних ремонтах будівель і споруд має великий недолік - визначає кошторисну вартість на основі застарілих ресурсних норм ДСТУ (колишніх ДБН), що вимагає попередньої розробки усієї проектною документації, на основі якої з численними коефіцієнтами і штучними нормативами обраховується недостовірна у результаті вартість проекту [18]. Негативними наслідками такої методології, крім завищення вартості (іноді у рази), є відсутність можливості планування капітальних витрат на основі укрупнених нормативів до розробки робочої документації, ускладнення варіантного

² <http://www.rsmeans.com/>

проектування модернізації, не врахування у проєкті наступних витрат на утримання та експлуатацію. Крім того, відсутня система збору і узагальнення інформації про здійснені на різних об'єктах капітальні ремонти, що дозволило би запровадити бенчмаркінг, певне нормування і регулювання витрат на майбутнє по типах будівель і споруд, наприклад, у галузі освіти.

Обраховується показник рівня зношеності. Виявлені дефекти, частина з яких вимагає нагального усунення, а частина може бути відкладена з визначеною для цього вартістю робіт - формують у сукупності уявлення про рівень зношеності, який загалом визначається як відношення вартості майбутніх ремонтів до відновної вартості об'єкта у діючих цінах. Наявність і моніторинг у динаміці такого показника по об'єктах майнового комплексу в цілому та по галузі дає можливість стратегічного контролю стану портфелю нерухомості: запобігання її занедбанню та знеціненню, а з іншого боку – недопущення зростання фінансових потреб на ремонти понад фінансові можливості (що, на жаль, має місце у ситуації, що склалася в Україні). Власне фінансово-економічний, а не тільки технічний стан нерухомості, як виявляється, визначає ефективного власника.

Можливості здійснення цього необхідного з методологічної точки зору кроку в аналізі нерухомості наштовхуються в Україні на відсутність достовірних актуальних оцінок відновної вартості об'єктів. Статистика оперує показником так званої первісної переоціненої вартості, який формується шляхом індексації вартості нерухомості в результаті зростання цін у промисловості та будівництві, а також на основі подекуди проведених, а подекуди – ні, експертних переоцінок. З іншого боку, враховується норма амортизації (зносу), яка формується по групах, у нашому випадку – третя група з нормативним терміном корисного використання не менше 15-20 років, що штучно збільшує нарахований знос. Як результат, маємо недостовірну оцінку майна, непридатну для управлінських рішень, бо насправді економічним показником зношеності є вартість усунення дефектів.

Дійсно, проблематично було би періодично перераховувати цей показник. Але у при наявності в Україні актуальних укрупнених нормативів вартості будівництва, як RSMMeans, розрахунок відновної вартості виглядав би просто і служив би ефективним методичним прийомом.

Повертаючись до практики США, Канади, інших країн, можна бачити, що для оцінки і нормування стану портфелю нерухомого майна вони використовують показник стану об'єкту (Facility Condition Index- FCI):

$$FCI = D / C, \quad (1)$$

де: D – вартість усунення дефектів при здійсненні капітального ремонту;

C – вартість спорудження аналогічного об'єкта у діючих цінах.

Цей показник у процентному виразі набуває значення галузевих норм, відхилення від яких у більшу сторону вимагає збільшення фінансування. У випадку перевищення граничних значень показник свідчить про економічну недоцільність подальшого утримання та експлуатації нерухомості, переваги заміни об'єкта новим.

В Україні, на відміну, наприклад, від США, документом [19] визначається фізичний рівень зносу у відсотковому виразі, але лише для житлових будинків. Методичний підхід, який може бути поширений на інші будівлі навчальних закладів, наступний: шляхом огляду дефектів окремих конструктивних елементів, присвоєння їм значення зносу по рекомендованій шкалі відсотків, встановлення питомої ваги зносу кожного елементу розраховується загальний рівень зносу. При цьому даються рекомендації щодо необхідних ремонтних робіт. На цій основі має бути розроблений проєкт і кошторис з усіма недоліками застосовуваної методології ціноутворення, описаними вище. Невідомо тільки, на якій стадії проводити оцінку: буде очевидним прагнення відтермінувати витрати. Тобто вартісних орієнтирів в утриманні об'єктів немає, відтак немає вартісно-орієнтованого управління.

Натомість у зарубіжній практиці використовуються вартісні нормативи (табл. 4).

Тим не менше, якщо допустити, що зношеність у вартісному вимірі пропорційна фізичному зносу (насправді вона вища і визначається коригуючим коефіцієнтом 1,2 – 1,3, бо об'єкти виводяться з експлуатації з певною залишковою вартістю), звертає на себе цільова відмінність у підходах: західна практика контролює і не допускає значних відхилень від вартості нового об'єкта, вітчизняна ж практика – пасивно відслідковує наближення до стану непридатності до експлуатації.

Тобто, у першому випадку експлуатовані об'єкти виглядатимуть майже як нові, у другому – підтримуватимуться у стані, близькому до граничного, але з високим рівнем вартості експлуатації, що ми і спостерігаємо на практиці.

Вітчизняний метод економії на утриманні категорично відкидається зарубіжними спеціалістами і офіційними стандартами менеджменту активів, а таке витрачання коштів вважається неефективним. Вітчизняні фахівці інколи оправдують свій спосіб утримання об'єктів дефіцитом коштів. А зарубіжний менеджмент, як ми показали вище, якраз і перестерігає, що при зволіканні з капітальними витратами, враховуючи

накопичення потреб, достатні кошти буде все важче знайти, а в результаті вони не з'являться ніколи і в експлуатації знаходитимуться переважно зношені

будівлі з високим рівнем поточних витрат і навіть таких об'єктів буде все менше.

Таблиця 4

Оцінки зношеності об'єктів, %

Стан	Стандарт APPA/NACUBO ³	Рекомендація Parsons	Вітчизняні нормативи фізичного зносу	
			Стан	Діапазон
Добрий	< 5	< 15	0-20	Добрий
Задовільний	5 – 10	15 – 25	21-40	Задовільний
Незадовільний	> 10	> 25	41-60	Незадовільний
Непридатний	>60	> 60	61-80	Ветхий
			81-100	Непридатний

Джерело: [19; 20].

³ APPA – American Public Power Association (Американська асоціація державної енергетики), NACUBO - National Association of College and University Business Officers (Національна асоціація керівників господарства коледжів та університетів). Стандарти цих організацій є похідними загальнонаціональних стандартів.

Слід зауважити, що інформаційне забезпечення розрахунків у західних країнах передбачає наявність укрупнених кошторисних норм не тільки на одиницю площі певного типу будівлі, але й детальніших вартісних норм на будівництво і капітальний ремонт по конструктивних елементах з різними життєвими циклами. Саме так, розбиваючи об'єкт на конструктивні чи функціональні частини з визначеними строками ремонтів та заміни, визначається на практиці обсяг та графік потреб у коштах на капітальні ремонти будівель. Перспективи формування в Україні баз даних вартості конструктивних елементів описані нами у роботі [21], реальні ж кроки, на жаль, гальмуються Мінрегіоном України, де немає розуміння цієї проблеми.

Нова методологія дає можливість створення та використання програмних засобів для проведення прозорих галузевих розрахунків. Так, наприклад, в американській практиці управління майновими комплексами університетів, провідна на цьому ринку компанія Parsons⁴ з 2005 року використовує власне програмне забезпечення *Comet*, яке базується на накопиченій інформації про ремонти, типових наборах дефектів, кращих проектних рішеннях, використовує нормативні строки експлуатації, пропоновані Міжнародною асоціацією власників і менеджерів будівель (*Building Owners and Managers Association - BOMA*)⁵, згадані вище вартісні нормативи RSMean по конструктивних елементах UNIFORMAT⁶.

При цьому йдеться, однак, ніяк не про відновлення конструктивних елементів у попередньому вигляді, а про обов'язкову модернізацію - ефективні проектні рішення, які оптимізують відношення капітальних інвестицій до

майбутніх експлуатаційних витрат (визначаючи їх на перспективу), тобто покращують енергетичні, екологічні та інші характеристики будівель.

У сукупності розглянуті інформаційні ресурси і програмні засоби стають інструментом стратегічного управління, який дозволяє керівникам галузі і окремих університетів із залученням спеціалізованих компаній швидко, упродовж тижня-двох складати обґрунтовані плани капітальних інвестицій в утримання об'єктів нерухомого майна, відслідковувати динаміку показників стану об'єктів.

Інформаційне забезпечення ціноутворення: UNIFORMAT II

Класифікація конструктивних (функціональних) елементів будівель використовує формат, який є загальним для більшості будівель і споруд, незалежно від специфіки об'єктів, методу будівництва або використовуваних матеріалів. Такий формат дозволяє об'єднувати витрати різних стадій життєвого циклу – будівництва і утримання та експлуатації – проектувати нові об'єкти і проведення капітальних ремонтів існуючих об'єктів з урахуванням загальної вартості.

UNIFORMAT II пропонує чотири класифікаційні рівні: укрупнені групи елементів, групи, підгрупи й елементи. Перший рівень формують шість компонентів будівлі з буквеними кодами:

- A - підземна частина
- B - каркас
- C - внутрішня частина
- D - технічні служби будинку
- F - спеціальні будівельні роботи
- I - знесення
- G - роботи на будівельному майданчику.

На наступних рівнях компоненти деталізуються з додаванням частин цифрового коду (табл. 5).

⁴ <http://www.parsons.com/Pages/default.aspx>

⁵ <http://www.boma.org/standards/Pages/default.aspx>

⁶ <http://uniformat.com/>

Таблиця 5

Рівнівконструктивних елементів в UNIFORMATII

Рівень 1 Укрупнені групи елементів	Рівень 2 Групи елементів	Рівень 3 Підгрупи	Рівень 4 Елементи
A Підземна частина	A10 Фундаменти	A1010 Стандартні фундаменти	A1011 Фундаменти під стіни A1012 Фундаменти під колони A1013 Дренаж та гідроізоляція

Джерело: [21].

Загалом, кошторис із застосуванням UNIFORMAT II, починаючи з другого рівня, має наступний структурний вигляд (табл. 6). Вартісні показники при розрахунках отримуються із бази даних RSMMeans.

Використання UNIFORMAT II та створеної на його основі нормативної бази забезпечує можливість проведення економічної оцінки

будівельних проектів на підготовчій стадії – до розробки проектної документації, а також врахування у проектах початкових капітальних інвестицій (вартості будівництва чи капітального ремонту) та подальших експлуатаційних витрат. Виникає можливість порівняння між собою різних проектних рішень для об'єктів подібного призначення.

Таблиця 6

Представлення структури та вартості елементів будівлі та ділянки в UNIFORMAT II

Назва об'єкта						Загальна площа будівлі		
Рівень 2. Рівень 3.		Частка у загальній площі	Характеристики елементів			Вартість 1 кв. м	% у вартості	
Код	Назва		Кіл-ть	Одиниць виміру	Розцінка			Вартість
A10	Фундаменти							
A1010	Стандартні фундаменти							
...								
F20	Знесення							
F2020	Зменшення небезпеки							
Вартість елементів об'єкту								
Z10	Непередбачувані витрати - %							
Z20	Накладні витрати і прибуток - %							
Z2010	Накладні витрати - %							
Z2020	Прибуток - %							
Z30	Інфляційна надбавка - %							
Вартість будівельного об'єкту								
						Загальна площа ділянки		
G10	Підготовка ділянки							
G1010	Очистка ділянки							
...								
G90	Інші об'єкти							
G9090	Інші системи							
Вартість по елементах ділянки								
Z50	Непередбачувані витрати - %							
Z60	Накладні витрати і прибуток - %							
Z6010	Накладні витрати - %							
Z6020	Прибуток - %							
Z70	Інфляційна надбавка - %							
Вартість будівельних робіт на об'єкті								

	Будівля		Ділянка		Разом	
	Вартість	%	Вартість	%	Вартість	%
Вартість елементів						
Непередбачувані витрати						
Накладні витрати і прибуток						
Інфляційна надбавка						
Загальна вартість будівництва						

Джерело:[21].

Класифікація UNIFORMATII дозволяє замовникам структурувати одночасно вартість і етапи робіт на календарних графіках, а також здійснювати по конструктивних елементах довгострокове планування витрат на утримання будинків.

Попри очевидну користь, такий підхід до нормування вартості передбачає накопичення і постійне оновлення у заданому форматі інформації про вартість виконаних будівельно-ремонтних робіт. Це повинно відбуватися наступним чином.

Для обрахунку тендерних пропозицій, так і управління ремонтно-будівельними проектами, підряднику зручніша традиційна структура вартості та календарних графіків за видами робіт. Але після завершення проекту, навпаки, інформація про вартість робіт і матеріалів прив'язується до конструктивних (функціональних) елементів будинку. Таким чином можна створювати бази даних різного ступеню укрупнення.

Результатом створення і використання класифікації в Україні може стати формування

середньої вартості капітального ремонту 1 кв. м площі будівель різних типів, а в подальшому - і їхнього утримання. Наявність таких показників має особливо велике значення для планування ремонтів типових житлових і громадських будівель, зокрема у складі майнових комплексів навчальних закладів.

Case Study. Розглянемо як зразок оцінку компанією Parsons комплексу будівель державного університету Ферріс, штат Мічіган [20].

На початковому етапі фахівцями компанії було обстежено конструктивні елементи 58 будівель майнового комплексу університету і отримано загальну картину стану майна (табл. 7). Зношеність 27,6% у порівнянні з нормативами (табл. 4) свідчила, що загалом університет повинен здійснити значні ремонтні роботи. Дані по конкретних об'єктах показали, що 8 з них досягли зношеності понад 60% і вимагають знесення та заміни, 47 різних навчальних та житлових будівель - перевищили рівень 45%, а 26 будівель - рівень 25%.

Таблиця 7

Загальна оцінка стану будівель університету

Назви об'єктів	Площа, тис. кв. футів	Вартість усунення дефектів, млн дол.	Відновна вартість, млн дол.	FCI, %
Університет Ферріса, у тому числі:	3785	226,8	821,6	27,60
Університетське містечко Біг Репідз:	3509	203,8	737,5	27,64
– допоміжні споруди	1741	115,1	305,9	37,61
– нежитлові будівлі	282	13,9	51,0	27,20
– житлові будівлі	1460	101,2	255,0	39,69
– інші загального фінансування	1768	88,8	431,6	20,57
Університетське містечко Гранд Репідс	258	22,9	84,1	27,27

Джерело: [20]

Вартість усунення дефектів визначалась укрупнено за даними RSMean, скоригованими для міста Біг-Репідз, де в основному розташоване університетське містечко, коефіцієнтом 0,842 від середнього національного показника. Крім того дані RSMean були скориговані на коефіцієнт накладних витрат і прибутку – 1,518.

Усі потреби на ліквідацію виявлених дефектів були проаналізовані за категоріями: капітальний ремонт (63%), відкладені витрати (28%), реконструкція (9%), а також модернізація, поточний ремонт, функціональна достатність (разом менше 1%). Був здійснений також аналіз вартості робіт по

конструктивних елементах для визначення можливих підрядників, починаючи від ремонту механічного обладнання (95395 тис. дол.) до оздоблення (18132 тис. дол.) та інших. Крім такого аналізу, для забезпечення оптимального фінансування, наприклад, упродовж 10 років були розроблені та порівняні між собою різні сценарії плану ремонтних робіт:

- 1) підтримання показника FCI на тому ж рівні;
- 2) зменшення FCI до рівня 25%;
- 3) те ж, при досягненні FCI рівня 15%.

Інвестиції по роках, розраховані за допомогою програми *Comet*, наведені на рис. 2.

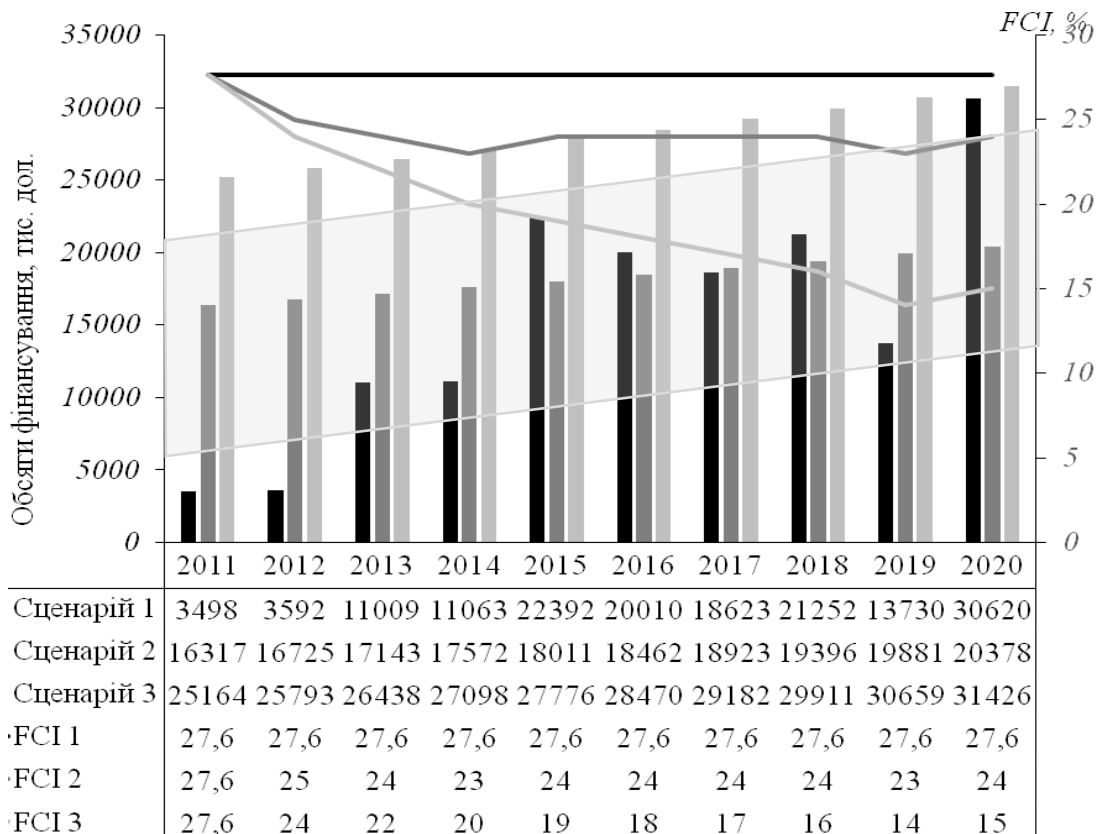


Рисунок 2. Модель фінансування

Джерело: складено авторами з використанням [20]

У зарубіжній практиці управління нерухомістю існує емпіричне правило, яке ми згадували раніше, щорічні капітальні інвестиції мають знаходитись у діапазоні приблизно 1,5 - 3% (іноді вказують 2 - 4%) відновної вартості майна у поточних цінах. Це для нашого випадку визначає початковий нормальний фінансовий діапазон 12339 - 24677 тис. дол. на рік з деяким зростанням, пропорційним вартості оновленого майна (відмічене фоном на рис. 2). Модель демонструє, що річний рівень фінансування за другим і третім сценаріями знаходиться в межах рекомендованого діапазону.

У першому сценарії існують значні коливання в необхідних обсягах фінансування, пов'язані з необхідністю термінових робіт на об'єктах з високим рівнем зносу. Крім того, видно, що збереження FCI на рівні, вищому за 25%, несерйозно збільшення майбутніх фінансових потреб при появі необхідності заміни цілої групи об'єктів з FCI понад 60%, що у випадку проблем з фінансуванням може мати критичне значення для функціонування університету.

Використане програмне забезпечення типу Comet дає змогу відстежувати появу дефектів у конструктивних елементах за часом виникнення і ліквідації. Інтеграція таких даних з базами даних з витратами на експлуатацію і ремонти по

конструктивних елементах, будівлях, навчальних закладах та у галузевому масштабі є основою для обґрунтування ефективності управління майном, планування фінансових потреб на утримання об'єктів нерухомості.

Регулярне (раз на 3 - 5 років) обстеження стану майна дає можливість визначити довгострокові стратегії фінансування, бачити пооб'єктно граничні терміни експлуатації і передбачати пікові фінансові потреби, пов'язані із новим будівництвом чи реконструкцією.

Висновки

Дискусії навколо державного фінансування вищої освіти носять переважно макроекономічний та соціально-політичний характер: як обґрунтувати з боку держави соціальний та професійний попит на освітні послуги, визначити відповідні обсяги держзамовлення та вартість підготовки студентів. Йдеться про механізм здійснення витрат. Натомість, за кордоном в освіті переважно функціонує інвестиційний механізм, який базується на теорії людського капіталу, тобто положенні, що обґрунтовані інвестиції в освіту приносять високий прибуток. Його шукають держава, підприємства, громадяни, здійснюючі свої витрати на освіту. Існує інформаційна база щодо професій, заробітної плати

та вартості навчання, де суб'єкт може визначити доцільність і окупність навчання. Відтак попит і пропозиція урівноважуються.

Нібито гіпертрофія вищої освіти в Україні пояснюється тим, що у пошуку пріоритетів витрат вартість навчання виявилась посиленою для більшості сімей. Рішення приймалося ними, бо освіта «не зашкодить», а не зовсім тому, що була перспектива роботи і окупності витрат. Не було поширених реальних альтернатив використанню такого розміру заощаджень (фінансові ринки, надійні депозити; а нерухомість була дорожчою). Але ми отримали високий рівень освіченості громадян при її невисокій якості, армію підготовлених викладачів та науковців.

В умовах оголошеного значного скорочення державного замовлення і при вже виснажених можливостях громадян на різних рівнях управління, крім вивільнення викладачів, виникнуть проблеми утримання та експлуатації матеріальної бази: галузі в цілому, окремих навчальних закладів, конкретних об'єктів нерухомого майна.

На жаль, утримувати у належному рівні об'єкти усіх державних вищих навчальних закладів вже неможливо. Потрібно зосередитись на збереженні і оновленні стратегічно необхідних об'єктів основних навчальних закладів. Інше майно вимагає оцінки і вирішення питання щодо його використання або продажу приватним ВИШам, доки об'єкти не зносилися остаточно.

Для забезпечення управління майном державних навчальних закладів необхідно, на зразок розвинених країн, запроваджувати облік витрат по об'єктах нерухомості, створювати галузеві бази даних щодо вартості утримання об'єктів, їхнього стану, здійснених ремонтів, формувати відповідні нормативи, які увійдуть складовою частиною у нормативи фінансування підготовки фахівців у різних навчальних закладах. Для професійного управління портфелем нерухомості закладів вищої освіти доцільно залучати спеціалізовані управлінські та інжинірингові компанії. Необхідно розгорнути підготовку фахівців з управління нерухомістю.

У цих умовах обґрунтування достатніх обсягів фінансування потужної матеріальної бази навчальних закладів насправді виступає запорукою збереження державного майна, створюваного упродовж десятиліть і потенціалу державних вищих навчальних закладів як об'єктів стратегічної галузі - освіти.

Література

1. Чугаєв А.А. Экономический механизм регулирования подготовки специалистов в условиях новых хозяйственных отношений: дис. д-ра экон. наук: 08.00.05 / Киев. ин-т народ. хоз-ва. – К., 1990. – 389 с.
2. Каленюк І.С. Економічна природа та особливості розвитку освітнього потенціалу України: автореф. дис... д-ра экон. наук: 08.01.01 / І.С. Каленюк ; Київ. нац. экон. ун-т. — К., 2002. — 35 с.
3. Фінансове забезпечення розвитку вищої освіти і науки в Україні: автореф. дис. д-ра экон. наук: 08.04.01 / Т.М. Боголіб ; Н.-д. фінанс. ін-т при М-ві фінансів України. — К., 2006. — 38 с.
4. Механізм фінансового забезпечення вищої освіти в умовах формування соціально орієнтованої ринкової економіки: автореф. дис. канд. экон. наук : 08.00.08 / Ю. В. Волинчук ; Ін-т регіон. дослідж. НАН України. — Л., 2010. — 21 с.
5. Фінансовий механізм функціонування та розвитку системи вищої освіти в Україні: автореф. дис. канд. экон. наук: 08.00.08 / О.В. Тимошенко ; Укр. акад. банк. справи Нац. банку України. — Суми, 2010. — 19 с.
6. Формування і використання фінансових ресурсів у вищих навчальних закладах: автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.08 / Л. І. Іщук ; Львів. держ. фін. акад. — Л., 2010. — 20 с.
7. Фінансове забезпечення вищої освіти в Україні: автореф. дис. канд. экон. наук: 08.00.08 / В.М. Гельман ; Ін-т економіки пром-сті НАН України. — Донецьк, 2008. — 20 с.
8. Фінансове забезпечення діяльності вищого навчального закладу: автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.08 / О. Ю. Буцька ; Донец. нац. ун-т економіки і торгівлі ім. М. Туган-Барановського. — Донецьк, 2010. — 18 с.
9. Ніколаєва Т.В. Державне та комунальне нерухоме майно: об'єкти управління вартістю життєвого циклу / Т.В. Ніколаєва // Комунальне господарство міст: Науково-технічний збірник. - Серія «Економічні науки». - Харків: ХНУМГ, 2015, Випуск 119. - С. 24-30.
10. Roper, Kathy O. The facility management handbook / Kathy O. Roper, Richard P. Payant. — Fourth edition. American Management Association, 2014. - 670 p.
11. Texas A&M University System. Asset Management Manual. Revised 06/2014. [Електронний ресурс] — Режим доступу: http://assets.system.tamus.edu/files/budgets-acct/pdf/Asset_Mgmt_Manual.pdf — 44 p.
12. Old Dominion University. Office of Finance Procedure Manual. Revised 03-2015 [Електронний ресурс] — Режим доступу: <https://www.odu.edu/content/dam/odu/offices/finance-office/policies/fixed-asset-management-3-800.pdf>
13. Ніколаєва Т.В. Модель формування і регулювання витрат життєвого циклу об'єктів / Т.В. Ніколаєва // Науково-практична конференція «Визначення вартості об'єктів будівництва, проектних, будівельно-монтажних та ремонтно-будівельних робіт із застосуванням сучасних технологій і матеріалів. Ціноутворення, управління та документообіг у будівництві - 2015», Івано-Франківськ, 11-15 травня 2015 р. — С. 18-43.

14. Николаева Т.В. Управление недвижимостью высших учебных заведений на методических основах менеджмента активов / Т.В. Николаева, Л.О. Витренко // Глобальні та національні проблеми економіки. МНУ імені В.О. Сухомлинського. – Миколаїв: МНУ, 2015, №6. - [Електронний ресурс] . – Режим доступу: <http://global-national.in.ua/issue-6-2015>.

15. Рахункова палата. Рішення про результати аналізу формування, розміщення і виконання державного замовлення на підготовку фахівців з вищою освітою від 11 серпня 2015 року № 1-5. [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://osvita.net/wp-content/uploads/2015/10/20150811_No_1_5.pdf

16. Методика розрахунку орієнтовної середньої вартості підготовки одного кваліфікованого робітника, фахівця, аспіранта, докторанта [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/346-2013-n>

17. Ліцензійні умови надання освітніх послуг у сфері вищої освіти. Із змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України від 29 листопада 2011 року N 1377 [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/REG8674.html

18. Николаев В.П. Нові засади ціноутворення в інвестиційно-будівельному процесі / В.П. Николаев // Формування ринкових відносин в Україні: Зб. наук. праць / Наук. ред. І.Г. Манжуров. – К.: НДЕІ Мінекономрозвитку і торгівлі, 2010. - №. 4.– С. 71 -77.

19. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015 :2009. Видання офіційне. Київ, 2009. – 46 с.

20. Ferris State University Facility Condition Assessment Report. Parsons, 2011. - 20 p.

21. В. Николаев. Международные классификации и нормы в управлении стоимостью жизненного цикла объектов / В. Николаев, П. Пантелеев, М. Жураковская // Международное право и проблемы интеграции. – Баку: БГУ, 2014. - № 3 (39). – С. 391-398.

References

1. Chugaev A.A. (1990) Economic mechanism of specialist training regulation in terms of new business relationships. PhD dissertation (Economics), Kiev Institute of National Economy, Kiev. (in Russian).

2. Kaleniuk I.S. (2002). Economic nature and development features of education potential of Ukraine. Extended abstract of PhD dissertation (Economics), Kiev National Economic University, Kiev. (in Ukrainian).

3. Bogolib T.M. (2006) Financial provision of higher education and development of science in Ukraine. Extended abstract of PhD dissertation (Economics), The Research Financial Institute of the Ministry of Finances of Ukraine, Kiev. (in Ukrainian).

4. Volynchuk J.V. (2010) Mechanism of financial support of higher education in terms of socially oriented market economy formation. Extended abstract of PhD dissertation (Economics), Institute of Regional Research of the NAS of Ukraine, Lviv. (in Ukrainian).

5. Tymoshenko O.V. (2010) Financial mechanism of functioning and development of the system higher of education in Ukraine. Extended abstract of PhD dissertation

(Economics), Ukrainian Academy of Banking of the National Bank of Ukraine, Kiev. (in Ukrainian).

6. Ishchuk L.I. (2010) Forming and use of financial resources in higher education institutions. Extended abstract of PhD dissertation (Economics), Lviv State Financial Academy, Lviv. (in Ukrainian).

7. Hrlman V.M. (2010) Financial provision for higher education in Ukraine. Extended abstract of PhD dissertation (Economics), Zaporizhe National University under Ministry of Education and Science of Ukraine, Donetsk. (in Ukrainian).

8. Butska O.Y. (2010) Financial maintenance of activity of a higher educational institution. Extended abstract of PhD dissertation (Economics). Donetsk National University of Economics and Trade name after Mikhail Tugan-Baranovskiy, Donetsk. (in Ukrainian).

9. Nikolaeva T.V. (2015) Public and municipal real estate: objects of life cycle cost management. Municipal Economy of Cities, "Economic sciences" series, (119., 24-30.

10. Roper, Kathy O. The facility management handbook / Kathy O. Roper, Richard P. Payant. — Fourth edition. American Management Association, 2014. - 670 p.

11. Texas A&M University System. Asset Management Manual. Revised 06/2014. [Online] – http://assets.system.tamus.edu/files/budgets-acct/pdf/Asset_Mgmt_Manual.pdf – 44 p.

12. Old Dominion University. Office of Finance Procedure Manual. Revised 03-2015 [Online] – <https://www.odu.edu/content/dam/odu/offices/finance-office/policies/fixed-asset-management-3-800.pdf>

13. Nikolaeva, T.V. (2015) Model of forming and cost regulation of objects' life cycle. Abstract of Papers. Scientific and practical conference "Determining the value of construction facilities, design, installation and construction, and building and repair work applying modern technologies and materials. Price formation, management and document flow in construction – 2015", Ivano-Frankivsk, May 11-15, 2015 (pp. 18-43).

14. Nikolaeva, T.V., Vitrenko, L.O. (2015) Higher education institutions property management on the methodological basis of assets management. Global and National Economic Problems. Mykholaiv National University named after V.O. Suhomylnskij. Mykholaiv, (6) [Online] – <http://global-national.in.ua/issue-6-2015>.

15. Accounting Chamber of Ukraine. Resolution on the results of the analysis of formation, location and budget fulfillment for specialists with higher education training Aug. 11th, 2015 № 1-5. [Online] – https://osvita.net/wp-content/uploads/2015/10/20150811_No_1_5.pdf

16. Assessment methodic of estimated average cost of training of the 1 skilled worker, specialist, post graduate student, doctoral student [Online] – <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/346-2013-n>

17. License provisions of education services in the higher education sphere. With amendments and additions from the order of the Ministry of Education and Science, Youth and Sport of Ukraine, Nov. 29th, 2011. N 1377 [Online] – http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/REG8674.html

18. Nikolaev, V.P. (2010) New pricing principles in investment and construction process. Formation of Market Relations in Ukraine. Kiev: NDEI Economic Development and Trade, 4, 71 -77.

19. Rules of determining physical deterioration of residential buildings. SOU ZKG 75.11– 35077234. 0015 :2009. (2009) Official Edition. Kiev, 46.
20. Ferris State University Facility Condition Assessment Report. Parsons, 2011. - 20.
21. Nikolaev, V. (2014) International classifications and norms in value management of objects' life cycle. International Law and Integration Issues, Baku: BSU, 3 (39), 391-398.

Автор: НІКОЛАЄВ Всеволод Петрович
Національний університет державної податкової служби України, Ірпінь, доктор економічних наук, професор.

Автор: НІКОЛАЄВА Тетяна Володимирівна
Національний університет державної податкової служби України, Ірпінь, кандидат економічних наук.
E-mail: f-tatiana@yandex.ru

STRATEGIC MANAGEMENT OF REAL ESTATE PORTFOLIO OF HIGHER EDUCATION INSTITUTIONS

V.P. Nikolaiev, T.V. Nikolaieva

The condition of public higher education institutions facilities are considered. The shortcomings of the methodology and practice of institutions funding, including maintenance and operation of real estate are analysed. The data regarding the high level of deterioration of facilities as a result of insufficient capital costs for their maintenance are demonstrated. The limited role of non-budget sources of institutions financing and the financial mechanism of private universities different from the state ones is analysed. It is shown that in terms of excess supply of educational services and the reduction of public funding in strategic perspective, there is a risk of destruction of public higher education institutions facilities and their failure to ensure the proper level of service provision. Considering the modern western methodology of strategic planning and financing of higher education facilities, the institutional, informational and methodological obstacles to its implementation in Ukraine are marked. The necessity of creation a regulatory framework of construction costs, maintenance and major repairs of buildings and structures of higher education is explained. On this information basis the methodology of surveys and planning of costs for construction and major repairs is proposed as well as the farther development of information base data by adding cost data of executed repairs at different sites. As an example the planning capital repairs of property portfolio of one of the US universities is analysed. The final conclusions about the need for new methods and information to plan capital expenditures of higher education institutions is made.

Keywords: higher education institutions, management, property, depreciation, financing, standards.

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ПОРТФЕЛЕМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА УЧРЕЖДЕНИЙ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

В.П. Николаев, Т.В. Николаева

Рассматривается состояние материальной базы высших учебных заведений государственной собственности. Анализируются недостатки методологии и практики финансирования учебных заведений, в частности содержания и эксплуатации объектов недвижимости. Приводятся данные относительно высокого уровня износа объектов в результате недостаточного уровня капитальных затрат на их содержание. Анализируется ограниченная роль внебюджетных источников финансирования учебных заведений и финансовый механизм частных вузов, отличный от государственных. Показано, что в условиях превышения предложения образовательных услуг и сокращение государственного финансирования в стратегической перспективе возникает опасность разрушения материальной базы государственных учреждений высшего образования и несостоятельности обеспечения ими надлежащего уровня предоставления услуг. Рассматривая современную западную методологию стратегического планирования и финансирования материальной базы высшего образования, отмечаются институциональные, информационные и методические препятствия для ее внедрения в Украине. Обосновывается необходимость создания нормативной базы расходов на строительство, содержание и капитальный ремонт зданий и сооружений учреждений высшего образования. На этой информационной основе предлагается методология обследования объектов и планирования расходов на капитальные ремонты с пополнением информационной базы данными относительно выполненных на различных объектах ремонтных работ и их стоимости. В качестве примера, рассмотрен процесс планирования капитальных ремонтов объектов имущественного комплекса одного из университетов США. Сделаны выводы о необходимости применения новых методов и информационного обеспечения планирования капитальных расходов высших учебных заведений.

Ключевые слова: высшие учебные заведения, управление, имущество, износ, финансирование, нормативы.