

УДК 35.073.515

Запша Г. М., к.е.н., доцент, завідувач кафедри менеджменту і маркетингу, Одеський державний аграрний університет, м. Одеса

Теоретичні аспекти управління нерухомістю як об'єктом власності

Ph.D Zapsha G.M., in economic sciences, associate professor, the head of management and marketing department, Odesa state agrarian university

Анотація.

Розглянуто взаємозалежність процесів управління нерухомістю та розвитку відносин власності. Визначено, що ефективне управління нерухомістю виступає в якості фактора, що сприяє прогресивному руху відносин власності. Доведена об'єктивна доцільність приведення у відповідність правових та економічних відносин власності у сфері управління нерухомістю. В умовах новітньої економіки ефективне виконання господарюючими суб'єктами створювальної місії значною мірою визначається системою чинників макро- та мікросередовища. До числа провідних з них належить державна регуляторна політика в сфері управління нерухомістю. Ефективне управління нерухомістю потребує надійного науково-економічного супроводу державної регуляторної політики, спрямованої на збалансування інтересів власників нерухомості, соціуму, природного середовища.

The theoretical aspects of property management as an object of property

Abstract.

The interdependence of the processes of real estate management and development of property relations is considered. Definitely, the effective management of real estate considers as a factor that encourages the progressive development of property relations. Objective expediency of legal and economic ownership relations alignment in real estate management has been proved. In the conditions of new economy effective implementation of economic entities of their functions largely determined by the system of factors of macro - and microenvironment. Among the leading of them belongs to the state regulatory policy in the sphere of property management.

The effective property management requires reliable scientific and economic support from the state regulatory policy, aimed to the balancing of the interests of real estate owners, society, and the natural environment.

Ключові слова: нерухомість, управління нерухомістю, відносини власності

Keywords: real estate, property management, property.

Постановка проблеми та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Актуальність науково прикладного дослідження проблеми управління нерухомістю як об'єктом власності зумовлюється низкою

факторів, основними з яких є: належність нерухомості до важливої складової ресурсного потенціалу національного господарського комплексу; вагомість впливу управління нерухомістю на ефективність функціонування економіки та добробут населення країни; глибинність трансформації відносин власності, що відбувається в Україні протягом всього періоду її державного становлення; перманентність довготривалої демографічної та суспільно-політичної кризи, що постійно супроводжує процеси реформації відносин власності.

Відсутність належної економічної та соціальної результативності зміни відносин власності як в господарському комплексі в цілому, так і в окремих секторах економіки обумовлює необхідність здійснення надійного наукового супроводу управління нерухомістю в частині розбудови державно-регуляторних механізмів реалізації прав власності на нерухоме майно, формування повноцінного ринку нерухомості виробничого та житлового призначення. При цьому, виходячи з існуючого в країні стану відносин власності та їх розвитку на перспективу, важливо враховувати як національні особливості нашої країни, так і процеси подальшого посилення світової економічної диференціації та інтеграції.

Аналіз останніх публікацій. Наукові та прикладні проблеми управління нерухомістю в контексті розвитку відносин власності торкаються безпосередньо чи побічно кожної людини нашої країни, а тому висвітлюються у спеціалізованих фахових виданнях, засобах масової інформації та у виступах представників різних наукових економічних шкіл, громадських, політичних та державних структур. Існуюча практика та наукові напрацювання О.Г. Білоруса і Д.Г. Лук'яненка [1], О. В. Шкурупія і Т. О. Білобрової [2], С. А. Митя [3], Л.Л. Нескородженої [4], Дж. Фридмана та Н. Ордуея [5], В.Р. Кучеренка, Зайця, О.В. Захарченка, Н.В. Сментини, В.О. Улибіної [6], та інших вітчизняних та зарубіжних науковців заклали досить солідну теоретичну, методологічну, методичну базу для практики управління та ринкового обслуговування об'єктів нерухомості. Разом з тим, динаміка відносин власності та низька соціально-економічна результативність їх трансформацій в реальній економіці

потребують поглибленого наукового пошуку.

Формулювання цілей дослідження. Мета проведеного дослідження полягає в науково-теоретичному обґрунтуванні взаємозалежності процесів управління нерухомістю та розвитку відносин власності, що важливо з позицій формування сучасних організаційно-економічних механізмів управління нерухомістю для підвищення ефективного розвитку національного господарського комплексу та його складових.

Виклад основних результатів та їх обґрунтування. Процес управління нерухомістю відбувається згідно існуючих в країні відносин власності, еволюція яких здійснюється під впливом низки об'єктивних та суб'єктивних факторів. Їх системний характер значною мірою визначає формат соціально-економічних та суспільно-політичних стосунків в господарському комплексі, а відтак, рівень його конкурентоспроможності та ефективності виробничо-господарської діяльності вітчизняних ринкових суб'єктів. Варто вказати на те, що кожний фактор віддзеркалює певну сторону багатогранного прояву відносин власності. Представлення сукупності об'єктивних і суб'єктивних факторів в якості системи, в жодному разі не применшує потужність самостійної дії кожної її складової, в тому числі процесу управління нерухомістю. Саме тому значній кількості таких факторів цілком справедливо приділяється низка окремих науково теоретичних та прикладних досліджень.

Згідно діалектичним закономірностям, процес управління нерухомістю, в свою чергу, також впливає на розвиток відносин власності. Адже власність як економічна категорія виражає собою найзагальніші та найістотніші явища реальної економічної дійсності, що проявляються в якості реакції на результати природних процесів та/або людської праці матеріального та/або нематеріального характеру, по відношенню до яких з боку певних суб'єктів в нерозривній єдності здійснюється володіння, користування та розпорядження. Ефективність їх виконання відбиває, з одного боку, рівень розвитку відносин власності в суспільстві, а з іншого – визначає соціально-економічний стан та вектор суспільно-політичного руху цього суспільства.

Нерухоме майно (нерухомість), за Цивільним кодексом України, представляє собою земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення. При цьому майно виступає в якості особливого об'єкту, яким є окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Будучи неспоживною річчю, майнові права приймають форму речових прав [7]. Дане трактування нерухомості повторюється в Законі України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” [8].

Законодавством України передбачається, що режим нерухомої речі може бути поширений на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації [7]. Тобто об'єкти, що за своєю природою в часі та просторі фізично переміщуються, законодавством визнаються як такі, що мають режим нерухомого майна.

Згідно чинного законодавства, підприємство як єдиний майновий комплекс також визнається нерухомістю. До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також права на торговельну марку або інше позначення та інші права [7]. Оскільки підприємство або його частина можуть бути об'єктом купівлі-продажу, застави та оренди, то тим самим цілком правомірно стверджувати про можливість переходу певної частини підприємства з нерухомого у рухоме майно. Можливо також, що рухоме майно трансформується у нерухоме, стаючи частиною підприємства.

Цивільним кодексом України визнається, що річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки. Водночас вказується, що до речей як до об'єктів цивільних прав, належать гроші та цінні папери, інше майно, майнові права, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація, а також інші матеріальні і нематеріальні блага [7].

Якщо визначення терміну “ речі ” (за Кодексом) відповідає тлумаченню слова “ річ ” як всякого матеріального об’єкта, або явища дійсності, згідно “Великого тлумачного словника сучасної української мови ” [9, с. 1036], то наведений далі (в Кодексі) перелік належних до речей об’єктів розширює їх спектр за рахунок таких, що мають нематеріальну природу. Таким чином, нерухомість поширюється як на об’єкти матеріальної та нематеріальної природи, по відношенню до яких з боку певних суб’єктів здійснюється володіння, користування та розпорядження.

Варто вказати на те, що сучасні технології дозволяють проводити переміщення приміщень та будівель, а також багаторічних насаджень з відповідною частиною земельної ділянки, без їх знецінення та зміни призначення. Отже, має місце невідповідність між фактичним станом речей, що фіксується органами відчуття людини щодо нерухомості конкретних об’єктів, та віднесення до об’єктів нерухомості предметів, які є рухомими, а також нематеріальних об’єктів та явищ. Така зрима суперечність реальній практиці, що фіксується законодавством, на наш погляд, спричинюється наданням економічним відносинам другорядності по відношенню до правових відносин, які набувають в такому разі пріоритетного положення.

Реальна дійсність, що сприймається конкретною людиною, а також неоднозначність та суперечність законодавчого визначення нерухомого майна (нерухомості), як наслідок, ускладнює щодо нього прикладне здійснення управлінських функцій. Бо їх ефективність значною мірою визначається нормативно-правовими актами, на базі яких розробляється і функціонує відповідний управлінський організаційно-економічний механізм. Дієвість останнього формує прогресивний чи регресивний вплив відносин власності на вектор руху суспільства та його окремих складових.

Виходячи з викладеного, має місце об’єктивна доцільність приведення в сфері управління нерухомістю правових відносин по відношенню до економічних відносин. З метою приведення у відповідність реальній практиці державної реєстрації речових прав на нерухоме майно варто уточнювати, що ці

права стосуються власності щодо конкретних об'єктів, які мають властивості матеріального та (або) нематеріального характеру. Використання більш загальної категорії “право власності”, відбиваючи економічну та правову сторони одного й того ж суспільного явища, формує теоретичну основу науково прикладного процесу управління нерухомістю.

На нерухомість, що представлена у формі результатів природних процесів та/або людської праці матеріального та нематеріального характеру, в повній мірі поширюються відносини власності, які вітчизняні вчені економісти Білорус О.Г. та Лук'янченко Д.Г. справедливо визнають як глибинну базову субстанцію глобальної економічної системи [1, с. 177-178]. Тому ефективне управління нерухомістю, за визначенням, виступає в якості фактора, що сприяє прогресивному руху відносин власності, тоді як не ефективне управління нерухомістю гальмує розвиток цих відносин.

Результат такої залежності характеризує взаємодію одиничного та загального, наукової категорії, що в економічній сфері відбиває різні сторони єдиного цільного явища. Без нерухомості, яка в даному випадку являє собою одиничне (окреме), не існує власності, що представлена загальним. Тобто власність виступає загальним, що існує завдяки одиничному – нерухомості, і проявляється через нерухомість. Нерухомість, в свою чергу, віддзеркалює частковість загальних відносин власності, та не може існувати поза зв'язку із загальним та економікою в цілому. Таким чином, нерухомість та власність виступають формами руху наукового пізнання економічних понять, які відбивають об'єктивний світ економічного розвитку та формати його поглибленого дослідження.

Наявність взаємозалежності процесу управління нерухомістю та відносин власності досить чітко проявляється через соціально-економічну результативність високорозвинених країн, в яких досліджувані економічні процеси безперервно еволюціонували як в прикладному, так і в науковому планах. При цьому, згідно законодавств різних країн, концепції трактування ними нерухомості мають певні законодавчі особливості.

Дослідження показують, що в Німеччині, Італії, Японії, Швейцарії до нерухомості відносять земельні ділянки, їх складові частини; речі, міцно пов'язані з ґрунтом; споруди; продукти землі поки вони зв'язані з ґрунтом; насіння, якщо воно внесене в землю; рослини і насадження.

У Франції до нерухомості за її природою віднесені: земля та пов'язані з нею споруди; врожай, ліси тощо, а за її призначенням – машини, інструменти, сировина, що використовується підприємством, сільськогосподарське знаряддя й худоба. При тому, що останні за своєю природою є рухомим майном. У випадку виділення цих об'єктів зі складу господарства, вони розглядаються вже в якості рухомого майна. В цій країні під поняття нерухомість також підпадають установлені на землю майнові права – сервітути та іпотека [6, с. 12].

Узагальнення існуючих підходів щодо визначення нерухомості показує, що вона виділяється у нерозривному зв'язку із землею. При цьому кожна країна, як і Україна, має власні національні особливості стосовно трактування нерухомості та управління нею. Принципова відмінність полягає в тому, що у вказаних країнах управління нерухомістю здійснювалося у відповідності із закономірностями ринкової економіки, розвиток якої ґрунтується на домінуючій в ній приватній формі власності, в тому числі на землю. Тоді як в Україні, до отримання нею державної незалежності, панівною визнавалася соціалістична власність, як основа економічної системи соціалізму.

Процес створення нерухомості має прикладний перебіг, характер якого в кількісному, якісному, асортиментному та ціновому вимірі в умовах ринкової економіки визначається попитом споживачів. Виявлення та задоволення потреб в сфері нерухомості слугує орієнтиром для планування та організації виробничо-господарської діяльності відповідних підприємств. В якості їх специфічних клієнтів, які пред'являють свої особливі вимоги як до продукції, так і умов її виробництва, також постають власні виробничі колективи та їх працівники, а також контактні аудиторії та природне довкілля оточуючого середовища.

В умовах новітньої економіки ефективне виконання господарюючими суб'єктами створювальної місії значною мірою визначається системою чинників макро- та мікросередовища, до числа провідних з яких належить державна регуляторна політика в сфері управління нерухомістю. Рушійною силою при цьому виступає людський капітал, який, з одного боку, є складовою вертикально-ієрархічної управлінської системи, що формує умови для виробничо-господарської діяльності, а з іншого – забезпечує підприємницькі горизонтально-мережні структури інноваційними продуктами та науковим супроводом. В даному разі кваліфікація та професіоналізм менеджерів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, які реалізують державну політику у сфері прав власності на нерухомість, а також науковців та фахівців суб'єктів господарювання, які здійснюють науково прикладні та польові ринкові дослідження, а також безпосередньо керують виробництвом та збутом продукції, виступають формою інтелектуальної власності, обслуговуючою процес управління нерухомістю.

Висновки та перспективи подальших досліджень. 1. Належність до нерухомості визначається національним законодавством. В Україні нерухомим майном визнаються земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення. Режим нерухомості поширюється на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Визнається нерухомістю також підприємство як єдиний майновий комплекс, до складу якого входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також прав на торговельну марку або інше позначення та інші права.

2. Має місце можливість трансформації нерухомого у рухоме майно, а також зворотний процес. Залежні від суб'єктивного чинника трансформації нерухомості та взаємозв'язок останньої з розвитком відносин власності

об'єктивно ускладнюють управління нерухомістю в частині її володіння, користування та розпорядження.

3. Ефективне управління нерухомістю потребує надійного науково-економічного супроводу державної регуляторної політики щодо спрямування вертикально-ієрархічної управлінської системи на розвиток горизонтально-мережних структур, провідною рушійною силою яких виступає інтелектуальна власність, покликана збалансовувати інтереси споживачів, виробників нерухомості, соціуму, природного середовища.

Література.

1. Глобальні трансформації і стратегії розвитку: монографія /О.Г. Білорус, Д.Г. Лук'яненко [та ін.]. – К.: ІСЕМВ, 1998. – 416 с.
2. Шкурупій О. В. Циклічність розвитку ринку нерухомості: сучасний контекст: монографія / О. В. Шкурупій, Т. О. Білоброва. – Полтава: ПУЕТ, 2012. – 190 с.
3. Митяй С. А. Система оподаткування нерухомості України: сучасний стан та шляхи реформування / С. А. Митяй // Вісник економіки транспорту і промисловості. – 2010. – № 31. – С. 111–116.
4. Нескороджена Л.Л. Реєстрація права власності громадян на новостворене нерухоме майно / Л.Л. Нескороджена // Юридична наука. – 2011. – № 2. – С. 90–98.
5. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: пер. с англ. / Дж. Фридман, Н. Ордуэй. – М. : Дело Лтд, 1997. – 425 с.
6. Оцінка та управління нерухомістю [Навчальний посібник] / Кучеренко В.Р., Заяць М.А., Захарченко О.В., Сментина Н.В., Улибіна В.О. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 279 с.
7. Цивільний кодекс України Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, NN 40-44, ст.356
8. Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 51, ст.553.
9. Великий тлумачний словник сучасної української мови / Уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. – К.: ВТФ «Перун», 2004. – 1440 с.

References.

- 1.Bilorus, O.H. and Luk"yanenko, D.H., (1998), *Hlobal'ni transformatsiyi i stratehiyi rozvytku: monohrafiya* [Global transformations and the strategy of development: monograph], ISEMV, Kyiv, Ukraine.
- 2.Shkurupiy, O. V. and Bilobrova, T. O., (2012), *Tsyklichnist' rozvytku rynku nerukhomosti: suchasnyy kontekst: monohrafiya* [The cyclicity of the real estate market: current context: monograph], PUET, Poltava, Ukraine.

3. Mytyay, S. A., (2010), " The system of taxation of the real estate of Ukraine: modern state and ways of reforming", *Visnyk ekonomiky transportu i promyslovosti*, **vol. 31**, pp. 111–116.
4. Neskorodzhen, L.L., (2011), "The registration of ownership of citizens to the newly created real estate", *Yurydychna nauka*, **vol. 2**, pp. 90–98.
5. Friedman, J. and Ordway, N. (1998), *Analyz y otsenka prynosyashchey dokhod nedvyzhymosty*, [Analysis and evaluation of income-generating real estate], Delo Ltd, Moscow, Russian.
6. Kucherenko, V.R., Hare, N.A., Zakharchenko, A.V. and Smintina, N.V., (2013), *Otsinka ta upravlinnya nerukhomistyu [Navchal'nyy posibnyk]*, [Analysis and evaluation of income-generating real estate], Vydavnytstv TOV "Leradruk", Odessa, Ukraine.
7. The Verkhovna Rada of Ukraine (2014), The Law of Ukraine " The civil code of Ukraine", available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (Accessed 15 March 2014).
8. The Verkhovna Rada of Ukraine (2014), The Law of Ukraine "On state registration of proprietary rights to immovable property and their encumbrances", available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (Accessed 24 March 2014).
9. Busel, V.T., (2004), *Velykyy tlumachnyy slovnyk suchasnoyi ukrayins'koyi movy* [The big explanatory dictionary of the contemporary Ukrainian language], VTF "Perun", Kyiv, Ukraine.