

Тетяна В. Куклінова

ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ НЕЗАВЕРШЕНОГО ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

У статті проаналізовано фактори сталого розвитку підприємств житлового будівництва, запропоновано організаційно-економічний механізм зменшення кількості об'єктів незавершеного житлового будівництва з метою підвищення та забезпечення сталості рівня їх розвитку.

Ключові слова: недобудови; незавершене будівництво; будівельне підприємство; приватний інвестор.

Літ. 10.

Татьяна В. Куклинова

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ НЕЗАВЕРШЕННОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В статье проанализированы факторы устойчивого развития предприятий жилищного строительства, предложен организационно-экономический механизм уменьшения количества объектов незавершенного жилищного строительства с целью повышения и обеспечения устойчивости уровня их развития.

Ключевые слова: недострой; незавершенное строительство; строительное предприятие; частный инвестор.

Tetiana V. Kuklinova¹

ECONOMIC ASPECTS OF SUSPENDED HOUSING CONSTRUCTION OBJECTS MANAGEMENT

The article deals with the factors of sustainable development of construction enterprises under crisis conditions. A new of organizational economic mechanism to reduce the number of housing construction objects is suggested sothat to increase the level of sustainable development of the enterprises in question.

Key words: suspended construction; uncompleted construction; construction enterprises; private investor.
Peer-reviewed, approved and placed: 17.10.2016.

Постановка проблеми. Сталий розвиток підприємств, що займаються будівництвом житла, є одним із головних шляхів подолання проявів кризи, як в економіці загалом, так і в соціальному устрої. На рівні підприємств особливо виділяється такий аспект проблеми, як управління саме сталістю процесу розвитку, що надзвичайно актуально в нинішній час, оскільки будівельна галузь – одна з найважливіших у структурі національного господарства країни. Поглиблення кризових явищ в економіці призвело до зниження темпів будівництва житла, зростання кількості недобудов. Проблеми стимулювання саме сталості процесу розвитку підприємств, що створюють нове житло, стають актуальними для України, набуваючи соціального та економічного значення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вагомий внесок у розвиток управління підприємствами будівельної галузі здійснили О. Бурляй [1], В. Вечеров [2], Т. Винник [3], Р. Грінченко [4], С. Заліско [5], М. Капустіна [5], В. Кошелєв [6],

¹ Odesa National Economic University, Ukraine.

М. Макушенко [7], О. Тимофеева [9] та ін. Ці та інші вчені вивчають як саму діяльність будівельних компаній на ринку житла, так і процес інвестицій у будівництво, а також пропонують вжиття певних заходів щодо зменшення кількості недобудов. Проте й досить актуальними є проблеми виявлення можливостей для сталості розвитку підприємств будівельної галузі за умов поглиблення кризи, що вимагає вдосконалення як методології, так і теорії.

Мета дослідження. Вивчення характерних особливостей сталого розвитку підприємств в житловому будівництві за умов поглиблення кризи, а також створення механізму зменшення кількості недобудов з метою підвищення рівня та забезпечення сталості їх розвитку.

Основні результати дослідження. Існування проблеми своєчасного введення до експлуатації житлових об'єктів призводить до суттєвого зниження рівня їх сталості. Масове припинення продажу житла в новобудовах, яке було викликане падінням цін на нерухомість, зупинення іпотечного кредитування житла, а також зниження доходів населення спричинили припинення будівництва на досить значній кількості будівельних об'єктів. На 1 січня 2015 р. в Україні було зафіксовано 3823 незавершених об'єктів, з яких кількість житлових споруд на стадії будівництва склала 1688, кількість незавершених житлових споруд, роботу над якими тимчасово припинено, – 2078, а кількість законсервованих об'єктів – 57. Найбільша частка таких об'єктів зосереджена в Донецькій (11,48% від загальної кількості в країні), Харківській обл. (9,65%), найменша – в Луганській (1,36%), Закарпатській (1,46%), Миколаївській (1,1%), Рівненській областях (1,02%) [10]. Зазначимо, що дуже значна кількість громадян України роками при цьому чекає на житло, яке обіцяли будівельні підприємства, а це призводить до підвищення соціальної напруженості в суспільстві.

Чимало будівельних компаній проводили агресивну та ризиковану політику, нарощуючи обсяги будівництва. Серед причин кризових явищ у будівельній галузі можна виділити такі: нестача фінансування, нецільове використання підприємствами будівельної галузі грошей, несприятливий правовий клімат та невизначеність політики, корупція державних органів, військові дії на сході країни, відтік інвестицій тощо.

Зазначимо, що показники безпеки забудовників у сфері економіки досить суттєво знизилися, якщо порівнювати з 2008 р., через падіння обсягів прибутку. Змінення собівартості будівельного об'єкта робить його нерентабельним, а на будівельну галузь відтак чекає нова хвиля банкрутств. Отже, погодимося з думкою групи вчених стосовно того, що економічна безпека корпоративного підприємства в будівельній галузі передбачає його захищеність від руйнівних тенденцій з боку оточуючого середовища і можливість швидкого усунення різноманітних загроз або пристосування до існуючих умов, що не вчинить негативний вплив на його діяльність та буде сприяти ефективному використанню ресурсів будівельного підприємства (а саме – капіталу, персоналу, інформації та технології, прав, техніки та устаткування тощо) для забезпечення розширення відтворення та оновлення основних засобів держави та отримання мультиплікативного ефекту від коштів, що будуть інвестовані у будівництво [8, 24].

Екологічний розвиток підприємств житлового будівництва має бути орієнтований на максимальне збереження природних ресурсів та оточуючого

середовища для забезпечення гідної якості життя. Тому їх сталий розвиток повинен базуватися як на впровадженні ресурсозберігаючих та екологобезпечних технологій, так і на формуванні екокультури. Будівництво має бути зорієнтовано на задоволення індивідуальних естетичних потреб споживачів, з чого випливає, що завдання в області економіки для підприємств, працюючих на ринку створення житла, полягає як у збільшенні обсягу будівельно-монтажних робіт та зменшенні витрат, так і в оптимальному поєднанні технічних, економічних та екологічних аспектів сталого функціонування будівельних підприємств.

Отже, проблема введення до експлуатації недобудов, розв'язання конфліктів між приватними інвесторами, підприємствами, які займалися забудовою, представниками органів влади та банків, що здійснювали кредитування, ефективне розподілення обмежених вкладених ресурсів, які спрямовуються на завершення житлових об'єктів, набуває суттєвої соціальної значущості. А формуючи механізм сталого розвитку підприємств житлового будівництва у зазначених напрямках, можливо підвищити їхню конкурентоздатність. Варто також звернути увагу на те, що сталий розвиток підприємств, які створюють житло, має забезпечуватися фінансовими й матеріальними ресурсами.

Попри все, приватні інвестори продовжують вкладати кошти в житлове будівництво, адже це вигідніше, ніж купувати квартири у вже зданому будинку. Підкреслимо, що 95% квартир у новобудовах купують ще до введення будинку до експлуатації, а кожну п'яту – на етапі риття котловану. Але українське законодавство не може захистити права приватних інвесторів, які постраждали. Місцеві органи самоврядування, надаючи земельні ділянки під будівництво житла, не вимагають декларування джерел фінансування. Зазначимо, що окремі дії влади в цій сфері носять більше показовий характер, ніж реально спрямовані на скоріше розв'язання проблеми. Тому потрібна самоорганізація інвесторів з метою відстоювання своїх прав: об'єднання в громадські організації, із залученням до процесу місцевих органів влади. Обіцянки державні посадовці зазвичай не виконують, отже, багато постраждалих інвесторів недобудов залишаються сам на сам зі своїми проблемами.

Ми вважаємо за необхідне дати юридичне визначення незавершеного будівництва та статусу потерпілого інвестора, закріпити правовий статус, який надає майнові права на об'єкт незавершеного будівництва приватним інвесторам. Після того, як інвестор вносить повну оплату за договором, він повинен мати право на реєстрацію права власності на об'єкт інвестування шляхом занесення до державного реєстру.

Також ми пропонуємо застосувати мораторій на виділення нових будівельних майданчиків, видачу та подовження ліцензій і дозволів тим будівельним підприємствам, які мають "довгобуди", не допускати їх до участі в розробці державних житлових програм. Має бути посилена відповідальність недобросовісних забудовників (керівників і господарів), які припустилися нецільового використання тих коштів, які вже вклали інвестори.

Наша пропозиція така: є потреба в створенні єдиного механізму введення до експлуатації недобудов, який повинен бути реалізований Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства

України із залученням обласних адміністрацій. Міністерство має провести інвентаризацію усіх недобудов, надавши відповідні доручення обласним адміністраціям, визначити стадію їх готовності, техніко-економічні характеристики (кошторисну вартість будівельно-монтажних робіт по завершенні будівництва, вільні площі тощо), виявити причини зупинки будівництва, перевірити відповідність встановленому плану виконуваних робіт. Потрібно вимагати в забудовників планів відносно завершення об'єкта і визначитися, наскільки вони реальні, оцінити спроможність забудовників ввести добудовані об'єкти до експлуатації. Потрібно розробити шляхи усунення проблем з недостатнім фінансуванням для виконання планів стосовно завершення об'єктів недобудов за допомогою перепланування об'єкта житла з метою створення додаткових площ.

Має бути застосований мораторій на розірвання кредитних договорів з інвесторами недобудов та банків-кредиторів, застосування до них штрафних санкцій та нарахування процентів. Ці договори потрібно реструктурувати шляхом зупинення виплат по кредиту до моменту відновлення будівництва.

Управлінню капітального будівництва обласних рад необхідно скласти реєстр постраждалих вкладників і не допустити продаж інших недобудованих квартир, за рахунок чого можна отримати додаткові ресурси для здійснення будови. Якщо буде виявлена неспроможність компанії-збудовника ввести об'єкти до експлуатації в обумовлені терміни, необхідно розробити заходи зі здійснення передачі проблемного будівельного об'єкта іншій будівельній компанії.

На нашу думку, передача недобудови на баланс кооперативу, який буде створений ошуканими інвесторами, не вирішує проблему. Недобросовісному збудовнику це було б тільки вигідно. Зазначимо, що в інвесторів немає потрібного досвіду і додаткових грошових коштів, їм знадобиться самим знайти нового підрядника, який працював би під їх пильним контролем. Необхідно законодавчо закріпити механізми передачі проблемних об'єктів недобудованого житла новому збудовнику з урахуванням інтересів постраждалих інвесторів. Для осіб, які будуть здійснювати будову проблемних об'єктів, мають бути встановлені податкові пільги для уникнення прямих інвестицій з бюджету в будівництво та формування комерційного інтересу в потенційного збудовника. Необхідно створити такі умови, за яких зменшення собівартості будови зробить її вигідною для нового виконавця робіт, наприклад, використовувати пільги з оподаткування, пайовий внесок на розвиток інфраструктури тощо. Також для подолання негативного іміджу недобудови новий збудовник повинен вкласти додаткові кошти у ребрендинг та рекламу.

Висновок. Законодавче закріплення організаційно-економічного механізму стане каталізатором підвищення рівня сталого розвитку підприємств житлового будівництва. Основні шляхи розв'язання проблем недобудов: залучення до процесу владних органів, конкурентоспроможних компаній, що працюють в галузі будівництва, а також ініціативних груп, до яких увійдуть приватні інвестори, з метою пошуку ефективних засобів розв'язання проблем недобудов та створення механізму, який дозволить завершити будівництво проблемних об'єктів та здійснювати дієвий контроль над тим, щоб виділені кошти використовувались за цільовим призначенням під час будівництва інвестиційних житлових об'єктів.

1. *Бурляй О.И.* Организация системы эффективных капитальных вложений в незавершенное строительство / О. И. Бурляй // Экономика, реинжиниринг, моделирование: Сб. науч.-метод. ст. Таврич. нац. ун-т им. В.И. Вернадского. – Симферополь. – 2004. – № 3. – С. 27–42.
- Burlaj O.I.* Organizacija sistemy jeffektivnyh kapital'nyh vlozhenij v nezavershennoe stroitel'stvo / O. I. Burlaj // Jekonomika, reinzhiniring, modelirovanie: Sb. nauch.-metod. st. Tavrich. nac. un-t im. V.I. Vernadskogo. – Simferopol'. – 2004. – № 3. – S. 27–42.
2. *Вечеров В.Т.* Екологічне житлове будівництво: сутнісний аналіз та принципи регулювання розвитку / В.Т. Вечеров, Є.С. Орловський // Економічний простір. – 2015. – № 104. – С. 79–91.
- Vechevov V.T.* Ekolohichne zhytlove budivnytstvo: sutnisnyi analiz ta pryntsyru rehuliuвання rozvytku / V.T. Vechevov, Ye. S. Orlovskiy // Ekonomichnyi. prostir. – 2015. – № 104. – S. 79–91.
3. *Винник Т.М.* Оцінювання інвестиційної привабливості будівництва / Т.М. Винник // Інноваційна економіка: всеукр. наук.-вироб. журн. – Тернопіл. ін-т агропром. виробництва НААН України. – 2012. – № 9. – С. 240–244.
- Vynnyk T.M.* Otsiniuvannya investytsiinoi pryvablyvosti budivnytstva / T. M. Vynnyk // Innovatsiina ekonomika: vseukr. nauk.-vyrob. zhurn. – Ternopil. in-t ahroprom. vyrobnytstva NAAN Ukrainy. – 2012. – № 9. – S. 240–244.
4. *Грінченко Р.В.* Оцінка ефективності стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво / Р.В. Грінченко // Наук. вісн. Одес. держ. екон. ун-ту. Всеукр. асоціація молодих науковців. – Одеса: ОДЕУ, 2011. – С. 220–228.
- Hrinchenko R.V.* Otsinka efektyvnosti stratehii zaluchennia investytsii u zhytlove budivnytstvo / R.V. Hrinchenko // Nauk. visn. Odes. derzh. ekon. un-tu. Vseukr. asotsiatsiia molodykh naukovtsiv. – Odesa: ODEU, 2011. – S. 220–228.
5. *Капустіна М.К.* Адаптація інструментів економічної діагностики будівельних підприємств до пріоритету щодо їх інвестування в умовах обмеженості інвестиційних ресурсів / М.К. Капустіна, С. А. Заліско // Управління розвитком складних систем. – 2014. – № 20. – С. 63–96.
- Kapustina M.K.* Adaptatsiia instrumentiv ekonomichnoi diahnostyky budivelnykh pidpriemstv do priorytetu shchodo yikh investuvannya v umovakh obmezhenosti investytsiinykh resursiv / M.K. Kapustina, S. A. Zalisko // Upravlinnia rozvytkom skladnykh system. – 2014. – № 20. – S. 63–96.
6. *Кошелев В.А.* Особенности инновационно-инвестиционной деятельности в строительной отрасли / В. А. Кошелев // Экономика и управление. – 2009. – № 5. – С. 191–194.
- Koshelev V.A.* Osobennosti innovacionno-investicionnoj dejatel'nosti v stroitel'noj otrasli / V. A. Koshelev // Jekonomika i upravlenie. – 2009. – № 5. – S. 191–194.
7. *Макущенко М.П.* Розвиток регіонального механізму підвищення ефективності використання ринкового потенціалу будівельних підприємств / М.П. Макущенко // Економіка будівництва і міського господарства. – 2013. – Т. 9. – № 4. – С. 313–320.
- Makushchenko M.P.* Rozvytok rehionalnogo mekhanizmu pidvyshchennia efektyvnosti vykorystannia rynkovoho potentsialu budivelnykh pidpriemstv / M.P. Makushchenko // Ekonomika budivnytstva i miskoho gospodarstva. – 2013. – T. 9. – № 4. – S. 313–320.
8. *Момот Т.В.* Економічна безпека корпоративних підприємств будівельної галузі / Т.В. Момот, І.О. Філатова, О.В. Тофанюк // Економіка та управління підприємствами машинобудівної галузі: проблеми теорії та практики. – 2011. – № 2. – С. 14–25.
- Momot T.V.* Ekonomichna bezpeka korporatyvnykh pidpriemstv budivelnoi haluzi / T.V. Momot, I.O. Filatova, O.V. Tofaniuk // Ekonomika ta upravlinnia pidpriemstvamy mashynobudivnoi haluzi: problemy teorii ta praktyky. – 2011. – № 2. – S. 14–25.
9. *Тимофеева О.А.* Ризики фізичної особи під час фінансування житлової нерухомості / О.А. Тимофеева // Теорія та практика державного управління. – 2013. – Вип. 1. – С. 348–354.
- Tymofeieva O.A.* Ryzyky fizychnoi osoby pid chas finansuvannya zhytlovoi nerukhomosti / O.A. Tymofeieva // Teoriia ta praktyka derzhavnoho upravlinnia. – 2013. – Vyp. 1. – S. 348–354.
10. Стан будівель та споруд незавершеного будівництва в Україні на 1 січня 2015 року: Статист. бюл. № 03.6-32/183-15 29.04.2015 р. // Державна служба статистики України. – К. – 2015. – 70 с.
- Stan budivel ta sporud nezavershenoho budivnytstva v Ukraini na 1 sichnia 2015 roku: Statyst. biul. № 03.6-32/183-15 29.04.2015 r. // Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. – K. – 2015. – 70 s.