

УКРАЇНСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ

КУДЕНКО АНАСТАСІЯ ІГОРІВНА

УДК 334.72

**ВДОСКОНОЛЕННЯ ВІДНОСИН ВЛАСНОСТІ У СФЕРІ НЕЗАВЕРШЕНОГО
БУДІВНИЦТВА В ПЕРЕХІДНІЙ ЕКОНОМІЦІ УКРАЇНИ**

08.06.01 – економіка, організація і управління підприємствами

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Харків – 2006

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Вищому навчальному закладі «Національна академія управління».

Науковий керівник: доктор економічних наук, професор
Єрмошенко Микола Миколайович,
Вищій навчальний заклад «Національна академія управління», проректор з наукової роботи,
завідувач кафедри маркетингу і підприємництва.

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Перерва Петро Григорович,
Національний технічний університет
«Харківський політехнічний інститут»,
завідувач кафедри організації виробництва
та управління персоналом;

кандидат економічних наук, доцент

Рябченко Олександр Дмитрович,
Українська державна академія залізничного транспорту,
доцент кафедри менеджменту зовнішньоекономічної
діяльності на транспорті.

Провідна установа: Львівський національний університет імені Івана Франка
Міністерства освіти і науки України, кафедра
менеджменту, м. Львів.

Захист відбудеться “___” _____ 2007р. о ___ годині на засіданні спеціалізованої
вченої ради К 64.820.05 в Українській державній академії залізничного транспорту за
адресою: 61050, м.Харків, майдан Фейєрбаха,7, ауд.3.501.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Української державної академії
залізничного транспорту за адресою: 61050, м. Харків, майдан Фейєрбаха,7 ауд.2.209.

Автореферат розісланий “___” _____ 2006 р.

Вчений секретар

спеціалізованої вченої ради

Чорнобровка І.В.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Як показали останні п'ятнадцять років, процес здійснення ринкових перетворень в Україні спонукає до створення дієвої системи захисту майнових інтересів підприємців, ефективного реформування відносин власності, забезпечення економічної безпеки держави, що неможливо без результативного проведення приватизації.

Саме приватизація представляє особливу систему економічних відносин, що виникають у зв'язку із зміною форми власності на засоби виробництва: з «державної» на «приватну». Вона включає взаємозв'язок пріоритетів, що відображає поєднання інтересів органів державної влади, трудових колективів підприємств, населення в цілому в процесі глибоких змін. Діалектика приватизації і роздержавлення полягає в тому, що приватизація є роздержавленням власності.

Приватизація виконує два призначення. З одного боку, вона повинна стати елементом економічної реформи, ядром економічних перетворень, а з іншого, - інструментом державного регулювання довготривалого характеру.

Основними критеріями вибору способу приватизації є галузева належність і розмір підприємства, врахування принципів соціальної справедливості та пріоритету трудового колективу, демонополізація, необхідність збереження профілю підприємства і його виробничого потенціалу, рентабельність підприємства, залучення інвестицій.

Досягнення соціальної справедливості, підвищення економічної ефективності виробництва, зростання доходів державного бюджету не виступають цілями притаманними приватизації. Вона може сприяти розвитку даних процесів тільки в довготерміновому періоді.

Свій внесок у дослідження проблем приватизації і вдосконалення відносин власності зробили відомі закордонні та вітчизняні вчені Ареф'єва О., Бабич В., Бальцерович Л., Буніч П., Дамбровський М., Єрмошенко М., Кутер Р., Перерва П., Рябченко О., Ерроу К. та інші, чії праці присвячені вивченню шляхів роздержавлення, висвітленню економічного змісту приватизації та обґрунтуванню основних концепцій приватизації. Проте, слід звернути увагу, що проведені дослідження ще далеко не вичерпали всього спектру питань, пов'язаних з приватизацією в цілому, зокрема, з приватизацією у сфері об'єктів незавершеного будівництва. На сучасному етапі в перехідній економіці України є нагальна потреба у вдосконаленні відносин власності саме в цьому сегменті, де вказані проблеми недостатньо вивчені, а деякі з них знаходяться лише в стадії розробки.

Отже, саме у зв'язку з цим вдосконалення відносин власності у сфері приватизації незавершеного будівництва в перехідній економіці України є проблемою гостро актуальною, що визначило вибір теми дисертаційного дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація дослідження виконувалась у межах планової бюджетної тематики НДР Національної академії управління, (тема: "Дослідження процесів впливу реформування форм власності і господарювання на базі пасажирської служби Південної залізниці". Номер державної реєстрації 0105V003603).

Мета і завдання дослідження. Мета дисертації полягала в теоретичному обґрунтуванні та розробці методичного підходу до визначення форм і методів удосконалення відносин власності в сфері приватизації незавершеного будівництва, що дозволить на сучасному етапі розвитку економіки України забезпечити необхідні умови підвищення ефективності інвестиційної діяльності. Головний результат при цьому вбачався в дослідженні можливості відродження

фінансово-кредитного та інвестиційного ринків, досягнення ефективної власності і дієздатних власників.

Для реалізації цієї мети в дисертації постала нагальна необхідність вирішення наступних завдань:

- виявлення особливостей господарських систем в контексті координації вибору ринкових позицій підприємства у постприватизаційний період;
- обґрунтування потенціалу і перспектив приватизації об'єктів незавершеного будівництва;
- визначення ролі державного регулювання процесом приватизації у сфері незавершеного будівництва;
- висвітлення основних проблем і виділення напрямків реформування об'єктів незавершеного будівництва;
- визначення ролі приватизації в системі трансформаційних перетворень, які здійснюються в перехідній економіці України;
- розкриття значення ринкової економіки як вектору перехідного процесу.

Об'єкт дослідження – процес приватизації власності в перехідній економіці України.

Предмет дослідження – вдосконалення відносин власності у сфері незавершеного будівництва.

Методи дослідження. Розробка поставлених в роботі цілей проводилась на базі економічних теорій ефективності виробництва та господарського управління, а також ґрунтувалась на засадах наукових концепцій і розробок закордонних і вітчизняних вчених у сфері приватизації власності. Методологічну основу дослідження склали діалектичний підхід до аналізу економічних явищ, законодавчі та нормативні документи України з питань розвитку ринкових відносин, форм господарювання, системний розгляд різновидів приватизації і роздержавлення; в процесі дослідження впливу приватизації на напрямки інвестиційного процесу, широко застосовувалися методи статистичного аналізу, методи логічного і факторного аналізу. Інформаційною базою дослідження стали статистичні і бухгалтерські дані, матеріали науково-практичних конференцій, наукових оглядів і звітів, наукові публікації, власні розрахунки дисертанта.

Наукова новизна одержаних результатів. Наукова новизна виконаної дисертаційної роботи полягає в системному дослідженні теорії і практики державного регулювання та управління процесом приватизації у сфері незавершеного будівництва. Найбільш значні результати, які було досягнуто і що містять елементи наукової новизни, полягають у наступному:

вперше:

- здійснено формалізацію факторів впливу державного регулювання на процеси приватизації в промислово розвинутих країнах світу, що мали місце на певних етапах розвитку в контексті зростаючого державного втручання у сфері економіки та кредитування;
- розширено понятійно-категорійний апарат економічної науки новим поняттям, щодо ринкової економіки, як вектору перехідного процесу, з чітко окресленою метою – економіка для людини;

удосконалено:

- уявлення щодо методологічного забезпечення господарських систем в контексті координації вибору ринкових позицій підприємства;
- сучасний зміст поняття приватизації об'єктів незавершеного будівництва як важливої складової господарського механізму і форми реалізації майнових інтересів власника і власності, що активізує якісні зміни в структурі об'єктів незавершеного будівництва, їх потенціальні можливості і в кінцевому підсумку - результативність;
дістало подальшого розвитку:
- визначення основних умов забезпечення ефективної системи приватизації в сфері незавершеного будівництва, що передбачають створення нормативно-правової бази та ринкової інфраструктури на рівні окремих об'єктів і окремих галузей;
- теоретичне уявлення щодо основних методів прискорення процесу приватизації об'єктів незавершеного будівництва. Вони є необхідною умовою забезпечення раціональної і стійкої ринкової практики, підвищення прозорості регуляторних рішень і довіри до учасників приватизаційного процесу.

Практичне значення отриманих результатів. Основні положення і головні висновки дисертації спрямовані на скорочення виробничого циклу і підвищення ефективності об'єктів незавершеного будівництва в результаті їх приватизації. Обґрунтовані в ній рекомендації по удосконаленню процесу приватизації можуть бути впроваджені на об'єктах незавершеного будівництва багатьох галузей. Практична реалізація наукових пропозицій, викладених дисертантом, значно ефективніше використовувати потенціал і резерви об'єктів незавершеного будівництва з позицій соціально-економічних інтересів держави.

Підтвердженням практичної значущості розроблених автором науково-методичних основ формування організаційно-економічного механізму регулювання процесу приватизації об'єктів сфери незавершеного будівництва є розробка на їх засадах конкретних приватизаційних проектів. Так, важливі наукові результати дослідження впроваджені на державному підприємстві “Південна залізниця” при розробці стратегії впливу реформування форм власності і господарювання у сфері незавершеного виробництва на базі пасажирської служби (довідка від 27 травня 2005 р.), на державному підприємстві “Охтирський комбінат хлібопродуктів” при розробці стратегії реструктуризації та обґрунтуванні доцільності ефективного використання об'єктів незавершеного будівництва (довідка від 25 січня 2003 р.), на ВАТ “Полтавський тепловозремонтний завод” при розробці шляхів ефективного використання об'єктів незавершеного будівництва соціально-побутового призначення (довідка від 20 грудня 2005 р.). Крім того, результати наукових досліджень використано в навчальному процесі Української державної академії залізничного транспорту (довідка від 30 січня 2006 р.).

Основний внесок здобувача. Дисертаційне дослідження є особистою роботою автора. З наукових робіт, опублікованих у співавторстві, в дисертації використано лише ті ідеї, положення і розрахунки, що є результатом особистої роботи здобувача. В наукових працях, опублікованих в

співавторстві, особистий внесок здобувача відображений у списку його публікацій за темою дисертації.

Апробація результатів дисертації. Основні положення, результати і висновки дисертаційного дослідження були оприлюднені на наступних міжнародних і всеукраїнських наукових та науково-практичних конференціях і конгресах:

Всеукраїнській науковій конференції, присвяченій 150-річчю з дня народження видатного українського вченого М.Ф. Сумцова, (Харків, 2004);

XII-й міжнародній науково-практичній конференції “Інформаційні технології, наука, техніка, технологія, освіта, здоров’я”, (Харків, 2004);

П’ятому міжнародному науковому конгресі “Державне управління та місцеве самоврядування”, (Харків, 2005);

XIII-й міжнародній науково-практичній конференції “Інформаційні технології: наука, техніка, технологія, освіта, здоров’я”, (Харків, 2005);

IV-му Міжнародному науковому семінарі “Сучасні проблеми інформатики в управлінні, економіці, освіті”, (Київ-Луцьк-оз. Світязь, 2005);

68-й Міжнародній науково-технічній конференції "Проблеми ресурсосбереження на транспорті", (Харків, 2006).

Публікації. Результати дослідження опубліковані в семи наукових працях, з них чотири статті у наукових фахових виданнях, з яких три одноосібні. Особисто автору належить 2,4 д.а.

Структура і обсяг роботи. Дисертація складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (102 найменування). Робота викладена на 179 сторінках основного тексту, містить 9 ілюстрацій, 18 таблиць.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У вступі обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено мету і завдання, об’єкт і предмет дослідження, відображено наукову новизну та практичне значення отриманих результатів, викладено відомості про апробацію результатів дисертації, а також структуру і обсяг роботи.

У першому розділі *«Теоретичні основи державного регулювання процесом приватизації в період переходу до ринкової економіки»* окреслено теоретичні основи розробки стратегії підприємств і державного управління процесом приватизації в період переходу до ринкових відносин, виокремлено сутність потенціалу підприємств в умовах невизначеності середовища господарювання і основні підходи до його оцінки та управління.

В цьому контексті сформульовано поняття ринкової економіки, як складової перехідного процесу формаційних змін.

Системний аналіз особливостей економічної поведінки підприємств дозволяє відобразити сутність процесу приватизації останніх в умовах трансформаційних перетворень. При цьому варто зазначити, що не зважаючи на певні відмінності, а іноді й розбіжності при розгляданні проблематики економічної поведінки окремих підприємств, можна визначити саме сутність і узагальнені риси процесу формування господарських систем в контексті координації вибору.

Встановлено, що в країнах з розвинутими традиціями підприємництва, які ґрунтуються на перевазі приватної власності, приватизація також використовується як засіб підвищення ефективності виробництва, оздоровлення фінансів, зокрема, зменшення бюджетного дефіциту,

внутрішнього і зовнішнього боргу і витрат на фінансування державного сектору. Орієнтація на певні завдання приватизації визначають принципи і способи її здійснення. При цьому якщо відбулася приватизація збиткового об'єкту державного сектору, це означає, що новий власник розраховує на отримання прибутку в перспективі за рахунок проведення модернізації, реконструкції або інших заходів. Ці заходи доцільно застосовувати до приватизації з тим, щоб підняти ціну об'єкта, що продається.

Ґрунтовний аналіз теоретичних основ державного регулювання процесом приватизації підприємств в період переходу до ринкової економіки, здійснений в наукових працях вчених-економістів, дав підстави зробити певні висновки, про те, що приватизація об'єктів незавершеного будівництва на багатьох з них є необхідною умовою їх успішного розвитку, а детермінованість незадовільного фінансового стану суб'єктів господарювання варто шукати в порушенні пропорційності. Саме про це засвідчать і розглянуті методики діагностування відповідних порушень пропорцій суб'єктів господарювання та пояснення причин подібних явищ, особливо в період становлення ринкових відносин і на етапі постприватизаційного розвитку підприємств.

Узагальнені підходи до визначення впливу процесу вдосконалення відносин власності у сфері приватизації незавершеного будівництва нині мають місце як в народногосподарському комплексі України в цілому, так і в його стратегічних галузях та окремих підприємствах. При цьому, слід зазначити, що цей процес відбувається при трансформації економічної системи і супроводжується за масштабного розвитку форм власності та організаційно-правових форм господарювання, докорінної зміни методів державного регулювання економіки, значного підвищення самостійності підприємств, становлення нової нормативно-правової бази управління. Таким чином, це зумовлює необхідність використання динамічного підходу щодо організації процесу приватизації об'єктів незавершеного будівництва підприємств.

При цьому автор звертає увагу на те, що у вітчизняній практиці об'єкти приватизації незавершеного будівництва, як і їх юридичний статус, у правових аспектах є найменш захищеними від ринкових несподіванок та змін в економічній політиці держави, що в значній мірі гальмує не тільки процеси їх вдосконалення та впливу, але й обмежує надходження відповідних фінансових ресурсів. Саме з цих позицій в дисертації висвітлені основні проблеми розвитку і вдосконалення відносин власності у сфері приватизації об'єктів незавершеного будівництва підприємств у перехідній економіці України.

Необхідність вдосконалення відносин власності у сфері приватизації об'єктів незавершеного будівництва підприємств зумовлена відсутністю в антикризовому управлінні стратегії і тактики розвитку промислових підприємств.

Аналіз процесу приватизації об'єктів незавершеного будівництва підприємств, вказує на те, що поглиблення наукового обґрунтування вдосконалення відносин власності в цій сфері можливий тільки з урахуванням усієї різноманітності проявів морального та фізичного зносу на сучасному етапі розвитку виробництва.

Отже, усунення як морального, так і фізичного зносу об'єктів незавершеного будівництва підприємств повинне відбуватися в процесі відновлення, що відповідно потребує управління на рівні підприємства, державного координування на рівні галузі та промисловості в цілому. Таким чином, для успішного вдосконалення форм власності у сфері приватизації об'єктів незавершеного будівництва підприємств необхідні як організаційна так і законодавча підтримка держави на стадії узагальнення теоретичних результатів досліджень з цього питання.

У другому розділі «Дослідження соціально-економічних факторів приватизації об'єктів незавершеного будівництва» розглянуто основні фактори впливу на процес вдосконалення відносин власності у сфері приватизації об'єктів незавершеного будівництва підприємств. При цьому їх ефективність залежить від форм, методів, засобів і способів управління, необхідних для вирішення поставлених завдань, кількісного визначення змін як за окремими структурно-функціональними інструментами, так і в цілому по підприємству.

Дослідження економіко-правових засад регулювання приватизації об'єктів незавершеного будівництва підприємств в Україні, вказує на те, що сукупність форм, прийомів і методів організації процесу вдосконалення відносин власності в цій сфері та способів кількісного і якісного вимірювання такого роду змін власне і є організаційно-економічним механізмом даного процесу. При цьому основні завдання і складові (вектори) цього організаційно-економічного механізму мають бути спрямовані на забезпечення їх взаємозв'язку і взаємозалежності, що дозволить подолати як дисбаланс, так і невідповідність внутрішньої структури підприємства зовнішнім умовам.

Якщо звернутись до історії то долю вітчизняних довгобудів можна визначити як важку. Не дивлячись на те, що у свій час у них було вкладено величезні кошти, проте приватизаційні процеси донедавна обходили їх. В той же час вони потихеньку руйнувались, або дуже швидко розкрадались, що ні в тому ні в іншому випадку не приносило ніякого зиску державі. Так, на 1 квітня 1995 року в Україні у незавершеному будівництві знаходилось більше 57000 об'єктів, з яких більше 5000 – у сфері виробничого призначення державного сектору, термін спорудження яких перевищував нормативний у 2 і більше разів, а кількість таких об'єктів систематично збільшувалась.

На 1 серпня 1995 року в Україні налічувався 6191 об'єкт виробничого та більше 3000 об'єктів цивільного призначення, які були законсервовані або на яких були тимчасово припинені будівельні роботи. Такі об'єкти займали десятки тисяч гектарів родючих земель. В результаті біля 250,0 трильйонів карбованців (у цінах 1995 року) були "закопані" в котловани і приносили лише одні збитки. В той же час для проведення, наприклад, грошової реформи достатньо було і 70,0 трильйонів карбованців (у цінах 1995 року).

Ці дані підкреслювали, що такі об'єкти не повинні були гинути, потрібно було швидко вносити відповідні зміни в законодавство стосовно оцінки вартості цих об'єктів, а при необхідності сміливіше здійснювати їх перепрофілювання.

Впродовж 1995 – 2006 роки в Україні створено нову законодавчу нормативну базу приватизації об'єктів незавершеного будівництва. З прийняттям Указу Президента України від 2 червня 1995 року № 416/95 і Постанови Кабінету Міністрів України щодо заходів у використанні даного Указу вдалось досягти певних позитивних зрушень у цій сфері діяльності.

Згідно з Указом, приватизації підлягали об'єкти, тривалість будівництва яких перевищувала нормативну понад 2 рази, або рівень будівельної готовності складав менш 50,0 %, також законсервовані будівництва, або у зв'язку з відсутністю джерел фінансування і при наявності погодження органу, уповноваженого керувати відповідним державним майном. Одночасно з приватизацією об'єктів незавершеного будівництва орендуються земельні ділянки, відведені у встановленому порядку для будівництва цих об'єктів. Приватизація об'єктів незавершеного будівництва здійснюється шляхом їх продажу на аукціоні або за конкурсом.

Передбачені також значні стимули для здійснення приватизації. Так, у випадку фінансування власних коштів державного підприємства йому перераховується 100,0 % грошових коштів, отриманих від приватизації незавершеного будівництва за відрахуванням тієї її частини, яка витрачена на проведення приватизації.

При фінансуванні об'єкта незавершеного будівництва за рахунок централізованих заходів підприємству перераховуються 30,0 % грошових коштів, отриманих від приватизації, а при змішаному фінансуванні – пропорційно його вкладу в будівництво, а також 30,0 % суми централізованих капіталовкладень. Вказані кошти використовуються державними підприємствами тільки на поповнення нормативних оборотних коштів, технічне переозброєння виробництва, освоєння нових технологій здійснення природоохоронних заходів. Кошти, отримані від продажу земельних ділянок, заносяться на спеціальні рахунки місцевих Рад народних депутатів, на території яких знаходяться приватизовані земельні ділянки під об'єктами незавершеного будівництва.

Отже, ефективний метод боротьби з такими довгобудами – це їх приватизація, що дозволяє швидко задіяти капітал, шляхом проведення аукціонів значно поповнити місцеві бюджети грошовими надходженнями. В кінцевому підсумку, кожний побудований об'єкт – це нові робочі місця і додаткові надходження до бюджету.

Цифри і факти, наведені в даному розділі дисертаційного дослідження, свідчать про те, як можна ефективно використовувати резерви об'єктів незавершеного будівництва підприємств, яких лише протягом 9 місяців 2005 року в Україні було приватизовано 187 державної власності та 38 комунальної. Надходження коштів становить відповідно 16,1 та 26,8 млн. грн.. При цьому визначено основні умови забезпечення ефективної системи приватизації у цій сфері, які передбачають створення нормативно-правової бази та ринкової інфраструктури на рівні окремих об'єктів і окремих галузей. Саме це і є основою новизни отриманих результатів проведеного дослідження, де на прикладі конкретних галузей і на рівні окремих об'єктів незавершеного будівництва підприємств висвітлено резерви і потенціал, який реалізується в процесі приватизації названих об'єктів.

У третьому розділі *«Розробка організаційно-економічного механізму приватизації об'єктів сфери незавершеного будівництва»* обґрунтовано основні принципи його формування в часі та просторі, що вимагає розглядати об'єкт незавершеного будівництва конкретного підприємства як систему взаємопов'язаних і взаємозалежних елементів зі своїми параметрами в певній соціальній системі, у відповідності із законами і нормативними актами України.

У статті 6 Закону України "Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва" від 14.09.2000 року за № 1953 визначені чотири способи приватизації цих об'єктів: продаж на аукціоні, на конкурсі; продаж шляхом викупу при наявності одного покупця безпосередньо цим покупцем при забезпеченні ним умов приватизації об'єктів; внесення об'єкта незавершеного будівництва до статутного фонду господарського об'єкта як внеску держави з наступною приватизацією акцій (часток, паїв) після завершення будівництва відповідного об'єкта; продаж під розбирання.

Основні умови приватизації об'єктів незавершеного будівництва встановлені в статті 19 Закону України "Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва" від 14.09.2000 року № 1953, а саме: визначення терміну завершення будівництва об'єкта; заборона відчуження об'єкта незавершеного будівництва і земельної ділянки, на якій розміщено цей об'єкт, до завершення будівництва і введення об'єкта в експлуатацію; забезпечення умов екологічної

безпеки, охорони навколишнього середовища під час добудови і подальшого введення в експлуатацію об'єкта приватизації; визначення порядку розподілу коштів, отриманих від приватизації об'єктів незавершеного будівництва і земельних ділянок, на яких розміщені такі об'єкти; надання податкових пільг для покупців об'єктів незавершеного будівництва при сплаті податків на прибуток підприємств і звільнення від сплати за земельну ділянку, на якій знаходиться об'єкт приватизації, на термін будівництва, визначений умовами приватизації.

Вище вказаний Закон України завдяки податковим пільгам і можливості приватизації земельних ділянок мав залучити потенційних покупців об'єктів незавершеного будівництва.

Кількість об'єктів групи Д, об'єкти незавершеного будівництва і законсервовані об'єкти, які змінили державну і комунальну форму власності в Україні за період 1992р.– 5 місяців 2005 року, дорівнювала відповідно 3524 і 964 об'єктів, тоді як загальна кількість об'єктів, які змінили державну і комунальну власність за цей же період, досягла відповідно 26328 і 73222 об'єктів.

Важливим питанням є економічні і соціальні наслідки приватизації незавершеного будівництва. Тому в дисертаційному дослідженні особливу увагу звернено до питання визначення вартості реверсії. Реверсія (термінальна вартість) – вартість об'єкта на кінець прогнозного періоду, що визначається при розрахунках методом дисконтування грошових потоків наступними способами: за моделлю Гордона; "припущенням продажу"; способом оцінки вартості чистих активів; способом оцінки за ліквідною вартістю. Особливої гостроти економічні і соціальні наслідки приватизації незавершеного будівництва набувають через те, що мають місце випадки, коли об'єкт такого виробництва використовується лише як певне сховище грошових коштів, свого роду "депозит" для наступного його перепродажу з метою отримання спекулятивного прибутку без завершення і пуску об'єкта. Подібна приватизація не може задовольнити потреби суспільства через те, що вона носить формальний характер і не виконує покладених на неї функцій щодо формування ефективного власника та оздоровлення економіки країни.

Тому у більшості випадків доцільно застосовувати ті методи визначення термінальної вартості, які визначаються такими способами, як модель Гордона і оцінка за вартістю чистих активів.

Модель Гордона – це відношення грошового потоку в залишковий період до різниці між ставкою дисконту та довгостроковими темпами росту. У разі застосування способу оцінки об'єкта за ліквідаційною вартістю як залишкова вартість використовується ліквідаційна вартість активів на кінець прогнозного періоду. Спосіб "припущення продажу" полягає в перерахунку грошового потоку або прибутків на кінець прогнозного періоду за допомогою спеціальних коефіцієнтів (спосіб компанії-аналога).

Кожен з цих способів застосовується в рамках витратного підходу до аналогів продажів, або враховує прибутковість і має недоліки і переваги. Визначаючи реверсію лише одним з цих способів, ми порушуємо основний принцип оцінки – комплексний підхід до визначення вартості об'єкту. В цьому, як показали результати дослідження, є своє пояснення, а саме, якщо різниця в результатах оцінок об'єкта, одержаних різними способами, незначна, то внаслідок застосування в Україні високих дисконтних ставок вартість реверсії суттєво не змінюється залежно від вибраного способу розрахунку, і ці зміни не мають значного впливу на кінцевий результат оцінки. Але зовсім інша ситуація виникає, коли різниця досить велика (зумовлена об'єктивними причинами), а

прогнозний період становить лише 3-5 років. У цьому випадку визначення вартості реверсії тільки одним з цих способів – груба помилка.

Теоретично до питання визначення вартості реверсії слід підходити так само, як до оцінки в цілому: застосовувати всі три методи і узгоджувати результати. Але при цьому необхідно вводити багато припущень, коефіцієнтів зв'язку, різних коригуючих коефіцієнтів, і це призведе до того, що діапазон можливих результатів буде занадто широким.

Щоб уникнути вищезгаданих недоліків, а також зважаючи на те, що оцінювач при складанні прогнозу найчастіше має на увазі об'єкт оцінки "взагалі", слід реверсійну вартість B_{rev} визначати з рівняння, що пов'яже її з оціночною поточною вартістю об'єкту,

$$B_{rev} = K_{36} \left\{ K_1 B_{m.6} + K_2 B_{m.a.n} + K_3 \left(\sum_{n=1}^S \frac{B_n}{(1+y)^n} + B_{rev} \frac{1}{(1+y)^n} \right) \right\}, \quad (1).$$

де K_{36} – коефіцієнт зв'язку між оціночною вартістю і вартістю реверсії, визначається експертним шляхом; K_1, K_2, K_3 – коефіцієнти довіри, або ступеню довіри, відповідно щодо методів витрат, аналогів продажів та прибутковості; $K_1 + K_2 + K_3 = 1$ задаються експертом при узгодженні результатів оцінки; $B_{m.6}$ – вартість, визначена методом витрат; $B_{m.a.n}$ – вартість, визначена методом аналогів продажів;

$$\sum_{n=1}^S \frac{B_n}{(1+y)^n} \quad - \text{ поточна вартість прибутків за прогнозний період;}$$

B_n – величина прибутку відповідного періоду; n – порядковий номер періоду; S – кількість періодів; y – ставка дисконту.

Вартість реверсії в загальному вигляді обчислюється таким чином:

$$B_p = \frac{K_{36} (1+y)^n}{(1+y)^n - K_{36} K_3} \left\{ K_1 B_{m.6} + K_2 B_{m.a.n} + K_3 \sum_{n=1}^S \frac{B_n}{(1+y)^n} \right\}. \quad (2).$$

У випадку, коли оціночна вартість визначається як середньоарифметичне трьох методів, маємо наступну формулу B_{rev} :

$$B_{rev} = \frac{K_{36} (1+y)^n}{3(1+y)^n - K_{36}} \left\{ \sum_{n=1}^S \frac{B_n}{(1+y)^n} + B_{m.6} + B_{m.a.n} \right\}. \quad (3).$$

Для двох методів формула B_{rev} має наступний вираз:

$$B_{rev} = \frac{K_{36} (1+y)^n}{2(1+y)^n - K_{36}} \left\{ \sum_{n=1}^S \frac{B_n}{(1+y)^n} + B_{m.6} (\text{або } B_{m.a.n}) \right\}. \quad (4).$$

Поточна вартість реверсії дорівнює:

$$B_{rev} \frac{1}{(1+y)^n}. \quad (5).$$

У разі використання цих формул слід звернути увагу на правильність визначення коефіцієнта $K_{зв.}$, що пов'язує вартість об'єкта в кінці "постпрогнозного" періоду з поточною вартістю. Здійснюючи розрахунки методом дисконтування грошових потоків, експерт має всі дані для його обчислення. $K_{зв.}$ розраховується експертом на підставі прогнозів, що мають бути детально обґрунтовані. При цьому необхідно врахувати прогнозу інфляцію гривні, фізичний знос об'єкта оцінки за прогнозний період, тенденції змін коефіцієнтів функціонального та економічного зносу, специфічні особливості об'єкта та багато іншого. Взагалі, якщо прогноз складено правильно та усвідомлено взаємозв'язки прогнозних величин, то розраховувати цей коефіцієнт нескладно.

Наприклад, якщо оцінювач виходить з припущення, що вартість об'єкта, що оцінюється в кінці прогнозного періоду буде рівною поточній вартості в доларовому вимірі, а рівень інфляції стабільний, то з урахуванням коефіцієнтів зносу коефіцієнт зв'язку між оціночною вартістю і вартістю реверсії ($K_{зв}$) рахується по формулі:

$$K_{зв} = \left(1 + \frac{i}{100\%}\right)^S K_{зн}, \quad (6).$$

де i – прогнозний рівень інфляції періоду; S – кількість періодів; $K_{зн}$ – коефіцієнт придатності за зносом за прогнозний період. Його теж слід ретельно обґрунтувати шляхом застосування нормативних коефіцієнтів фізичного зносу, прогнозування функціонального економічного зносу.

Застосування даного методу дає змогу одержати вірогідні результати, що не викликає труднощів при розрахунках і є теоретично обґрунтованим.

Нині викупувають переважно приміщення, які потребують, як мінімум, косметичного ремонту, а частіше - капітального ремонту. Ряд фахівців вважає, що в цій ситуації вартість об'єкта повинна бути знижена на суму ремонту. Це неправильно, адже іноді вартість ремонту більша від оціночної вартості, однак це не означає, що продавець має все це оплатити покупцеві під час продажу об'єкта. Річ у тім, що при розрахунку методом витрат ремонтні враховуються у величині знецінення будови чи споруди та у відсотках фізичного зносу відповідних елементів, якщо це стосується будівлі, або вузлів і механізмів – для обладнання. У разі проведення розрахунків методом аналогів продажів необхідність ремонту та його вартість враховуються завдяки правильному вибору аналогів або шляхом введення поправок на відмінності оцінюваного об'єкта аналогу. Тільки під час розрахунку прибутковим методом результат треба зменшити на суму ремонту, але при цьому необхідно збільшити на цю ж суму поточну вартість прибутків за прогнозний період у формулі розрахунку вартості реверсії. Адже якщо ми купуємо об'єкт для одержання прибутків, а для цього потрібно вкласти певні кошти, то поточна вартість об'єкта зменшується на суму ремонту, але ж вартість самого об'єкта при цьому зростає – це відображається у вигляді збільшення вартості реверсії.

Це зауваження справедливе і для оцінки обсягів незавершеного будівництва, коли розглядається варіант добудови об'єкта. У цьому випадку враховується не сума ремонту, а інвестиції в обсягах, необхідних для його

добудови і використання як прибуткового. Розмір цих інвестицій слід визначити як різницю між відновною вартістю добудованого об'єкта у варіанті найкращого використання, визначеною кошторисним методом або методом одиничних показників і вартістю об'єкта незавершеного будівництва без врахування морального та економічного зносу.

Як показали результати дослідження, серед заходів щодо подолання дефіциту державного бюджету важливе значення має введення в обіг заморожених у незавершеному будівництві коштів. Поряд з мобілізацією надто необхідних нині грошових коштів приватизація об'єктів незавершеного будівництва сприятиме розвитку ринкових відносин, вирішенню проблем оживлення виробництва, зайнятості та інше.

Все вище зазначене сприятиме зменшенню бюджетного дефіциту і стабілізації соціально-економічної ситуації в Україні.

ВИСНОВКИ

В процесі дисертаційного дослідження актуальної проблеми вдосконалення відносин власності у сфері незавершеного будівництва підприємства в перехідній економіці України зроблено наступні висновки:

1. В Україні на 1 березня 1995 року в незавершеному будівництві знаходилось більш, ніж 57000 об'єктів, з яких більше 5000 – у сфері виробничого призначення державного сектору, термін спорудження яких перевищував нормативний в 2 і більше разів. Станом на 1 січня 1994 року кожна п'ята будова виробничого призначення законсервована або на ній тимчасово було припинено будівництво.

2. Вартість законсервованих або тимчасово припинених будов виробничого призначення в цінах на 1 січня 1994 року становила біля 35,0 трлн. крб.. Для повного завершення спорудження недобудов, за розрахунками необхідно було приблизно 380,0 трлн. крб. (в цінах 1994 р.), яких держава не мала. Неможливість добудови цих об'єктів без зміни власника підтверджував досвід минулих десятиліть, зокрема те, що будівництво майже 30 будов вартістю в 5,5 трлн. крб..(в цінах до 1991р.) було розпочато ще до 1973 року.

3. Впродовж останніх років в Україні, створена майже нова законодавча нормативна база приватизації об'єктів незавершеного будівництва. Одночасно з приватизацією об'єктів незавершеного будівництва приватизуються земельні ділянки, відведені в установленому порядку для будівництва цих об'єктів.

4. Проте приватизація об'єктів незавершеного будівництва стримується через недостатню увагу і економічну незацікавленість у цій справі місцевих органів влади з тієї причини, що в місцевий бюджет можуть надходити лише грошові кошти від продажу земельних ділянок.

5. Не сприяє справі відсутність законодавчих актів по оподаткуванню незавершеного будівництва, зокрема виробничого призначення.

6. Гальмується приватизація також через низьку купівельну спроможність переважної більшості населення і високу стартову ціну об'єктів незавершеного будівництва, не адекватну їх фактичному стану, цінності і привабливості. Крім того, більшість іноземців ще побоюються політичної і економічної нестабільності в Україні.

7. Враховуючи те, що багато об'єктів незавершеного будівництва довгі роки залишаються практично покинутими, зазнають руйнування і розкрадання, а на їх завершення потрібні грошові кошти, які часто значно більші, ніж на придбання, було б доцільно створити механізм зниження їх ціни.

8. Слід звернути увагу на те, що негативний вплив на приватизацію здійснює передбачений діючим законодавством складний і тривалий порядок передачі об'єктів на аукціон або конкурс і проведення їх лише при наявності не менше трьох покупців.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Публікації у фахових виданнях:

1. Куденко А.І. Ринкова економіка як вектор перехідного процесу // Коммунальное хозяйство городов: Науч. – техн.. сб. Вип.. 56. Серия: Экономические науки. – К.: Техніка, 2004. – С. 273-279.

2. Островерх Н.М., Куденко А.І. Функції приватизації як соціально-економічного явища // Вестник Национального технического университета "Харьковский политехнический институт". Збірник наукових праць. Тематичний випуск: Технічний прогрес і ефективність виробництва. – Харків: НТУ "ХПІ". – 2004. - № 26 – с. 109-116. Особистий внесок дисертанта: висвітлено основні функції приватизації.

3. Куденко А.І. Державне регулювання економікою і кредитна система // Коммунальное хозяйство городов: Науч. – техн.. сб. Вип.. 59. Серия: Экономические науки. – К.: Техніка, 2004. – С. 137-147.

4. Куденко А.І. Господарські системи в контексті координації вибору // Актуальні проблеми економіки. – 2005, – №2., – С.99-104.

Тези доповідей:

5. Орлова В.М., Островерх Н.М., Куденко А.І. Фактори впливу інвестицій у перехідній економіці України // Доповіді XII-ої міжнародної науково-практичної конференції. Інформаційні технології: наука, техніка, технології, освіта, здоров'я. – Харків, 2004. – С. 638. Особистий внесок дисертанта: визначено інвестиційні перспективи в ході приватизації.

6. Орлова В.М., Островерх Н.М., Куденко А.І., Історико-економічні засади цивілізаційного розвитку України // Матеріали наукової конференції "Музей і сучасність". – Харків, – 2005. – С.98-99. Особистий внесок дисертанта: визначено роль приватизації в процесі цивілізаційного розвитку України.

7. Куденко А.І., Орлова В.М., Островерх Н.М. Взаємодія зовнішнього і внутрішнього середовища підприємства // Тези V Міжнародного наукового конгресу. Державне управління та місцеве самоврядування. - Х.: Видавництво Хар РІ НАДУ "Магістр", 2005. – С. 24-25. Особистий внесок автора: розглянуто роль внутрішнього і зовнішнього середовища підприємства в процесі приватизації.

АНОТАЦІЯ

Куденко А.І. Вдосконалення відносин власності у сфері приватизації незавершеного будівництва в перехідній економіці. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.06.01 – економіка, організація і управління підприємствами. – Українська державна академія залізничного транспорту, Харків, 2006.

У роботі розкрито сутність, економічний зміст, способи, форми і методи вдосконалення відносин власності у сфері приватизації об'єктів незавершеного будівництва підприємств. Дослідження спрямоване на визначення потенціалу і резервів ефективного використання об'єктів незавершеного будівництва підприємств в процесі приватизації.

Визначено основні підходи і вимоги до приватизації об'єктів незавершеного будівництва підприємств, виконання яких забезпечує досягнення її цілей. Серед розроблених умов забезпечення ефективності приватизації об'єктів незавершеного будівництва підприємств виробничого призначення слід виокремити динамічність, комплексність, системність. Обґрунтовано основні особливості приватизації, ринкова і термінальна вартість об'єктів незавершеного будівництва, напрямки прискорення цього процесу, висвітлено можливість їх впливу на ефективність діяльності підприємства.

Ключові слова: приватизація, підприємство, об'єкти незавершеного будівництва, організаційно-економічний механізм.

АННОТАЦИЯ

Куденко А.И. Совершенствование отношений собственности в сфере приватизации незавершенного строительства в переходной экономике. - Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.06.01 – экономика, организация и управление предприятиями. – Украинская государственная академия железнодорожного транспорта, Харьков, 2006.

В работе раскрыто сущность, экономическое содержание, способы, формы и методы совершенствования отношений собственности в сфере приватизации объектов незавершенного строительства предприятий. Исследование направлено на определение потенциала и резервов эффективного использования объектов незавершенного строительства предприятий в процессе приватизации.

Определены основные подходы и требования к приватизации объектов незавершенного строительства предприятий, выполнение которых обеспечивает достижение ее целей. Среди разработанных условий обеспечения эффективности приватизации объектов незавершенного строительства предприятий производственного назначения необходимо выделить динамичность, комплексность, системность. Обоснованы основные особенности приватизации, рыночная и временная стоимость объектов незавершенного строительства, направления ускорения этого процесса, освещена возможность их влияния на эффективность деятельности предприятия.

В диссертации проведен количественный и качественный анализ рисков приватизации, дана оценка рискам, осуществлено математическую оптимизацию процессов риска в отношении объектов незавершенного строительства в среде неопределенности. Предложенная

математическая интерпретация позволяет осуществить не только быструю и качественную оценку уровня риска, но и произвести выбор наиболее рациональной управленческой стратегии, которая позволяет привести к минимуму финансовые потери в условиях быстрой динамики внешних и внутренних факторов приватизации.

Анализ приватизации объектов незавершенного строительства, произведенный в диссертационной работе, в соединении с количественным и качественным анализом рисков позволил гармонично разработать организационно-экономический механизм приватизации для объектов группы Д (объекты незавершенного строительства и законсервированные объекты).

Главное достоинство приватизации объектов незавершенного строительства в Украине состоит в том, что она позволяет в широких масштабах страны значительно ускорить приватизационный процесс при сохранении над ним контроля со стороны государственных органов. Благодаря приватизации объектов незавершенного строительства удается добиться необходимого баланса интересов разных слоев населения. За формальным изменением организационно-правовой формы объекта незавершенного строительства стоят глубинные процессы. Передача прав собственности на объекты незавершенного строительства в процессе приватизации частным лицам означает одновременно и передачу контроля и ответственности тем собственникам, которые способны наилучшим образом данную собственность использовать и сохранять.

В диссертации четко определено, что приватизация объектов незавершенного строительства в Украине – сложная социальная, экономическая и организационно-правовая проблема. С одной стороны, нужно передать бывшую общественную собственность в руки настоящих хозяев, людей трудолюбивых и предприимчивых, а с другой стороны – нельзя допустить обогащения так называемой номенклатуры, государственных чиновников. Необходимо создать справедливый доступ к получению собственности каждым человеком.

В процессе приватизации объектов незавершенного строительства риск – это возможность таких последствий принимаемых решений, при которых поставленные цели полностью или частично не достигаются. Для минимизации риска в диссертации разработаны мероприятия углубленной диагностики, в том числе внешней среды (политической и экономической ситуации, партнеров, клиентов, поставщиков, банковских и финансовых структур).

Однако в строительной индустрии, как показали результаты диссертации, нередко малооправданные большие сроки строительства производственных объектов и низкий уровень эффективности капитальных вложений. Поэтому в данной работе значительное внимание уделяется решению этих проблем.

Результаты диссертационного исследования в итоге позволяют уменьшить бюджетный дефицит, стабилизировать экономическую ситуацию в Украине и положительно повлиять на совершенствование отношений собственности в сфере незавершенного строительства предприятий в переходной экономике страны.

Ключевые слова: приватизация, предприятие, объекты незавершенного строительства, организационно-экономический механизм.

THE SUMMARY

Kudenko A.I. Improvement of property relations in the field of incomplete construction in the transitional Ukrainian economy. – Manuscript.

Thesis for obtaining an academic degree of candidate of economics under specialization 08.06.01 – economics, organization and management of enterprises – Ukrainian state academy of a railway transport, Kharkiv, 2006.

The thesis exposes the substance, economic content, forms and method. The nature and types of enterprise in the field of incomplete construction under conditions of unstable outer environment have been investigated.

The complex dynamic control model of the field of incomplete construction process has been developed. The new role of the flexibility of the field of incomplete construction operations and control structure in the process of market relations evolution is highlighted. They are repeated application, complex and system character and dynamist. The thesis work also contains the categorization for economic proportion for economic proportion according to their possibility to submit to the influence of management, which was realized with using the methods of economic and mathematical modeling.

Key words: privatization, enterprise, the field of incomplete construction, organization-economic mechanism.

Куденко Анастасія Ігорівна

**ВДОСКОНАЛЕННЯ ВІДНОСИН ВЛАСНОСТІ У СФЕРІ НЕЗАВЕРШЕНОГО
БУДІВНИЦТВА В ПЕРЕХІДНІЙ ЕКОНОМІЦІ УКРАЇНИ**

Спеціальність 08.06.01 – економіка, організація і управління підприємствами

Автореферат

дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук

Надруковано згідно з оригіналом автора

Відповідальний за випуск

Каличева Н.Є.

Підписано до друку " ____ " _____ 2006 року

Формат паперу 60x90/16. Друк різнографічний. Папір офсетний.

Обсяг 1,0 ум. друк. арк..

Замовлення № _____. Тираж 100 примірників. Безкоштовно.

Видавництво УкрДАЗТу, свідоцтво ДК 112 від 06.07.2000 р.

Друкарня УкрДАЗТу

61050, Харків – 50, майдан Фейсбаха,7