

О.О. Пшик-Ковальська, Л.П. Сай
Національний університет “Львівська політехніка”

МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ОПЕРАТОРІВ СОЦІАЛЬНОГО ТИПУ ЖИТЛА – ЖИТЛОВО-ІНВЕСТИЦІЙНИХ АСОЦІАЦІЙ

© Пшик-Ковальська О.О., Сай Л.П., 2009

Проаналізовано останні дослідження, пов’язані з існуванням на ринку нерухомості, замовників соціального типу житла. Висвітлено засади функціонування і взаємодії операторів соціального житла, його спеціалізованих замовників – житлово-інвестиційних асоціацій. Наведено перспективи подальших досліджень.

In the article analysed the last researches related with existence at the market of the real estate, customers of social type habitation. Reflected principles of functioning and co-operation operators of social habitation, and the specialized customers – housing-investment associations. The prospects of subsequent researches are resulted.

Постановка проблеми. За роки незалежності України поряд з високими темпами зростання будівництва загалом, спостерігається постійне зниження темпів спорудження та розвитку соціального житла. Зважаючи на існуючий попит, питання необхідності забезпечення соціальним житлом знайшло відображення у низці національних і регіональних програм соціально-економічного розвитку України. Проте через недосконалість вітчизняного законодавства у сфері забезпечення житлом різних категорій населення, відсутність дієвих механізмів державного планування розвитку соціального житла та зважаючи на низький рівень інвестиційної привабливості соціальної сфери, ці програми не виконуються. Не покращали становище і прийняті в Україні нормативно-правові акти, що стосуються молодіжного житлового будівництва та будівництва житла для пільгових категорій населення тощо.

Спроможність громадян придбати житло, яке в сучасних умовах є в наявності, повинна забезпечуватись доступністю вартості житла та житлових кредитів. Натомість, основною передумовою отримання соціального житла, є його наявність. Як показали результати дослідження, сьогодні відсутні статистичні дані стосовно житла, яке належить до категорії соціального. Причиною цього є відсутність чіткої політики держави щодо напрямків розвитку соціального житла, недосконалість фінансових механізмів його розвитку, недовіра системи управління розвитком соціального житла на державному рівні тощо. Відповідно на сучасному етапі відкритою залишається проблема існування інституційних структур, які б забезпечували формування та розвиток соціального типу житла.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У дослідження проблем розвитку житлового будівництва і соціального житла значний доробок внесли такі вітчизняні й зарубіжні вчені: А. Асаул [1], А. Гойко [2], Б. Данилишин [3], О. Євтух [4], В. Куценко [5], В. Лагутін [6], К. Паливода [7] І. Пилипенко [8] та ін.

О. Євтух [4], В. Лагутін [6], К. Паливода [7] велику увагу приділяють фінансовим механізмам розвитку житлового будівництва, зокрема іпотечному кредитуванню. Авторами чітко визначено основні функції та повноваження суб’єктів фінансування житлового будівництва. Усе це доцільно враховувати під час формування фінансових механізмів розвитку соціального житла. В. Куценко [5] розглядає соціальні проблеми, з якими стикається наше суспільство, разом з тим висвітлює певні проблеми, пов’язані і з розвитком соціального житла.

В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, І.В. Кривов'язюк у своїй науковій праці [8] розкривають проблеми теорії та практики формування економічних взаємовідносин на ринку нерухомості України. Разом з тим розглядаються такі професійні учасники ринку нерухомості як комерційні банки, страхові компанії, ріелтери, держава. Проте автори не виокремили їхні функції та роль у розвитку комерційної нерухомості та житлової залежно від її типу (елітне, житло підвищеної комфортності, типове житло, житло низьких споживчих якостей (соціальне)).

Можна сказати, що вперше на законодавчому рівні розпочато вирішення проблем розвитку соціального житла із ухваленням закону України «Про житловий фонд соціального призначення», що набув чинності з 1 січня 2007 р. [9]. Проте цей законодавчий акт містить статті щодо трактування сутності такого типу житла, яке є неоднозначним, перелік громадян, які претендують на таке житло тощо. При цьому чітко не виділено, хто є замовником соціального типу житла.

Зважаючи на існуючі публікації, можна зробити висновок, що жодна системно не охоплює засади, пов'язані із формуванням та функціонуванням інституційних структур, які б забезпечували розвиток соціального типу житла.

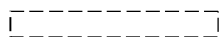
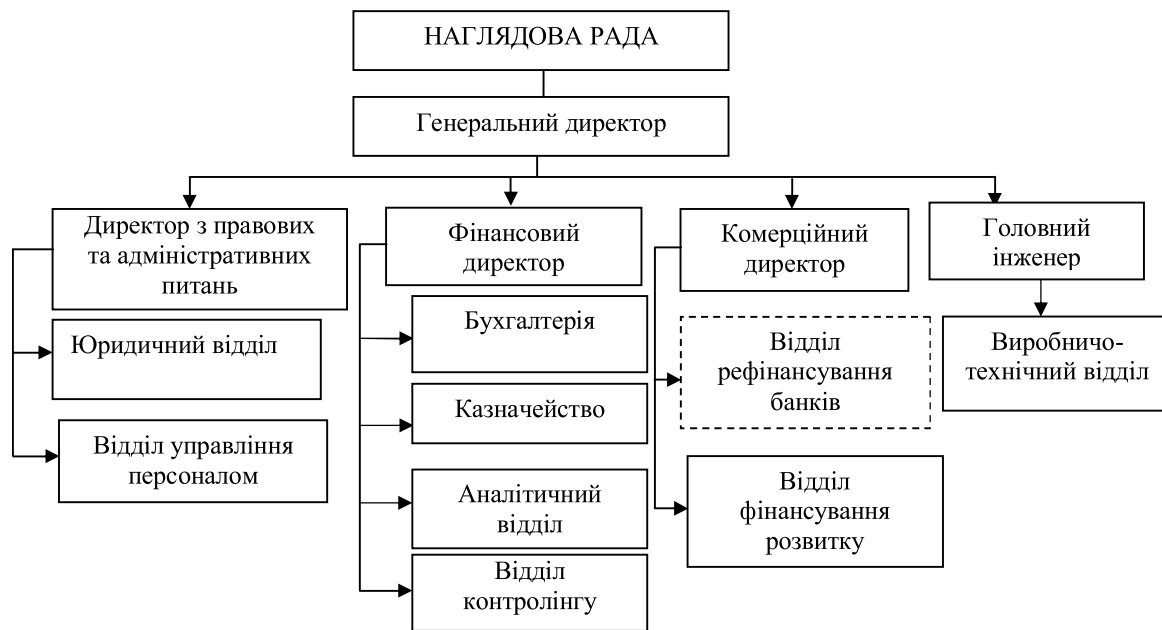
Постановка цілей. У контексті визначеної проблематики та за результатами аналізу останніх досліджень у статті установлено такі цілі:

- визначити основні методологічні засади формування операторів-замовників соціального типу житла;
- сформулювати основні функції та повноваження керівних та посадових осіб інституційних структур, що будуть виступати операторами-замовниками соціального типу житла.

Виклад основного матеріалу. З огляду на історію і традиції фінансово-кредитних відносин, що склалися в економіках більшості європейських країн, і насамперед у країнах із перехідною економікою, доцільно створити в Україні систему розвитку соціального житла, у якій замовниками – операторами соціального типу житла виступатимуть житлово-інвестиційні асоціації (ЖІА), які безпосередньо отримуватимуть бюджетні кошти, спрямовані на реалізацію житлової політики, а також матимуть можливість залучати кошти приватних інвесторів (в тому числі фізичних осіб). Доцільно, щоб створена житлово-інвестиційна асоціація консолідувала усі напрямки діяльності будівельних, проектних організацій та комунальних служб, що є об'єктами будівництва та експлуатації соціальної нерухомості. Такий орган повинен стати замовником-інвестором соціально-орієнтованого житла. Першочерговою умовою створення житлово-інвестиційних асоціацій є великий обсяг капіталу, тому фінансові установи такого типу повинні створюватися у формі акціонерних товариств. Контрольний пакет акцій (50% + 1 акція) належатиме державі. Акціонерами цих інституційних одиниць можуть бути як фізичні, так і юридичні особи, але без державної підтримки створення таких установ не відбудеться. Основними фінансовими інструментами акумулювання ресурсів на фінансування розвитку соціального житла є: тимчасово вільні кошти бюджетів різних рівнів, кошти державних програм, контрактні цільові житлові заощадження, інвестиції страхових компаній, пенсійних фондів тощо.

Загальні умови функціонування житлово-інвестиційних асоціацій визначені відповідно до: Господарського Кодексу України, закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», законів України «Про житловий фонд соціального призначення», «Про заставу», «Про іпотеку», «Про іпотечні облігації», «Про інвестиційну діяльність» та інших підзаконних актах виконавчих та законодавчих органів влади, а також на положення житлово-інвестиційних асоціацій. Метою створення житлово-інвестиційних асоціацій є ініціювання будівництва соціального та доступного житла, залучення коштів юридичних та фізичних осіб на фінансування такого типу будівництва, рефінансування банків, які здійснюють іпотечне кредитування будівництва доступного житла. Житлово-інвестиційні асоціації будуть вважатись створеними після державної реєстрації, отримання відповідних атрибутів, які засвідчують їх юридичну особу (обумовлену величиною статутного фонду, печатку, відкритий в установах банків розрахунковий рахунок), отримання ліцензії на здійснення діяльності із залучення коштів фізичних та юридичних осіб установників управління майном для фінансування об'єктів

будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю. ЖІА повинні проводити свою діяльність на основі повної господарської самостійності, бути юридичною особою, мати самостійний баланс. Для контролю за правильністю та ефективністю використання коштів житлово-інвестиційними асоціаціями створюватиметься наглядова рада (рисунок).



планується створення відділу на перспективу

Рекомендована організаційна структура житлово-інвестиційних асоціацій

Членами Наглядової Ради повинні бути представники державної влади (Міністерства фінансів України, Національного Банку України), зацікавленого бізнесу, органів місцевого самоврядування, громадськості. Житлово-інвестиційні асоціації могли б реалізовувати конкретні програми розвитку соціального житла по регіонах і бути підзвітними Національній житлово-інвестиційній асоціації. У підпорядкуванні генерального директора має бути три типи апарату: обслуговуючий, який виконує певні конкретні функції (відділ управління персоналом, бухгалтерія, відділ рефінансування банків, відділ фінансування розвитку соціального житла, виробничо-технічний відділ, казначейство); інформаційний, який надає керівнику усі необхідні комунікаційні послуги (аналітичний відділ, відділ контролінгу, юридичний відділ); особистий (секретар-референт). Функції керівних та посадових осіб відповідної організаційної структури управління житлово-інвестиційної асоціації розкрито у таблиці.

Функції керівних та посадових осіб житлово-інвестиційної асоціації

Посади працівників	Функції (види діяльності працівників)	Відповідальність та повноваження
1	2	3
Наглядова рада	Здійснює контроль за діяльністю інституційної структури	Несе відповідальність перед Зборами акціонерів за результати роботи асоціації
Генеральний директор	Визначає стратегію, тактику та політику асоціації, координує та скеровує діяльність працівників, контролює результати діяльності асоціації, приймає на роботу та звільняє працівників згідно зі штатним розписом та відповідно до чинного законодавства приймає рішення та видає накази щодо діяльності асоціації, які є обов'язкові до виконання усіма працівниками тощо	Несе відповідальність перед Зборами акціонерів за результати роботи асоціації, використання її майна та коштів, розвиток та ефективність діяльності, рівень використання наявних ресурсів, співпрацю з органами державної влади

1	2	3
Директор з правових та адміністративних питань	Здійснює систематичний моніторинг законодавчих та нормативно-правових актів, на засадах яких функціонує асоціація, бере участь у розробленні умов договорів, вивчає правові нюанси здійснення видів діяльності, їх оподаткування та оптимізацію податкових платежів, бере участь в управлінні персоналом підприємства	Відповідає перед директором за юридичну відповідальність документації організації консультивання з різних правових питань, вчасне повідомлення про зміни у законодавчих та нормативно-правових актах, відповідає за пошук кваліфікованих кадрів на вакантні посади
Фінансовий директор	Організовує фінансову діяльність асоціації, спрямовану на забезпечення фінансовими ресурсами виконання планових завдань, керує розробленням проєктів перспективних та річних фінансових планів, кредитних заявок, визначає потреби асоціації в кредиті та можливості надання кредитів, організовує розроблення нормативів обігових коштів, забезпечує своєчасне надходження фінансів, оформлення за встановленими термінами фінансово-розрахункових та банківських операцій, виплату заробітної плати працівникам, забезпечує своєчасне складання і подання встановленої фінансової звітності	Відповідає перед директором за правопорушення, скоєні в процесі здійснення фінансової діяльності, за несвоєчасне та неякісне оформлення документів за дорученням керівника асоціації, неналежне ведення діловодства, а також використання працівниками підпорядкованих йому відділів інформації в неслужбових цілях. Має право брати участь у підготовці проєктів наказів, інструкцій, а також інших документів, пов'язаних з фінансовою діяльністю
Комерційний директор	Бере участь у розробленні та здійсненні заходів щодо раціонального використання ресурсів, виконує роботу з формування, ведення та зберігання бази даних про клієнтів асоціації, організовує роботу із залучення коштів юридичних та фізичних осіб. Визначає необхідні обсяги фінансових ресурсів для проєктів розвитку соціального житла, фінансування будівництва доступного житла	Відповідає за: своєчасне та якісне складання документів щодо фінансових операцій із юридичними та фізичними особами, надання недостовірної інформації про кредитоспроможність клієнтів асоціації, несанкціоноване розголошення конфіденційної інформації
Головний інженер	Бере участь в організації тендерів для будівельних організацій на будівництво соціального та доступного житла, виборі забудовників	Відповідає за своєчасність та якість проведення тендерів
Директор юридичного відділу	Здійснює контроль за відповідністю вимогам законодавства проєктів, наказів, інструкцій, положень та інших актів правового характеру, які готуються в товаристві, а також у разі потреби бере участь у підготовці цих та інших документів, забезпечує методичне керівництво правовою роботою в структурі, подання правової допомоги структурним підрозділам у претензійній роботі, очолює роботу з аналізу і узагальнення результатів розгляду претензій, судових і арбітражних справ, а також практики укладання і виконання договорів, забезпечує необхідною інформацією про чинне законодавство, а також організацію роботи з ознайомленням посадових осіб з нормативними актами, які стосуються їх діяльності	Відповідає за: несвоєчасне повідомлення керівництва про зміни в законодавстві, чіткість умов договорів товариства, правопорушення, скоєні в процесі здійснення своєї діяльності. Має право не візувати проєкти правових документів, які суперечать чинному законодавству, вимагати та отримувати від керівників структурних підрозділів та фахівців необхідну інформацію та документи

1	2	3
Директор відділу управління персоналом	Організовує роботу з персоналом до загальних цілей розвитку асоціації, визначає потребу в персоналі, вивчає ринок праці з метою визначення можливих джерел забезпечення необхідними кадрами, виявляє потребу, організовує та координує навчання персоналу, здійснює підбір кадрів, досліджує мотиваційну сферу працівників	Відповідає за: розроблення посадових інструкцій для працівників товариства, підбір кваліфікованого персоналу, формування корпоративної культури в структурі, процес адаптації нових працівників. Має право контролювати дотримання підрозділами товариства правил внутрішнього трудового розпорядку
Головний бухгалтер	Виконує роботу з ведення бухгалтерського обліку майна, зобов'язань, фінансової діяльності, виконує нарахування та перерахування податків і різних видів платежів, виконує роботи з формування, ведення та зберігання бази даних бухгалтерської інформації	Відповідає за: надання недостовірної інформації керівництву щодо фінансового стану товариства, недбале ведення документації. Має право другого підпису фінансових і банківських документів
Директор відділу казначейства	Здійснює контролювання за видатками та доходами асоціації, бере участь у розробленні механізмів залучення коштів юридичних та фізичних осіб	Відповідає за порушення ліквідності фінансової установи за: своєчасне та якісне складання документів щодо фінансових операцій із юридичними та фізичними особами
Директор аналітичного відділу	Бере участь в аналізованні впливу чинників внутрішнього та зовнішнього середовищ функціонування асоціації, прогнозуванні несприятливих подій, розробленні антикризових заходів	Відповідає за невчасне надання інформації про несприятливі зміни в середовищі функціонування асоціації
Директор відділу контролінгу	Здійснює підбір методів та процедур, які забезпечують підготовку і надання інформації для планування, контролювання та прийняття рішення на різних рівнях управління асоціацією	Відповідає за коректний підбір методів для планування діяльності фінансової установи та здійснення контролювання
Начальник виробничо-технічного відділу	Бере участь в організації та проведенні тендеру, за результатами якого здійснюється вибір будівельної організації, яка будуватиме соціальне житло, пошуку земельних ділянок під таке будівництво	Відповідає за своєчасність, якість проведення тендерів
Начальник відділу рефінансування банків	Бере участь у перевірці фінансових можливостей банків, формуванні договорів рефінансування, формує базу даних про фінансові можливості, репутацію, успішність попередніх рефінансувань банків	Відповідає за безпечність, прибутковість здійснення операцій з рефінансування банків
Начальник відділу фінансування розвитку соціального житла	Бере участь у перевірці фінансових можливостей пайовиків, формуванні договорів фінансування, проведенні процедури фінансування різних напрямків розвитку соціального житла. Формує базу даних про фінансові можливості інвесторів, їх участь в інших програмах фінансування	Відповідає за безпечність, прибутковість здійснення операцій з фінансування розвитку соціального житла

Виступаючи в ролі замовника-інвестора, житлово-інвестиційна асоціація на конкурсній основі має здійснювати підбір забудовників, що організують розвиток соціального та доступного житла. Для цього житлово-інвестиційна асоціація має організувати тендери, за результатами яких здійснюватиметься вибір будівельної організації, яка будуватиме чи ремонтуватиме такого типу житло на умовах субпідряду. При цьому має бути встановлений фіксований рівень рентабельності у межах 10–20%. Вартість соціального та доступного житла має визначатись відповідно до державних будівельних норм України ДБН Д.1.1-1-2000 «Правила визначення вартості будівництва». Для відбору забудовників мають бути встановлені певні вимоги, а саме: досвід будівництва житла за кошти юридичних та фізичних осіб не менше чотирьох років; будівництво житла загальною площею не менше 20 тис. м² за попередній рік; відсутність заборгованостей. Після оформлення договору співпраці між будівельною організацією та житлово-інвестиційною асоціацією забудовнику надається у довірче управління активи фонду фінансування будівництва, а житлово-інвестиційна асоціація стає довірцем згідно з законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операціях з нерухомістю». При цьому житлово-інвестиційна асоціація повинна здійснювати постійний нагляд за цільовим використанням активів фонду фінансування будівництва. Це у разі, коли здійснюється пайове фінансування доступного житла. Під час фінансування будівництва соціального житла будівельна організація отримує визначену заздалегідь згідно з кошторисною вартістю будівництва суму коштів від ЖІА.

На початкових етапах своєї діяльності ЖІА мають виступати виключно замовниками-інвесторами соціально-орієнтованого житла, лише після певного терміну функціонування, коли частка приватного капіталу стане більшою, ніж державного, ще одним напрямком діяльності ЖІА може бути рефінансування банків, які здійснюють іпотечне кредитування будівництва соціального та доступного житла. Успішність створення та ефективність діяльності ЖІА передусім залежатиме від державної підтримки та державного контролю за підвищенням реальних доходів населення, наданням податкових пільг позичальникам, адресного субсидування малозабезпечених верств населення під час отримання кредиту на придбання доступного житла, створенням механізму, який страхуватиме ризики, зокрема шляхом надання державних гарантій по іпотечних цінних паперах.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Визначення основних засад формування та функціонування операторів-замовників соціального типу житла є надзвичайно актуальною проблемою, яка потребує передусім теоретико-методологічного обґрунтування. Науковими результатами роботи є: методологічні засади формування та функціонування замовників соціального житла – житлово-інвестиційних асоціацій. Перспективами подальших досліджень є прогнозування взаємодії житлово-інвестиційних асоціацій із іншими учасниками ринку нерухомості.

1. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. *Економіка нерухомості: Підручник*. – К.: „Лібра”, 2004 – 304 с. 2. Рогожин П. С., Гойко А.Ф. *Економіка будівельних організацій*. – К.: „Скарби”, 2001. – 448 с. 3. Данилишин Б.М., Куценко В.І., Остафійчук Я.В. *Сфера та ринок послуг у контексті соціальної модифікації суспільства: Монографія*. – К.: ЗАТ «Нічлава», 2005. – 400 с. 4. Євтух О. Т. *Іпотека як інструмент позабюджетного житлового інвестування // Фінанси України*. – 1999. – №11. – С. 69 – 78. 5. Куценко В.І., Удовиченко В.П., Остафійчук Я.В. *Соціальна держава (проблеми теорії, методології, практики): Монографія* – К.: Заповіт, 2003 – 228 с. 6. Лагутін В.Д. *Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування // Фінанси України*. – 2004. – №1. – С. 75. 7. Паливода К.В. *Іпотечний ринок житла в Україні: проблеми та перспективи: Монографія*. –

К.: Знання, 2006. – 197 с. 8. *Нерухомість в Україні: Підручник для студ. вищ навч. закл. / В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, І.В. Кривов'язюк. – К.: Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.*

УДК 330.341.1:65.012.32

Й.М. Петрович

Національний університет “Львівська політехніка”

ПРІОРИТЕТИ, ІНСТРУМЕНТАРІЙ І РЕСУРСНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРИСКОРЕННЯ ІННОВАЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ В ЕКОНОМІЦІ УКРАЇНИ

© Петрович Й.М., 2009

Зроблено спробу системно висвітлити основні складові процесу прискорення інноваційного розвитку економіки України, серед яких є пріоритетні напрямки розвитку економіки, інструментарій управління цим процесом та його ресурсне забезпечення.

An attempt is done to systematically light up the basic constituents of acceleration process of innovative development of economy of Ukraine, among which priority directions of development of economy, tool of this process control and its resource providing.

Постановка проблеми. Прискорення розвитку інноваційних процесів в економіці України гальмується не тільки наявністю перманентних кризових явищ у її функціонуванні, а значно більшою мірою відсутністю комплексу системних заходів економічного, організаційно-технічного характеру, спрямованих на модернізацію провідних галузей національного господарства шляхом прискорення розвитку галузі вітчизняного машинобудування. На машинобудівних підприємствах повинні бути створені умови для виготовлення сучасного високопродуктивного устаткування, а в секторах економіки його споживання – належне фінансове і матеріально-технічне забезпечення. Узгодженість діяльності між виробниками техніки та її споживачами дасть змогу прискорити модернізацію підприємств на засадах застосування новітніх технологій і в такий спосіб створити надійну базу для виготовлення продукції високої якості з інноваційним наповненням, яка буде конкурентоспроможною на вітчизняному і зовнішньому ринках.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми інноваційної діяльності сучасних організаційно-виробничих систем та цілих секторів економіки знаходяться в центрі уваги українських вчених і зарубіжних дослідників. Результати їхніх досліджень знайшли відображення у багатьох опублікованих фундаментальних працях, в яких ґрунтовно висвітлюються сучасні тенденції розвитку інноваційно-підприємницьких теорій [1], засади державної інноваційної політики [2], проблеми управління інноваційним розвитком підприємств у транзитивній економіці [3], оновлення і модернізації підприємств шляхом застосування новітніх технологій [4].