

УДК 69:059.7

**ОРГАНІЗАЦІЙНІ, СТАТИСТИЧНІ ТА ПРАВОВІ АСПЕКТИ
ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО
БУДІВНИЦТВА**

**STATISTICAL AND LEGAL ASPECTS SOLVING PROBLEMS
OF UNFINISHED CONSTRUCTION ORGANIZATIONAL**

**Івко А. В., аспірант (ЗНТУ, м. Запоріжжя), Лук'янова Т. В.,
аспірант (ЗНТУ, м. Запоріжжя)**

**Ivko A.V., postgraduate (ZNTU, Zaporizhzhya), Lykianova T.V.,
postgraduate (ZNTU, Zaporizhzhya)**

В статті доведена необхідність розгляду проблеми вибору варіативності використання об'єктів незавершеного будівництва (ОНБ) шляхом організаційно-технічних схем та організаційних заходів

The article is an analysis of a basis to solve the problem in the organizational and technological aspects. Separate the individual aspects of the methodology completion of unfinished construction and schemes of unfinished construction. Review statistics proves the problem of unfinished construction, established in Zaporizhzhya region. Organizational and technical training facilities renovation under construction - a system of interrelated technical, technological, organizational and economic measures taken to pre contractual stage of the investment cycle. Classification of organizational and technical schemes and organizational measures will fully justify pass algorithm uses of unfinished construction. The problem of organizational and technical training for assets under construction is complex and requires a comprehensive approach with deep processing options and assessment of cost-effectiveness of investment in the completion of these objects, play or diversification.

Ключові слова: об'єкти незавершеного будівництва, напрямок добудови, ОНБ в Запорізькій області, організаційно-технічна підготовка, реновація, ефективність, ринкова вартість, стадія будівництва.

Keywords: unfinished construction, the direction of completion, unfinished construction in Zaporizhzhya region, organizational and technical training, refurbishment, efficiency, market value, under construction.

Постановка проблеми та її зв'язок з науковими і практичними завданнями

В Запорізькій області обсяг незавершеного будівництва становить значну частку. Попит на об'єкти незавершеного будівництва на ринку нерухомості є низьким. Основною причиною цього, поряд з низькою платоспроможністю юридичних і фізичних осіб, є недосконалість ціноутворення, невизначеність законодавчих актів, зокрема в оподаткуванні нерухомості, продажу землі, неопрацювання проблеми оцінки ефективності організаційно-технічної підготовки добудови і диверсифікації.

У вітчизняній і зарубіжній літературі з організації будівництва недостатньо уваги приділяється проблемі, практично відсутні розробки щодо вирішення ряду нових завдань, які з'явилися у зв'язку з переходом України до ринкової економіки.

Таким чином, недостатня в цілому розробленість проблеми, відсутність комплексного підходу до оцінки її ефективності, велике практичне значення обумовили, розгляд теми незавершеного будівництва з акцентом на організаційно-технічні аспекти.

Проблеми організаційно-технічної підготовки ОНС знайшли відображення у роботах Дікмана Л.Г., Шрейбера О.К., Гончаренка Д.Ф., Цая Т.Н., Ушацького С.А. Проблеми визначення теоретичного та правового режиму об'єкта приділяли увагу Н. Доценко-Білоус, В. Кара, Р. Козлов, Г. Мацюк, С. Сліпченко, І. Спасибо-Фатеева, О. Чуєва.

Цілі та задачі публікації

Метою статті є аналіз підґрунтя вирішення проблеми в організаційно-технологічному аспекті. Відокремити окремі аспекти методики добудови об'єктів незавершеного будівництва та схем об'єктів незавершеного будівництва.

Виклад матеріалу

Структурні зрушення, що відбуваються в будівельній галузі регіону і безпосередньо на будівельних підприємствах, зумовили

переорієнтацію їх цілей і завдань. Заохочення держави здійснюється в рамках Закону України від 25.12.2008 № 800-VI «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», постанов Кабінету міністрів України: від 11.02.2009 №140 «Про затвердження Порядку забезпечення громадян доступним житлом», від 11.11.2009 №1249 «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 -2017 роки» [4].

Сутність структурних зрушень полягає в зменшенні обсягів будівництва житла, великих промислових комплексів, у докорінній зміні номенклатури об'єктів, що будуються. Торкнулись ці зрушення і самої організації будівництва: зменшились обсяги поточного будівництва, не в повному обсязі використовується сітьове планування, немає потреби в наявності на будівельному підприємстві власного парку потужних будівельних машин і особливо, що вимагає свого рішення, – це незавершене будівництво.

Об'єкти незавершеного будівництва (ОНБ) займають особливе місце на ринку нерухомості, їх частка на розвинутому ринку є сьогодні досить значною.

Питання про те, який параметр незавершеного будівництва має бути в центрі уваги при управлінні інвестиційним процесом, – фронт одночасно здійснюваного будівництва, стан заділів чи стан незавершеного будівництва (віддзеркалюючи результати взаємодії двох найважливіших самостійних компонентів).

Проблема невивченості тематики «незавершене будівництво» зустрічається ще на кроці визначення поняття. Це питання досі залишається відкритим та нерегульованим. З точки зору теорії є сукупністю будівельних матеріалів, а з точки зору практики представляє собою окремий вид нерухомого майна, але з притаманними лише йому характерними ознаками.

В ст.331 Цивільного кодексу України із змінами, внесеними згідно із Законом № 3201-IV від 15.12.2005, не міститься визначення поняття «об'єкта незавершеного будівництва», лише зазначено, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). До завершення

будівництва особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва [1].

Однак, визначення об'єкта незавершеного будівництва міститься в інших нормах чинного законодавства України, наприклад, в ст.1 Закону України «Про іпотеку» від 05.06 2003 року № 898IV, під об'єктом незавершеного будівництва розуміється – об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства. (ст. 1 доповнено абзацом згідно із Законом N 800VI (80017) від 25 грудня 2008 року) [1].

В Запорізькій області обсяг незавершеного будівництва становить значну частку. Попит на об'єкти незавершеного будівництва на ринку нерухомості є низьким. Основною причиною цього, поряд з низькою платоспроможністю юридичних і фізичних осіб, є недосконалість ціноутворення, невизначеність законодавчих актів, зокрема в оподаткуванні нерухомості, продажу землі, не опрацювання проблеми оцінки ефективності організаційно-технічної підготовки добудови і диверсифікації.

У вітчизняній і зарубіжній літературі з організації будівництва недостатньо уваги приділяється проблемі, практично відсутні розробки щодо вирішення ряду нових завдань, які з'явилися у зв'язку з переходом України до ринкової економіки. Ряд проблем організаційно-технологічних рішень добудови і диверсифікації об'єктів незавершеного будівництва ще чекають свого вирішення.

Таким чином, недостатня в цілому розробленість проблеми, відсутність комплексного підходу до оцінки її ефективності, велике практичне значення обумовили, вивчення теми незавершеного будівництва з акцентом на правові, економічні, та організаційно-технічні аспекти.

За даними Головного управління статистики у Запорізькій області (рисунок 1), стан будівель та споруд незавершеного будівництва на 1 січня 2015 року на 01.01.2015р. в області налічується 694 будівлі та споруди, що знаходяться у стадії незавершеного будівництва.

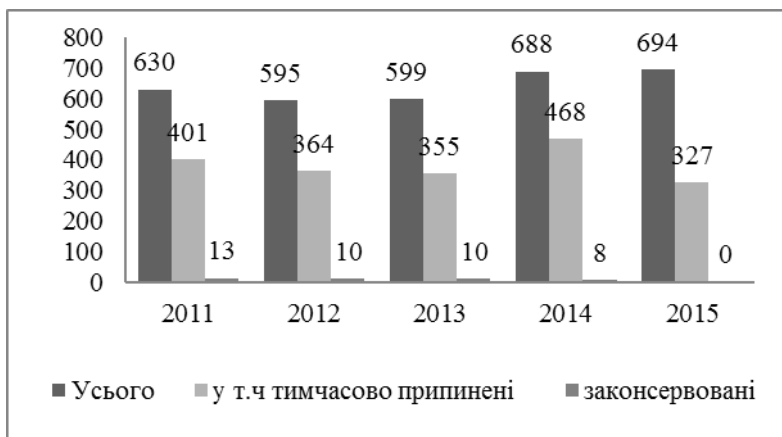
Таблиця 1

Кількість будівель та споруд незавершеного будівництва за станом будівництва

Найменування	Усього одиниць	У тому числі будівництво яких					
		Здійснювалось		тимчасово припинені		законсервовано	
		одиниць	у % до загальної кількості	одиниць	у % до загальної кількості	одиниць	у % до загальної кількості
Будівлі:	475	260	54,7	215	45,3	-	-
житлові	243	157	64,6	86	35,4	-	-
нежитлові	232	103	44,4	129	55,6	-	-
Інженерні споруди	219	107	48,9	112	51,1	-	-

Найбільше таких об'єктів зосереджено у містах Бердянськ (29,4%) та Запоріжжя (14,8%) [2].

Рис.1. Кількість будівель та споруд незавершеного будівництва на



1 січня 2015р.

В Україні підготовка будівельного виробництва регламентується нормативними документами і розглядається як комплекс взаємопов'язаних підготовчих заходів характеру, що забезпечує здійснення будівництва об'єкта. Проте у зв'язку з приватизацією ОНБ виникла проблема продажу ОНБ з подальшою добудовою і диверсифікацією, для яких питання організаційно-технічної підготовки є специфічними, не мають єдиного методичного підходу і потребують обґрунтування місця, структури і складу в інвестиційному циклі, що склався в ринкових умовах.

Таким чином, шлях подальшого розгляду тематики передбачається у розгляді «проблемного трикутника», у вершинах якого розміщені такі позиції як моделювання проблем, їх вивчення, розгляд шляху оптимізації та групування, створення універсальної моделі вирішення питання.

Організаційно-технічна підготовка (ОТП) реновації об'єктів незавершеного будівництва - це система взаємозв'язаних технічних, технологічних, організаційних та економічних заходів, що здійснюються до перед контрактного етапу інвестиційного циклу [3].

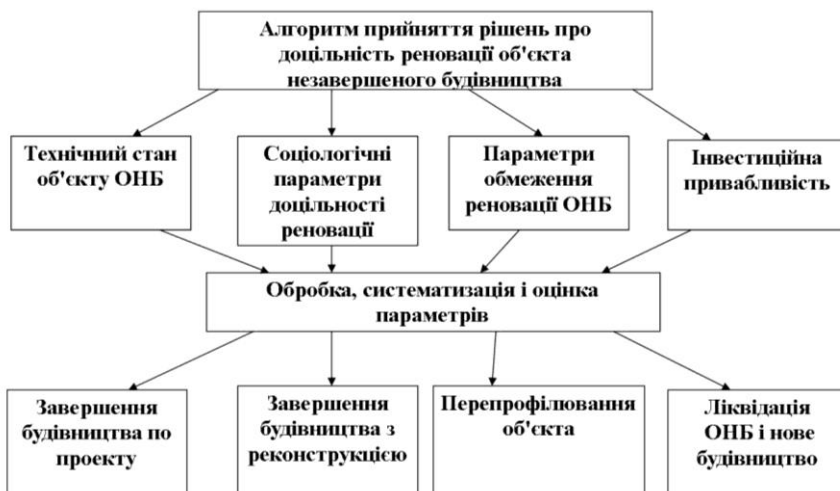


Рис.2. Алгоритм прийняття рішень про доцільність реновації ОНС

Для практичного вирішення цього завдання запропоновано алгоритм прийняття рішень про доцільність реновації об'єкта незавершеного будівництва (рисунку 2). З цією метою виявлено

передумови, необхідні для прийняття рішення введенні в експлуатацію об'єкта незавершеного будівництва. Виявлені технічні, стратегічні, економічні, фінансові та соціальні мотиви вибору певного виду реновації, що дозволять забезпечити ефективно використання об'єкта.

Висновки

1. З аналізу наведених теоретичних визначень об'єкта незавершеного будівництва можна вивести його ознаку: об'єкт незавершеного будівництва скла дається з незавершеного будівництвом майна (фундамент, стіни тощо), а також із будівельних матеріалів, які були використані в процесі будівництва цього об'єкта та стали його невід'ємною складовою.

Незалежно від ступеня готовності, незавершений будівництвом об'єкт приваблює інвесторів вже в силу наявності земельної ділянки, але як об'єкт оцінки істотно відрізняється від завершеного об'єкта, оскільки на вартість впливають зовсім інші фактори. Застосовувані методи оцінки повинні відображати повною мірою ці особливості, що забезпечить об'єктивну оцінку.

2. У вітчизняній і зарубіжній літературі з організації будівництва недостатньо уваги приділяється проблемам об'єктам незавершеного будівництва, практично відсутні розробки щодо вирішення ряду нових завдань, які з'явилися у зв'язку з переходом України до ринкової економіки.

Складається досить чітка картина на будівельному ринку Запоріжжя: недостатній контроль за узгодженням і розробкою об'єктів на стадії проектування, нечесні на руку забудовники, неграмотне планування будівельного процесу - всі ці фактори разом створюють сприятливий ґрунт для проблемної ситуації на ринку. Будівництва стоять в стані заморозки, сучасні офіси пустують, спортивні комплекси і споруди зводяться набагато довше заявлених термінів.

3. Аналіз обсягів незавершеного будівництва показує, що в Запорізькій області вони досить суттєві. Зокрема, обсяг незавершеного житлового будівництва з року в рік зростає, і становить по об'єктах нерухомості, будівництво яких законсервовано, остаточно припинено або тимчасово призупинено, 45,3% від їх загальної кількості.

4. Проблема організаційно-технічної підготовки для об'єктів незавершеного будівництва є складною і потребує комплексного

підходу з глибоким опрацюванням варіантів і оцінкою економічної ефективності інвестицій в добудову цих об'єктів, відтворення або диверсифікацію.

1. Козлов Р. Ю. Правовий статус об'єкта незавершеного будівництва//Держава і право. Юридичні і політичні науки: 36. наук, праць. — К., 2002. — Вип. 17. — С. 228—234.

2. Експрес-випуск від 20.04.2015, №830 Головного управління статистики у Запорізькій області.

3. Козловская М.А. Современное состояние достройки объектов незавершенного строительства и вопросы собственности- Вестник университета(ГУУ). – М.: ГУУ, 2006, №3(19), 0,7 п.л.

4. Barton P. Modeling in the economic evaluation of health care: selecting the appropriate approach / P. Barton, S. Bryan, S. Robinson // Journal of health services research & policy. – 2004. – № 9(2). – P. 110–118.

5. Городнова Н.В. Методический подход к оценке сроков завершения строительства объектов государственно-частными партнерствами / Н.В. Городнова, А.В. Байковская // Стратегический управленческий анализ. – 2011. – № 3.

6. Давиденко О.А. Прогнозування ціни об'єктів незавершеного будівництва на ри-нку нерухомості// Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.14. – К.: Тех-ніка, 1998. – С.188-190

7. Стефанчук О.Р. Цивільне право України: навч. посібник / О.Р. Стефанчук. – К. : Прецедент, 2005. – 536 с

8. Гогунский, В. Д. Обоснование закона о конкурентных свойствах проектов [Текст] / В.Д. Гогунский, С. В. Руденко, П. А. Тесленко // Управління розвитком складних систем. – 2012. - № 8. – С. 13 – 15.

9. Тесля Ю. М. Інформаційна технологія управління проектами на базі ERPP (enterprise resources planning in project) та APE (administrated projects of the enterprise) систем / Ю. М. Тесля, А. О. Білощицький, Н. Ю. Тесля // Управління розвитком складних систем. – 2010. - № 1. – С. 16 – 20.