

УДК 658.2:332

**ВЗАЄМОДІЇ УЧАСНИКІВ СФЕРИ РЕГІОНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ
ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ***Семенов В.Ф.*

Висвітлені основні проблеми інтеграційних перетворень у сфері будівництва і експлуатації житлового фонду. Проаналізовані характер інтеграційних процесів в житлово-комунальному господарстві.

Ключові слова: житлова нерухомість, житлово-комунальне господарство.

Будівельний комплекс і житлово-комунальна сфера забезпечують будівництво, технічне переозброєння об'єктів всіх галузей економіки, експлуатацію житлово-комунального господарства. Загальна ситуація по ряду найважливіших параметрів соціально-економічного розвитку відобразилася і на результатах інвестиційно-будівельної діяльності. Проте, аналіз показників діяльності підрядних будівельних організацій і підприємств житлово-комунального господарства, свідчать про наявність значного числа невирішених проблем організаційно-економічного, правового, технічного, технологічного і соціального характеру. Відтворювальні процеси в обох сферах не задовольняють сучасним вимогам до ділової активності організацій, не забезпечують оновлення основного капіталу. Можливості залучення зовнішніх джерел фінансування обмежені. Разом з цим, відсутня зв'язаність економічних інтересів учасників сфери управління житловою нерухомістю. Одним з ефективних шляхів рішення проблем, що накопичилися, є створення інтегрованих груп бізнесу, які, проводячи активну амортизаційну політику, забезпечуючи високу якість будівництва житла і прийнятні витрати на його експлуатацію, зуміли б забезпечити фінансову стійкість і збалансований розвиток ресурсного потенціалу.

Реальний внесок інтеграційних процесів у розвиток сфери управління житловою нерухомістю залежить від ступеня теоретичного осмислення підходів, обґрунтованості механізмів інтеграції, урахування специфіки функціонування житлової сфери.

Аналіз і узагальнення теоретичних концепцій інтеграції і організації інтеграційних процесів, дозволяють зробити висновок про те, що прив'язка до сфери управління житловою нерухомістю недостатня, не повною мірою відбиває зміну відносин власності в житлово-комунальному комплексі. Необхідність розробки теоретичних і методичних положень механізму інтеграції господарюючих суб'єктів сфери управління житловою нерухомістю, здатного забезпечити створення структури, фінансовою стійкістю, що володіє, і здатної проводити продукт з високими споживчими властивостями.

Метою дослідження є розробка науково обґрунтованих рекомендацій по вдосконаленню механізму інтеграції господарюючих суб'єктів сфери управління житловою нерухомістю.

На ринку нерухомості передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між конкуруючими варіантами землекористування. Це взаємозв'язана система ринкових механізмів, що забезпечують створення, передачу, експлуатацію і фінансування об'єктів нерухомості.

Український ринок нерухомості характеризується нерівномірним розвитком сегментів, недостатньою законодавчою базою і низькою інвестиційною активністю громадян і юридичних осіб. Разом з тим він є перспективною сферою вкладення капіталу.

Ринок нерухомості забезпечує:

- створення нових об'єктів;
- встановлення рівноважних цін на об'єкти нерухомості;
- експлуатацію (управління) об'єктів нерухомості;
- інвестування в нерухомість.

Ринок нерухомості як складова частина ринкового простору характеризується класичними умовами - економічними підйомами і спадами (рис.1).

Важливішою особливістю ринку нерухомості є обмежене число продавців і покупців. Унаслідок високої ринкової вартості об'єктів нерухомості місткість ринку може бути надзвичайно високою.

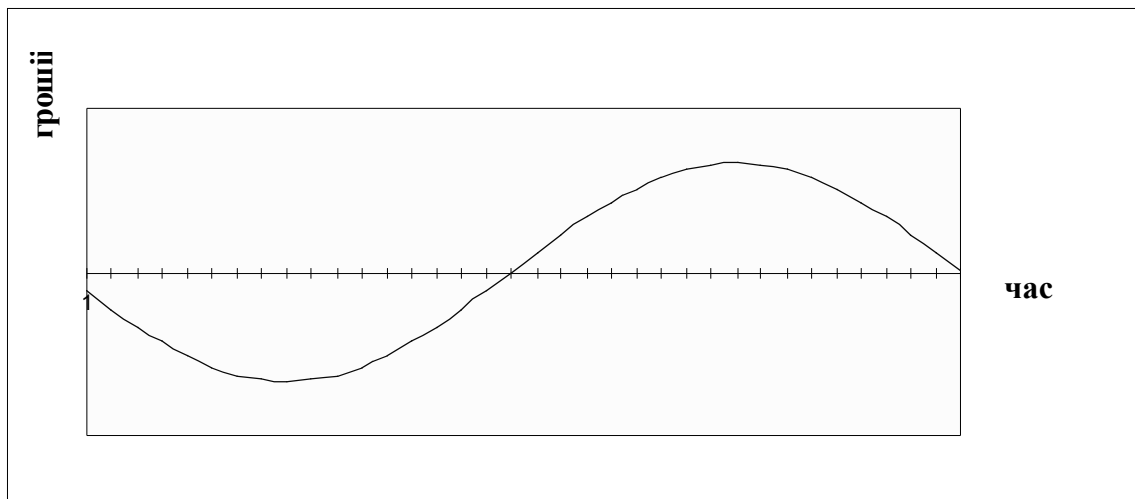


Рис. 1. Циклічність розвитку ринку нерухомості

Попит на об'єкти нерухомості індивідуалізований і не взаємозамінний, що заважає досягненню ринкової збалансованості і пропорційності. Довгострокові і короткострокові зміни умов на ринку нерухомості і фінансовому ринку управляють попитом і пропозицією. Попит на об'єкти житлової нерухомості визначається транспортною оснащеністю району, розташуванням об'єкту, його екологічним станом, наявністю об'єктів соціально-культурного і побутового призначення, при цьому найбільш істотним є чинник місце розташування.

Одна з найважливіших особливостей об'єктів нерухомості - необхідність постійного виконання регламентуючих функцій. Якість управління об'єктами нерухомості надає значну дію на їх конкурентоспроможність і ціну. Незалежно від функціонального призначення об'єкту він потребує комунального обслуговування житлових і нежитлих приміщень, поточного ремонту і технічної експлуатації, охорони і т.д.

Розвиток та становлення схем управління у житловій сфері здійснюється шляхом: - залучення населення до участі в управлінні житловим фондом; - створення прозорих, відкритих схем взаємовідносин влада - населення – комунальні служби; - створення служб єдиного замовника, розмежування функцій замовника підрядника та керуючого; - персоніфікації кожного будинку – у виділенні будинку як суб'єкта відносин з замовником та підрядником; - змін у підходах до формування тарифів.

З метою поглиблення демонополізації у сфері обслуговування житлового фонду в регіонах проводяться конкурсні відбори обслуговуючих підприємств, проте у переважній більшості населених пунктів до теперішнього часу зберігається монополія комунальних ЖЕКів, які виступають одночасно у ролі замовника та виконавця, який надає послуги, ЖЕКи самостійно контролюють їх виконання. Внаслідок цього немає можливості вибирати ефективно працюючі підприємства – виконавців, які надають житлово-комунальні послуги. Такий ринок є недосконалим та не забезпечує надання якісних та доступних послуг.

Так, станом на 01.07.08 до утримання житлового фонду залучено 411 приватних підприємств, з них найбільше у Донецькій (97), Сумській (36), Одеській (26), Житомирській (23) та Київській (22) областях (рис.2). Водночас у Черкаській, Львівській, Волинській, Чернівецькій, Запорізькій, Закарпатській, Хмельницькій областях та м. Севастополь цьому питанню не приділяється належної уваги. Протягом I півріччя загальна по Україні кількість таких підприємств скоротилася на 4 одиниці.

Стримуючим фактором у розвитку ринкових відносин є слабка підтримка з боку органів місцевого самоврядування та недосконалість існуючої законодавчої бази.

Позитивним прикладом у даному напрямку є поява на ринку надання послуг з управління житловим фондом потужних компаній, які мають значні оборотні кошти та можливість працювати одночасно в декількох населених пунктах.

Так, наприклад, Корпорація «КомЕнерго» надає послуги з управління і утримання житлового фонду в містах Харкові, Тернополі, Житомирі, Краматорську, Бердянську, Мелітополі, інвестує власні кошти та має можливість залучати в галузь довгострокові інвестиції на заходи, що забезпечують якісне обслуговування населення, енергозбереження, якісне утримання житлового фонду, оптимізацію витрат, ефективну організацію праці, тощо.

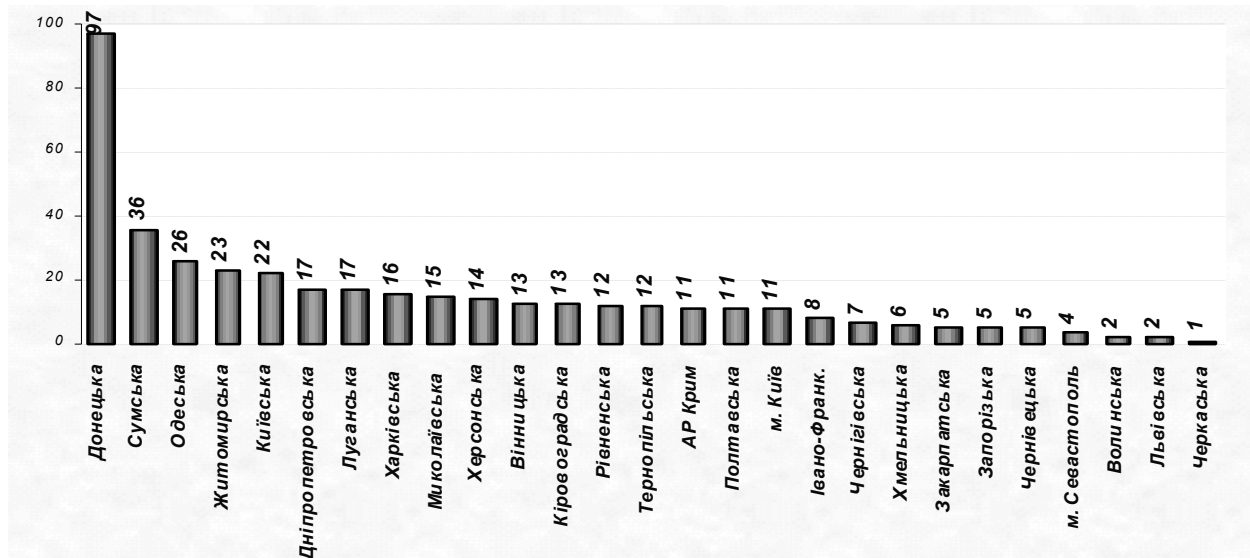


Рис. 2. Інформація щодо кількості залучених приватних підприємств у розрізі регіонів за підсумками I півріччі 2008 року [3]

Окрім того Корпорація представляє інтереси власників приміщень перед підприємствами, що надають житлово-комунальні послуги, шляхом укладання відповідних договорів і контролю їх виконання.

З метою удосконалення нормативно-правової бази надання послуг з управління будинками Міністерством розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил надання послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків». Завершується опрацювання зазначеного проекту із заінтересованими центральними органами виконавчої влади та підготовка його до подання на розгляд Кабінету Міністрів України.

У сфері природних монополій удосконалення управління здійснюється шляхом створення регіональних компаній, запровадження делегованих форм управління таких як концесія, оренда.

У м. Одесі цілісний майновий комплекс комунального підприємства «Одесводоканал» з 1 січня 2004 року було передано в оренду на 49 років ТОВ «Інфокс» (філія «Інфоксводоканал»).

За підсумками 2 півріччя 2008 року фінансово-економічний стан підприємств житлово-комунального господарства залишається нестабільним.

Погіршується технічний стан комунальної інфраструктури.

На початок 2008 року загальна площа житлових приміщень багатоквартирного житлового фонду становила 492,2 млн. м², з них площа ветхого та аварійного житлового фонду складає 5,4 млн. м² (або 1,1%) (рис.3).

Близько 67% багатоквартирних будинків (або 6,8 млрд. од.) збудовано до сімдесятих років минулого століття.

Основні чинники формування цін на житло - це технічний стан житлового фонду, місце розташування об'єкту нерухомості, репутація забудовника, матеріали і технології будівництва, а також планувальні рішення. Наприклад, на вартість житла в Одесі, звичайно, впливає і наявність вигляду на море (видова квартира на 20%-30% дорожча). Найбільш дорогі і престижні квартири розташовані в історичному центрі, Аркадії і прибережній зоні, саму дешеву пропозицію можна знайти в селищі Котовський. На сьогодні намітилася тенденція чіткішої сегментації ринку. Ряд забудовників, наприклад, понизили загальну площу квартир в житлі економ - класу: сьогодні вона стартує з 34 кв. м (минулого року 1-комн. квартира в цьому сегменті могла мати площу 60 кв. м).

2009 рік, що наступив, стане для України періодом розвитку економічної кризи. Один з його явних і серйозних наслідків - обвал будівельної галузі. Вже в другій половині минулого року «заморожування» будівництва у зв'язку з дефіцитом фінансування почало набувати масового характеру. Враховуючи, що 2/3 житла, що будується в країні, забезпечується за рахунок вкладень індивідуальних покупців, саме громадяни стануть головними жертвами кризи в цій індустрії. В результаті в

Україні сформується новий клас обдурених соінвесторів житлового будівництва, який, ймовірно, може налічувати до 2,5 млн. сімей. У найбільш складній ситуації зараз опинилися громадяни, які придбали житло на ранніх стадіях будівництва - такі об'єкти в умовах кризи заморожуватимуться практично з 100% вірогідністю.

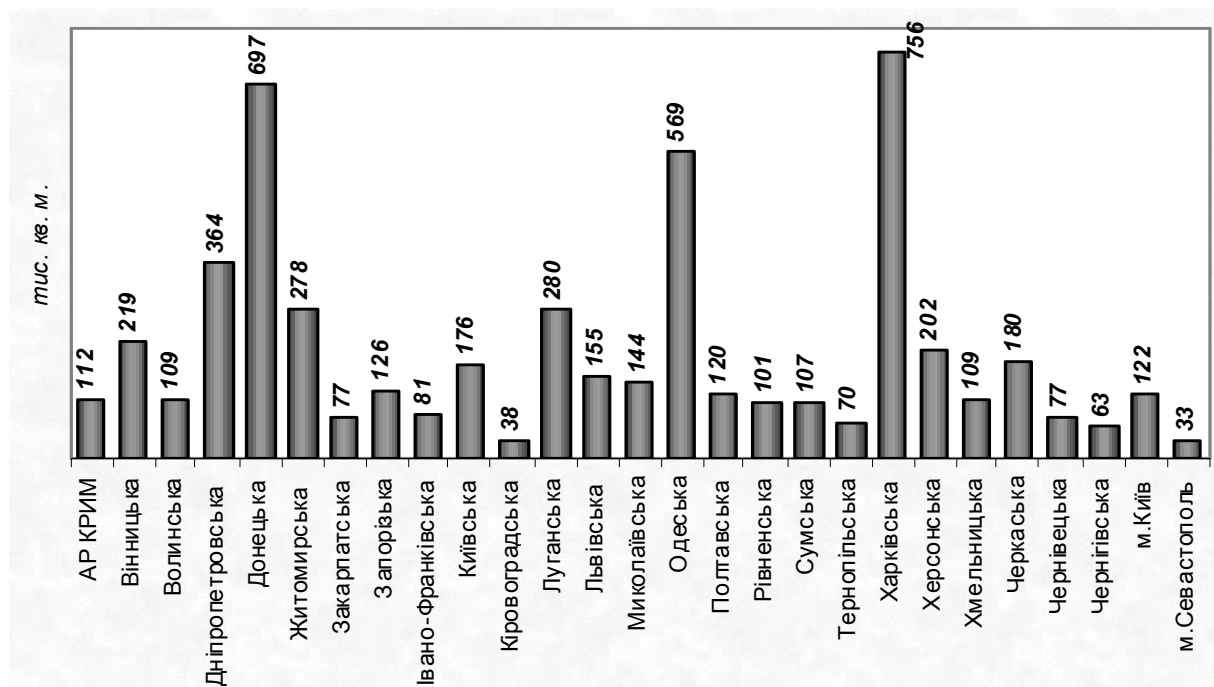


Рис. 3. Площа ветхого та аварійного житлового фонду України на початок 2008 року [3]

Антикризові заходи влади, такі як передача об'єктів для добудовування стабільним компаніям і бюджетне субсидування перш за все торкнуться майже завершених проектів. Частка таких в загальному об'ємі житлового будівництва невелика. Наприклад, із загальної кількості одеських будівництв на ринку житла у стадії завершення знаходиться всього 20-25%, у стадії активного будівництва - близько половини, а 10-15% проектів або проходять стадію інвестиційного опрацювання і отримання документації, або знаходяться у стадії виходу на земельну ділянку. Положення покупців недобудованих квартир посилюється тим, що у разі банкрутства компанії-забудовника перспективи отримання грошових компенсацій нікчемні. По-перше, очевидно, що стовідсоткового відшкодування вкладених коштів від фірми, що прогоріла, чекати не доводиться. По-друге, якщо забудовник оголошує себе банкрутом, створюється певна черга погашення його заборгованостей: зарплата співробітників, податки, крупні інвестори і т.д. Фізичні особи - інвестори, таким чином, виявляються такими, що замикають в цій черзі, і коштів для погашення боргу перед ними може просто не вистачити.

ВИСНОВКИ

Попит на продукцію будівельних організацій, що спеціалізуються на зведенні об'єктів житлової нерухомості, істотно зростає, якщо споживачам пропонується об'єкт з подальшим технічним обслуговуванням. Дана проблема може бути вирішена шляхом створення вертикально-інтегрованих організацій, що включають підприємства житлово-комунального комплексу. Розробка обґрунтованого механізму інтеграції дозволить не тільки підвищити конкурентоспроможність самих господарюючих суб'єктів, але і прискорити перетворення в житлово-комунальній сфері.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Економіка нерухомості: підруч. // А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: «Лібра», 2004. – 304 с.
2. Кулагин М. Предпринимательство и право / М. Кулагин, под ред. проф. Е.А. Суханова. — М.: Дело, 1992.- С.110-115.
3. Статистична інформація Міністерства з питань житлово-комунального господарства України - <http://www.minjkg.gov.ua/>