

УДК 338.48-6:502/504

DOI: https://doi.org/10.31521/modecon.V26(2021)-22

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.net

Практичні підходи до вдосконалення оцінки майна територіальних громад

Анотація. Сформульовано основні напрями дій муніципального управління, акцентовано важливість поняття «максимальна користь жителям територіальної громади» в управлінні територією. Визначено зв'язок ресурсів управління і результатів їх використання та оціночної діяльності. Розглянуто характеристики, показники і критерії оцінки ефективності діяльності для різноманітних сфер управління. Здійснено аналіз очікувань та дійсних результатів діяльності на основі поглядів різних дослідників. Виділено підходи до здійснення оцінки ефективності використання комунальної власності, розглянуто рівні управління власністю територіальної громади. Проаналізовано ряд понять зі сфери управління майном територіальної громади та їх зв'язок з оцінкою майна територіальної громади, зокрема нерухомості. Виділено важливість процесу оцінки майна в теорії та практиці сучасного ефективного управління комунальною 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

Practical Approaches to Improving the Valuation of Territorial Communities Property

Abstract. Introduction. The years of independence in Ukraine, which were marked by the establishment of a system of free market relations in the economy, were reflected, in particular, in the system of territorial governance. Many processes that were not present in the system of public property management, or were not considered important, now occupy a significant place in the process of effective management of municipal property - and the mechanism of property evaluation of the territorial community has become one of them.

Purpose. The main purpose of the article is to study the priority areas for improving the efficiency of property valuation of territorial communities, in particular, real estate, in the modern economic system of Ukraine, as part of a system of effective management of public property.

Results. The article considers a number of aspects that connect the system of community management in general and the mechanism of property assessment of territorial communities in particular. First of all, the priority measures of the management system, which require the creation of all conditions for the normal functioning of the community as a whole and each resident individually, have been analyzed, and the related concept of "maximum benefit" has been considered. An analysis of the views of various researchers on the characteristics and criteria for evaluating the activities of the management system and approaches to assessing the effectiveness of communal property, as relevant to assess the full value of the property of the local community. There are two levels of management system. The issues of effective real estate management have been considered and a number of concepts related to management in this area have been analyzed - "optimal use of real estate", "asset management" - and their significance in the context of the current economic and political situation has been analyzed.

Conclusions. In the current economic situation and the tendency to change the size of territorial entities, when several different communities come together, the mechanism of property valuation of the territorial community becomes more common and acquires new importance in the management of public property. One of the main types of property valuation of a territorial community is real estate valuation, the importance of which grows with the number of property owners.

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

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

Постановка проблеми. Власність територіальної громади належить муніципальним утворенням (по суті їхнім жителям), проте розпоряджаються нею місцеві органи самоврядування.

Управління та оціночна діяльність власності жителів населених пунктів мають відбуватися, у першу чергу, з огляду на їхні інтереси. Поняття вдосконалення

ефективності оцінки майна означає бажання зробити якнайбільше корисного для населеного пункту та для його місцевих жителів. Варто зазначити, що експлуатація автомобільних доріг приносить користь у тому числі у вигляді різних перевезень, а управління пакетами цінних паперів – у вигляді прибутку. Це означає, що до складу власності територіальної громади

належать певною мірою різноманітні об'єкти, тому й користь від їх експлуатації є дуже різною.

В основу написання даної статті покладено розробки та наукові погляди таких відомих вчених як В. Штоп, В. Лобанов, Ю. Гладкий, О. Жовновата, Н. Сментина, О. Андрєєва, М. Петик, І. Бланк, Л. Кузьменко, В. Кузьмін, В. Шаповалова. Проте, слід підкреслити, що потребує додаткового наукового осмислення сфера оцінки майна територіальних громад, особливо в частині вироблення пріоритетних напрямів вдосконалення такої практики.

Формулювання цілей статті. Оцінка майна в контексті ефективного управління власністю територіальної громади в умовах ринку, враховуючи особливості нашої країни, – найскладніше і недостатньо опрацьоване питання національної економічної науки. У кожної людини є економічні інтереси, пов'язані з власністю. Власник майна і насамперед засобів виробництва одержує від власності всі або істотну частку своїх доходів. У зв'язку з вищевикладеним, метою даної статті є дослідження пріоритетних напрямів підвищення ефективності оцінки майна територіальних громад.

Виклад основного матеріалу. Удосконалення оцінки майна в системі управління власністю територіальної громади передусім повинно спрямовуватися на розв'язання місцевих проблем, забезпечуючи тим самим життєдіяльність населення муніципалітету. Такі питання щодо вирішення проблем територіальної громади встановлюються Статутом територіальної громади. У даній ситуації можна виокремити такі першочергові заходи:

1. Створювати всі умови для нормальної життєдіяльності кожного у сферах освіти, охорони здоров'я, побутового і соціального забезпечення, енерго- і водозабезпечення тощо).

2. Створювати всі умови для нормальної життєдіяльності загалом у сферах охорони громадського порядку, у впорядкуванні території та озелененні, транспортному обслуговуванні тощо.

3. Створювати всі умови для нормальної діяльності кожного жителя як суб'єкта влади за допомогою правил, яких необхідно дотримуватись на території муніципального утворення.

4. Створювати всі умови для населення територіальної громади на дотримання прав власника стосовно муніципальної власності.

Визначення «максимальна користь жителям територіальної громади» має досить абстрактне поняття. Тому є необхідність у його конкретизації, але при цьому враховувати, що територіальні громади мають обмежені ресурси, які створені раніше місцевим населенням та продовжують створюватися.

Межі ресурсів визначають межі їх використання. Тому цілком вірогідно, що визначення «максимальна користь» передбачає:

1) більшу кількість ресурсів територіальної громади, завдяки чому покращуються результати її роботи;

2) ефективніше використання ресурсів з метою покращення результату на одиницю витрат.

Розширення кількості ресурсів вимагає постійної діяльності. Зокрема істотним показником, який довів би збільшення таких ресурсів є збільшення доходів у кошторисі прибутків територіальної громади.

І саме співвідношення результатів і витрат становить найпоширеніше визначення оцінки ефективної роботи територіальної громади. Крім того, як запевняє В. Штоп, поняття ефективної діяльності держави чи територіальної громади вважається за ймовірне: «відповідність державних (муніципальних) служб потребам, бажанням і ресурсам суспільства» [14, с. 142].

Як правило, для визначення оцінки ефективності використовуються такі характеристики:

а) виконана фізична робота в об'ємах (приміром, вивезене сміття в тонах, озеленення території в квадратних метрах та ін.);

б) дані про опосередковані результати та ефекти, зокрема про результати фінансові;

в) дані відносних змін;

г) комбіновані показники.

Для визначення ефективності використання ресурсів, які є в наявності, необхідно вимірювати результати діяльності та витрати.

З огляду на те, що територіальна громада працює в різних галузях народного господарства, то й результат кожного окремо взятого виду діяльності повинен мати власний показник. Так, наприклад, з метою оцінки роботи державних служб у США застосовуються приблизно 2300 показників [8, с. 18]. Слід окреслити такі головні моменти, які необхідно зауважити при оцінці результатів діяльності служб територіальної громади.

Результати роботи територіальної громади мають відповідати потребам суспільства. Замість поняття «потреби суспільства» для визначення виміру суспільного попиту слід запровадити «бажання і переваги суспільства». Інколи такі бажання стають результатом конкретних дій жителів, коли вони хочуть скористатися конкретними послугами територіальної громади або висловлюють незадоволення роботою його підрозділів. Побажання і надання переваг можна з'ясувати завдяки проведенню:

– формальних опитувань громадян;

– зустрічей з виборцями;

– опитувань задоволеністю послуг і пропозицій щодо якості в обслуговуванні.

Інколи з уявлення про бажання населення впливає інтуїтивне відчуття прийнятого ставлення до тієї чи іншої послуги, її значення серед людей у суспільстві.

Для відображення структури великої кількості результатів діяльності територіальної громади їх поділяють за ознаками сфери діяльності, від якої одержані результати. Ряд дослідників у цьому контексті [4, с. 65-66; 6; 10] виокремлюють:

– результати діяльності економічного спрямування.

Економічні цілі – максимальні тривалі грошові надходження до бюджету територіальної громади

завдяки кращій ефективній експлуатації об'єктів власності муніципалітету, а також завдяки розвитку економіки муніципального утворення і, відповідно, удосконаленню бази оподаткування. Досягнення економічних цілей певним чином позначиться на підвищенні ресурсів і, отже, буде рушійною силою для досягнення позитивних результатів територіальної громади.

– результати діяльності соціального спрямування.

Терміни «соціальна справедливість», «рівноправність громадян» окреслюються досягнення соціальної мети. Сьогодні в публікаціях і наукових обговореннях соціальна справедливість найчастіше розглядається через призму найбільш наочного, проявленого і підлеглого аналізу прояву як образу певного, бажаного суспільно-політичного та економічного устрою [2, с. 18]. Щодо власності територіальної громади «соціальну справедливість» можна визначити як наявність умов для надання кожному жителю рівноправ'я у користуванні об'єктами власності територіальної громади, у наданні послуг установ територіальної громади тощо. Ці можливості здебільшого залежать від розподілу ресурсів, які є в наявності, а це означає, що чим більше буде ресурсів, тим більше буде й можливостей для розподілу. Збільшення ресурсів має зв'язок з досягненням економічної мети територіальної громади. Проте у населення муніципального утворення викликає інтерес передусім досягнення саме соціальних цілей. Отже, про пріоритет економічних цілей зовсім не йдеться. Потрібно взяти до уваги, що досягнення соціальної мети без досягнення економічної не є можливим.

Результати діяльності, що мають політичні цілі. Мета управління територіальною власністю тісно пов'язана з інтересами владних органів територіальної громади як структури управління, що розпоряджається власністю громади. Такі інтереси можна пояснити збереженням стабільності територіальної громади як органу влади, а для кожного чиновника чи представника законодавчого органу влади територіальної громади – у збереженні та посиленні статусу. Так, з огляду на такі інтереси, територіальна громада має підтвердити свою необхідність населенню муніципального утворення (територіальна громада – виборний орган). По-друге, вищим органам державного управління має бути доведено, що муніципалітет необхідний.

Необхідність для населення територіальної громади пов'язана з наданням місцевими жителями оцінки соціальних результатів діяльності територіальної громади.

Неможливо повністю визначити конкретну мету того чи іншого виду діяльності територіальної громади, оскільки ці цілі взаємозумовлені. Можна тільки сказати про переваги певної мети (соціальної, економічної чи політичної) в тому чи іншому виді діяльності муніципалітету. У викладенні належних питань головна увага зосереджена на досягненні економічних цілей територіальної громади.

З метою надання оцінки результату діяльності територіальної громади здебільшого використовуються кількісні показники (кількість і ціна товарів, обсяг і ціна послуг), оскільки кількісні показники можуть оцінюватися. Надзвичайно важко визначити якісні характеристики діяльності територіальної громади, що визначають цінність результату для населення. Вітчизняна дослідниця Н.Сментина для оцінки ефективності використання комунальної власності виокремлює два підходи [10]:

– економічний (або комерційний), який оцінює ефективність управлінських рішень із точки зору отриманого доходу чи економічної доцільності угоди;

– соціальний, що дозволяє оцінити ефективність управління об'єктами комунальної власності з точки зору користі управлінських рішень для місцевого суспільства, тобто з точки зору таких умов, за яких вирішуються завдання, що не приносять прямої вигоди місцевому бюджету у вигляді надходжень коштів.

Для оцінки ефективності управління власністю територіальної громади доцільно виокремити два рівня управління. Перший рівень управління має зв'язок з управлінням усім комплексом муніципальної власності. В даній ситуації територіальна громада має обрати спосіб використання певного об'єкта власності. Під поняттям способу керування ми розуміємо приватизацію, оренду об'єкта чи його муніципалізацію (збереження у власності територіальної громади із збереженням управління з боку муніципалітету).

На другому рівні управління (у разі прийняття рішення щодо муніципалізації) опрацьовується питання про безпосереднє управління тим чи іншим об'єктом, про кадрову, фінансову, маркетингову політику підприємства, застосування організаційних, економічних і соціально-психологічних методів управління тощо.

Сьогодні ефективність управління нерухомістю вимірюється за допомогою ефективності та раціональності використання. У науковій літературі часто відмічається, що з метою забезпечення раціонального використання комунальної нерухомості та формування ефективного ринку землі й нерухомості необхідне створення відповідних економічних, організаційних, правових та інших передумов через реалізацію інвестиційного й бюджетного потенціалу ринку землі та нерухомості, забезпечення його прозорості, нормативно-правове забезпечення легального функціонування і цивілізованого регулювання [2, с. 23]. На нашу думку, у контексті розробки пріоритетних напрямів удосконалення оцінки майна територіальних громад, доцільно застосовувати термін «оптимальне використання», який вказує на відповідність врегулювання питань щодо витрат виробництва і витрат з розвитку інфраструктури, потреб, впливу на оподаткування і навколишнє середовище учасників процесу розвитку нерухомості майна та ряд інших принципових завдань управління власністю. Через оптимальне використання нерухомості

розкривається концептуальний зміст процесу оцінки майна.

Поняття «оптимальне використання» означає, що до уваги беруться політичні умови, технологічні можливості, здібності виконавців, платоспроможність, існування інфраструктури і т.д. Зважаючи на всі ці чинники, використання нерухомості є найоптимальнішим.

Нерухомістю як стратегічним активом потрібно здійснювати управління на професійному рівні. Сьогодні нерухомість вважається інвестиціями. Доходи від них можуть бути під контролем, у результаті чого місцеві органи нерідко виявляють стосовно нерухомості несумлінне ставлення і відмовляються від додаткових доходів.

Визначення «управління активами» щодо нерухомості територіальної громади подіється на три складові, що залежить від виду об'єкта нерухомості. Управління активами цих складових матиме різні завдання. Для комерційної нерухомості та деяких підприємств територіальної громади метою стануть найвища ціна нерухомості та можливі дивіденди. Таке визначення несумісне з поняттям, де увага зосереджується на скороченні витрат щодо володіння нерухомістю (міські підприємства). Інколи (у тому числі за потреби пришвидшеного розвитку депресивних населених пунктів) керування нерухомістю буде свідчити про продаж зайвої власності і на цьому підґрунті розвиток відносин співпраці з приватним сектором. Процес управління активами підприємства ускладнюється частою зміною умов, за яких функціонує суб'єкт господарювання, та необхідністю оперативного прийняття рішень. Нестабільність податкового законодавства, наслідки фінансової кризи, низька

платіжна дисципліна зумовлюють недостатність обігового капіталу у суб'єктів господарювання, що в багатьох випадках може призвести до банкрутства [9, с. 265]. При цьому ми підтримуємо думку більшості економістів, що основною метою управління активами підприємств є максимізація ринкової вартості підприємства, оскільки досягнення цієї мети свідчить про значний економічний потенціал підприємства, забезпечення добробуту власників, максимальні та стабільні прибутки. Основною метою управління активами підприємства є максимізація його ринкової вартості як цілісного майнового комплексу для забезпечення добробуту власників, працівників, споживачів та держави [3-13].

Отже, безумовним є той факт, що однією зі складових ефективного управління власністю територіальної громади є оцінка нерухомості..

Висновок. Підсумовуючи дослідження заходів з підвищення ефективності оцінки майна територіальної громади, відмітимо, що вибір оптимальної моделі розвитку місцевого самоврядування в Україні має здійснюватися з урахуванням того факту, що територіальна громада без майна – це штучне утворення, не здатне забезпечити його жителів відповідними послугами. Саме цей принцип слід покласти в основу відповідної державної стратегії [1].

Виходячи з того, що сьогодні оптимальним варіантом є концентрація коштів місцевих бюджетів і майна декількох територіальних громад для створення спільних комунальних підприємств, оцінка майна набуває особливого значення в контексті збільшення економічної вигоди від реалізації комунальної власності.

Література:

1. Алексеев В. Впровадження інноваційної моделі управління комунальною власністю територіальних громад в Україні. *Економічний часопис-XXI*. 2007. № 11-12. URL: <http://soskin.info/ea/2007/11-12/200715.html> (дата звернення: 12.02.2021).
2. Андреева О. Ю. Заходи щодо підвищення результативності використання земельних ресурсів та нерухомості комунальної власності. *Економіка розвитку (Economics of Development)*. 2013. 3 (67). С. 20–23.
3. Бланк И. А. Финансовый менеджмент. Київ : Ника-Центр, 2007. 656 с.
4. Гладкий Ю. Н., Чистобаев А. И. Основы региональной политики: учебник. С.-Пб : Изд-во Михайл. В.А., 1998. 659 с.
5. Дуб А. Р. Нерухомість як актив територіальної громади. *Ефективна економіка*. 2020. № 11. DOI: 10.32702/2307-2105-2020.11.78
6. Жовновата О. Соціальна справедливість як концепт. *Вісник НТУУ-КПІ. Філософія. Психологія. Педагогіка*. 2012. №3. С.16-22.
7. Кузьменко Л. В., Кузьмін В. В., Шаповалова В. М. Финансовый менеджмент: навч. посібник. Херсон : Олді-плюс, 2003. 240 с.
8. Лобанов В. США: модели компетентности руководителей государственных учреждений. *Проблемы теории и практики управления*. 2013. №1. С.17-21.
9. Петик М. І. Ефективність управління обіговими активами суб'єктів підприємництва. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2011. № 21(4). С. 262–268.
10. Сментина Н. В. Оцінка ефективності використання комунальної власності. *Науковий вісник. Одеський державний економічний університет. Всеукраїнська асоціація молодих науковців. Науки: економіка, політологія, історія*. 2006. № 6 (26). С. 9-16.
11. Тимошик Л. П., Гносеологічні підходи становлення та сучасного стану власності територіальних громад. *Modern Economics*. 2019. № 16(2019). С. 151-156. DOI: [https://doi.org/10.31521/modecon.V16\(2019\)-22](https://doi.org/10.31521/modecon.V16(2019)-22).
12. Федорова Г. П. Механізми управління активами підприємств на основі їх капіталізації. *Економічні науки. Серія «Економіка та менеджмент»: [зб. наук. праць]. –Луцьк: Луцький державний технічний університет*. 2008.
13. Шелудько В. М. Финансовый менеджмент: підручник. Київ : Знання, 2006. 439 с.
14. Штоп В. Бюджет города. *Эко*. 2007. №5. С.140-142.

References:

1. Alekseev, V. (2017). Introduction of an innovative model of communal property management of territorial communities in Ukraine. *Economic Journal-XXI*, 11-12. Retrieved from: <http://soskin.info/ea/2007/11-12/200715.html>.

2. Andreeva, O. Y. (2013). Measures to improve the efficiency of land use and communal real estate. *Economics of Development*, 3 (67), 20–23.
 3. Blank, I. A. (2007). *Financial Management*. Kyiv: Nika-Center.
 4. Gladkiy, Yu. N., Chistobaev A. I. (1998). *Fundamentals of regional policy: a textbook*. S.-Pb: Mikhail Publishing House.
 5. Dub, A. R. (2020). Real estate as an asset of the territorial community. *Efficient economy*, 11. DOI: 10.32702 / 2307-2105-2020.11.78
 6. Zhovnovata, O. (2012). Social justice as a concept. *Bulletin of NTUU-KPI. Philosophy. Psychology. Pedagogy*, 3, 16-22.
 7. Kuzmenko, L.V., Kuzmin, V.V., Shapovalova, V.M. (2003). *Financial management*. Kherson: Oldi-plus.
 8. Lobanov, V. (). USA: models of competence of heads of government agencies. *Problems of management theory and practice*. 2013. №1. P.17-21.
 9. Petyk, M.I. (2011). Efficiency of current assets management of business entities. *Scientific Bulletin of NLTU of Ukraine*, 21 (4), 262–268.
 10. Smentina, N.V. (2006). Estimation of efficiency of use of municipal property. *Scientific Bulletin*. Odessa State Economic University. All-Ukrainian Association of Young Scientists. Sciences: economics, political science, history, 6 (26), 9-16.
 11. Timoshchuk, L.P. (2019). Epistemological approaches to the formation and current state of property of territorial communities. *Modern Economics*, 16 (2019), 151-156. DOI: [https://doi.org/10.31521/modecon.V16\(2019\)-22](https://doi.org/10.31521/modecon.V16(2019)-22).
 12. Fedorova, G.P. (2008). Mechanisms for managing the assets of enterprises based on their capitalization. *Economic sciences. Series "Economics and Management"*. Lutsk: Lutsk State Technical University.
 13. Sheludko, V.M. (2006). *Financial Management*. Kyiv: Znannia.
 14. Stop, V. (2007). *City budget*, 5, 140-142.
-



Ця робота ліцензована Creative Commons Attribution 4.0 International License