

ДЕРЖАВНА ФІСКАЛЬНА СЛУЖБА УКРАЇНИ
УНІВЕРСИТЕТ ДЕРЖАВНОЇ ФІСКАЛЬНОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ

НІКОЛАЄВА Тетяна Володимирівна

УДК 330.5:65:658.2

**МЕТОДОЛОГІЯ І ОРГАНІЗАЦІЯ ВАРТІСНО-ОРІЄНТОВАНОГО
УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ**

Спеціальність 08.00.03 – економіка та управління національним господарством

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
доктора економічних наук

Ірпінь – 2019

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Університеті державної фіскальної служби України.

Науковий консультант доктор економічних наук, професор
Пашко Павло Володимирович,
ректор Університету державної фіскальної служби України.

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НАН України
Манцуrow Ігор Германович,
завідувач кафедри статистики ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана»
Міністерства освіти і науки України;

доктор економічних наук, професор
Бубенко Павло Трохимович,
завідувач відділу проблем науково-технічного і економічного прогресу регіону Північно-Східного наукового центру
Національної академії наук України і Міністерства освіти і науки України, м. Харків;

доктор економічних наук, професор
Коренюк Петро Іванович,
завідувач кафедри менеджменту організацій і адміністрування
Дніпровського державного технічного університету
Міністерства освіти і науки України, м. Дніпро.

Захист відбудеться «05» грудня 2019 р. о 14⁰⁰ год. на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 27.855.01 в Університеті державної фіскальної служби України за адресою: 08201, Київська обл., м. Ірпінь, вул. Садова, 53.

З дисертацією можна ознайомитися у науковій бібліотеці Університету державної фіскальної служби України за адресою: 08201, Київська обл., м. Ірпінь, вул. Університетська, 31.

Автореферат розіслано «02» листопада 2019 р.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради,
доктор економічних наук, професор

С. В. Онишко

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. У національному господарстві країн нерухоме майно постійно накопичується. За даними обстеження компанії Savillis, у 2016 його вартість у світі досягла 217 трлн дол, або 60 % вартості усіх глобальних активів. Закономірно, що це привертає увагу новітнього зарубіжного менеджменту не тільки до оцінювання, інвестування та продажу нерухомості, але й до вартісно-орієнтованого управління створенням, довгостроковим утриманням та експлуатацією її об'єктів.

Зважаючи на те, що у різних країнах найбільшим власником нерухомості переважно виявляється держава, окрема увага фахівців привернута саме до державного (публічного) нерухомого майна, об'єкти якого створені та утримуються на кошти громадян-платників податків.

В Україні, за інформацією Фонду державного майна, на 01.07.2019 функціонували понад 20,8 тис. юридичних осіб державної власності різного підпорядкування та 444 господарських організацій з корпоративними правами держави, на обліку яких, за неповними даними, перебували більше 1 млн об'єктів нерухомого майна (більше, ніж у США чи Росії).

Функції держави щодо її майна реалізуються в Україні переважно у формі управління приватизаційними процесами, тобто отриманням доходів, здебільшого при відчуженні майнових комплексів підприємств, а не здійсненням витрат і формуванням вартості задля збереження, раціонального утримання та ефективної експлуатації фізичних об'єктів. Унаслідок неефективного режиму утримання та недостатнього фінансування функціональні якості об'єктів державної нерухомості погіршуються, термін служби скорочується, вартість втрачається, утримання та експлуатація дорожчають. Це негативно відображається на діяльності державних установ, суспільних витратах, національному багатстві, безпеці держави та громадян.

Попри практичну затребуваність, вирішення проблем утримання та експлуатації нерухомості на основі відповідних наукових досліджень в Україні відсутнє. Роботи відомих вітчизняних вчених-економістів стосуються лише суміжних наукових напрямків: загальних – управління об'єктами державної власності (З. Варналій, Я. Жаліло, І. Малий, І. Манцуров, О. Рудченко, М. Шкільняк та ін.), управління капітальними інвестиціями (Т. Затонацька, О. Кухленко, В. Ніколаєв, В. Полуянов, В. Федоренко та ін.); а також вузьких – економіка будівництва (В. Анін, К. Мамонов, Г. Рижаківа, Л. Сорокіна, С. Стеценко та ін.), житлова сфера (О. Гриценко, Д. Левчинський, Ю. Манцевич, Н. Олійник, В. Омельчук та ін.), управління комунальним господарством (А. Ачкасов, П. Бубенко, О. Димченко, І. Запатріна, Г. Онищук, та ін.), фінансування проектів (В. Божанова, В. Кравченко, Т. Майорова, В. Онищенко, К. Паливода та ін.), екологія (П. Коренюк, В. Шевчук та ін.).

Натомість, у країнах ближнього зарубіжжя управлінню державним майном, економічним проблемам нерухомості тощо приділяється більша увага держави. Стан об'єктів, їхнє фінансування та управління значно кращі, розгортається підготовка фахівців, створюються кафедри та наукові школи, наприклад, А. Асаула,

П. Грабового, Ю. Сіміонова, А. Талонова, Є. Тарасевича (Росія); Т. Борздової, О. Голубової, Р. Мінеєва, М. Синяка (Білорусь); А. Каклаускаса, Е. Завадскаса (Литва); О. Бузу, В. Гуцу (Молдова); Т. Скотарчака, К. Соболевскої-Мікульської, С. Жробек (Польща) та інші.

Проте провідними в управлінні нерухомістю, зокрема державної власності, є країни Західної Європи, Північної Америки та Австралія. Однак наукові центри та вчені цих країн зосереджуються здебільшого на подальшому поглибленні досліджень окремих актуальних прикладних проблем, аніж на теоретичних узагальненнях. Наприклад, дослідження Р. Фленегена (*R. Flanagan*) присвячені розвитку управління життєвим циклом об'єктів, Ч. Істмена (*C. Eastman*) – будівельному інформаційному моделюванню, Д. Кертліджа (*D. Cartlidge*) – сервейінгу, К.О. Ропера (*K.O. Roper*) – управлінню експлуатацією, Г. В. Стенфорда (*H.W. Stanford*) – утриманню будівель тощо.

Таким чином, низка причин – незадовільний фізичний стан і висока зношеність державних і комунальних об'єктів нерухомості в Україні, недосконалість управління нерухомим майном порівняно з кращим зарубіжним досвідом, відсталість вітчизняної науки порівняно з практичними потребами, відсутність підготовки фахівців – зумовили у сукупності актуальність даної дисертації.

Зв'язок дисертації з науковими програмами, планами, темами. Проведене дослідження відповідає цілям і завданням державних стратегічних документів: Указу Президента України № 722/2019 «Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року», Стратегії сталого розвитку «Україна – 2020», Програмі діяльності Кабінету Міністрів України (постанова КМУ від 29.09.2019 № 849), Державній стратегії регіонального розвитку на період до 2020 року та інших.

Дисертація безпосередньо пов'язана з виконанням тем науково-дослідних робіт: Національного університету державної податкової служби України «Управління фінансами як фактор стабілізації соціально-економічного розвитку регіонів України» (№ ДР 0108U003152), де автором розглянуто житловий фонд, як об'єкт нерухомості; Національної академії державного управління при Президентові України «Інституційне проектування та моделювання стратегічного розвитку Національної академії державного управління при Президентові України» (№ ДР 0115U004065), де запропоновано новий підхід до управління об'єктами нерухомого майна вищих навчальних.

Мета і завдання дослідження. Мета роботи – обґрунтування теоретичних основ, розробка методології, інструментарію, інформаційного та організаційного забезпечення вартісно-орієнтованого управління нерухомим майном державної власності. Для досягнення поставленої мети у роботі вирішувались наступні завдання:

- проаналізувати визначення нерухомості у нормативних документах і наукових публікаціях, ідентифікувати особливі, з точки зору економіки, обліку та управління, штучно створені матеріальні об'єкти нерухомого майна;
- обґрунтувати вибір концепції вартості життєвого циклу як теоретичного підґрунтя управління об'єктами державної нерухомості, дослідити необхідне для

цього інформаційно-методичне забезпечення;

- дослідити суміжні прикладні дисципліни, окреслити їхню об'єктну, предметну та методологічну області як вартісно-орієнтованого управління життєвим циклом об'єктів нерухомого майна, новітній інструментарій та засоби управління;

- визначити шляхи подолання регулятивних, нормативно-методичних та інформаційних перешкод при переході від контролю вартості спорудження державних об'єктів до проектування і контролю вартості їхнього життєвого циклу;

- критично проаналізувати з позицій вартості життєвого циклу чинні тендерні процедури і контракти, розглянути застосування новітніх цифрових технологій в управлінні вартістю життєвого циклу об'єктів;

- розробити базову модель вартості (витрат) життєвого циклу об'єктів нерухомого майна, яка б відображала їхнє формування, області регулювання, нормування і контролю, на основі моделі визначити раціональні режими утримання та експлуатації об'єктів;

- з точки зору вартості життєвого циклу, розглянути нормативні підходи до оцінки стану об'єктів нерухомості та фінансових потреб на їхні ремонти;

- розглянути можливості запровадження міжнародних стандартів менеджменту активів у практику діяльності державних підприємств;

- розробити рекомендації щодо специфіки застосування методів вартісно-орієнтованого управління утриманням та експлуатацією типових об'єктів та портфелів державної нерухомості;

- визначити особливості державного регулювання утримання та експлуатації житлової нерухомості;

- на основі обліку витрат життєвого циклу об'єктів запропонувати метод контролю повної вартості нерухомого майна державної власності, розробити рекомендації щодо приведення звітності та статистики до потреб вартісно-орієнтованого управління нерухомим майном державної власності на мезо- та макрорівнях;

- розробити пропозиції щодо формування інтегрованої організаційної структури та інформаційно-статистичного забезпечення управління нерухомим майном державної власності з координацією функцій його реєстрації, обліку та фінансування.

Об'єктом дослідження є система управління об'єктами державної власності, зокрема нерухомим майном у державному секторі економіки.

Предметом дослідження є методологія та організація вартісно-орієнтованого управління об'єктами та портфелями нерухомого майна державної власності на різних рівнях.

Методи дослідження. Теоретико-методологічною основою дослідження є положення економічної теорії щодо відносин власності, теоретичні положення з інвестування, проектного аналізу, вартості життєвого циклу; принципові положення новітніх західних прикладних дисциплін управління нерухомою власністю та об'єктами нерухомого майна; праці зарубіжних і вітчизняних вчених-економістів у галузі управління державним майном, інвестицій, капітального

будівництва, експлуатації нерухомості.

Методи наукового дослідження, застосовані у роботі: *загальнонаукові* – діалектики при визначенні динамічної сутності вартості нерухомого майна; системного аналізу при обґрунтуванні вибору концепції життєвого циклу як основи управління нерухомим майном державної власності; комплексного підходу при систематизації предметної області управління нерухомістю; аналізу і синтезу при моделюванні витрат на різних етапах життєвого циклу; *спеціальні* – документалістики, економічного і фінансового аналізу, інвестиційного (проектного) аналізу, кошторисних розрахунків, статистичних розрахунків, економіко-математичного, інформаційного та графічного моделювання у дослідженні економічних процесів на об'єктах нерухомого майна та формулюванні рекомендацій з моніторингу, нормування, контролю їхнього стану; а також *методи прикладних дисциплін* – вартісного (ціннісного) інжинірингу, проектного управління, управління власністю, фесиліті менеджменту, управління утриманням будівель, сервейінгу при розробці рекомендацій з управління різними типами об'єктів та портфелів державного майна.

Інформаційну базу дослідження склали дані Державної служби статистики України, Євростату, інших зарубіжних інформаційних джерел, Міністерства економічного розвитку і торгівлі України, Фонду державного майна України, Міністерства фінансів України та Державної казначейської служби України, Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, а також аналітичні матеріали та результати власних спостережень і розрахунків.

Нормативною базою слугують державні нормативні документи, міжнародні стандарти.

Наукова новизна отриманих результатів дисертації полягає у наступному:

уперше:

– відображено динамічний характер формування вартості нерухомого майна з урахуванням здійснення та накопичення поточних і капітальних витрат власника у процесі підготовки, проектування, спорудження, утримання та експлуатації об'єктів, що відрізняється від статичного підходу. В підсумку це уможливорює комплексне представлення вартості нерухомості і розробку на цій основі підходів, і заходів до управління нерухомим майном державної власності;

– упорядковано та взаємно узгоджено предметні області і методи новітніх прикладних дисциплін з менеджменту, які конкретизують застосування концепції і моделі вартості життєвого циклу об'єктів: вартісний та ціннісний інжиніринг, менеджмент будівництва, девелопмент, менеджмент будівель, об'єктів експлуатації, нерухомого майна та активів, що, на відміну від інших підходів до структури науки управління нерухомістю, формує її системну предметну область і методологію;

– розроблена базова модель формування, аналізу, планування і контролю здійснюваних (календарних) і здійснених (кумулятивних) витрат життєвого циклу об'єктів нерухомого майна, що створює методологічне підґрунтя для моніторингу витрат, нормування і управління їхньою вартістю;

– науково обґрунтовано організаційні заходи для наскрізного впровадження

вартісно-орієнтованого управління портфелями нерухомого майна державної власності шляхом створення нового структурного підрозділу Фонду державного майна України, що забезпечуватиме впровадження й функціонування інтегрованої системи реєстрації, планування фінансів та загального управління;

удосконалено:

– понятійний апарат управління нерухомим майном шляхом конкретизації й уточнення загальних визначень нерухомості та введення поняття «об'єкт нерухомого майна» з системним охопленням його міждисциплінарних характеристик: матеріальності, нерухомості, а також приналежності та вартості, що створює можливість вартісно-орієнтованого управління об'єктами в інтересах власника;

– структуру і напрями формування інформаційної бази для застосування концепції вартості життєвого циклу щодо аналізу, нормування, планування фінансування та контролю витрат на об'єктах державного нерухомого майна. Запропонований підхід відрізняється від чинної практики обмеження контролю лише вартістю будівництва із застосуванням ресурсних кошторисних норм;

– положення про взаємозалежність і рівнозначність для держави як власника поточних і капітальних витрат у життєвому циклі об'єктів нерухомості з необхідністю пошуку їх оптимальних співвідношень, що відрізняється від окремого відображення цих витрат в обліку і статистиці та підходів до їх взаємно незалежного планування і фінансування;

– методичний підхід до оцінки технічного стану об'єктів нерухомого майна, у доповнення до якого запропоновано перехід до визначення економічного стану об'єктів і портфелів нерухомості за економічним критерієм індексу стану об'єкту (FCI), на відміну від оцінки відсотку його зношеності;

– формат моніторингу об'єктів нерухомого майна державної власності за рахунок об'єднання даних щодо здійснюваних капітальних інвестицій та вартості нерухомого майна, що дозволяє здійснювати комплексний контроль стану та вартості нерухомого майна державної власності;

дістали подальшого розвитку:

– розмежування предметних областей і методів управління нерухомим майном за об'єктами їхнього застосування, організаційно-правовими формами, функціями та джерелами фінансування організацій: бюджетних установ, державних підприємств тощо. Це дозволило сформувати спеціалізацію у підготовці фахівців і застосуванні методів та інструментарію в управлінні різними типами об'єктів (виробничими, житловими, адміністративними тощо);

– обґрунтування необхідного взаємозв'язку між можливостями, результативністю застосування концепції вартості життєвого циклу, з одного боку, і методами, інформаційною базою та інструментарієм управління – з іншого, що сформувало комплексне бачення вдосконалення управління будівництвом і нерухомістю, на відміну від спроб впровадження окремих заходів;

– структуризація будівельних кошторисних та експлуатаційних норм до рівня конструктивних елементів з різними термінами служби, витратами життєвого циклу та режимами утримання, що, на відміну від чинної практики контролю

вартості будівництва за видами робіт, дозволить забезпечити наскрізне управління вартістю життєвого циклу у розрізі саме конструктивних елементів;

- форми контрактів на спільне виконання проектів (IPD), які передбачають поступову відмову від традиційних тендерних процедур та критерію мінімальної ціни в системі управління вартістю життєвого циклу;

- імперативи системного впровадження будівельного інформаційного моделювання (BIM) як засобу управління нерухомим майном, зокрема оптимізації витрат і вигід на всіх стадіях життєвого циклу, що передбачає нові методи і форми обліку, класифікатори і коди для створення баз даних та нормативів тощо, на відміну від спроб впровадження програмних комплексів BIM на окремій стадії проектування об'єктів;

- рекомендації щодо збереження, ефективного утримання та оновлення житлового фонду за рахунок змін законодавства щодо власності на будинки, розвитку соціального житла, концентрації управління і фінансування на рівні територіальної громади, оподаткування нерухомості, а не лише за рахунок покращання управління на рівні будинків;

- практичні рекомендації щодо забезпечення державою сучасного рівня управління нерухомим майном державних (комунальних) підприємств шляхом переходу до міжнародних стандартів менеджменту активів, на відміну від чинної практики стратегічного управління без урахування впливу нерухомого майна на результати діяльності підприємств та установ;

- диференціація методичного забезпечення та організації управління різними типовими об'єктами і портфелями нерухомого майна (стратегічні об'єкти, адміністративні будівлі, майнові комплекси закладів вищої освіти, житловий фонд) на основі адаптації та впровадження нових специфічних для них елементів бенчмаркінгу, нормування та фінансування.

Практичне значення одержаних результатів. У сукупності результати роботи являють собою методологічну основу для нормативного забезпечення діяльності суб'єктів управління майном державної та комунальної власності на всіх рівнях. Окремі результати дисертації знайшли своє практичне застосування у наступному.

Пропозиції щодо необхідності управління вартістю життєвого циклу об'єктів нерухомого майна державної власності, ведення комплексних статистичних спостережень державних капітальних інвестицій у нове будівництво, капітальний ремонт, модернізацію та реконструкцію, стану незавершеного будівництва та вартості основних засобів були передані до впровадження департаментом статистики виробництва Державної служби статистики України (довідка № 032-7/847-15 від 10.06.2015); рекомендації щодо інтегрування функцій управління об'єктами нерухомості державної власності із системою їхнього фінансування, розгляду нерухомого майна як окремих об'єктів фінансування підприємств та організацій, запровадження системи обліку витрат по будівлях, цільового методу фінансування і бенчмаркінгу у нормуванні потреб організацій у коштах на поточні і капітальні ремонти були прийняті до використання департаментом консолідованої звітності Державної казначейської служби України (довідка від 06.11.2017).

Концепція застосування будівельного інформаційного моделювання в управлінні вартістю життєвого циклу державних об'єктів у частині проектування об'єктів будівництва, проведення експертизи проектів будівництва цих об'єктів та їх експлуатації із застосування будівельного інформаційного застосування, прийнята до впровадження Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (довідка № 203 від 24.06.2019).

Форми обліку вартості життєвого циклу об'єктів нерухомості були прийняті Комунальним концерном «Центр комунального сервісу» Київської міської державної адміністрації для створення керуючими компаніями електронних паспортів будинків, формування нормативів витрат на утримання та експлуатацію (довідка № 02/6338 від 21.06.2019).

Матеріали дисертації методичного та практичного спрямування передані та опрацьовуються НАК Нафтогаз України для застосування в процесах управління активами компанії (довідка від 10.06.2019 № 11-14-19). ДП «Міжнародний аеропорт «Бориспіль» розглядає можливість впровадження в управлінні майновим комплексом ряду положень, розроблених у дисертації. (довідка №50-22-847 від 11.09.2019).

Окремі результати дисертаційного дослідження впроваджені також у навчальний процес Інституту інноваційної освіти Київського національного університету будівництва і архітектури (довідка № 04-12.1/533 від 04.09.2019). Університету Ла Корунья, Іспанія (довідка від 03.08.2019).

Особистий внесок здобувача. У дисертаційній роботі відображено власні розробки автора. Теоретичні положення, розробки прикладного характеру, висновки та пропозиції, що виносяться на захист, одержані самостійно. У наукових працях у співавторстві, внесок автора відзначено у списку опублікованих праць.

Апробація результатів дисертації. Результати дисертації були апробовані на:

- 12 міжнародних науково-практичних конференціях, зокрема: «Природокористування і сталий розвиток: економіка, екологія і управління» (Ірпінь, 2014), «Роль Гейдара Алиева в развитии юридической науки и образования Азербайджанской Республики» (Баку, 2015), «Економічний розвиток: теорія, методологія, управління» (Будапешт-Прага-Київ, 2015), «Перспективні напрями наукових досліджень – 2015» (Братислава, 2015), «Інвестиційно-інноваційні засади розвитку національної економіки в ринкових умовах» (Ужгород-Мукачеве, 2015), «Екологічні виклики і сталий розвиток: економічні, правові та екологічні аспекти» (Ірпінь, 2016), «Стратегічні імперативи сучасного менеджменту» (Київ, 2016), «Математическое моделирование процессов в экономике и управлении проектами и программами» (Коблево, 2016), «Теоретична та практична концептуалізація розвитку фінансово-кредитних механізмів в умовах нової соціально-економічної реальності» (Ірпінь, 2016), «Нові технології в будівництві» (Київ, 2017); інтернет-конференції «Бухгалтерський облік, контроль та аналіз в умовах інституціональних змін та сталого економічного розвитку» (2015), інтернет-симпозіумі «Иновационные подходы к развитию: полученный опыт и взгляды в будущее» (2015);

- 3-х всеукраїнських науково-практичних конференціях за міжнародною

участю: «Модернізація державного управління та європейська інтеграція України» (Київ, 2013), «Місьцеве самоврядування – основа сталого розвитку України» (Київ, 2014), «Публічне управління: ціннісні орієнтири, стандарти якості та оцінка ефективності» (Київ, 2017);

– 2-х всеукраїнських науково-практичних конференціях «Актуальні проблеми менеджменту в сучасних глобалізаційних процесах» (Ірпінь, 2015), «Визначення вартості об'єктів будівництва, проектних, будівельно-монтажних та ремонтно-будівельних робіт із застосуванням сучасних технологій і матеріалів. Ціноутворення, управління та документообіг у будівництві» (Івано-Франківськ, 2015–2016).

Публікації. Основні положення, висновки і результати дослідження опубліковані у 50-ти працях обсягом 174,06 д.а., де особисто автору належать 58,1 д.а.: одноосібній монографії обсягом 18,1 д.а.; 5-ти колективних монографіях обсягом 108,08 д.а., особисто автору належать 15,5 д.а. (з них 1 – зарубіжна, 1 – включена до міжнародних наукометричних баз обсягом 40,2 д.а., особисто автору належать 9 д.а.); у 23-х наукових статтях обсягом 10,7 д.а., особисто автору належать 9,3 д.а. (з них 4 – у закордонних виданнях і 4 – у виданнях, включених до міжнародних наукометричних баз загальним обсягом 3,8 д.а., особисто автору належать 3,5 д.а.); а також в інших виданнях: 18-ти збірниках матеріалів наукових конференцій, навчальному посібнику та 3-х брошурах загальним обсягом 37,18 д.а., з них особисто автору належать 15,2 д.а.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається зі вступу, шести розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Повний обсяг дисертації становить 467 сторінок. Основний обсяг роботи викладено на 351 сторінці. Робота містить 43 рисунки (з яких 1 займає 1 повну сторінку), 34 таблиці (з них 3 таблиці займають 5 повних сторінок), 4 додатки розміщених на 53 сторінках. Список використаних джерел налічує 314 найменування, розміщених на 35 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ

У вступі обґрунтовано актуальність та значущість теми для національної економіки та її державного сектора, визначено мету і завдання дослідження, об'єкт, предмет і методи, наукову новизну, практичне значення одержаних результатів, особистий внесок, відображено результати апробації і публікації.

У розділі 1 «Ідентифікація об'єктів нерухомого майна для цілей вартісно-орієнтованого управління» проаналізовані визначення нерухомості у нормативних документах і наукових публікаціях, ідентифіковані особливі, з точки зору економіки, обліку та управління, штучно створені матеріальні об'єкти нерухомого майна.

Показано багатозначність юридичних та технічних визначень нерухомості та об'єктів, що створює проблеми їхньої ідентифікації для цілей управління. За визначенням Цивільного кодексу України, до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) відносяться земельні ділянки, а також розташовані на них об'єкти, переміщення яких є неможливим без знецінення та зміни їх

призначення. Наведене визначення було деталізоване шляхом виокремлення штучних (developed) об'єктів нерухомості (real estate) – будівель, споруд, доповнене ознакою прав власності на нерухоме майно (real property). Таким чином у подальшому дослідженні термін «нерухоме» визначає відмінність від рухомих речей, «майно» – приналежність власнику, а «об'єкт» – юридичну, матеріальну та вартісну одиницю обліку. Відповідних значень у подальшому набувають і їхні словосполучення.

Вказані терміни визначені у дисертації через усталені юридичні, технічні, економічні, зокрема обліково-статистичні поняття. При цьому у юридичних визначеннях була зроблена низка уточнень:

- виокремлення штучних об'єктів – землі з поліпшеннями (спорудами), і цілісних майнових комплексів та їх складових (земельних ділянок, споруд, будівель та приміщень);

- перехід від трактування нерухомого майна передусім як землі і пов'язаних з землею об'єктів, навпаки, до об'єктів і пов'язаних з ними конкретних земельних ділянок, що зумовлює різну вартість і ціну нерухомості;

- доповнення визначення об'єктів нерухомого майна як таких, що виникають лише після їх державної реєстрації, урахуванням незавершеного будівництва.

Відзначені особливості об'єктів житлової нерухомості, де нормативна база створює низку проблем для управління: об'єктами вважаються і будинок, і квартира, і кімната, хоча предметні області і методи управління цими об'єктами абсолютно різні.

Уточнення для цілей управління технічних визначень об'єктів нерухомості – будівель та споруд – полягали у виокремленні: а) конструктивних елементів з різними витратами на спорудження та утримання і строками служби; б) приміщень різного цільового призначення та різних режимів експлуатації, що характеризуються витратами і вигодами.

Розглядаючи нерухоме майно з економічної, вартісної точки зору, показано, що в Україні і за кордоном у нормативних документах, національних стандартах та серед науковців немає єдності щодо змісту та співвідношення економічних і облікових понять, таких як «основні фонди», «основні засоби», через які можна було б повно і однозначно визначити об'єкти нерухомого майна з урахуванням земельних ділянок та незавершеного будівництва. Відтак створюються проблеми в обліку і управлінні нерухомим майном. Поняття активів (assets) охоплює найкращим чином всі аспекти капіталу, фондів та засобів. У результаті запропонована ідентифікація об'єктів державного нерухомого майна як рухомих необоротних матеріальних активів державних організацій у формі об'єктів – будівель і споруд та земельних ділянок, на яких вони розміщені.

Витрати на утримання та капітальні ремонти об'єктів упродовж тривалого періоду експлуатації постійно зростають, вартість переноситься на виготовлену продукцію та послуги (амортизація) або споживається (зношення), а ринкова ціна формується мінливим чином (зменшується та збільшується), не завжди

відповідно до вартості. Появі об'єктів нерухомого майна передують як складові його вартості витрати підготовки та незавершеного будівництва, а ліквідація об'єктів може супроводжуватися витратами або доходами, зокрема із урахуванням ринкової ціни земельної ділянки, як правило, вищої за первісну.

Комплексний розгляд вартості активів, витрат на утримання, експлуатаційних витрат і доходів вимагає відповідної державної регламентації управлінського обліку:

- для державних підприємств, організацій чи бюджетних установ потрібно регламентувати виокремлення витрат на об'єкти нерухомого майна у складі інших активів,

- потрібно запровадити пооб'єктний облік витрат і доходів з деталізацією по конструктивних елементах та функціональних елементах – площах або приміщеннях, що застосовується у дальшому у розділі 4 дисертації;

- при аналізі та оцінці нерухомого майна державної власності на мікрорівні необхідно одночасного розглядати здійснювані інвестиції у підготовку проектів, в об'єкти капітального будівництва (незавершеного будівництва), у наявні об'єкти нерухомості, що утримуються і експлуатуються з постійним здійсненням витрат і зміною вартості та ціни, що показано у розділі 5 дисертації;

- оцінка портфелів нерухомого майна суб'єктів управління на мезо- та макрорівні для різних управлінських рішень повинна містити, крім первісної вартості, зносу, залишкової вартості), показники відновної та, за потреби, ринкової вартості (на основі обґрунтованих оцінок). Додатково слід урахувати ще й інвестиції у підготовку та незавершене будівництво, в утримання і капітальний ремонт, введення нових об'єктів, – що застосовується у пропозиціях розділу 6 дисертації.

Таким чином, на відміну від розгляду державної нерухомості як об'єктів прав власності, основні функції управління якими пов'язані з вигодами – фінансовими результатами діяльності державних підприємств, володінням корпоративними правами та з приватизацією, тобто відчуженням, у дисертації розглядається відсутня у вітчизняній практиці і первинна функція управління нерухомим майном – інвестиції та витрати у процесі створення вартості – утримання та експлуатації матеріальних об'єктів нерухомого майна держави упродовж тривалого часу.

У розділі 2 «Генезис теорії, методології та інструментарію управління вартістю життєвого циклу об'єктів нерухомого майна державної власності» обґрунтовано вибір концепції вартості життєвого циклу як теоретичного підґрунтя управління об'єктами державної нерухомості та досліджено необхідне для цього інформаційно-методичне забезпечення; систематизовано суміжні прикладні дисципліни, окреслено їхню об'єктну, предметну та методологічну області як вартісно-орієнтованого управління життєвим циклом об'єктів нерухомого майна із застосуванням новітньої інструментарію та засобів управління.

Ураховуючи специфіку накопичення знань з управління нерухомістю за

кордоном методом «від кращих практик», у дисертації проведена систематизація іноді штучно розширених та тих, що перетинаються, предметних областей прикладних дисциплін, суміжних з концепцією вартості життєвого циклу, визначені сфери їхнього застосування для країн, де наука, підготовка фахівців і практика управління нерухомістю щойно розвиваються.

Загальною теоретичною базою сучасних західних методів управління об'єктами нерухомого майна, крім управління проектами та інвестування, з початку 1990-х років стала концепція вартості життєвого циклу. Первинною її ідеєю була необхідність урахування ефективним власником сукупних витрат на спорудження та утримання об'єктів.

Визначення теперішньої вартості життєвого циклу здійснюється за формулою:

$$LCC = I + E + W + O + R - S, \quad (1)$$

де: LCC – теперішня вартість життєвого циклу; I - початкові інвестиції; E – енерговитрати; W – витрати на водопостачання та водовідведення; O – неенергетичні експлуатаційні витрати; R – вартість капітальних ремонтів тощо; S – ліквідаційна вартість.

В останнє десятиліття цей напрямок почав трансформуватися у концепцію повної оцінки життєвого циклу (Whole Life Appraisal), де додатково враховуються усі підготовчі капітальні витрати та доходи (вигоди) власника від експлуатації об'єктів, а відтак їхня ефективність.

Останнім часом у світі формується також новий критеріальний підхід до управління вартістю життєвого циклу об'єктів, який забезпечує їхню так звану сталу ефективність - сестейнабільність (sustainability):

$$LCCs = I + Re + C + M + N, \quad (2)$$

де: LCCs – вартість експлуатації об'єкта упродовж життєвого циклу з аналізом сестейнабільності; I – початкові інвестиції; Re – вартість капітальних ремонтів; C – інші експлуатаційні витрати при «споживанні» властивостей об'єкта власником або користувачами; M – витрати на утримання об'єкта; N – витрати на відновлення природного середовища.

Ідея життєвого циклу у більшості розвинених країн була покладена в основу новітньої практики управління нерухомим майном саме державної власності. Відповідно влади країн реформували законодавство, стандарти, регламенти та сприяли створенню методичної, кадрової, інформаційної бази і програмного забезпечення.

Особливо підкреслюється зв'язок між новітніми методами управління нерухомістю та інформаційним й інструментальним забезпеченням їхнього застосування, яке відтак набуває визначальної ролі для результативності методів. При цьому показані прогалини вітчизняної інформаційної бази, які мають бути заповнені для застосування підходів управління вартістю життєвого циклу.

У розвиток концепції вартості життєвого циклу у прикладному менеджменті нерухомості упродовж кількох десятиліть сформувалися або трансформувалися окремі предметні області наступних прикладних дисциплін,

описаних детальніше і систематизованих у дисертації:

– вартісний інжиніринг (Cost Engineering) та інжиніринг цінності, або функціонально-вартісний аналіз (Value Engineering), який замінює кошторисні обрахунки спроектованих об'єктів;

– управління будівництвом (Construction Management) з метою зменшення вартості об'єктів для замовника та забезпечення нормального прибутку для підприємств-підрядників;

– управління будівлею (Building Management) з метою оптимізації поточних та капітальних витрат на утримання об'єктів;

– девелопмент (Development) - управління ефективністю інвестицій в об'єкти нерухомості шляхом підвищення їхньої ринкової вартості порівняно з витратами;

– управління нерухоною власністю (Real Property Management) з метою якнайкращої реалізації прав власника стосовно об'єктів та портфелів нерухомості (купівлі-продажу, отримання прибутку, оренди тощо) та управління об'єктами нерухомого майна (Real Estate Management) для мінімізації витрат, отримання вигід, переважно у невиробничій сфері. Ця предметна область обрана у дисертації як базисна для випадку державних об'єктів;

– управління активами (Assets Management) з метою максимізації фінансових результатів діяльності підприємства чи організації залежно від наявності та використання об'єктів нерухомого майна. Іноді Assets Management вважають всеохоплюючою сферою менеджменту нерухомості, оскільки вона відображає фінансові аспекти;

– управління об'єктами експлуатації (Facilities Management) з метою раціонального використання площ, виробничих потужностей, тобто забезпечення максимальної віддачі від об'єкту у процесі основної діяльності підприємства чи організації. Іноді Facilities Management трактують ширше як організацію виробництва чи управління об'єктами нерухомості як результатуючими вигодами від експлуатації;

– сервейінг (Surveying) – сучасний інструментарій кількісних вимірювань та оцінок для професійного управління нерухомістю. Спеціалізація і технічна оснащеність відрізняють професійний сервейінг від традиційного «внутрішнього» управління нерухомістю. Іноді і сервейінг, з точки зору кількісних оцінок, трактують як всеохоплюючу дисципліну управління нерухомістю.

У роботі показано також, що інструментальною серцевиною методів та засобів планування і контролю державних капітальних інвестицій, будівництва і експлуатації об'єктів в останні роки стає інформаційне моделювання будівель (Building Information Modeling – BIM), яке також може претендувати на всеохоплюючу роль, з інформаційної та інструментальної точок зору.

У зарубіжній літературі з управління нерухомістю багатьма авторами визнається, що назви і змістовна структура предметної області вказаних дисциплін не завжди диференціюються. У дисертації запропоноване їхнє

розмежування (рис. 1), що лягло в основу формування навчальних планів підготовки вітчизняних фахівців з управління нерухомістю.

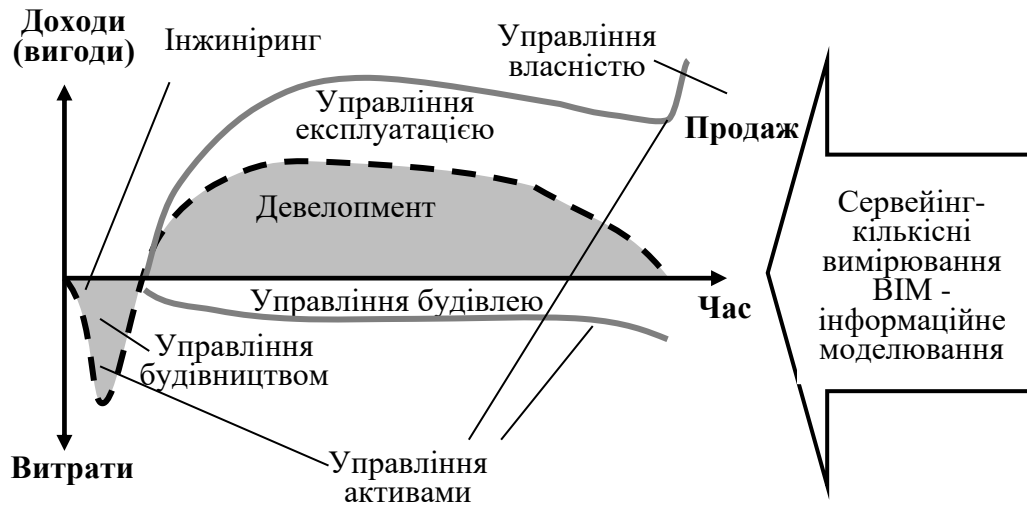


Рис. 1. Области застосування прикладних дисциплін у життєвому циклі об'єктів нерухомості

Джерело: розроблено автором

У подальшому проведена поглиблена диференціація об'єктів нерухомого майна державної власності для застосування тих чи інших з наведених методів управління для:

- невиробничих будівель бюджетних установ для здійснення функцій, економічні вигоди від яких важко виміряти. Управління такими об'єктами зводиться до доцільної мінімізації витрат на утримання та раціоналізації експлуатації площ;

- будівель, в результаті використання яких отримуються доходи. У цьому випадку передбачається застосування методів управління активами;

- адміністративних та виробничих об'єктів, (пасивних основних засобів) державних підприємств, які створюють умови для виробничого процесу. У цьому випадку застосовуються методи доцільної мінімізації витрат;

- об'єктів інвестиційної нерухомості, які використовуються для отримання доходів від оренди або перепродажу. Для управління застосовуються методи управління об'єктами нерухомості.

Описана диференціація методів може бути застосована для управління типовими об'єктами і портфелями державної нерухомості.

Усі перелічені і систематизовані предметні області і методи формують загальну вартісно-орієнтовану методологію управління нерухомим майном державної власності.

Таким чином, якісний і швидкий поступ у підвищенні ефективності управління нерухомим майном державної власності в умовах України, на відміну від Західних країн, передбачає регламентований «рух згори» щодо застосування окресленої методології на всіх рівнях державного управління, з адаптацією системи перелічених методів до потреб управління вітчизняними

об'єктами, формуванням компетенцій і підготовкою фахівців, розвитком інформаційної бази.

У розділі 3 «**Передумови і умови переходу до ефективного управління вартістю життєвого циклу об'єктів нерухомого майна державної власності**» – визначено шляхи подолання регулятивних, нормативно-методичних та інформаційних перешкод при переході від контролю вартості спорудження державних об'єктів до проектування і контролю вартості їхнього життєвого циклу; критично проаналізовано з цих позицій чинні тендерні процедури і контракти, розглянуто застосування новітніх цифрових технологій в управлінні вартістю життєвого циклу об'єктів.

Показано, що чинна система кошторисного нормування і ціноутворення в Україні виступає основною перешкодою як для управління вартістю будівництва, так і для управління утриманням та експлуатацією об'єктів у частині формування подальших витрат на поточні та капітальні ремонти. Вона оперує ресурсними, а не вартісними показниками; не охоплює всіх витрат, таких як вартість земельних ділянок, фінансових ресурсів, управлінських та інших послуг, податків і відрахувань, експлуатаційних витрат; не дає можливості структурувати вартість і прибуток в розрізі об'єктів та реальних учасників інвестиційно-будівельного процесу і термінів виконання робіт. Система непридатна для нових типів контрактів між учасниками при різних комбінаціях робіт і фінансово-управлінських послуг; вона не генерує укрупнені показники вартості (ціни) будівництва, інші нормативні показники протягом життєвого циклу, необхідні для прийняття рішень на стадії обґрунтування інвестицій.

У дисертації запропоновані наступні принципи удосконалення вітчизняного ціноутворення у будівництві:

- визначення ціни з урахуванням витрат життєвого циклу;
- розмежування методів нормування і формування вартості для замовників і виконавців;
- переорієнтація з кошторисних обрахунків проектних рішень на варіантне проектування вартості (цінності) об'єкта з суттєвим поглибленням фінансово-економічних обґрунтувань;
- структуризація вартості і ринкових цін за стадіями життєвого циклу, учасниками та відносинами між ними, ресурсами з охопленням усіх їх видів;
- розрахунок вартості у контрактах на основі загальної її структури і внутрішніх фірмових норм;
- нормативно-методична регламентація відкритості витрат і цін на продукцію (послуги) кожного з учасників інвестиційно-будівельного процесу;
- відмова від державного нормування витрат ресурсів і перехід до ринкового нормування вартості продукції, робіт та послуг учасників на основі організації недержавної системи моніторингу контрактів, аналізу, узагальнення, постійного оновлення і публікації даних.

Як необхідна передумова управління життєвим циклом об'єктів нерухомості у дисертації рекомендована міжнародна класифікація

конструктивних елементів UNIFORMAT II. Така класифікація, на відміну від кошторисної класифікації робіт, що застосовується у постсоціалістичних країнах, дозволяє отримати структуру вартості для наскрізного управління витратами по конструктивних елементах з різними життєвими циклами на етапах будівництва та утримання об'єктів. В умовах України класифікація UNIFORMAT II може бути використана для накопичення даних про об'єкти у регіональних базах, для чого будуть потрібні певні угоди між учасниками інвестиційно-будівельного процесу або розпорядчі державні нормативні акти.

Нові організаційні можливості для отримання ефекту всіма учасникам інвестиційно-будівельно-експлуатаційного процесу відкривають описані у дисертації контракти на спільне виконання проекту (Integrated Project Delivery – IPD), особливо у сукупності з будівельним інформаційним моделюванням за рахунок командної роботи, починаючи з ранніх стадій проектування. Це означає можливість відмови від обов'язкових тендерів на проектування і будівництво, доцільність залучення до проектної команди з боку замовника фахівців з будівництва та експлуатації, корисність відкриття підрядниками і накопичення у базах даних техніко-економічної інформації, необхідність розроблення у проектах не тільки будівельної, але й експлуатаційної частини.

Наступною передумовою ефективного управління життєвим циклом об'єктів є розвиток будівельного інформаційного моделювання як мейнстріму сучасного управління життєвим циклом об'єктів. У дисертації показано, що, на відміну від ринку як визнаного механізму ефективності, ВІМ демонструє нове потужне джерело ефекту та механізм його перерозподілу між учасниками інвестиційно-будівельного процесу. Для активізації цього джерела необхідно відкрити та нагромаджувати техніко-економічну інформацію від учасників проектів, організувати їхню командну роботу на основі багатосторонніх IPD-контрактів, здійснювати варіантне проектування, починаючи з якомога ранніх стадій. Для активного застосування ВІМ-технологій в Україні необхідно привести вітчизняне законодавства у відповідність до міжнародної практики.

У розділі 4 **«Регламентация і контроль вартості утриманням та експлуатації державних об'єктів нерухомого майна»** розроблена базова модель вартості (витрат) життєвого циклу об'єктів нерухомого майна, яка відображає їхнє формування, області регулювання, нормування і контроль, на основі моделі визначені раціональні режими утримання та експлуатації об'єктів; з точки зору вартості життєвого циклу, розглянуті нормативні підходи до оцінки стану об'єктів нерухомості та фінансових потреб на їхні ремонти, можливості запровадження міжнародних стандартів менеджменту активів у практику діяльності державних підприємств.

Аналіз кількісних результатів застосування концепції вартості життєвого циклу у зарубіжній практиці менеджменту упродовж останніх десятиліть дозволили виявити у дисертації загальні закономірності формування витрат та пропорцій між ними на різних стадіях життєвого циклу. Було загалом показано, що вартість підготовки і спорудження об'єктів співставна з витратами на їх нормальне утримання включно з вартістю капітальних ремонтів.

Для аналізу витрат і пропорцій між ними у дисертації застосовані моделі календарних і кумулятивних грошових потоків (рис. 2).

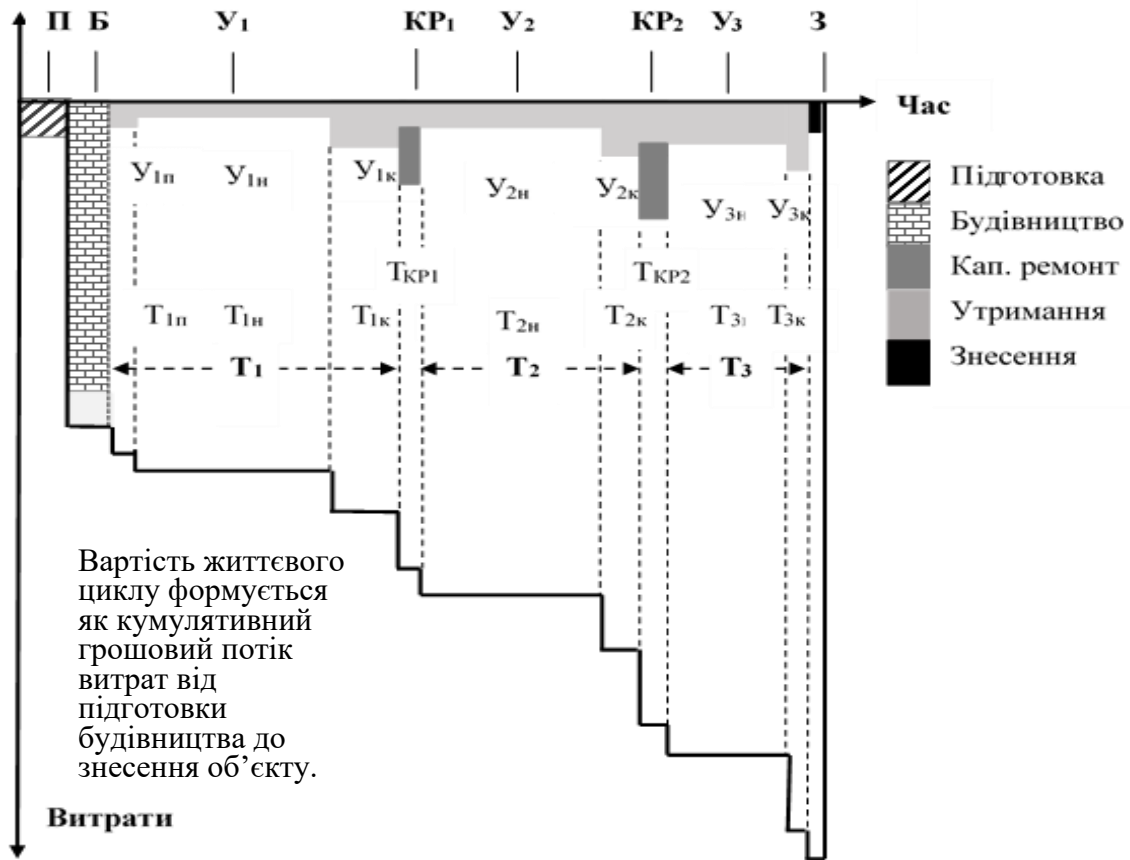


Рис. 2. Базова модель витрат життєвого циклу
Джерело: розроблено автором

У моделях були виокремлені наступні групи витрат життєвого циклу (В ж.ц.) по періодах та експлуатаційних міжремонтних циклах (i): на підготовку (проекування) об'єкту (П), будівництво (Б), поточне утримання (У), капітальні ремонти (КР), знесення (З):

$$V_{\text{ж.ц.}} = \text{П} + \text{Б} + U_i + \text{КР}_i + \text{З} \quad (3)$$

Були встановлені наступні закономірні пропорції між витратами і часовими періодами, які рекомендовані в управлінні об'єктами нерухомості як контрольні точки моніторингу і контролю:

– наявність підвищених початкових витрат на утримання після введення об'єкту: $U_{1\text{п}} > U_{1\text{н}}$;

– наявність періоду прискорено підвищених витрат на утримання в кінці кожного експлуатаційного циклу перед капітальним ремонтом: $U_{\text{ін}} < U_{\text{ік}}$;

– пришвидшення термінів (Т) настання: $T_{\text{ін}} > T_{i+1,\text{н}}$ та збільшення масштабів підвищення поточних витрат на утримання з кожним експлуатаційним циклом: $U_{\text{ік}} < U_{i,\text{к}+1}$;

– зростання витрат на утримання у кожному наступному експлуатаційному циклі: $U_i < U_{i+1} < U_{i+2}$;

– скорочення експлуатаційних періодів між капітальними ремонтами: $T_i > T_{i+1}$;

– поява пікових витрат у періоди капітальних ремонтів, підвищення вартості і тривалості капітальних ремонтів кожного наступного експлуатаційного циклу: $KP_i > KP_{i+1}$ та $T_{KP1} < T_{KP2}$.

Модель ілюструє також загальні співвідношення:

– перевищення витрат на утримання, капітальні ремонти та знесення об'єктів над вартістю будівництва та його підготовки: $U_i + KP_i + Z > П + Б$;

– співставність трьох складових – вартості будівництва (та підготовки), нормальних поточних витрат на утримання об'єкту, вартості капітальних ремонтів (знесення) об'єктів: $П + Б \approx \sum U_i \approx KP_i + Z$.

При формуванні капітальних і поточних витрат у дисертації показано також вплив інфляції та процентної ставки (дисконту). Було зауважено, що при обґрунтуванні інвестиційних рішень щодо об'єктів нерухомого майна державної власності має бути запроваджене нормування ставки дисконту як вартості державних фінансових ресурсів.

Загальні закономірності формування витрат життєвого циклу дозволили побачити основні вартісні та часові співвідношення, що підлягають регулюванню у процесі управління нерухомим майном:

– між ціною земельної ділянки та вартістю (ціною) будівлі;

– між витратами на проектування та наступними витратами (вартістю будівництва, початковими витратами, загальними витратами на утримання об'єкту, включаючи капітальні ремонти);

– між витратами на проектування і терміном експлуатації (за умови нормальної експлуатації).

– між поточними і капітальними витратами на утримання об'єкту, в тому числі, на кожному експлуатаційному циклі.

– між витратами на утримання, тривалістю експлуатації у кожному циклі і вартістю капітального ремонту або заміни, терміном і розміром їх підвищення в кінці експлуатаційних циклів.

– між терміном проведення і вартістю капітальних ремонтів та тривалістю і вартістю утримання об'єкта на наступному циклі.

З наведеної моделі та співвідношень між витратами було виведене важливе положення дисертації про рівнозначність капітальних і поточних витрат, з точки зору аналізу вартості життєвого циклу.

Це дозволило зробити припущення, що теоретично існує оптимальне рішення щодо розподілу поточних і капітальних витрат упродовж життєвого циклу кожного проекту. З урахуванням цього для власників великих портфелів нерухомості, передусім держави, постає завдання при обмежених фінансових ресурсах обґрунтовувати раціональні витрати, розподіляючи їх упродовж життєвого циклу по поточних та капітальних заходах.

З іншого боку, нехтування нормальним фінансуванням утримання об'єктів може призвести до так званої «інфраструктурної пастки», коли подальше збереження їхніх функцій потребуватиме занадто великих коштів для

проведення ремонтних заходів. Такі кошти, особливо у масштабах портфеля нерухомості можуть виявитись недоступними для держави як власника, в результаті чого відповідна функція або зникне, або перейде до іншого, ефективного власника.

Облік поточних та капітальних витрат на об'єктах дозволить сформувати необхідні нормативи та діагностувати ефективні режими утримання (профілактичний та запобіжний), а також виключити неефективні режими – підтримання, аварійних та повторних ремонтів, які практикуються повсюдно у даний час з неявною втратою величезних коштів (рис. 3).

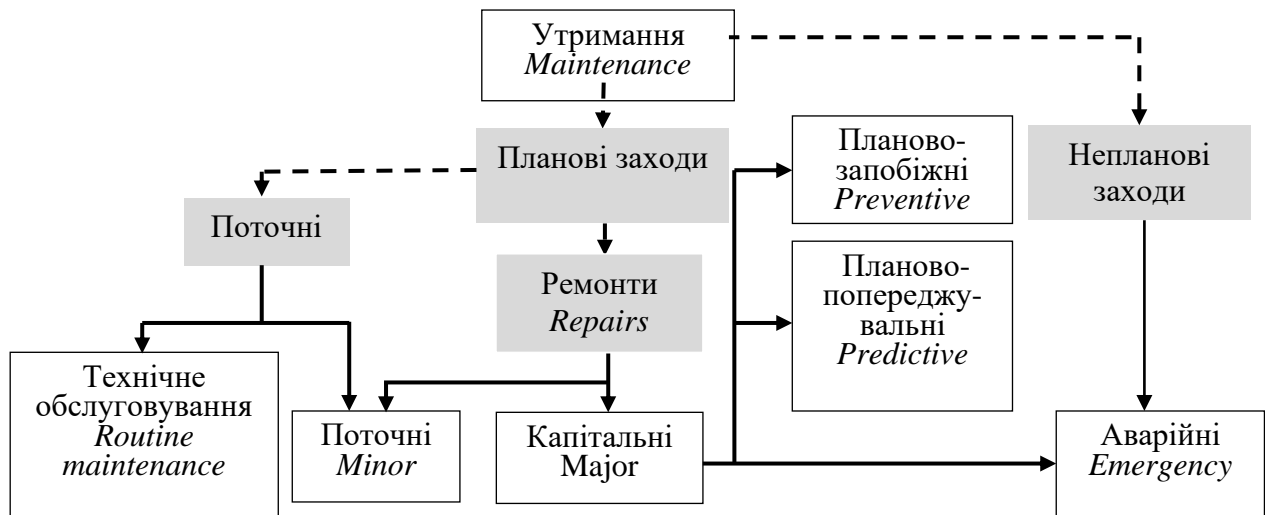


Рис. 3. Режими утримання об'єктів нерухомості

Джерело: розроблено автором

Тому стан об'єктів повинен отримати не тільки фізичну, але й економічну оцінку як потреб у фінансуванні на нормальне утримання. Запропоновано регламентувати з боку держави періодичне оцінювання стану об'єктів (Facility Condition Assessment) за показником індексу стану об'єкта (Facility Condition Index – FCI) як відношення вартості необхідних ремонтів до відновної вартості об'єктів. Цей показник дозволяє планувати капітальні витрати упродовж життєвого циклу. Показано, однак, що показник FCI може бути визначений лише за наявності достовірної вихідної інформації про технічний стан об'єкту, вартість капітального ремонту по конструктивних елементах, відновну вартість, нормативів індексу стану об'єкта – чого, як відмічалось, не містить вітчизняна система кошторисного нормування та ціноутворення.

У підсумку, системною новацією управління нерухомістю запропонована регламентація застосування для державних підприємств міжнародних стандартів менеджменту активів, зокрема ISO 55000 – ISO 55010. Це має швидко забезпечити ефективність та рівномірність оновлення нерухомих активів підприємств, зокрема інфраструктури, запобігти стрибкам цін і тарифів при необхідності збільшення інвестиційної складової.

У розділі 5 «Наукове узагальнення кращих зарубіжних практик і принципи управління типовими портфелями державного нерухомого

майна на мезорівні» розроблені рекомендації щодо специфіки застосування методів вартісно-орієнтованого управління утриманням та експлуатацією типових об'єктів і портфельів державної нерухомості, визначені особливості державного регулювання утримання та експлуатації житлового фонду. На основі обліку витрат життєвого циклу об'єктів запропоновано метод контролю повної вартості нерухомого майна державної власності, розроблено рекомендації щодо приведення звітності та статистики до потреб вартісно-орієнтованого управління нерухомим майном державної власності на мезо- та макрорівнях;

Так, відзначено, що значний портфель нерухомості державної власності зосереджений у відомствах оборони та національної безпеки. Управління такими об'єктами високої вартості, стратегічного значення чи підвищеної небезпеки вимагає специфічного підходу. Було зроблено висновок, що для портфельів нерухомості силових відомств властивим є надлишок об'єктів, що викликане їхнім створенням для забезпечення змінних цілей, завдань і програм, а також складністю їхнього моніторингу, утилізації або зміни прав власності. Тому значна частка наявного на кожний момент портфелю подібних об'єктів може знаходитися або у незадовільному стані або не відповідати новим цілям і умовам експлуатації. Це вимагає регулярного контролю і перегляду доцільності подальшого утримання об'єктів, пошуку варіантів їхнього ремонту, модернізації перепрофілювання замість будівництва нових. Необхідно також максимально стандартизувати відповідні процедури оцінки і методи, що застосовуються різними суб'єктами управління.

Натомість, для однотипних, наприклад, адміністративних будівель, а також житлових будинків, об'єктів майнових комплексів навчальних, медичних закладів ефективним методом управління є бенчмаркінг. Вичерпна інформація про стан таких об'єктів, порівняння показників з нормативними дають можливість ефективного управління і використання саме окресленого сегменту нерухомості як інформаційного ядра. Звідси зроблений висновок, що, на відміну від спроби Фонду державного майна України реєструвати усі об'єкти нерухомості з невизначеними подальшими цілями цієї роботи, доцільно почати з концентрації уваги на типових об'єктах як значної частини нерухомого майна, обмеживши навіть їхню мінімальну для реєстрації площу, і розгорнути на цій інформаційній основі повноцінний і результативний контроль їхнього використання.

Науково обґрунтована організація і методологія управління нерухомим майном у вищій освіті передбачає націленість на регулярний аналіз стану об'єктів, визначення і задоволення фінансових потреб на їхнє утримання у нормальному стані, недопущення такого відтермінування ремонтів, коли накопичені і стрімко зростаючі потреби у коштах починають перевищувати фінансові можливості відомства, яке представляє інтереси власника. Практика розвинених країн показала, що річні видатки для нормального утримання та ремонту цивільних об'єктів, як правило, знаходяться у діапазоні від 2 до 4 відсотків їхньої відновної вартості. На тих об'єктах, де допущене відставання, витрати повинні перевищувати вказаний мінімальний рівень.

Інформаційне забезпечення управління нерухомим майном повинно гуртуватись на зборі спеціальної інформації по об'єктах, крім стандартної статистичної звітності організацій. Для цього потрібні і були запропоновані уніфіковані форми подачі інформації: первинні форми управлінського обліку по об'єктах нерухомості, а також на їхній основі узагальнюючі форми обліку нерухомого майна організації та форма накопичення інформації у міністерствах та відомствах.

Аналіз житлової нерухомості проведений у дисертації з позицій наявних проблем утримання і збереження житла переважною більшістю громадян. Заходи державної політики щодо доступного та соціального житла, на прикладі країн, які стикалися з цією проблемою, узагальнені і адаптовані до умов України наступним чином:

- необхідно визначити повну вартість володіння житлом, включно з його придбанням, утриманням, ремонтами та експлуатацією (по країнах ЄС – понад 25 % витрат домогосподарств, в Україні – 14,7 %), встановити механізми її відшкодування у вартості житлових послуг;

- необхідно визнати проблематичність житлового забезпечення громадян виключно за рахунок ринкових механізмів або масового надання житлово-комунальних субсидій власникам житла, особливо приватизованого;

- замість орієнтації держави на підтримку нового будівництва ефективніше зосередити увагу на збереженні наявного житлового фонду, капітальному ремонті за державні кошти з відповідною за вартістю трансформацією його у соціальне житло;

- для експлуатації соціального житла передбачити надання підтримки домогосподарствам з недостатніми доходами;

- здійснювати здешевлення житла при будівництві та експлуатації за рахунок безкоштовного відведення ділянок, зменшення витрат на будівництво та утримання будинків методами, описаним у попередніх частинах дисертації щодо об'єктів нерухомості.

У розділі 6 **«Організація вартісно-орієнтованого управління державним нерухомим майном на макрорівні»** надано пропозиції щодо формування інтегрованої організаційної структури та інформаційно-статистичного забезпечення управління нерухомим майном державної власності з координацією функцій його реєстрації, обліку та фінансування.

Доведено, що за аналогією з розвиненими країнами, в Україні має бути сформована єдина система інформаційного забезпечення управління державним нерухомим майном. Однак, моніторинг стану нерухомого майна на основі державної статистики, як показав проведений аналіз чинної та минулої нормативної бази, є не забезпеченим достатньою інформацією. На сьогодні не можна отримати комплексно необхідні достовірні дані про вартість державного нерухомого майна, його структуру з даними про стан об'єктів відсутні деталізовані дані про державні капітальні інвестиції.

Картина неспівпадіння співвідношення динаміки вартості основних засобів і капітальних інвестицій свідчить про неприйнятність для цілей управління

нерухомим майном їхнього визначення у статистиці, зокрема щодо первісної (переоціненої) вартості, а також відновної вартості.

У дисертації була запропонована Держстату України наступна укрупнена таблиця класифікованих даних, які б дозволяли оцінити стан державного нерухомого майна по формах власності, джерелах і етапах інвестування. На завершення дослідження були надані пропозиції з удосконалення організаційної системи управління державним майном в Україні, утвореної у 2006 р. за Законом «Про управління об'єктами державної власності». Недоліком системи є те, що державний контроль на усіх рівнях здійснюється на основі моніторингу та аналізу показників фінансово-господарської діяльності суб'єктів господарювання, не виокремлюючи використання ними фізичних об'єктів нерухомого майна. Була встановлена недосконалість функцій окремих державних органів. Так, особливе місце в системі управління державним нерухомим майном посідає Фонд державного майна України, який займається нерухомістю як корпоративними правами щодо власності на державні підприємства, створює і веде Єдиний реєстр об'єктів державної власності (ЄРОДВ), у тому числі, державного нерухомого майна. Вимагає методологічного удосконалення облік, зокрема відображення вартісних показників об'єктів. Паралельно функціонує система фінансування бюджетних організацій. На відміну від ЄРОДВ, Державна казначейська служба України складає та веде Єдиний реєстр розпорядників бюджетних коштів та одержувачів бюджетних коштів (ЄРРБКОБК).

Таким чином, у системі фінансування об'єктів державної власності не можна знайти інформацію щодо руху грошових коштів у розрізі об'єктів нерухомого майна, немає також співставної інформації щодо майнового стану організацій з реєстру ФДМУ. Тож навіть в обох реєстрах разом неможливо побачити загальну картину капітальних інвестицій в об'єкти нерухомого майна, формування їхньої вартості, поточних та капітальних витрат на утримання та експлуатацію. Не існує і спеціального органу управління державним нерухомим майном.

Відтак, розглядаючи розвиток організацій управління нерухомим майном в Україні у руслі інтеграції управлінських, інформаційних та фінансових функцій, було запропоновано комплексну схему управління, представлену на рис. 4. Зважаючи на кількість об'єктів і вартість державного нерухомого майна, а також спираючись на зарубіжний досвід управління нерухомістю державної власності, зроблено висновок про необхідність формування в Україні окремої підсистеми управління нерухомим майном державної власності, яка б охоплювала реєстраційно-інформаційні, фінансові та управлінські функції, які на сьогоднішній день розпорощені між Міністерством розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства, ФДМУ та Державною казначейською службою України. Ураховуючи наявність нерухомості у суб'єктів управління різної підпорядкованості, можна пропонувати формат Державної комісії з управління нерухомим майном. Можна розглядати і альтернативу – формування відповідного підрозділу у складі Міністерства розвитку громад і територій.

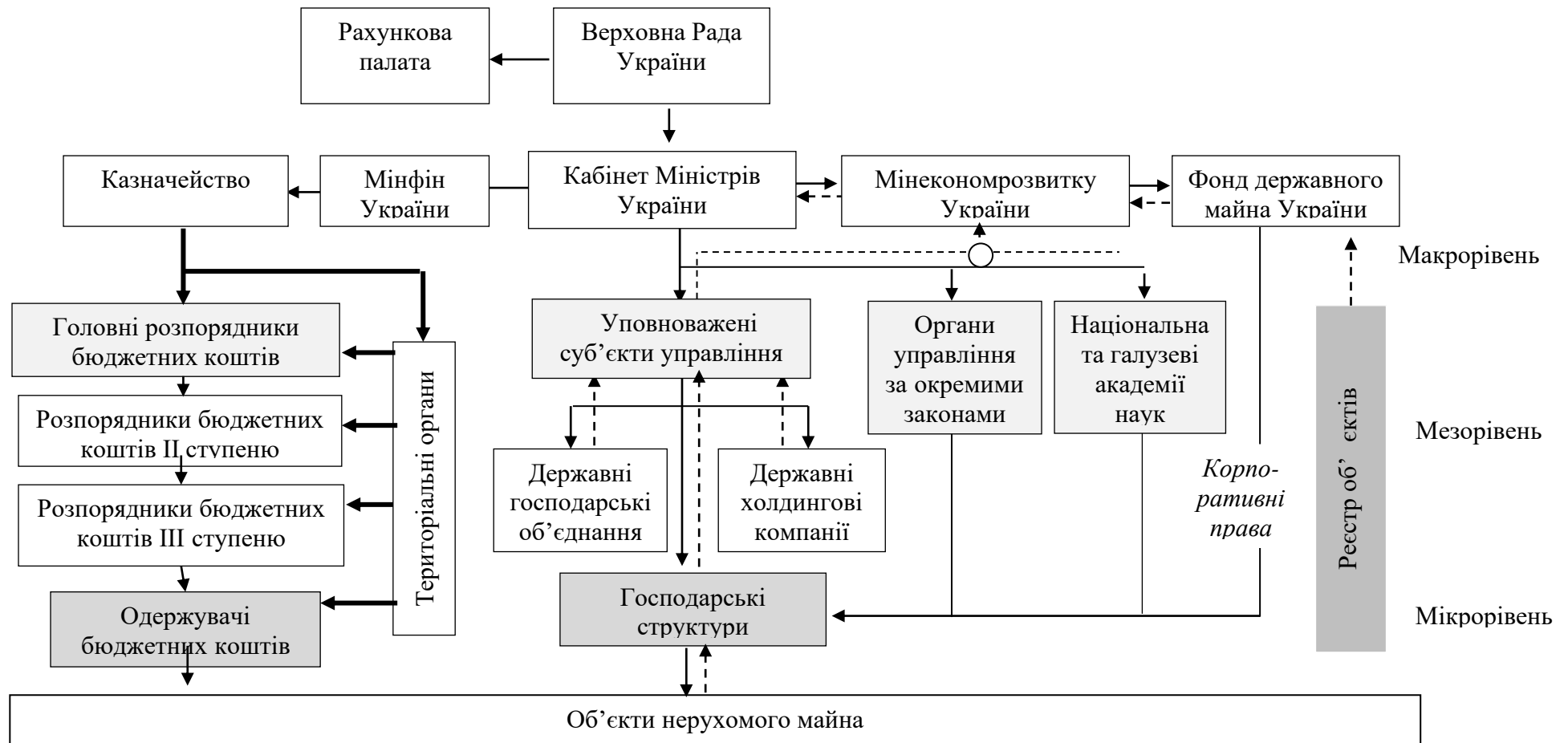


Рис. 4. Інтегрована система управління об'єктами нерухомого майна державної власності

Джерело: розроблено автором

За аналогією з розвиненими країнами, де були створені спеціальні центральні органи управління державним нерухомим майном, інтегрована система на макрорівні, найкращим чином може бути сформована у форматі державного агентства чи департаменту. Зважаючи на наявність в Україні, на відміну від інших Західних країн, спеціального органу – Фонду державного майна - запропоновано розширення його функцій як центрального органу. При фонді існуватиме координаційна рада з представників основних міністерств та відомств, у віданні яких знаходиться управління або фінансування портфелів державного нерухомого майна (рис. 5).

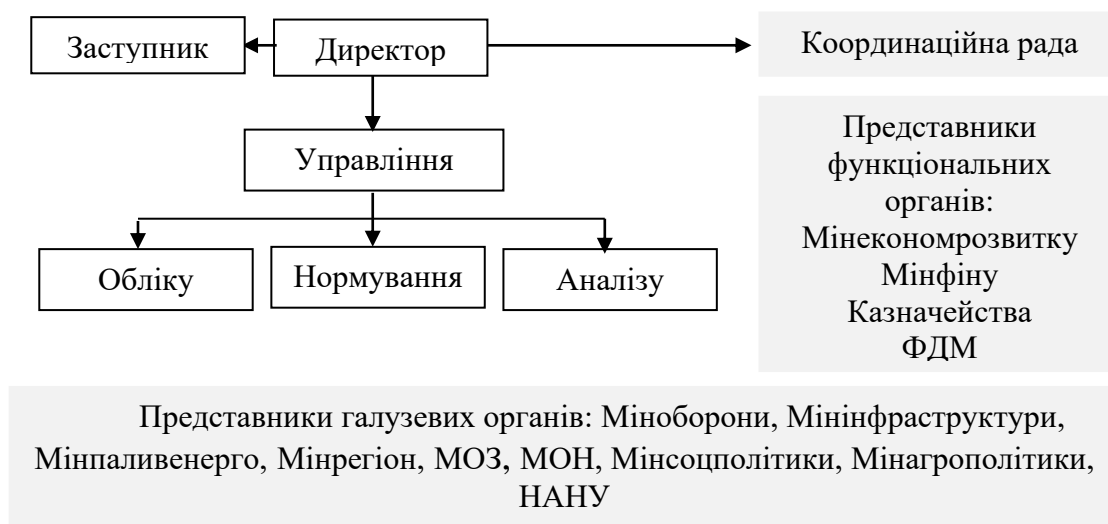


Рис. 5. Організація підрозділу центрального органу виконавчої влади у сфері управління нерухомим майном державної власності

Джерело: розроблено автором

Положення, розроблені у теоретичній та методологічній частині дисертації, у разі впровадження призведуть, у першу чергу, до якісних змін методів управління, в результаті чого виникне економічний ефект. Запропонована система управління дасть змогу методологічно і організаційно забезпечити облік, нормування і аналіз ефективності використання як окремих об'єктів, так і портфелів нерухомості суб'єктів управління у галузевому, регіональному та загальнонаціональному розрізі

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено нове вирішення наукової проблеми – теоретичне обґрунтування та розробка методології інструментарію, інформаційного та організаційного забезпечення вартісно-орієнтованого управління нерухомим майном державної власності.

1. Проаналізувавши визначення нерухомості (нерухомого майна), виявлена, з одного боку, багатозначність цього поняття (земля, надра, земля з поліпшеннями, будівлі, споруди, майнові комплекси, майнові права), а з іншого боку – його неповнота (обмеженість державною реєстрацією, відрив від незавершеного будівництва, відсутність визначення базового елементу і його відображення в обліку). Для цілей вартісно-орієнтованого управління здійснена

економіко-управлінська ідентифікація об'єктів нерухомого майна як нерухомих необоротних матеріальних активів у формі будівель і споруд разом із земельними ділянками, на яких вони розміщені, а не навпаки – земельних ділянок з об'єктами. Показано, що витрати на утримання та капітальні ремонти таких об'єктів постійно нарастають, вартість переноситься на виготовлену продукцію та послуги або споживається, а ринкова ціна формується мінливим чином, не завжди відповідно до вартості. Формальній появі об'єктів передують незавершені капітальні інвестиції, а їхня ліквідація супроводжується витратами або доходами, зокрема із урахуванням ціни земельної ділянки. Відтак зроблений висновок, що відображення вартісних характеристик об'єктів нерухомого майна в обліку вимагає, додатково до вартості будівництва, пооб'єктного урахування незавершених капітальних інвестицій, витрат на наявних об'єктах, змін їхньої вартості, урахування доходів (вигід) від експлуатації, що створює об'єктивну картину в управлінні вартістю нерухомості і дає змогу контролювати усі витрати підприємств і організацій, пов'язані з нерухомим майном, уникати надлишкових витрат на стадії утримання та експлуатації внаслідок мінімізації вартості проектування і будівництва неефективних будівель і споруд.

2. У дисертації доведено, що теоретичною основою управління державним нерухомим майном виступає концепція вартості життєвого циклу, яка переносить увагу управління з витрат на створення або придбання об'єктів на сумарні витрати з урахуванням утримання та експлуатації, порівняння їх з отримуваними вигодами. Показано, що відповідні методи управління, інструментарій та інформаційне і організаційне забезпечення розвивалися на Заході «через кращі практики», що сформувало розмиту і взаємно переплетену предметну область управління нерухомістю у вигляді сукупності прикладних дисциплін, предметні області яких відображають функції та послуги з менеджменту нерухомості і часто перетинаються. Було показано також, що можливість і результативність застосування відповідних методів пов'язана з рівнем інформаційного забезпечення, наявністю норм витрат на всіх стадіях життєвого циклу об'єктів різних типів. Це робить необхідним для управління нерухомістю першочергове формування в Україні наскрізних інвестиційно-будівельно-експлуатаційних ринкових вартісних норм і відповідного контролю стану і вартості нерухомості.

3. Визначення і систематизація прикладних дисциплін, похідних від концепції вартості життєвого циклу, здійснені у дисертації з урахуванням функцій менеджменту на різних стадіях життєвого циклу чи типів об'єктів. Це – вартісний (ціннісний) інжиніринг, який дає можливість проектувати об'єкти з оптимальною вартістю спорудження (оптимальною вартістю експлуатації); управління будівництвом як витратами і доходами при спорудженні об'єктів; управління будівлями як витратами на утримання об'єктів; девелопмент як підвищення ринкової вартості об'єктів нерухомості за рахунок інвестицій; управління нерухомою власністю як максимізація доходів від оренди та купівлі-продажу об'єктів; управління об'єктами нерухомого майна як витратами на утримання та експлуатацію упродовж життєвого циклу; управління активами як фінансовими результатами діяльності підприємства чи організації від придбання,

використання чи продажу наявних нерухомих об'єктів; управління об'єктами експлуатації (фесиліті) як віддачою від використання площ, потужностей у процесі діяльності організації. Показано, що результативність застосування методів прикладних дисциплін у сукупності з їхньою інформаційною базою пов'язана з рівнем розвитку інструментарію, програмно-технічних засобів управління проектуванням, будівництвом, утриманням та експлуатацією об'єктів нерухомості.

Прискорене подолання відставання України в управлінні нерухомим майном державної власності пропонується у дисертації «через методологію» – шляхом систематизації можливостей перелічених прикладних дисциплін та їхнього об'єднання у комплексній методології вартісно-орієнтованого управління державним нерухомим майном для регламентованого застосування усіма державними підприємствами, установами та організаціями на всіх рівнях.

4. Застосування в Україні вартісно-орієнтованої методології управління державним нерухомим майном натрапляє на перешкоди з боку нормативної бази. Так, чинні державні ресурсні норми і методи визначення вартості будівництва не забезпечують обґрунтованості навіть кошторисної вартості проектування і будівництва. Для подальших стадій життєвого циклу нормативна база взагалі відсутня. Для реформування ціноутворення має бути сформоване нове інформаційно-методичне забезпечення щодо витрат життєвого циклу різних типів об'єктів нерухомості на основі ринкових цін на всі види ресурсів. Запропоновано моніторинг ринкових цін на всі види ресурсів, робіт та послуг підприємств та організацій-учасників. Це уможливить зворотній зв'язок до інвестиційного обґрунтування та проектування ефективних державних об'єктів.

Для формування наскрізних інвестиційно-будівельно-експлуатаційних норм витрат нормативна база має бути деталізована і структурована до рівня конструктивних елементів об'єктів з різними функціональними характеристиками, тривалістю і витратами життєвого циклу. Це дасть змогу замість чинних ДБН та ДСТУ, орієнтованих лише на будівельні роботи, уніфікувати норми на конструктивні елементи на стадії будівництва і утримання та експлуатації, використовувати зарубіжну нормативну базу.

5. Показано, що і чинна система тендерних процедур, орієнтована на мінімізацію цін будівельних робіт при недосконалих кошторисних нормах, не забезпечує оптимальних витрат життєвого циклу, прозорого формування і справедливого розподілу прибутку. Можливості для отримання ефекту всіма учасникам інвестиційно-будівельного процесу за рахунок командної роботи, починаючи з ранніх стадій проектування, відкривають запропоновані контракти на спільне виконання проекту (IPD), особливо у сукупності з поширенням будівельного інформаційного моделювання (BIM). Це означитиме залучення до проектної команди з боку замовника фахівців з будівництва та експлуатації, можливість відмови від обов'язкових тендерів на проектування і будівництво, відкриття виконавцями і накопичення у базах даних техніко-економічної інформації, розроблення у проектах не тільки будівельної, але й експлуатаційної частин.

Будівельне інформаційне моделювання, будучи по суті новітнім цифровим інструментарієм, розглядається, однак, в умовах інформаційної економіки як справжня революція в управлінні будівництвом і нерухомістю, якщо це відбувається на новій методологічній основі. Акцентується увага на тому, що поширення BIM у розвинених країнах починається з державного сектору, а Україна відстає у цій сфері, зокрема відсутністю усталеної практики управління життєвим циклом об'єктів, відповідної будівельно-експлуатаційної інформаційної бази.

6. Для управління життєвим циклом об'єктів нерухомого майна державної власності розроблена базова модель у вигляді календарних і кумулятивних грошових потоків з виокремленням груп витрат: на підготовку (проектування) об'єкту, будівництво, поточне утримання, капітальні ремонти, знесення. Були встановлені закономірні пропорції у моделі між вказаними витратами і часовими періодами, які рекомендуються як контрольні точки у нормуванні і процесі моніторингу режимів утримання об'єктів нерухомості.

Показано, що унаслідок впливу середовища, технічних особливостей конструктивних елементів та їхніх взаємозв'язків, різних режимів утримання та експлуатації – формуються різні тривалості і витрати життєвого циклу об'єктів, а також функціональні якості. Звернено увагу на те, що недостатність витрат на утримання та капітальні ремонти призводить до пришвидшеного зношення, накопичення потреб у коштах та збільшення витрат життєвого циклу.

За відсутності нормативів управління життєвим циклом об'єктів нерухомого майна розроблені моделі у вигляді календарних і кумулятивних грошових потоків з виокремленням груп витрат: на підготовку (проектування) об'єкту, будівництво, поточне утримання, капітальні ремонти, знесення дозволяють використовувати емпіричні раціональні пропорції між вказаними витратами і часовими періодами, забезпечувати раціональні режими утримання та експлуатації об'єктів.

7. Показано, що чинні галузеві методики оцінки технічного стану об'єктів у відсотках зносу вимагають удосконалення шляхом визначення вартісних оцінок зносу і потреб у ремонтах у ринкових цінах. Відповідно вимагають удосконалення інформаційна база відновної вартості будівель і споруд, їхніх конструктивних елементів, а також інструментарій обстежень. Визначення індексу стану об'єктів і портфелів державної нерухомості дасть змогу попередити виникнення пікових ремонтних витрат життєвого циклу, що відображається на функціях державних підприємств та установ, вартості їхньої продукції та послуг.

8. Показано, що міжнародні стандарти менеджменту активів PAS 55 та ISO 55000-55010 містять комплексні вимоги до ефективного створення, утримання та експлуатації об'єктів нерухомості. Відтак запропоноване у дисертації їхнє впровадження, зокрема на державних (комунальних) підприємствах можна розглядати як організаційний шлях забезпечення ефективного управління державним нерухомим майном, що знаходить застосування в управлінні великими портфелями нерухомості, наприклад, НАК «Нафтогаз України» та ДП «Міжнародний аеропорт «Бориспіль».

9. На прикладі розвинених країн показано, що застосування тих чи інших методів управління державним нерухомим майном особливо ефективно щодо масових, типових об'єктів та портфелів. Відповідно формуються функції суб'єктів управління на мезорівні. Для об'єктів стратегічного значення необхідний періодичний контроль достатності витрат для підтримання їхніх функцій, аналіз доцільності подальшого утримання відносно початкового призначення та змінних завдань. Для управління адміністративними будівлями ефективним є бенчмаркінг, формування на його основі норм питомих витрат на утримання та експлуатацію одиниці площі, одного робочого місця тощо. Для управління комплексами будівель і споруд закладів вищої освіти рекомендується періодичний аналіз стану об'єктів та відповідності нормативним показникам FCI для запобігання піковим потребам у капітальних ремонтах («інфраструктурної пастки»).

10. На основі аналізу вартості життєвого циклу доведено, що функції нормального утримання і ремонту багатоквартирних будинків і забезпечення громадян житлом у перспективі неможливо реалізувати за умов спільної власності мешканців на будинки. Тому удосконалення управління утриманням зношеного житлового фонду при відсутності у власників достатніх коштів вимагатиме додатково інституційних перетворень у напрямі диверсифікації форм власності та концентрацій у держави (територіальній громаді) функцій управління та фінансування житла, зокрема, шляхом удосконалення оподаткування нерухомості. Це дасть змогу запобігти руйнуванню принаймні 50 % багатоквартирних будинків, продовжити термін їх експлуатації.

11. У ході дослідження показано, що державна статистика унаслідок неповноти, змін методології тощо не надавала і не надає необхідної інформації для управління державним нерухомим майном на мезо- та макрорівні. Виникають проблеми з відображенням майна суб'єктів державної власності, достовірної вартості об'єктів, виокремлення витрат на різних стадіях життєвого циклу. З цією метою у дисертації обґрунтовано і розроблено метод агрегації комплексних об'єктних оцінок незавершених капітальних інвестицій та вартості нерухомого мана, включно з його відновною вартістю, що дає змогу контролювати економічний стан об'єктів і потреби у оновленні. Агрегація витрат життєвого циклу на основі первинного обліку у сукупності з визначенням відновної вартості дає можливість отримати необхідну інформацію для управління відомчими портфелями нерухомого майна.

12. Об'єднання контролю державних об'єктів в одному портфелі є кінцевою управлінською та методологічною задачею управління державним нерухомим майном. Традиційні організаційні структури, з досвіду розвинених країн, виявляються неспроможними проводити зміни в системі управління державним нерухомим майном. Тому подальше реформування управління державною нерухомістю повинно відбуватися за участі законодавчої та виконавчої гілок влади зі створенням міжвідомчого керівного органу, стандартизацією процедур і методів обліку, звітності, статистики і контролю вартісних показників. В умовах України, на відміну від західних країн, де функції управління нерухомим майном державної власності були відомчо розділені і потребували координації зі

створенням нового органу, управління доцільно зосередити в існуючій спеціалізованій структурі – Фонді державного майна, розширивши його методичні і контрольні функції, взаємодію з іншими державними органами.

Результати дисертації відповідають висновкам експертів МВФ щодо недоліків системи управління державним майном в Україні, поглиблюючи їхні положення стосовно необхідності створення підсистеми управління нерухомим майном.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Одноосібна монографія

1. Ніколаєва Т. В. Вартісно-орієнтоване управління нерухомим майном державної власності: монографія. Ірпінь: УДФСУ, 2018. 354 с. (18,1 д.а.).

Розділи у колективних монографіях

2. Гусятинський М.В., Куценко В.І., Євтушенко Г.І., Лобунець Т.В. та ін. Фінансування регіонального розвитку: стратегія і методи: монографія / За заг. ред. д.е.н., проф. В. П. Ніколаєва. Ірпінь: Вид-во НУДПСУ, 2015. – 410 с. *Особисто автору належать: 8.3. Фінансові особливості стратегій розвитку комунального господарства (с. 288–302); 9.3. Інвестування в управлінні активами комунальних підприємств (с. 329–336); Розділ 10. Фінансування реновації житлового фонду: держава – територіальна громада – власники (с. 337–373), (2,8 д.а.).*

3. Круглов В.Н., Парахина В.Н., Резников А.В. и др. Инновационные подходы к развитию экономики: монография. Одесса, Изд-во Куприенко С.В., 2015. 219 с. *Включено до міжнародної наукометричної бази РИНЦ. Особисто автору належать: 6.3. Имущество государственной собственности в теории и практике управления экономикой (с. 168–177; 214–216.). (1,0 д.а.).*

4. Законодавче забезпечення розвитку реального сектору економіки: науково-практичне видання / Заг. ред. д.е.н. В. І. Сергієнка. – Київ. Ін-т законодавства Верховної Ради України, 2016. Вип. 3. – 654 с. *Особисто автору належить: Розбудова системи управління нерухомим майном у контексті економічної безпеки. – С. 209–236. (1,2 д.а.).*

5. Войтов И. В., Неверов А.В., Синяк Н.Г., Шавров С.А. и др. Менеджмент объектов недвижимости: бизнес-процессы и методы : монография / Под ред. И. В. Войтова. Минск : БГТУ, 2018. – 473 с. *Особисто автору належить: Разнообразие объектов и процессов управления недвижимостью (с. 14–43); Объекты недвижимости как материальные активы (с. 231–263); Концепция стоимости жизненного цикла объектов недвижимости (с. 264–293); Моделирование стоимости жизненного цикла объектов недвижимости (с. 294–321); Информационное моделирование, проектирование и создание эффективных объектов (с. 322–345); Эффективный менеджмент содержания и эксплуатации объектов недвижимости (с. 246–264); Особенности менеджмента жилых зданий (с. 265–381); Особенности менеджмента сооружений коммунальной инфраструктуры (с. 382–399). (8 д.а.).*

6. Куйбіда В.С., Ніколаєв В.П., Ніколаєва Т.В., Січний С.Б. та ін. Будівельне інформаційне моделювання в управлінні життєвим циклом об'єктів: монографія

/ За ред. д-ра екон. наук В.П. Ніколаєва. Ів.-Франк.: В-во «Ярина», 2018. 128 с. *Особисто автору належать: 1.1. Зміщення основної уваги менеджменту з будівельного підприємства до будівельного об'єкта (об'єкта нерухомості). – С. 7–12; 1.3. Орієнтація інформаційної бази ціноутворення на замовників, власників і користувачів об'єктів. – С. 22–32; 2.2. Єдина класифікація конструктивних елементів об'єктів для управління вартістю їхнього життєвого циклу і життєвого циклу об'єкта. – С. 41–50; 2.3. Удосконалення тендерних процедур і контрактних відносин при формуванні цін на продукцію, роботи і послуги упродовж життєвого циклу об'єктів. С. 50–57; 2.4. Інтеграційна управлінська сутність ВІМ. – С. 57–68; 4. Пілотний проект використання ВІМ для управління міськими програмами модернізації типових багатоквартирних будинків. – С. 83–94. (2,5 д.а.).*

Статті у наукових зарубіжних виданнях:

7. Николаева Т., Шевчук В. Дискуссионный характер недвижимого имущества как прав собственности и государственного управления. *Международное право и проблемы интеграции*. Баку: Бакинский гос.ун-т, 2015. № 2 (42). С. 118–125. *Особисто автору належить: частина матеріалу економічного та управлінського змісту. (0,3 д.а.).*

8. Николаева Т. В. Контракты на спільне виконання проекту за державною участю. *Evropský časopis ekonomiky a managementu*. Svazek 1, 2 vydani, 2015. С. 172–177. (0,5 д.а.).

9. Николаева Т. Синтез вартісно-орієнтованої системи управління державним нерухомим майном. *Scientific Letters of Academic Society of Michal Baludansky*. Košice: 2015. № 3. С. 106–111. (0,5 д.а.).

10. Николаева Т. В. Синяк Н. Г. Определение объектов государственного недвижимого имущества для целей управления. *Инновационное развитие экономики: предпринимательство, образование, наука* : сб. науч. ст. Минск: ГИУСТ БГУ, 2017. С. 186–190. *Особисто автору належить: частина матеріалу стосовно управління штучними об'єктами нерухомості. (0,3 д.а.).*

Статті у наукових виданнях України, що включені до міжнародних наукометричних баз:

11. Николаева Т. В. Нерухоме майно як комплексний об'єкт власності, інвестицій та вартості. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки*. Хмельницький: ХНУ, 2015. № 2, Т. 2 (222). С. 154–158. *Включено до Index Copernicus, Google Scholar, РИНЦ. (0,4 д.а.).*

12. Николаева Т. В. Моніторинг формування повної вартості державної нерухомості. *Науковий вісник Мукачівського державного університету. Серія: Економіка*. Мукачів: МДУ, 2015. Випуск 2. С. 56–62. *Включено до РИНЦ (Росія); CiteFactor (США); Research Bible (Японія). (0,5 д.а.).*

13. Николаева Т. Ідентифікація нерухомого майна як об'єкту управлінського обліку. *Інститут бухгалтерського обліку, контроль та аналіз в умовах глобалізації. Міжнародний збірник наукових праць. ГО «Науковий клуб «SOPHUS»*, 2015. Випуск 4. С. 45–53. *Включено до The Cite Factor, The Journals Impact Factor, The General Impact Factor, Directory of Research Journals Indexing, Google Scholar, РИНЦ, Advanced Science Index, ResearchBib, Directory of abstract*

indexing for journals, International Society for Research Activity, Issuu, The Electronic Journals Library, MIAR, Academia.edu, Directory of Indexing and Impact Factor, Polish Scholarly Bibliography, The WZB Berlin Social Science Center. (0,5 д.а.).

14. Ніколаєва Т. В. Інформаційно-статистичне забезпечення управління нерухомим майном державної власності. *Економічний аналіз*. Зб. наук. праць. Тернопіль: Вид.-поліграф. центр ТНЕУ «Економічна думка», 2017. Том. 27, № 1. С. 49–58. *Включено до Index Copernicus, WorldCat, Google Scholar, Windows Live Academic, ResearchBible, Open Academic Journals Index, CiteFactor, Scientific Indexing Services.* (0,5 д.а.).

Статті у наукових фахових виданнях України:

15. Ніколаєва Т. В., Ніколаєв В. П. Сучасна система знань з економіки та управління будівельними об'єктами. *Будівельне виробництво*. Міжвідомчий наук.-техн. зб. Київ: НДІБВ, 2014. № 56. С. 89-92. *Особисто автору належить: формування підсистеми управління об'єктами на стадії експлуатації.* (0,2 д.а.).

16. Ніколаєва Т. В., Ніколаєв В. П. Модель бюджетного балансу програм реновації житлового фонду і цільових надходжень від оподаткування нерухомості. *Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право)*. Ірпінь: НУДПСУ, 2014. № 3 (66). С. 217–225. *Особисто автору належить: розгляд житлового фонду як об'єктів нерухомості.* (0,2 д.а.).

17. Ніколаєва Т. В. Базисна модель формування витрат життєвого циклу об'єктів нерухомості. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. Зб. наук. праць. Київ: КНУБА, 2014. Вип. 32. С. 145–155. (0,5 д.а.).

18. Ніколаєва Т. В. Державне та комунальне нерухоме майно: об'єкти управління вартістю життєвого циклу. *Комунальне господарство міст*: Наук.-техн. зб. Серія «Економічні науки». Харків: ХНУМГ, 2015. Вип. 119. С. 24–30. – (0,4 д.а.).

19. Ніколаєва Т. В. Модель регулювання вартості життєвого циклу об'єктів нерухомості. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. Зб. наук. праць. Київ: КНУБА, 2015. Вип. 33. С. 121–134. (0,6 д.а.).

20. Ніколаєва Т. В. Критерії ефективності об'єктів нерухомого майна у концепції оцінки життєвого циклу. *Формування ринкових відносин в Україні*: зб. наук. праць. Вип. 8 (171). Київ: НДЕІ Мінекономрозвитку і торгівлі України, 2015. С. 93–100. (0,4 д.а.).

21. Ніколаєва Т. В. Досвід стратегічного управління федеральним нерухомим майном: приклад США для України. *Формування ринкових відносин в Україні*: зб. наук. праць. Вип. 9 (172). Київ: НДЕІ Мінекономрозвитку і торгівлі України, 2015. С. 96–102. (0,4 д.а.).

22. Ніколаєва Т. В., Ніколаєв В. П. Інформаційне моделювання будівель: імперативи оптимізації будівельно-експлуатаційного процесу. *Будівельне виробництво*. Міжвідомчий науково-технічний збірник. Київ: НДІБВ, 2015. № 59. С. 16–24. *Особисто автору належить: розкриття можливостей BIM.* – (0,2 д.а.).

23. Ніколаєва Т. В. Класифікація та регламентація режимів утримання державних об'єктів нерухомості. *Комунальне господарство міст*: Наук.-техн. зб. Серія «Економічні науки». Харків: ХНУМГ, 2015. Вип. 122. С. 27–32. (0,5 д.а.)

24. Ніколаєва Т. В., Ніколаєв В. П. Стратегічне управління портфелем нерухомого майна закладів вищої освіти. *Комунальне господарство міст*: Наук.-техн. зб. Серія «Економічні науки». Харків: ХНУМГ, 2015. Вип. 125. С. 2–14. *Особисто автору належить: розкриття змісту управління нерухомим майном у складі стратегії закладу вищої освіти.* (0,3 д.а.)

25. Ніколаєва Т. В. Британська система моніторингу та бенчмаркінгу експлуатації державних адміністративних будівель. *Комунальне господарство міст*: Наук.-техн. зб. Серія «Економічні науки». Харків: ХНУМГ, 2016. Вип. 127. С. 2–9. (0,5 д.а.)

26. Ніколаєва Т. В. Вартісна оцінка зношеності об'єктів як показник економічної безпеки власника нерухомості. *Будівельне виробництво*. Міжвід. наук.-техн. зб. (економічні науки). Київ: НДІБВ, 2017. № 63/2. С. 52–59. (0,4 д.а.)

27. Ніколаєва Т. В. Особлива економічна сутність нерухомого майна. *Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України*: електронне наукове видання. НУДПСУ, 2014. № 2. URL: <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/Znprudps/index.html>. С. 122-137. – 0, 5 д.а.

28. Ніколаєва Т. В., Вітренко Л. О. Управління нерухомістю вищих навчальних закладів на методичних засадах менеджменту активів. *Глобальні та національні проблеми економіки*. Миколаїв: МНУ імені В. О. Сухомлинського, 2015. № 6. URL: <http://global-national.in.ua/issue-6-2015/14-vipusk-6-lipen-2015-r/1016-nikolaeva-t-v-vitrenko-l-o-upravlinnya-nerukhomisty-vishchikh-navchalnikh-zakladiv-na-metodichnikh-zasadakh-menedzhmentu-aktiviv>. С. 215–220. *Особисто автору належить: постановка ідеї та завдань статті, опис змісту менеджменту активів.* (0,2 д.а.)

29. Ніколаєва Т. В. Сервейінг: концепція та національні особливості. *Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України*. 2016. № 1. С. 143–158. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/znprudps_2016_1_13 (0,5 д.а.)

В інших виданнях:

30. Ніколаєва Т., Ніколаєв В. Визначення вартості будівництва та експлуатації об'єктів по конструктивних елементах у міжнародній класифікації UNIFORMAT II // *Визначення вартості об'єктів будівництва, проектних, будівельно-монтажних та ремонтно-будівельних робіт із застосуванням сучасних технологій і матеріалів. Ціноутворення, управління та документообіг у будівництві – 2015.* : Науково-практична конференція, Івано-Франківськ, 11–15 травня 2015 р. С. 3–17. *Особисто автору належить: обґрунтування застосування класифікації для наскрізного управління вартістю життєвого циклу об'єктів нерухомості.* (0,3 д.а.)

31. Ніколаєва Т. В. Модель формування і регулювання витрат життєвого циклу об'єктів // *Визначення вартості об'єктів будівництва, проектних, будівельно-монтажних та ремонтно-будівельних робіт із застосуванням сучасних технологій і матеріалів. Ціноутворення, управління та документообіг*

у будівництві – 2015 : Науково-практична конференція, Івано-Франківськ, 11–15 травня 2015 р. С. 18–43. (1,2 д.а.)

32. Ніколаєва Т. В. Майно державної власності у теорії і практиці управління економікою // *Инновационные подходы к развитию: полученный опыт и взгляды в будущее* : Международный научный интернет-симпозиум 22–30 сентября 2015 г. С. 1-16. URL: <http://www.sworld.com.ua/index.php/ru/c215-2/26061-215-016>. (0,6 д.а.)

33. Николаева Т. Институционализация управления государственным недвижимым имуществом // *Роль Гейдара Алиева в развитии юридической науки и образования Азербайджанской Республики* : Материалы Международной научно-практической конференции, 5 мая 2015 г.: Баку: БГУ, 2015. С. 230-234. (0,2 д.а.)

34. Ніколаєва Т. В., Ніколаєв В.П. Державне майно-стратегічний об'єкт управління національною економікою // *Економічний розвиток: теорія, методологія, управління Будапешт-Прага-Київ, 1–9 листопада 2015 р.* : Збірник наукових доповідей та матеріалів III Міжнародної науково-практичної конференції Київ: КНЛУ, 2015. С. 151–158. *Особисто автору належить: обґрунтування складу об'єктів нерухомості стратегічного значення та специфіки управління ними.* (0,2 д.а.)

35. Ніколаєва Т. В. Аналіз життєвого циклу як методологічна основа економіко-екологічних обґрунтувань // *Екологічні виклики і стали розвиток: економічні, правові та екологічні аспекти*: зб. матер. Міжнародної науково-практ. конф. 27 січня 2016 р. Київ: Формат, 2016. С. 183–190. (0,3 д.а.)

36. Ніколаєва Т. В. Менеджмент нерухомих активів: надолужити відставання // *Стратегічні імперативи сучасного менеджменту*: зб. матеріалів III Міжнародної наук.-практ. конф (17–18 березня 2016 р.) у 2-х ч. Київ: КНЕУ, 2016. Ч. 2. С. 41–46. (0,2 д.а.)

37. Николаева Т. В. Информационное моделирование зданий в управлении объектами недвижимости // *Математическое моделирование процессов в экономике и управлении проектами и программами (ММП–2016)*. Коблево, 13–16 сентября 2016: Международная научно-практическая конференция. г. Харьков ХНУРЕ, 2016. С. 130-133. (0,2 д.а.)

38. Ніколаєва Т. В., Ніколаєв В. П. Державна житлова політика: перспективи збереження та відтворення житлового фонду // *Модернізація державного управління та європейська інтеграція України* : Матеріали щорічної Всеукраїнської науково-практичної конференції за міжнародною участю. Том 2. – Київ: НАДУ, 2013. С. 243–245. *Особисто автору належить: розгляд житлового фонду як об'єкту державного контролю.* (0,05 д.а.)

39. Ніколаєва Т.В., Ніколаєв В.П. Управління капітальними інвестиціями у державних програмах: нормативно-методичні, організаційні та інформаційні аспекти // *Місцеве самоврядування-основа сталого розвитку України*: матеріали щоріч. Всеукр. наук.-практ. конф за між нар. участю. Київ: НАДУ, 2014. Т. 1. С. 111–113. *Особисто автору належить: нормативно-методичні аспекти.* (0,05 д.а.)

40. Николаєва Т. В., Николаєв В. П. Еколого-економічна ефективність зданих і нові інформаційні технології // *Природокористування і сталій розвиток: економіка, екологія і управління*. Зб. матер. Міжнар. наук.-практ. конф. Ірпінь: НУДПСУ, 2014. С. 256–258. *Особисто автору належить: застосування інформаційних технологій*. (0,05 д.а.)

41. Николаєва Т. В. Ідентифікація нерухомого майна як об'єкту управлінського обліку // *Бухгалтерський облік, контроль та аналіз в умовах інституціональних змін та сталого економічного розвитку*: Матеріали Міжнар. наук.-практ. інтернет-конференції 27 березня 2015 року, м. Луцьк, ЛНТУ. Тернопіль: Крок, 2015. С. 71–73. (0,1 д.а.)

42. Николаєва Т. В., Николаєв В. П., Управління вартістю державної нерухомості // *Інвестиційно-інноваційні засади розвитку національної економіки в ринкових умовах*: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції 24–25 квітня 2015 р. Ужгород–Мукачево: Вид-во «Карпатська вежа». С. 456–457. *Особисто автору належить: підхід до вартісної оцінки державної нерухомості*. (0,05 д.а.)

43. Николаєва Т. В. Оподаткування нерухомості на цілі реновації житлового фонду // *Перспективні напрями наукових досліджень – 2015*: матеріали міжнародної науково-практичної конференції 17–22 жовтня 2015 р. Братислава. В 2 т. Т. 1. Київ: Вид-во «Центр навчальної літератури», 2015. С. 88–89. (0,05 д.а.)

44. Николаєва Т. В. Корисні фінансові інновації у сфері нерухомості // *Теоретична та практична концептуалізація розвитку фінансово-кредитних механізмів в умовах нової соціально-економічної реальності*: зб. матеріалів Міжнародної наук.-практ. конф., 25 березня 2016 р. НУДПСУ, Навчально-науковий інститут фінансів, банківської справи. Ірпінь: Вид-во НУДПСУ, 2016. С. 130–133. (0,05 д.а.)

45. Николаєва Т. В., Николаєв В. П. Пропозиції щодо вдосконалення управління державним майном в Україні у контексті бачення МВФ // *Публічне управління: ціннісні орієнтири, стандарти якості та оцінка ефективності*: матеріали щоріч. Всеукр. наук.-практ. конф. за міжнар. участю 26 травня 2017 року Київ: НАДУ, 2017. С. 75–77. *Особисто автору належить: поширення ідей звіту МВФ на сферу державної нерухомості*. (0,05 д.а.)

46. Николаєва Т. В. Вартісна оцінка зношеності об'єктів нерухомості як показник економічної безпеки власника нерухомості // *Нові технології в будівництві*: VI Міжнар. наук.-техн. конф. 24–26 травня 2017 р., м. Київ. Київ: Вид-во Ліра-К, 2017. С. 141. – 0,05 д.а.

Навчальний посібник

47. Куйбіда В.С., Николаєв В.П., Николаєва Т.В. Менеджмент об'єктів нерухомості публічної власності: навчальний посібник. Київ: НАДУ, 2017. 416 с. *Особисто автору належить: предметна частина до адаптації у форму навчального посібника, визначено пропорційно* (8 д.а.)

Брошури:

48. Николаєва Т., Николаєв В. Визначення вартості будівництва та експлуатації об'єктів по конструктивних елементах у міжнародній класифікації

UNIFIRMAT П. Івано-Франківськ: Метод. центр «Будівництво – сучасні технології», 2015.- 43 с. *Особисто автору належить: підхід до наскрізного визначення вартості на всіх етапах життєвого циклу* (1,0 д.а.)

49. Ніколаєв В.П., Ніколаєва Т.В. Ціноутворення, кошторисна справа і нові інформаційні технології у підвищенні ефективності будівництва. Івано-Франківськ: Метод. центр «Будівництво - сучасні технології», 2016. 128 с. *Особисто автору належать: Економіка та управління будівельними об'єктами (с. 34-40); Критерії ефективності об'єктів у концепції оцінки життєвого циклу (с. 65-77); Управління інвестиціями у комунальні об'єкти на засадах аналізу вартості життєвого циклу (с. 78-85); Аналіз життєвого циклу як методологічна основа економіко-екологічних обґрунтувань (с. 86-90); Інформаційне моделювання будівель (с. 99-109); Ефективність зданий и новые информационные технологии (с. 110-112).* (2,0 д.а.)

50. Кучеренко О.Ю., Ніколаєв В.П., Ніколаєва Т.В., Судак В.С. Концепція застосування будівельного інформаційного моделювання в управлінні вартістю життєвого циклу державних об'єктів / Передмова д.держ.упр, проф. В.С. Куйбіди; наук. кер. В.П. Ніколаєв. Київ: НАДУ, 2019. 40 с. *Особисто автору належать положення щодо вартісної орієнтації управління життєвим циклом об'єктів як передумови впровадження BIM.* (0,5 д.а.)

АНОТАЦІЯ

Ніколаєва Т. В. Методологія і організація вартісно-орієнтованого управління нерухомим майном державної власності. - Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук за спеціальністю 08.00.03 – економіка та управління національним господарством. – Університет державної фіскальної служби України, Ірпінь, 2019.

У дисертації розвинуто теоретичні положення сучасного менеджменту нерухомості, розроблено методологію для державної регламентації управління окремими об'єктами нерухомості та нерухомим майном підприємств і бюджетних установ, відомчими портфелями нерухомого майна, запропоновано організацію цілісної системи управління нерухомим майном державної власності.

У теоретичній частині на основі концепції вартості життєвого циклу обґрунтована загальна термінологія, специфіка управління штучно створюваними об'єктами довгострокового використання, на основі новітніх зарубіжних течій прикладного менеджменту нерухомості сформована комплексна предметна та методична область управління ними.

У методологічній частині розроблені методи та засоби управління об'єктами під наступне створення державних регламентів і нормативів вартісно-орієнтованого управління проектуванням, спорудженням, утриманням і тривалою експлуатацією об'єктів нерухомості державних підприємств та бюджетних установ. Значна увага приділена портфелям нерухомого майна, зокрема у сферах національної безпеки, освіти, експлуатації адміністративних будівель та житлового фонду.

В організаційній частині для відомчого та загальнодержавного рівнів запропонована цілісна організаційна структура контролю стану та фінансування об'єктів державного нерухомого майна в Україні.

Ключові слова: власність, нерухомість, держава, об'єкт, життєвий цикл, вартість, витрати, управління, утримання, експлуатація.

АННОТАЦИЯ

Николаева Т. В. Методология и организация стоимостно-ориентированного управления недвижимым имуществом государственной собственности. – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук по специальности 08.00.03 – экономика и управление национальным хозяйством. – Университет государственной фискальной службы Украины, Ирпень, 2019.

В диссертации исследованы, систематизированы и развиты экономические аспекты современной теории менеджмента недвижимости, проанализированы проблемы отечественной практики и лучший зарубежный опыт, разработана комплексная методология стоимостно-ориентированного управления недвижимым имуществом государственной собственности как базис для последующей государственной регламентации управления отдельными объектами недвижимости, имущественными комплексами предприятий и бюджетных учреждений, ведомственными, региональными и местными портфелями недвижимости, предложена общая схема организации системы управления недвижимым имуществом на государственном уровне.

В теоретической части проанализированы общие терминологические, классификационные и учетные проблемы управления государственным недвижимым имуществом с правовых, технических и экономических позиций, дано его управленческое определение как материальных активов в форме объектов - зданий и сооружений вместе с земельными участками, на которых они размещены. Подчеркнуто, что такие объекты недвижимого имущества эксплуатируются на протяжении длительного периода, их цена в процессе содержания и капитальных ремонтов формируется переменным образом, а стоимость переносится на изготовленную продукцию и услуги или потребляется с несоответствующим изменением рыночной цены; появлению объектов недвижимого имущества предшествуют подготовительные расходы, а ликвидация объектов может сопровождаться расходами или доходами. Управление такими объектами имеет свою специфику.

На базе данного определения и концепции управления стоимостью жизненного цикла, в отличие от учета предприятия (организации), обоснована специфика объектного учета и формирования стоимости, включая все виды подготовительных, капитальных и текущих затрат по зданиям и сооружениям. Описано необходимое информационное обеспечение управления стоимостью жизненного цикла объектов недвижимости.

На основе новейших зарубежных течений прикладного менеджмента, относящихся к различным целям и этапам управления недвижимостью, сформирована комплексная предметная область стоимостно-ориентированного управления объектами недвижимого имущества государственной собственности, охватывающая методы управления проектированием, строительством,

содержанием зданий, девелопмента, управления собственностью, объектами недвижимого имущества, активами, объектами эксплуатации (помещениями), сервейинг.

В методологической части разработаны модели денежных потоков при формировании стоимости объектов, показаны нормальные пропорции в сроках осуществления и видах затрат жизненного цикла. Предложена комплексная методология и средства управления объектами под последующее создание государственных регламентов и нормативов стоимостно-ориентированного управления проектированием, строительством, содержанием и длительной эксплуатацией объектов недвижимости государственных предприятий и бюджетных учреждений.

Показаны пути ликвидации недостатков существующей нормативной базы, совершенствования нормативно-методического обеспечения управления жизненным циклом объектов на отдельных стадиях, в частности, в результате перехода от ресурсных к рыночным нормативам стоимости строительства по конструктивных элементам и помещениям (площадям), от контрактов по критерию минимальной цены к контрактам на совместное выполнение проектов, к мониторингу и формированию эксплуатационных нормативов затрат на здания и их элементы. Обоснована необходимость перехода от технических к экономическим показателям состояния объектов, приведены рекомендации по рациональным режимам содержания и эксплуатации объектов, исключаящие их преждевременный износ.

Значительное внимание уделено применению в условиях Украины новейших информационных технологий и инструментов строительного информационного моделирования, международных стандартов управления активами по объектам и портфелям недвижимого имущества, в том числе в сферах национальной безопасности, образования, эксплуатации административных зданий и жилищного фонда.

Для макроуровня предложена система показателей отчетности и контроля состояния недвижимости, планирования потребностей в капитальных инвестициях на содержание и реновацию. В организационной части диссертации для ведомственного и общегосударственного уровней предложена целостная организационная структура эффективного контроля состояния и финансирования объектов государственного недвижимого имущества в Украине с координацией различных функций со стороны Фонда государственного имущества, Минфина и Казначейства, а также Минэкономразвития.

Ключевые слова: собственность, недвижимость, государство, объект, жизненный цикл, стоимость, затраты, управления, содержание, эксплуатация.

SUMMARY

Nikolaieva T.V. Methodology and organization of cost-orientated public real estate management. – Manuscript.

Dissertation for the degree of Doctor of Economics in specialty 08.00.03 – Economics and management of national economy. – University of the State Fiscal Service of Ukraine, Irpin, 2019.

In the dissertation theoretical positions of modern real estate management are systematized and developed. The problems of domestic practice and the best foreign

experience are analyzed. The methodology for state regulation of separate real estate objects as well as enterprises and budget institutions real estate, state departments portfolio management are developed. The organization of the entire system of public real property management is proposed.

In the theoretical part the general terminology, classification and accounting problems of management of public real estate have been analyzed, its concept has been highlighted and defined. Based on the Life-Cycle Costing concept the specificity of developed real estate of long-term use management is substantiated. Based on the latest foreign trends of applied management a complex subject area of public real property management has been formed.

In the methodological part the methods and tools have been developed with the aim of the subsequent creation of state regulations and norms for cost-oriented management of design, construction, maintenance and long-term operation of public enterprises and budgetary institutions real estate. Considerable attention has been paid to the application of the newest information technologies and tools for real estate portfolios, including the areas of national security, education, operation of administrative buildings and housing stock.

In the organizational part the integral organizational structure of the effective state control and financing of public real estate in Ukraine on the departmental and national levels has been proposed.

Keywords: property, real estate, s facility, life cycle, cost, expenses, management, maintenance, operation.

Підписано до друку 01.11.2019

Формат 60x90/16

Папір офсетний. Друк офсетний.

Др. арк. 1,9. Тираж 100 пр.

Зам. № 345

Видруковано в Університеті державної фіскальної служби України.
08201, Київська область, м. Ірпінь, вул. Університетська, 31.