**Бондаренко Геннадій Іванович. Оцінка економічного потенціалу та ефективності використання комунальної власності : Дис... канд. наук: 08.10.01 – 2007**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Бондаренко Г.І. Оцінка економічного потенціалу та ефективності використання комунальної властивості. –**Рукопис.  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук за спеціальністю 08.10.01 – “Розміщення продуктивних сил і регіональна економіка”, Харківська національна академія міського господарства, Харків, 2007.  У роботі досліджено головні аспекти прояву економічної природи комунальної властивості територіальних громад в умовах проведення сучасних ринкових перетворень. На основі комплексного підходу визначена класифікація об’єктів властивості, проаналізовано особливості їх функціонування у структурі міського господарства.  Розроблено критерії рентабельної експлуатації різних видів комунальної власності й методичні основи визначення її економічного потенціалу з урахуванням вартісного ресурсу містобудівельних зон населених пунктів (на прикладі міст Києва, Дніпропетровська, Донецька і Харкова).  Обгрунтовано пропозиції щодо інституційних перетворень у сфері управління комунальною власністю, удосконалення орендних відносин, нормування вартості ріелтерських послуг, впровадження принципів рефінансування у механізм передачі відомчих соціальних об’єктів у власність територіальних громад. | |
| |  | | --- | | У дисертації проведено системне дослідження теоретико-методичних проблем оцінки й формування економічного потенціалу об'єктів комунальної власності на прикладі великого мегаполіса, шляхів і механізмів підвищення економічної ефективності використання таких об'єктів, удосконалення системи організації на управління комунальною сферою з метою підвищення її ролі в інноваційному розвитку регіонального господарського комплексу.  Забезпечення всебічного гармонічного розвитку об'єктів комунальної власності, формування раціональної їх структури, посилення регіональної складової активізації інноваційних перетворень сукупної структури комунальної власності виступає тією науковою проблемою, на вирішення якої дисертант спрямував свої зусилля. Успішне розв’язання цього завдання лежить в площині реалізації нової парадигми функціонування міського господарства, підвищення соціальної спрямованості й статусу інфраструктури комунальної власності як визначального елемента й джерела економічного розвитку сучасного мегаполіса, формування інституціональних, організаційно-економічних і правових умов, які в комплексі дозволять перетворити комунальну сферу кожного регіону й країни в самодостатній репродуктивний елемент економіки народного господарства.  Системний організаційно-методичний підхід, використаний у процесі роботи над дисертацією, залучення сучасних методів комплексного аналізу й економіко-математичного моделювання, гармонічне поєднання сутнісних аспектів технічного, економічного й соціального розвитку дали підстави й дозволили одержати автору наступні наукові теоретичні й практичні висновки:  1. Власність територіальних громад за своєю структурою і призначенням являє собою досить різнобічну сукупність об'єктів інфраструктури населених пунктів й унікальний склад суб'єктів господарської діяльності, забезпечення самодостатнього функціонування яких вимагає нових, науково обґрунтованих підходів до оцінки економічного потенціалу комунальної власності й ефективності управління її активами.  2. З розвитком ринку нерухомості в регіонах України все більш чітко проявляється вплив на вартість приватизації комунальної власності факторів, що визначають технічний стан об'єктів, рівень їхнього благоустрою, місце розташування, функціональне призначення, діапазон можливого використання. Ступінь і динаміка впливу перерахованих факторів у кожному регіоні робить необхідним проведення органами місцевого самоврядування регулярного моніторингу цін на оренду, приватизацію і купівлю-продаж на вторинному ринку об'єктів нерухомості з метою використання отриманих даних для вироблення оптимальної стратегії мобілізації доходів від експлуатації будинків, споруд і земельних ділянок.  3. Найбільше відставання у сфері реформування відносин власності спостерігається при використанні земельних ресурсів. Більше 60% міських земель перебувають поза фіскальним оборотом. З урахуванням цього місцеві органи повинні в короткий термін завершити інвентаризацію і експертну оцінку території несільськогосподарського призначення, а також активізувати процес приватизації й здачі в оренду земельних ділянок.  4. У дослідженні доводиться неприпустимо висока ймовірність перекручування результатів експертної оцінки узагальнюючих зональних коефіцієнтів як добутку співмножників окремих локальних коефіцієнтів. З урахуванням правил математичної статистики пропонується для цих цілей використати середньо-геометричне значення з кореня добутку окремих локальних коефіцієнтів.  5. Прибутковість об'єктів нерухомості при експертній оцінці ґрунтується на прогнозній інформації великої кількості імовірнісних показників. Додатковим критерієм, заснованим на реальних статистичних показниках, на думку дисертанта, повинне бути співвідношення динаміки цін на вторинному ринку нерухомості й інфляції. Різниця індексів таких цін й індексів інфляції може використовуватися як дисконт при визначенні потенційної прибутковості об'єктів комунальної власності. Така можливість випливає з економічної природи ринкових цін.  6. Неодмінною умовою здійснення ефективної стратегії управління комунальною власністю є достовірна оцінка її економічного потенціалу. Для цього пропонується організувати загальну паспортизацію об'єктів, що є власністю територіальних громад, а також на основі системного аналізу прибутковості майна з використанням фасетної класифікації і експертного прогнозу, визначати можливе збільшення операційних і пасивних доходів місцевих бюджетів. Технічну паспортизацію і оцінку ринкової вартості локальних об'єктів доцільно узагальнювати в картах економічного зонування території населених пунктів з наступним використанням цих карт як ключової основи для встановлення економічного потенціалу комунальної власності територіальних громад.  7. Доведено, що економічний потенціал комунальної власності доцільно описувати за допомогою системи показників, що характеризують сукупні нормативні витрати на утримання об'єктів інфраструктури, суму необоротних й оборотних активів комунальних підприємств й організацій, місцевий бюджет населеного пункту й максимально можливий чистий прибуток, що може бути отриманим від операційних і пасивних доходів у результаті найбільш рентабельного використання майна. Ефективність використання об'єктів комунальної власності найбільш повно розкривається на основі розробки для кожного регіону моделі стійкого зростання та оцінки її економічного потенціалу в трьох вимірах: рентабельності активів, рентабельності власного капіталу й рентабельності стійкого розвитку.  8. Оренда нежилих приміщень сьогодні відіграє ключову роль у формуванні доходів місцевих бюджетів. Однак у нормативній базі, що регулює питання оренди комунальної власності, відсутня чітка регламентація способів відшкодування орендарями експлуатаційних витрат на утримання займаних приміщень, що завдає істотну втрату економіці житлового господарства територіальних громад. З метою подолання існуючої нормативної невизначеності автором розроблена й запропонована для впровадження комплексна методика відшкодування експлуатаційних витрат, в основу якої покладена система техніко-економічних норм з обслуговування і ремонту житлових будинків різних груп капітальності й установлена національними стандартами ПС(Б)У класифікація економічних елементів собівартості.  9. Широкі можливості для інтенсифікації розвитку комунальної власності містить впровадження пропонованого принципу рефінансування будівництва й реконструкції об'єктів нерухомості. Заснований на цьому принципі метод девелопмента є реальним джерелом генерування фінансових ресурсів для ліквідації високого ступеня фізичного зносу, а також недоремонту житлових і громадських будинків, споруд соціальної сфери й благоустрою. | |