

УДК 338.2

DOI: [https://doi.org/10.31521/modecon.V27\(2021\)-28](https://doi.org/10.31521/modecon.V27(2021)-28)

Тимощик Л. П., кандидат економічних наук, учений секретар Науково-дослідного центру судової експертизи з питань інтелектуальної власності Міністерства юстиції України, судовий експерт, оцінювач, м. Київ, Україна

ORCID: 0000-0002-7695-2169

e-mail: mopof@ukr.ne

Пріоритетні напрями діяльності органів місцевого самоврядування в контексті підвищення ефективності оцінки майна територіальних громад

Анотація. Розглянуто проблеми методології управління майном територіальних громад в Україні в контексті поглядів В. Алексєєва на систему управління комунальною власністю. Визначено важливість процесу оцінки власності як інструменту успішної соціально-економічної політики країни. Проаналізовано цілі та задачі управління нерухомістю, зокрема, на місцевому рівні. Розкрито мету системи управління нерухомістю. Визначено основні напрями діяльності органів місцевого самоврядування в питанні підвищення ефективності оцінки майна територіальних громад. Подано ряд рекомендацій щодо механізму підвищення ефективності оцінки вартості муніципального майна. Розібрано особливості процесу оцінки майна для розрахунку орендної ставки, надано детальний аналіз перспективності цього засобу в цілях покращення діяльності системи управління власністю. Розібрано ряд засобів використання механізму оцінки вартості майна в процесі вдосконалення системи управління власністю.

Ключові слова: оцінка майна, управління активами, ефективність управління, територіальна громада.

Tymoshchuk Liliia, Ph.D. (Economics), Scientific secretary of the Research Center for Forensic Examination on Intellectual Property of the Ministry of Justice of Ukraine, Kyiv, Ukraine

Priority directions of activity of local self-government bodies in the context of increase of efficiency of estimation of property of territorial communities

Abstract. Introduction. The property management system in general, and the land use system in particular, in Ukraine, are currently undergoing a process of change. The development of a market system of relations promotes the establishment of cooperation between public authorities and territorial communities, and the sphere of community property management is one of the most promising areas for the development of this cooperation. However, the achievement of significant positive effects in the development of this area is possible only if some property management tools are improved - and also is the mechanism of property assessment of territorial communities.

Purpose. It has been given the state of development of the mechanism of assessment of state property, the purpose of this article is to study the priority areas of local government in the context of improving the effectiveness of assessment.

Results. In the process of analyzing the current situation in the field of municipal property management, based on the work of V. Alekseev, the author concludes that there are significant problems in the control of state property, which needs to take a number of steps, including increasing the frequency of use and evaluation property. A detailed analysis of a number of basic concepts of the real estate management process at the local level are the purpose, main goals, objectives of management. The various aspects and characteristics of real estate that affect its value are considered. Based on the preliminary data, the main activities of local governments in the context of improving the efficiency of property assessment of territorial communities have been identified. The mechanism of property valuation for calculating the rental rate and market value of real estate and their importance in the context of improving the property management system is analyzed. A number of recommendations are given to local communities to improve the property management system through the use of property valuation.

Conclusions. The process of property valuation in today's community property management system is imperfect and requires a number of changes to improve its efficiency. Achieving results in this matter is possible only if the interaction between the state and society through compromise.

Keywords: property valuation, asset management, management efficiency, territorial community.

JEL Classification: C13, D 23, H 82, K11, R10.

Постановка проблеми. Майно протягом усієї історії людства незалежно від економічної формації суспільства було одним з центральних інститутів господарських відносин. До сьогодні нерухоме майно залишається одним із основних засобів збереження та накопичення капіталу. Саме ця соціально-економічна важливість майна викликає необхідність установаження досконалого правового регулювання відносин,

пов'язаних з його оцінкою. Слід окремо підкреслити, що відповідно до статті 143 Конституції України територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності [3].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В основу написання даної статті покладено наукові ідеї таких

відомих вчених: Т. Сидорченко, В. Фоменко, О. Криницька, В. Алексєєв. Варто підкреслити, що в науковій літературі відсутні комплексні дослідження теоретичних підходів до вдосконалення діяльності органів місцевого самоврядування в контексті підвищення ефективності оцінки майна територіальних громад.

Формулювання цілей дослідження. Управління нерухомістю територіальної громади – окрема складова процесу управління муніципальною власністю, що характеризується значимим економічним зразком з відмінними економічними, соціальними, організаційними та іншими взаємними зв'язками, різних форм власності.

Оцінка майна в контексті ефективного управління власністю територіальної громади в умовах ринку, враховуючи особливості нашої країни, – складне, недостатньо опрацьоване питання в національній економічній науці. У кожної людини є економічні інтереси, пов'язані з власністю. Власник майна та, насамперед, засобів виробництва одержує від власності всі або істотну частку своїх доходів.

Зазвичай власник засобів виробництва керує механізмом відтворення, адже відомо, що власники мають економічну та політичну владу в країні. Особливі проблеми оцінки майна сьогодні концентруються в сфері земельних правовідносин. З цього приводу ряд вітчизняних економістів акцентують увагу на необхідності подальшого розвитку ефективних форм управління земельними відносинами та раціонального землекористування, виправлення допущених помилок та розв'язання існуючих проблем на основі врахування досвіду управління земельними ресурсами через функції землі як природного ресурсу – основного національного багатства та капіталу, оцінки їх взаємовідносин з фінансовим капіталом, що є важливою складовою ринково орієнтованої економіки країни [5, с. 126]. У зв'язку з вищевикладеним, метою даної статті є дослідження пріоритетних напрямів діяльності органів місцевого самоврядування в контексті підвищення ефективності оцінки майна територіальних громад.

Виклад основного матеріалу дослідження. Нерухомість територіальної громади являє собою тільки одну складову її власності. Для господарської практики такий підхід як володіння власністю – це сукупність прав і відповідальності за неї передусім необхідний в межах наукового аналізу проблем оцінки майна. Адже нині вже ні в кого не виникають сумніви щодо руйнацьких наслідків, які ми маємо через діяльність недбалих власників власності, особливо на державному рівні та окремих власників регіонального рівня. Серед прикладів недбалства власників власності доцільно виділити: велика маса псевдобанкрутств, вивезення капіталів за кордон, коли їх бракує у своїй країні, спеціальне планомірне банкрутство продуктивних підприємств тощо. Такі справи з управлінням власністю в Україні потребують

від держави підвищення контролю за її використанням, у першу чергу, це стосується формування дієвих механізмів оцінки майна, незалежності такої діяльності. Варто погодитися з В. Алексєєвим, який зазначив, що якщо в Україні не буде сформоване структуроване суспільство на основі базових цінностей, то й решту об'єктів, які залишилися в державній і комунальній власності, чекає та сама доля – приватизація та відчуження [2, с. 89]. У подальших своїх наукових розробках В. Алексєєв став ще більш категоричним: «Не слід забувати й про стан комунальної власності територіальних громад, доведеної до того, що через певний проміжок часу можна буде констатувати: такої форми власності в Україні просто не існує. Навіть якщо й залишаться окремі комунальні об'єкти, то через відсутність механізму належного фінансового утримання вони не будуть корисними для громади. Загалом про подальшу долю комунальної власності вже нічого й дискутувати – члени територіальних громад без відповідних структур публічного управління не здатні власними силами захистити й зберегти комунальне майно» [1].

Важливість розгляду проблем власності, її оцінки в умовах економічних реформ значним чином пояснюється повною економічною безвідповідальністю за результативне використання, відтворення та перетворення державної власності в інші форми власності та за недбалість в її управлінні, що перебуває у володінні держави та територіальних громад. Наслідком цього є втрата результативної мотивації управління власністю.

Треба зазначити, що один із головних засобів реалізації соціально-економічної політики країни – це об'єктивна оцінка власності на засадах ринкових показників та механізмів.

Оцінка майна є певним поєднанням єдиної політики законотворчих, адміністративних, економічних дій органів влади, метою чого є розвиток життєдіяльності населення, коли дотримується відповідність між витратами та доходами.

Разом з тим, в контексті пошуку напрямів вдосконалення оцінки майна в системі управління власністю необхідно дослідити методіку управління нерухомістю в тій частині, яка безпосередньо торкається питань оцінки майна чи впливає на її ефективність.

Передусім треба виокремити кілька основних цілей управління нерухомістю на місцевому рівні:

1. Визначення максимальної ціни для нерухомості та мінімальних витрат, а також найоптимальнішого задоволення потреб населення.

2. Використання власності з найбільшою вигодою за умов сприятливих ринкових умов та вдалої роботи з приватним сектором.

3. Здобуття максимального нематеріального результату як:

– кількісне збільшення об'єктів, які забезпечують життєдіяльність місцевого населення у сферах побутового і торговельного обслуговування, масового харчування тощо;

– зміцнення конкурентного середовища, у результаті чого знижуються ціни на споживчому ринку товарів і послуг, створюються додаткові робочі місця та передумови для інвестицій на цій території.

4. Отримання найбільшого доходу в бюджет:

– від оренди власності територіальної громади;

– передавання майна на баланс господарюючим суб'єктам та отримання частини доходу від їхньої господарської діяльності;

– отримання прибутку в бюджет територіальної громади від часток і паїв, переданих господарюючим суб'єктам;

– страхування нерухомості територіальної громади, разом із земельними ділянками з їхнім відновленням завдяки створенню фонду превентивних заходів;

– приватизації нерухомості територіальної громади, зокрема землі.

5. Покращення планування бюджетного процесу та матеріально-технічного забезпечення в місцевій адміністрації, там де використовують нерухомість. Раціональний розподіл бюджету міста та його позабюджетних фондів за статтями витрат для забезпечення:

– соціального захисту населення не опосередковано та за рахунок прямих і непрямих асигнувань господарюючим суб'єктам, які забезпечують життєдіяльність населення;

– відтворення головних фондів.

Виходячи з означеного, можна виокремити три завдання управління нерухомістю, що впливають на ефективність оціночної діяльності: 1) формування системи управління; 2) прийняття рішень щодо реалізації проектів та виконання цих проектів;

3) управління портфелем проектів.

Перше завдання діяльності складається з заходів стосовно формування системи управління нерухомістю, яка є базою для дій у прийнятті рішень і виконанні проектів.

Друге завдання стосується планування та реалізації певних проектів використання нерухомого майна стосовно її продажу, купівлі, покращення, оренди та будівництва.

Третє завдання – управління пакетом проектів, які перебувають на етапі здійснення.

Утворенню системи управління нерухомістю має передувати розкриття мети цієї діяльності. Насамперед слід визначитись з головними функціями, органів місцевої влади. У коло пріоритетних завдань управління нерухомістю входить, крім іншого, виконання функцій та завдань органом місцевої влади як споживача, так і інвестора. Територіальна громада передусім має визначати вартість своєї нерухомості з точки зору споживача, оцінюючи її ринкову вартість, специфіку, витрати на оренду тощо.

Разом з тим, потрібно зазначити, що нерухомість має інвестиційну вартість, яка вираховується доходом від неї, залишком коштів, витратами з експлуатації тощо.

Крім того, має враховуватись соціальна та естетична цінність нерухомості, яка більш помітна, проте важко вимірювана. Також необхідне підтримання рівноваги між соціальною (надання необхідних населенню послуг) та інвестиційною (приносити дохід) вартістю нерухомого майна. Місцева влада як інвестор має визначити витрати та доходи від володіння власністю, провести аналіз стосовно способів її використання та взяти на озброєння найвигідніший проект.

Вважаємо, що першочерговими напрями діяльності органів місцевого самоврядування в контексті підвищення ефективності оцінки майна територіальних громад мають бути:

– вдосконалення практики економічної оцінки з метою більш ефективного використання об'єктів нерухомості територіальної громади;

– перетворення об'єктів нерухомості територіальної громади в найбільш ефективне використання;

– створення плану розвитку міста на основі максимізації вартості нерухомості територіальної громади.

Впровадження неринкових підходів в процесі оцінки майна, наявність відносин поза законними рамками і вимогами ринку спричиняє зменшення надходжень до бюджету, призупинення ефективного використання об'єктів нерухомості, неефективне витрачання бюджетних коштів, неправильний розподіл орендної плати, невідповідність плати за нерухомість відповідно до ринкових реалій, низьку привабливість нерухомості як об'єкта інвестицій, непрозорість ринку нерухомості.

Створення ефективної системи оцінки майна як компоненти управління власністю територіальної громади в умовах сучасного ринку господарювання є найголовнішим завданням, що висувається перед органами влади місцевого рівня. Результативне управління об'єктами нерухомості може бути забезпечене лише на базі впровадження сучасних методів господарювання, які ґрунтуються на концепції маркетингу. Мета плану – зробити більш ефективним використання ресурсів на ринку нерухомості (наявні фонд нерухомості та інвестиції у сферу будівництва). З огляду на поставлену мету, мають вирішуватись такі пріоритетні завдання оцінки майна:

1. Максимальне надходження до міського бюджету, а саме збільшення прибутків завдяки об'єктам нерухомості та ефективності витрачання коштів бюджету.

2. Створення ефективного ринку нерухомості територіальної громади шляхом заохочення ефективного перерозподілу ресурсів (міської території

та будівель) на ринку нерухомості між користувачами-конкурентами, враховуючи соціальні чинники.

3. Запропоновані завдання можуть вирішуватись за допомогою реалізації таких комплексних заходів:

– створити законодавче підґрунтя для впорядкування регіонального ринку нерухомості;

– врегулювати орендну плату за об'єкти відповідно до сучасних ринкових показників, а також надалі всі платежі, зокрема податки на майно та земельні ділянки;

– впорядкувати об'єкти нерухомості територіальної громади для найбільш ефективного використання. У зв'язку із слабкою конкуренцією на ринку з низьким попитом споживання, вкрай важливо втілювати в життя політику управління нерухомістю, що враховує ситуаційність і передбачувані зміни на ринку нерухомості;

– врегулювати орендну плату за об'єкти нерухомості територіальної громади відповідно до ринкових орендних ставок. Для визначення таких ставок складається адитивна або мультиплікативна модель, що відтворює залежність між розрахунковою ставкою оренди квадратного метра приміщення від його місця розташування і техніко-економічних показників. Побудова моделі виконується згідно із даними маркетингових досліджень орендних ставок, завдяки множинному регресійному аналізу. Основою проведення таких робіт є апарат індивідуальної та масової економічної оцінки об'єктів нерухомості. Світовий досвід доводить, що для оцінки значної кількості об'єктів перевагу треба надавати масовій оцінці, тобто оцінці, яка базується на методах статистичного аналізу.

Головні складові процесу оцінки майна для розрахунку орендної ставки:

– збирання інформації про орендні ставки на об'єкти, які пропонуються і здаються, групування отриманих даних за однорідністю об'єктів (офісного, торговельного, виробничо-складського, соціального, культурного і побутового призначення);

– виокремлення ціноутворюючих чинників (техніко-економічних характеристик і характеристик місця розташування) орендної ставки методом експертизи;

– створення багаточинникових регресійних моделей орендної ставки об'єктів для однорідних груп, виокремлення значимих ціноутворюючих показників, розкриття коефіцієнтів значимості для кожного значення ціноутворюючих чинників.

Варто підкреслити, що відповідно до п. 2 Методики оцінки об'єктів оренди оцінка обов'язково проводиться перед укладенням договору оренди та перед продовженням (поновленням) договору оренди у разі, коли на момент продовження дії такого договору остання оцінка об'єкта оренди була проведена більш як три роки тому [4].

Головними ціноутворюючими чинниками для орендної ставки та ринкової вартості нерухомості є:

описання місця розташування (чи далеко від центру міста, центральних магістралей тощо); загальна площа; наявність окремого входу; якість оздоблення; стан приміщень; будівля окремо розташована чи приміщення вбудоване(прибудоване); кількість телефонів; поверхи, що заняті; інженерне обладнання.

Додатково окремі поправки мають вноситися в день продажу, а також різниця ціни пропозиції та ціни продажу, сезонні коливання.

Регулювання орендних ставок відповідно до ринкової ситуації та характеристик об'єкта дасть змогу здобути низку хороших результатів. Насамперед, це значно більші орендні надходження до бюджету від об'єктів, в яких була зменшена нижче за нормативну орендна ставка. Крім того, в приміщеннях, що мають завищену ставку, зменшення плати зробить більшим зайнятість приміщень, що збільшить обсяг надходжень. Такі прийоми окрім економічної вигоди також матимуть соціальний ефект, – неупереджений перерозподіл орендної плати відповідно до існуючого ринкового стану. Проведення в життя ринкових орендних ставок стимулюватиме ефективний перерозподіл об'єктів між орендарями.

Перетворення об'єктів нерухомості територіальної громади в найбільш ефективне використання. У сучасних умовах спорудження нових об'єктів є неефективним (вартість будівництва перевищує ринкову вартість таких об'єктів на вторинному ринку; нові об'єкти зазвичай не мають успіху через місце розташування). До того ж чимала частка фонду нерухомості експлуатується не результативно, тим часом забудова використовує земельну ділянку як вільну. Такий стан речей пояснюється тим, що за будівництва об'єктів не планувалася їх експлуатація з метою отримання доходу. Відповідно до цього потрібно зробити акцент передусім на вже існуючий фонд нерухомості та покращення його споживчих характеристик стосовно функціональних вимог, які висувуються до об'єктів та їх подальшого використання.

Аналіз найефективнішого використання об'єктів здійснюється в три етапи:

1. Аналіз найефективнішого використання земельної ділянки як вільної.

2. Аналіз найефективнішого використання земельної ділянки, враховуючи існуючі покращення.

3. Аналіз структури споживчих характеристик об'єкта.

Здійснивши такий аналіз, можна отримати інформацію про використання об'єкта, його структуру, що вказує на її прибутковість (максимальну вартість об'єкта).

Надходження коштів формуються орендними надходженнями від об'єктів, в результаті чого одним із головних завдань є максимальна орендна ставка об'єкта та зниження експлуатаційних витрат. З обчисленням ставок дисконту для нерухомості територіальної громади зазвичай у центрі уваги має

стати імовірна загроза втратити дохід через низьку можливість втратити актив.

Ретельний аналіз ціноутворюючих чинників ставки оренди нерухомості дасть змогу дійти певного висновку про найпривабливіші для орендарів споживчих об'єктів і спрямовувати бюджетні кошти на їх розвиток. Отже, збільшення доходності існуючого фонду нерухомості досягається за допомогою виявлення та перебудові об'єктів, які використовуються не ефективно.

Створення плану розвитку міста на основі максимізації вартості нерухомості територіальної громади. Засоби масової оцінки можуть застосовуватися також у плануванні містобудівного розвитку. В цій ситуації завдяки засобам масової оцінки ринкової вартості нерухомості, зокрема міської території, можна сформулювати напрями та визначити стратегію розвитку інфраструктури міста з метою збільшення ціни всієї міської нерухомості. Сприяння розвитку системи моніторингу, прогнозу стану ринку нерухомості відповідно до можливих змін дадуть змогу здійснити регулювання ринку для досягнення певних результатів. На підґрунті здобутої інформації може бути організований комплекс ефективних інструментів регулювання ринку. Окрім того, правдива інформація щодо ціни на міську нерухомість створює для інвесторів відкритість регіону, позитивно впливає на інвестиційну привабливість території та може бути базою для формування кадастру об'єктів нерухомості в місті.

Висновки. Власність територіальної громади – це не лише матеріальна основа, а й важлива складова для налагодження тісних управлінських взаємовідносин держави й суспільства. Для того, щоб ця складова була не віртуальною, а реальною основою для налагодження тісних взаємовідносин суб'єкта й об'єкта державного управління, необхідно на державному та місцевому рівнях змінити підходи до оцінки майна територіальної громади. Якщо такі зміни найближчим часом не відбудуться, то потім доведеться робити це у складніших економічних умовах, але в одному можна бути впевненим – цього аж ніяк не уникнути. Реальність територіальної громади визначається, у першу чергу, матеріальними та фінансовими ресурсами, якими розпоряджається територіальна громада та які в сукупності становлять матеріальну та фінансову основу місцевого самоврядування.

Переглянути ставлення до власності територіальної громади та знайти розумний компроміс щодо її подальшого використання на благо суспільства й держави – одне з першочергових завдань органів місцевої влади. Потрібен розумний компроміс між державою й суспільством з цього питання, а самі лише очікування позитивних змін у житті країни та підвищення добробуту громадян не мають нічого спільного ані з державницькою, ані з громадянською позицією.

Література:

1. Алексеев В. М. Громадівська власність – матеріальна основа життєзабезпечення територіальних громад. *Віче*. 2014. № 12. URL: <http://www.viche.info/journal/4232/> (дата звернення: 15.04.2021).
2. Алексеев В. М. Суспільство та держава: управлінські взаємовідносини : монографія. Чернівці : Технодрук, 2012. 344 с.
3. Конституція України : від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-vr> (дата звернення: 15.06.2021).
4. Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів : Постанова Каб. Міністрів України від 10.08.1995 р. № 629 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/629-95-p> (дата звернення: 15.06.2021).
5. Сидорченко Т. Ф. Земельна реформа як умова розбудови національної економіки. *Економіка: реалії часу*. 2014. 1 (11). С. 125–133.

References:

1. Alekseev, V. M. (2014). Public property - the material basis of livelihoods of territorial communities. *Viche*, 12. Retrieved from <http://www.viche.info/journal/4232/> [in Ukr.].
2. Alekseev, V. M. (2012). *Suspilstvo ta derzhava: upravlinski vziaimovidnosyny* [Society and the state: managerial relations]. Chernivtsi: Tekhnodruk [in Ukr.].
3. Verkhovna Rada of Ukraine (1996). The Constitution of Ukraine (Act No. 254k/96-vr, June 28). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-vr> [in Ukr.].
4. Cabinet of Ministers of Ukraine (1995). On approval of the Methodology for valuation of leased objects, the Procedure for redemption of current assets by the lessee and the Procedure for lending funds and securities to the lessee (Decree No. 629, August 10). Retrieved <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/629-95-p> [in Ukr.].
5. Sidorchenko, T. F. (2014). Land reform as a condition for building the national economy. *Ekonomika: realii chasu*, 1 (11), 125-133 [in Ukr.].

