

УДК 330.33.012:669(477)

**ФІНАНСОВІ ВАЖЕЛІ ЯК МЕХАНІЗМИ УПРАВЛІННЯ
ДЕЦЕНТРАЛІЗОВАНИМИ РЕСУРСАМИ**<http://orcid.org/0000-0002-7142-4308>

Горошкова Лідія Анатоліївна, д. е. н., доцент, професор кафедри підприємництва, менеджменту організацій та логістики, академік Академії економічних наук України, Запорізький національний університет, goroshkova69@gmail.com, +380674581067

Волков Володимир Петрович, д. т. н., проф., професор кафедри підприємництва, менеджменту організацій та логістики, академік академії економічних наук України, Запорізький національний університет, kafedra_pmoil_znu@ukr.net <http://orcid.org/0000-0002-1270-895x>

Карбівничий Іван Олексійович, аспірант, Запорізький національний університет <http://orcid.org/0000-0003-1770-9668>

Goroshkova Lidiya, Doctor of economical science, Professor of the department of business, management organizations and logistics, Zaporizhzhya National University

Volkov Vladimir, Doctor of technical science, professor, Professor of the department of business, management organizations and logistics, Zaporizhzhya National University

Karbivnychy Ivan, postgraduate of the Department of business, management and logistics, Zaporizhzhya National University

L. Goroshkova, V. Volkov, I. Karbivnychy. Financial levers as mechanisms of management decentralizing resources.

In work the conducted analysis of essence and features of going near the real estate and management by her. The set connection of objects of the real estate is with earth on the basis of material, economic, legal and social criteria. Certain features of control system by the real estate are taking into account her internal components that is functional; financial; physical and external: social processes, political changes, market state of affairs, state influence. Set features of property administration of territorial communities. Offer the systematization objects of the real estate of territorial communities on the basis of grouping of them thus: building, communications, territories, aquatoriums. Well-proven necessity of creation of effective control system by the real estate of territorial communities, that will allow not only to support her initial cost but also provide terms for her increase (commercialization of the real estate).

Горошкова Л. А., Волков В. П., Карбівничий І. О. Фінансові важелі як механізми управління децентралізованими ресурсами.

В роботі проведений аналіз сутності та особливостей підходів до нерухомості та управління нею. Встановлений зв'язок об'єктів нерухомості із землею на основі матеріальних, економічних, юридичних та соціальних критеріїв. Визначені особливості системи управління нерухомістю з урахуванням її внутрішніх компонент, якими є функціональний; фінансовий; фізичний та зовнішні: соціальні процеси, політичні зміни, ринкова кон'юнктура, державний вплив. Встановлені особливості управління нерухомістю територіальних громад. Запропонована систематизація об'єктів нерухомості територіальних громад на основі групування їх таким чином: будівлі, комунікації, території, акваторії. Доведена необхідність створення ефективної системи управління нерухомістю територіальних громад, що дозволить не тільки підтримувати її початкову вартість, а й забезпечувати умови для її підвищення (комерціалізація нерухомості).

Горошкова Л. А., Волков В. П., Карбівничий І. А. Финансовые рычаги как механизмы управления децентрализованными ресурсами.

В работе проведен анализ сущности и особенностей подходов к недвижимости и управления ею. Установлена связь объектов недвижимости с землей на основе материальных, экономических, юридических и социальных критериев. Определены особенности системы управления недвижимостью с учетом ее внутренних компонент, которыми является функциональный; финансовый; физический и внешние: социальные процессы, политические изменения, рыночная конъюнктура, государственное влияние. Установленные особенности управления недвижимостью территориальных общин. Предложена систематизация объектов недвижимости территориальных общин на основе группирования их таким образом: здания, коммуникации, территории, акватории. Доказанная необходимость создания

эффективной системы управления недвижимостью территориальных общин, которая позволит не только поддерживать ее начальную стоимость, но и обеспечивать условия для ее повышения (коммерциализация недвижимости).

Постановка проблеми. Актуальність проблем ефективного управління комунальною (муніципальною) нерухомістю обумовлена тим, що володіння нею відкриває можливості отримання не тільки основних, але й додаткових фінансових важелів розвитку та ефективного функціонування територіально-господарських комплексів і систем, що створює умови підвищення рівня економічної безпеки регіонів та країни. Але ці можливості більшість власників та користувачів експлуатують неефективно, оскільки не отримують максимальної економічної вигоди за умови мінімальних витрат на експлуатацію та утримання нерухомості.

Аналіз основних досліджень чи публікацій. Сучасними аспектами вирішення проблем розвитку територіальних громад та місцевого самоврядування займаються такі вчені, як Павлюк А.П., Олійник Д.І., Баталов О.А., Дацко О.І., Муркович Л. Л., Молодожен Ю.Б. та ін. [1-4]. Результати власних досліджень наведені у [5-9].

Виокремлення невирішених проблем, яким присвячена стаття. У сучасних умовах децентралізації соціально-економічних утворень особливої актуальності набуває проблема розбудови ефективного управління комунальною нерухомістю територіальними громадами та їх власністю. Актуальними постають дослідження складних суспільно-економічних систем, які функціонують на основі прийняття колективних рішень і здійснення колективних дій. Це вимагає вивчення передумов ефективного управління нерухомістю на місцевому рівні та формування методологічної бази удосконалення територіальної організації різних гілок влади шляхом насамперед формування самодостатніх територіальних громад. Управління нерухомістю має специфіку в порівнянні із традиційним менеджментом на ринку товарів та послуг. Саме тому існує необхідність побудови оптимальної моделі управління нерухомістю територіальних громад, що забезпечить можливість отримання постійного прибутку для її власників.

Мета статті. Основним завданням роботи є аналіз сутності та особливості підходів до нерухомості та її використання з метою створення системи управління нею.

Результати дослідження. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» (в редакції від 02.08.2017 р.) містить таке визначення: «Територіальна громада – жителі, об'єднані постійним проживанням у межах села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання жителів кількох сіл, що мають єдиний адміністративний центр» [10].

Стаття 143 Конституції України містить перелік повноважень територіальної громади як первинного суб'єкта місцевого самоврядування, які здійснюються безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування. До них належить: управління майном, що є в комунальній власності; затвердження програм соціально-економічного та культурного розвитку і контроль їх виконання; затвердження бюджетів відповідних адміністративно-територіальних одиниць і контроль їх виконання; встановлення місцевих податків і зборів відповідно до закону; забезпечення проведення місцевих референдумів та реалізація їх результатів; утворення, реорганізація та ліквідація комунальних підприємств, організацій і установ, а також здійснення контролю за їх діяльністю; вирішення інших питань місцевого значення, віднесених законом до їхньої компетенції [11].

У статті 16 Закону зазначено, що матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у комунальній власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад.

Для того, щоб ефективно управляти майном територіальних громад, необхідно

визначити основні об'єкти такого управління. На нашу думку, будувати систему управління необхідно з урахуванням того, що можливо виокремити територіальні громади таких основних типів: міські, сільські та змішані. Міські територіальні громади створюються мешканцями міст, сільські – мешканцями сіл та селищ, змішані – в разі, якщо до складу територіальної громади одночасно входять як міста, так і селища і відповідно їх мешканці.

Отже, з урахуванням викладеного, незалежно від типу громади, потребує управління рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у комунальній власності територіальних громад, об'єкти їхньої спільної власності. Для міських та змішаних територіальних громад актуальним також є управління житлово-комунальним господарством населених пунктів, оскільки воно є важливою складовою комунальної нерухомості.

У зв'язку з цим проаналізуємо більш детально склад рухомого і нерухомого майна та особливостей його використання.

Усі речі або матеріальні об'єкти (зазначені поняття приймемо, як тотожні) поділяють на рухомі та нерухомі. Цей поділ ґрунтується на їх природних властивостях. Нерухомі речі, за загальним правилом, не можуть бути вільно переміщені в просторі, вони є індивідуально визначеними. Рухомі – мають здатність вільно переміщуватися в просторі, можуть бути як індивідуально визначеними, так і родовими.

Нерухомість є важливою складовою всіх взаємовідносин суб'єктів національного господарства, тому стабільність норм, що її регулюють, забезпечує стабільність функціонування держави.

Щодо визначення поняття «нерухомість» між різними правовими системами є численні розбіжності. Зокрема, що треба вважати постійною ознакою нерухомості?

Так, французьке законодавство ґрунтується на найширшій концепції нерухомих речей (ст.ст. 517-526 Цивільного кодексу Франції). Стаття 517 цього Кодексу встановлює, що майно є нерухомим за своєю природою і призначенням або внаслідок того, що воно є складовою частиною предмета, що належить до нерухомості. До цієї категорії майна за своєю природою належать земля й пов'язані з нею будівлі, зібраний врожай на корені, ліс тощо. До нерухомих речей за їхнім призначенням французьке законодавство відносить: машини, інструменти й сировину, що використовується на підприємстві для обслуговування, експлуатації тощо, хоча за своєю природою вони є рухомими. Якщо ці об'єкти виокремлюються зі складу майна, то їх вважають рухомими. Крім того, нерухомістю на підставі їхнього призначення визнають речі, приєднані власником назавжди до земельної ділянки.

Згідно з § 94-96 Цивільного кодексу Німеччини, нерухомістю вважається земля та складові частини земельної ділянки, під якими розуміють речі, нерозривно пов'язані з правом власності на таку ділянку.

Стаття 812 Цивільного кодексу Італії до нерухомості відносить землю, водні джерела, річки, дерева, споруди і «все, що пов'язане з землею природним або штучним чином упродовж певного часу». Крім того, до нерухомості належать млини, бані, а також усі об'єкти, що перебувають на плаву, але завжди з'єднанні з берегом.

Радянське законодавство поділ майна на рухоме й нерухоме вперше встановило актом «Основи цивільного законодавства СРСР і союзних республік», затвердженим у 1991 р. [12].

Ст. 4 цих Основ не давала дефініції нерухомості, вона лише перелічувала види об'єктів такого майна та давала змогу класифікувати рухоме та нерухоме майно. «Майно поділяється на нерухоме і рухоме. До нерухомого майна належать земельні ділянки й усе, що міцно з ними пов'язане, а саме: будинки, споруди, підприємства, інші майнові комплекси, багаторічні насадження. Законодавчими актами до нерухомого може бути віднесене й інше майно. Особливості придбання і припинення прав на нерухоме майно встановлюються законодавчими актами.

Майно, переміщення якого можливе без непропорційної шкоди його призначенню, належить до рухомого, якщо законодавчими актами не встановлено інше».

Стаття 181 Цивільного кодексу (ЦК) України визначає речі (майно), що належить до нерухомості [13]. Так, до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Відповідно до ст. 191 ЦК підприємство, як єдиний майновий комплекс, є нерухомістю.

Відповідно до положень національного стандарту № 1 «Загальні засади майна і майнових прав» та Стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» (Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2007 р. №2658-III зі змінами і доповненнями), зазначає, що нерухомість – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно з законодавством належить до нерухомого майна.

Таким чином, в Україні до нерухомості відносять:

- землю (земельні ділянки, невидобуті корисні копалини, відокремлені водні об'єкти);
- багаторічні насадження;
- будівлі, споруди та їх структурні елементи (житлові будинки, квартири, місця загального користування житлових будинків, дачі, садові будинки, гаражі, інші будівлі);
- передавальні пристрої;
- підприємства, їх структурні підрозділи, цілісні майнові комплекси;
- судна внутрішнього плавання, морські та повітряні судна;
- космічні об'єкти.

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, яка характеризується певним місцем розташування, цільовим (господарським) призначенням та іншими ознаками, з визначеними щодо неї правами.

Поліпшення земельної ділянки – це будь-які фізичні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки та фізично пов'язані з нею, а також фізичні наслідки будь-яких заходів, що спричинили зміну рельєфу, умов освоєння земельної ділянки або потенційну прибутковість її використання.

Багаторічні насадження – це штучні багаторічні насадження незалежно від віку: плодово-ягідні, технічні, захисні, декоративні й озеленювальні насадження всіх видів; штучні насадження ботанічних садів, інших науково-дослідних організацій і навчальних закладів для науково-дослідних цілей. Об'єктом класифікації цієї групи є зелені насадження кожного парку, скверу, саду, бульвару, подвір'я, території підприємства і т. ін.

Будівлі – це приміщення, пристосовані для постійного або тимчасового перебування в них людей, а також об'єкти власності, функціонально пов'язані з такими приміщеннями.

Будівлі залежно від їхнього соціального призначення поділяються на будинки (у тому числі готелі, мотелі, кемпінги та інші подібні об'єкти туристичної інфраструктури), квартири, кімнати в багатосімейних (комунальних) квартирах, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках, або в гаражних кооперативах, дачні будинки та інші об'єкти дачної (садової) інфраструктури, відмінні від землі.

Будівлі як об'єкти нерухомості поділяються на житлові і нежитлові.

Нежитлові будинки – будівельно-архітектурні об'єкти, призначенням яких є створення умов для виробничого процесу, соціально-культурного обслуговування, збереження матеріальних цінностей.

Житлові будинки призначені для постійного проживання людей, а також історичні

пам'ятки, ідентифіковані, в основному, як житлові будинки.

Споруди – це об'єкти нерухомості, відмінні від будівель. Споруди – це інженерно-будівельні об'єкти, призначені для створення і виконання технічних функцій (залізничні шляхи, тунелі, дороги, греблі, естакади) або для обслуговування населення (стадіони, басейни, споруди міського благоустрою). До складу споруд входять усі пристрої, що становлять із ними єдине ціле.

Споруди як об'єкти нерухомості можуть бути класифіковані на містобудівні (наземні й підземні), енергозабезпечуючі (нафтобази, теплоелектростанції), інфраструктурні (транспортні й термінальні), промислові (доменні та мартенівські печі, стапелі, елінги), екологічні (заводи з утилізації відходів й очисні споруди) та спеціальні споруди військово-промислового комплексу.

Передавальні пристрої – (нафто- і газопроводи, лінії електропередач) широко використовуються як технологічні споруди паливно-енергетичних комплексів цивільного та промислового призначення.

Підприємство як цілісний майновий комплекс – поєднує всі види майна, призначені для його діяльності: окремі об'єкти нерухомості (будівлі, споруди, земельні ділянки, устаткування), нематеріальні активи (права користування, авторські права), а також оборотні кошти (сировина, готова продукція, грошові кошти, зобов'язання). Підприємство загалом або його частина можуть бути об'єктом купівлі-продажу, оренди та інших угод, пов'язаних із становленням, зміною і закінченням майнових прав.

Зв'язок об'єктів нерухомості із землею можливо визначити на основі матеріальних, економічних, юридичних та соціальних критеріїв.

Матеріальний критерій полягає в тому, що нерухомістю є всі об'єкти, що природним або штучним способом пов'язані з землею, яка переносить на них свої природно-функціональні параметри. Всі об'єкти нерухомості мають певну площу, розташовані на певній відстані щодо джерел сировини, постачальників, споживачів, центрів концентрації споживчого попиту, транспортних ліній тощо. Так, матеріальними параметрами нерухомості є такі: простір, площа, відстань.

Зазначені просторові характеристики будівель і споруд (фундамент, матеріал стін тощо) визначаються природними фізичними властивостями землі – характером ґрунту, ландшафтом, рельєфом, кліматом. Особливі властивості мають такі об'єкти нерухомості, як електростанції, шахти. Їхня фізична залежність від землі ще більша.

Не менш важливим для розуміння нерухомості є її економічний зв'язок із землею. Особливі економічні параметри нерухомості залежать від властивостей землі, як фундаментальної основи всіх інших видів нерухомості. Нерухомість стає ефективним об'єктом інвестування і надійним інструментом генерування доходу в разі наявності права власності на землю. Основні економічні елементи нерухомого майна – вартість і ціна також залежать від права власності на землю. Вартість і ціна первинно виникають з таких властивостей нерухомості як корисність, здатність задовольняти різні потреби й інтереси людей. Економічні відносини щодо нерухомості впливають на процес ефективності формування муніципальних (місцевих) бюджетів та реалізації соціальних програм. Джерелами формування коштів, у цьому випадку є оподаткування власників нерухомості та отримання доходу від надання права користування муніципальним майном місцевих органів влади та місцевого самоврядування.

Юридичний критерій визначає юридичний статус тих об'єктів, що розташовані в землі, на землі й над землею. Об'єкти нерухомості, що розташовані в землі та на поверхні землі, юридично реєструються за місцем розташування земельної ділянки. Щодо цих об'єктів нерухомості може виникати право власності та окремі види речових прав (сервітути, суперфіції, емфітевзиси).

Соціальна роль нерухомого майна полягає в задоволенні фізіологічних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людей. Для задоволення цих потреб суттєве значення має земля бо більшість з того, що потрібно людині для проживання, вона

одержує в кінцевому рахунку від землі.

ЦК України закріплює такі особливості правового режиму нерухомості:

а) Право власності та інші речові права на нерухомість, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід та припинення підлягають державній реєстрації.

б) Зобов'язання, предметом якого є нерухомість, за загальним правилом, виконується за місцезнаходженням цього майна.

в) Набуття права власності на новостворене майно або набуття права власності за договором виникає з моменту державної реєстрації цієї нерухомості або переходу права власності на неї до набувача.

г) Встановлений особливий порядок набуття права власності на безхазяйну річ та більш тривалі строки набувальної давності на нерухоме майно.

д) Діють спеціальні правила укладання правочинів з нерухомістю, що передбачають залежність прав на земельну ділянку від прав на нерухомість.

Нерухомість є сукупністю публічних і приватних прав, встановлюваних державою з урахуванням вітчизняних особливостей та міжнародних норм.

Щодо нерухомості можливі такі способи відчуження: купівля-продаж, приватизація, майновий найм, концесія, дарування та спадкування.

а) Купівля-продаж. Договір купівлі-продажу – один з найбільш розповсюджених видів договорів у господарському обігу. Всі види цього договору врегульовані у книзі 5 Цивільного кодексу України [13]. Відповідно до ст. 655 ЦК України договір купівлі-продажу – це договір, за яким одна сторона (продавець) зобов'язується передати майно (товар) у власність іншій стороні (покупцеві), а покупець зобов'язується прийняти майно і сплатити за нього певну грошову суму (ціну).

б) Приватизація – це відчуження майна, що перебуває у державній власності і власності Автономної Республіки Крим на користь фізичних та недержавних юридичних осіб. Відповідно до Конституції України (ст. 47) [11] і Житлового кодексу (ЖК) України (ст. 65) [14] наймачі житлових приміщень мають право придбати займані ними житлові приміщення у власність на підставах, передбачених чинним законодавством. Основним нормативним актом, що регулює відносини передачі житлових приміщень, що входять у житловий фонд комунальної власності і житловий фонд, який знаходиться в повному господарському віданні або оперативному управлінні державних підприємств, установ та організацій (відомчий житловий фонд), у приватну власність громадян, є Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 року.

в) Майновий найм (оренда). Договір майнового найму (оренди) – це договір, за яким одна сторона (наймодавець) зобов'язується надати іншій стороні (наймачу) майно у користування за плату на певний строк (ст. 759 ЦК). Поняття оренди і майнового найму вживаються як тотожні, оскільки при будь-якій оренді має місце найм майна. Вживання то одного, то іншого терміна пов'язане в основному зі сформованою практикою їхнього найменування у певних сферах. Договір майнового найму (оренди) відрізняється від інших договорів такими особливостями: наймач отримує майно не у власність, а лише в тимчасове користування. Цією ознакою даний договір відрізняється від договорів міни, купівлі-продажу, за якими покупець майна стає його власником. Оскільки наймач є лише тимчасовим користувачем майна, із закінченням строку договору або у разі його дострокового розірвання він повинен повернути взяте в найм майно наймодавцю у справному вигляді; договір має оплатний характер.

г) Концесія. Поняття і правові основи регулювання відносин концесії державного та комунального майна, а також умови і порядок її здійснення визначені Законом України «Про концесію» від 16.07.1999 р.

Нерухомість – складова національного багатства країни, що відіграє важливу роль у системі суспільних відносин, оскільки з нею пов'язане повсякденне життя людей, діяльність юридичних осіб та громадських об'єднань.

Виокремлення нерухомих речей із решти майна пояснюється не лише важливістю

природних ресурсів для економіки країни, а й тим, що до нерухомості законодавство відносить найцінніші й соціально значущі речі, що ніколи не залишать меж країни й завжди становитимуть основу формування всіх інших видів власності.

У фінансово-економічному словнику за ред. А. Г. Завгороднього та Г. Л. Вознюк нерухомість визначається як земля та інші природні угіддя, що належать фізичній або юридичній особі, а також будь-яке майно, розміщене на землі, пов'язане з нею (будівлі, споруди, тощо) [15].

У Оксфордському тлумачному словнику нерухоме майно трактується як будь-яке майно, що складається із землі, а також будівель та споруд на ній [16].

Міжнародні стандарти оцінки відносять до нерухомості землю та всі речі, що є природною частиною землі, наприклад, дерева, корисні копалини, а також всі речі, приєднані до неї людьми, – будівлі та заходи покращення земель. Всі споруди, приєднані до землі, такі як каналізація, опалення і системи охолодження, вбудовані предмети, такі як ліфти, також є частиною нерухомості.

Нерухомість є основою національного майна держави, вона є уречевленою у матеріальних об'єктах працею минулих років. Національне майно за своїм соціально-економічним призначенням поділяють на дві складові:

а) Майно у сфері виробництва функціонує у вигляді цілісних майнових комплексів, підприємств, будівель та споруд виробничого призначення, машин і обладнання. Саме воно є обов'язковим ресурсом, що забезпечує процес виробничо-господарської діяльності. За рахунок цього майна створюються активи суб'єктів господарювання.

б) Майно у сфері соціального та культурно-побутового обслуговування населення країни. Перш за все, це житлові будівлі та соціально-культурні об'єкти.

Об'єкти нерухомості можливо певним чином класифікувати.

За походженням усі об'єкти нерухомості поділяються на природні та штучні.

Природні включають земельні ділянки, надра, багаторічні насадження, ліси, відокремлені водні об'єкти.

Штучно створені об'єкти нерухомості за функціональним призначенням поділяються на житлові та нежитлові. Останні, в свою чергу, класифікуються на суспільні, комерційні об'єкти та інженерні споруди.

До житлової нерухомості, призначеної для проживання людей, належать житлові будинки різної поверховості, квартири, кімнати, дачні будинки, інші житлові приміщення.

Комерційна нерухомість приносить дохід або створює умови для його здобуття – офіси, ресторани, магазини, готелі, гаражі, склади, споруди, підприємства як майнові комплекси, підприємства побутового обслуговування (лазні, душові, перукарні, пральні, кінолабораторії, приймальні пункти, ательє різного призначення).

Суспільна (громадська) нерухомість – це лікувально-оздоровчі об'єкти (лікарні, поліклініки, будинки пристарілих, будинки дитини, санаторії, спортивні комплекси), навчально-виховні об'єкти (дитсадки, ясла, школи, училища, коледжі, університети, будинки дитячої творчості), культосвітні об'єкти (музеї, виставкові комплекси, будинки культури, театри, цирки, планетарії, зоопарки, парки культури, ботанічні сади), заклади науки та наукового обслуговування (академії та філії, науково-дослідні інститути, конструкторські бюро, проектні, проектно-пошукові, проектно-технологічні організації та інші), спеціальні об'єкти (адміністративні будівлі, пам'ятники, меморіальні споруди, вокзали, порти, поштакти, телефонні станції). Інженерні споруди та передавальні пристрої складають ще одну групу нерухомості.

У більшості західноєвропейських країн об'єкти нерухомості класифікуються за категоріями.

У сучасних умовах нерухомість належить до основних ресурсів, що забезпечують ефективну діяльність господарюючих суб'єктів, муніципалітетів, органів державного управління та відповідний рівень життя окремої особи, людини та домогосподарств. Саме тому існує необхідність створення ефективної системи управління нерухомістю.

При побудові системи управління нерухомістю необхідно враховувати, що основними факторами виробництва є: земля, праця, капітал, підприємницькі здібності, інформація (включається останнім часом). Відповідно до цих факторів виробництва (за економічним призначенням) виділяють відповідні ринки:

а) Ринок товарів та послуг. Він включає ринок предметів споживання і послуг, ринки засобів виробництва, інформації й інтелектуального продукту (науково-технічних розробок), нерухомості.

б) Фінансовий ринок, до якого належать ринок капіталів (інвестиційний і кредитний ринки), ринок цінних паперів (фондовий), грошовий (валютний) ринок.

в) Ринок праці, робочої сили, людських ресурсів.

Нерухомість, як фінансова категорія і форма вкладення капіталу, є одним з основних факторів національного виробництва. З її специфікою пов'язані певні особливості функціонування ринку нерухомості, а саме те, що йому притаманні властивості одночасно двох ринків – товарів та послуг (за формою) і фінансового (за економічним змістом).

Нерухомість як товар має низку відмінностей від інших товарів. Це об'єкт довгострокових інвестицій (в землю, будівлі, житло, об'єкти підприємницької діяльності). Нерухомість займає певний простір, що визначає її місцезнаходження, умови проживання, може продаватися або передаватися у спадщину.

Обсяги нерухомості, їх вартість та динаміка виступають показниками, що характеризують ефективність функціонування суб'єктів господарювання, муніципальних органів та держави загалом, а також рівень добробуту населення окремих країн, регіонів, населених пунктів.

На нашу думку, систему управління нерухомістю доцільно побудувати на основі виокремлення основних її компонент. Можливо для цього варто погодитись з підходом англійських експертів у сфері нерухомості, які виділяють такі найсуттєвіші компоненти нерухомості:

а) Функціональний. Це, в першу чергу, ресурсний компонент. Саме об'єкти нерухомості (земельні ділянки, технологічні споруди, об'єкти інфраструктури, виробничі і офісні приміщення) є базовими щодо забезпечення діяльності суб'єктів господарювання.

Отже, управління передбачає необхідність визначення оптимальних обсягів, складу і структури нерухомості, тобто обґрунтування обсягів та оптимізації структури активів і порядку їх використання.

б) Фінансовий. Об'єкти нерухомості – це активи суб'єктів господарювання, тому їх обсяги, склад, вартість, поточний стан та інші характеристики безпосередньо впливають на ефективність діяльності суб'єктів господарювання.

Так, управлінські дії, в першу чергу, повинні бути націлені на зниження собівартості виготовлення і реалізації продукції (послуг), оптимізації обсягів податкових платежів, підвищення ринкової вартості бізнесу, його інвестиційної привабливості і т. ін.

в) Фізичний. Нерухомість – це сукупність фізичних об'єктів, що за своїми проектними характеристиками і поточним станом впливають на безпеку, якість, комфортність основної виробничої діяльності. Ці об'єкти вимагають дотримання певних умов і режиму експлуатації, встановлених законодавством та нормативними актами будівництва, землевпорядкування, санітарного стану, водопостачання, водовідведення і т. ін. Управлінські дії повинні бути націлені на реалізацію комплексу технічного менеджменту (управління експлуатаційним станом нерухомості) та його фінансового забезпечення (фінансове забезпечення управління експлуатацією нерухомості) одночасно зі створенням додаткових робочих місць.

При побудові системи управління нерухомістю доцільно враховувати, що певна частка факторів впливу на динаміку вартості об'єктів нерухомості є інтегральними за своїм змістом. Тобто вони, з одного боку є результатом ефективного управлінського впливу (внутрішні фактори), з іншого – віддзеркалюють вплив соціальних процесів,

політичних змін, ринкової кон'юнктури, характеру державного впливу (зовнішні фактори).

Серед зовнішніх факторів виділяють такі:

а) Параметри державної житлової політики: наявність загальнодержавних та регіональних програм масового будівництва дешевого житла, розвитку індивідуального малоповерхового будівництва, реформ управління комунальною нерухомістю та інше.

б) Особливості державної програми приватизації об'єктів промисловості, заходів щодо забезпечення зростання інвестиційної привабливості і зниження ризиків інвестування в окремих регіонах та секторах економічної діяльності.

в) Наявність державних програм стимулювання розвитку малого та середнього бізнесу.

г) Рівень досконалості принципів оподаткування майна фізичних та юридичних осіб, введення єдиного податку на нерухомість та інше.

Таким чином, на нашу думку, з метою забезпечення системного підходу до управління майном територіальних громад та їх об'єднань, можливо згрупувати об'єкти комунальної власності ОТГ таким чином:

I. Будівлі

1) Адміністративні та житлові приміщення: а) органи виконавчої влади та місцевого самоврядування; б) гуртожитки.

2) Заклади освіти: а) загальноосвітні навчальні заклади I-III, I-II та I ступенів; б) дошкільні навчальні заклади; в) заклади позашкільної освіти; г) гімназії; д) ліцеї; е) коледжі; ж) технікуми; з) вищі навчальні заклади (муніципальні); і) музичні школи.

3) Медичні установи: а) фельдшерсько-акушерські пункти; б) амбулаторії на засадах сімейної медицини; в) сільські лікарські амбулаторії; г) лікарні; д) поліклініки; е) аптеки; ж) ветеринарні лікарні; з) пологові будинки; і) стоматологічні поліклініки; к) пункти обігріву; л) центри матері та дитини; м) геріатричні пансіонати; н) дитячі будинки.

4) Заклади культури: а) будинки культури; б) сільські клуби; в) бібліотеки; г) театри, кінотеатри; д) телебачення; ж) філармонії; з) пам'ятники, пам'ятні знаки, пам'ятки архітектури.

5) Заклади фізичної культури та спорту: а) спортивні школи; б) спортивні споруди.

б) Транспортна інфраструктура: а) управління електротранспортом; б) управління муніципальним автотранспортом; в) автодор.

7) Державні установи (розміщені у будівлях, що належать територіальній громаді): а) пожежні служби; б) рятувальні служби; в) оборонні об'єкти; г) реєстрація актів цивільного стану та майнових прав; д) правоохоронної діяльності; ж) соціального страхування; з) пенсійного забезпечення; і) казначейського обслуговування; к) геодезична служба; л) метеорологічна служба.

II. Комунікації

1) Комунальне господарство: а) підприємства електромереж; б) підприємства тепломереж; в) підприємства з водопостачання та водовідведення; г) житлово-комунальні підприємства; д) управляючі компанії (муніципальні).

2) Установи зв'язку (розміщені у будівлях, що належать територіальній громаді): а) пошта; б) установи зв'язку.

III. Території

а) земельні ресурси (сільгоспугіддя, землі запасу, землі резервного фонду, землі природоохоронного фонду, присадибні ділянки, землі під забудовою у межах населених пунктів); б) шляхи; в) підприємства електромереж зовнішнього освітлення; г) підприємства зеленбуду; д) парки, сквери; е) полігони ТПВ; ж) місця поховання; з) місця паркування автомобілі.

IV. Акваторії

а) ставки; б) штучні водойми; в) озера; г) водосховища; д) річки.

Отже, розв'язання проблем ефективного управління комунальною

(муніципальною) нерухомістю передбачає, на нашу думку, використання системного, комплексного, міжнаукового та міждисциплінарного підходу, що базується на наукових засадах.

Висновки з проведеного дослідження. В роботі проведений аналіз сутності та особливостей управління нерухомістю. Встановлений зв'язок об'єктів нерухомості із землею на основі матеріальних, економічних, юридичних та соціальних критеріїв. Визначені особливості системи управління нерухомістю з урахуванням її внутрішніх компонент, якими є функціональний; фінансовий; фізичний та зовнішні: соціальні процеси, політичні зміни, ринкова кон'юнктура, державний вплив. Встановлені особливості управління нерухомістю територіальних громад. Запропонована систематизація об'єктів нерухомості територіальних громад на основі групування їх таким чином: будівлі, комунікації, території, акваторії. Доведена необхідність створення ефективної системи управління нерухомістю територіальних громад, що дозволить не тільки підтримувати її початкову вартість, але й забезпечувати умови для її підвищення (комерціалізація нерухомості).

Перспективи широкомасштабної реорганізації територіальної влади і її прав на комунальну власність, що розпочалися у рамках державної стратегії територіального розвитку, об'єктивно обумовлюють зростання ролі якісного управління комунальними ресурсами, впровадження інноваційних технологій у реформування системи місцевого самоврядування загалом і культури управління зокрема.

Список використаних джерел:

1. Батанов О. В. Територіальна громада – первинний суб'єкт муніципальної влади в Україні: поняття та ознаки / О.В. Батанов : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.cvk.gov.ua/visnyk/pdf/2008_2/visnik_st_13.pdf.
2. Муркович Л. Територіальна громада як суб'єкт місцевого самоврядування в Україні: теоретичні аспекти / Л. Муркович : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.dbuapa.dp.ua/vidavnicтво/2010/2010_02%285%29/10mliuta.pdf.
3. Молодожен Ю. Б. Поняття і сутність територіальної громади в системі місцевого самоврядування України / Ю.Б. Молодожен // Університетські наукові записки: Часопис Хмельницького університету. – 2006. – № 2. – С. 128-136.
4. Територіальна громада як базова ланка адміністративно-територіального устрою України: проблеми та перспективи реформування. Аналітична доповідь / Павлюк А. П., Олійник Д.І., Баталов О.А., Дацко О.І., Валюшко І.В., Барвіцький С.Ю. – К.: НІСД, 2016. – 61 с.
5. Горошкова Л. А. Управління фінансовими потоками програм створення територіальних громад / Л. А. Горошкова, В. П. Волков, Г. В. Коваленко // Управління проектами та розвиток виробництва. – 2017. - №1 (61). – С.93-100.
6. Горошкова Л. А. Створення та управління продовольчими ресурсами територіальної громади / Л. А. Горошкова, В. П. Волков, Р. О. Карбівничий // Управління проектами та розвиток виробництва. – 2017. - №1 (61). – С.100-108.
7. Горошкова Л. А. Проектне управління ціноутворення у житлово-комунальному господарстві / Л. А. Горошкова, В. П. Волков, І. О. Карбівничий // Управління проектами та розвиток виробництва. – 2017. - №1 (61). – С.108-117.
8. Горошкова Л. А. Технологія якісного і кількісного управління територіальними громадами / Л. А. Горошкова, В. П. Волков, Г. В. Коваленко, Р. О. Карбівничий // Управління проектами та розвиток виробництва. – 2017. - №2 (62). – С. 29-41.
9. Горошкова Л. А. Олігополістичний сценарій розвитку житлово-комунального господарства / Л. А. Горошкова, В. П. Волков, І. О. Карбівничий, І. А. Горбова // Управління проектами та розвиток виробництва. – 2017. - №2 (62). – С. 41-58.
10. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.Zakon2.rada.gov.ua/lows/show/280/97-вр>.
11. Конституція України: прийнята на 5 сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. - К.: Право, 1996. - 63 с.
12. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик: Закон СССР от 31.05.1991 г. № 2212-1 // Ведомости Верховного Совета (ВВС). – 1991. – № 26. – Ст. 733.
13. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
14. Житловий кодекс Української РСР // Відомості Верховної Ради України. – 1983. – Ст. 129.
15. Завгородній А. Г. Фінансово-економічний словник / А. Г. Завгородній, Г. Л. Вознюк. – Київ :

Знання, 2007. – 1072 с.

16. Оксфордський тлумачний словник : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.oed.com>.

References:

1. Batanov O. V. A territorial community - primary subject of municipal authority in Ukraine: concept and attribute / O.V. Batanov: [the Electronic resource]. - Mode of access: http://www.cvk.gov.ua/visnyk/pdf/2008_2/visnik_st_13.pdf.

2. Murkovich L. A. territorial community as the subject of local self-management in Ukraine: theoretical aspects / L. Murkovich: [the Electronic resource]. - Mode of access: http://www.dbuapa.dp.ua/vidavnictvo/2010/2010_02%285%29/10mliuta.pdf.

3. Molodozhen Y. B. Concept and essence of a territorial community in system of local self-management of Ukraine / Y.B. Molodozhen // University scientific slip: a magazine of Khmelnytskyi university. - 2006. - № 2. - P. 128-136.

4. Territorial community as a base part of the administrative - territorial device of Ukraine: problems and prospects of reforming. The analytical report. - K.: NISI, 2016. - 61 p.

5. Goroshkova L. Management of financial flows of the programs of creation of territorial communities / L. Goroshkova, V. Volkov, G.Kovalenko // Management of the projects and development of manufacture. - 2017. - №1 (61). – P. 93-100.

6. Goroshkova L. Creation and management of food resources of a territorial community / L. Goroshkova, V. Volkov, P. Karbivnychi // Management of the projects and development of manufacture. - 2017. - №1 (61). – P. 100-108.

7. Goroshkova L. Design management ценообразования in a жилищно-мunicipal services / L. Goroshkova, V. Volkov, I. Karbivnychi // Management of the projects and development of manufacture. - 2017. - №1 (61). – P. 108-117.

8. Goroshkova L. Technology of qualitative and quantitative management of territorial communities / L. Goroshkova, V. Volkov, G.Kovalenko, P. Karbivnychi // Management of the projects and development of manufacture. - 2017. - №2 (62). – P. 29-41.

9. Goroshkova L. The oligopolistical script of development of a housing and municipal services / L. Goroshkova, V. Volkov, G.Kovalenko, I. Karbivnychi, I.Horbova // Management of the projects and development of manufacture. - 2017. - №2 (62). - P. 41-58.

10. Zakon Ukrainy` «Pro misceve samovryaduvannya v Ukraini» : [Elektronny`j resurs]. – Rezhym`m dostupu: <http://www.Zakon2.rada.gov.ua/lows/show/280/97-vr>.

11. Konstytuciya Ukrainy`: pry`jnyata na 5 sesiyi Verhovnoyi Rady` Ukrainy` 28 chervnya 1996 r. - K.: Pravo, 1996. - 63 s.

12. Osnovy grazhdanskogo zakonodatel`stva Soyuza SSR i soyuznyh respubly`k: Zakon SSSR ot 31.05.1991 g. № 2212-I // Vedomosty` Verhovnogo Soveta (VVS). – 1991. – № 26. – St. 733.

13. Cy`vil`ny`j kodeks Ukrainy` vid 16.01.2003 № 435-IV // Vidomosti Verhovnoyi Rady` Ukrainy`. – 2003. – № 40. – Ct. 356.

14. Zhy`tlovy`j kodeks Ukrainy` RSR // Vidomosti Verhovnoyi Rady` Ukrainy`. – 1983. – St. 129.

15. Zavgorodnij A. G. Finansovo-ekonomichny`j slovny`k / A. G. Zavgorodnij, G. L. Voznyuk. – Ky`yiv: Znannya, 2007. – 1072 s.

16. Oksfords`ky`j tlumachny`j slovny`k: [Elektronny`j resurs]. – Rezhym`m dostupu: <http://www.oed.com>.

Keywords: a territorial community; budget; incomes of the budget; charges of the budget; budget politics; stable development.

Ключові слова: територіальна громада; бюджет; доходи бюджету; видатки бюджету; бюджетна політика; стабільний розвиток.

Ключевые слова: территориальная община; бюджет; доходы бюджета; расходы бюджета; бюджетная политика; стабильное развитие.

Перевірено на плагіат: <https://corp.unicheck.com/library/viewer/report/6357413>