

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Західноукраїнський національний університет
Навчально-науковий інститут інноватики, природокористування
та інфраструктури
Кафедра економічної експертизи та землевпорядкування

РУДЧИК Андрій Григорович
Організація вартісно-орієнтованого управління
нерухомим майном // Organization of value-oriented
management of real estate

спеціальність: 051 - Економіка
освітньо-професійна програма - Експертна оцінка землі та нерухомого
майна

Кваліфікаційна робота

Виконав студент групи ЕОЗм-21
А. Г. Рудчик

Науковий керівник:
д.е.н., професор, Б. О. Язлюк

Кваліфікаційну роботу допущено
до захисту:

«___»_____20___ р.

Завідувач кафедри

_____ Б. О. Язлюк

ТЕРНОПІЛЬ – 2024

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ	5
1.1. Визначення економічної сутності нерухомого майна	5
1.2. Диференціація об'єктів нерухомості в цілях ефективного управління	14
Висновки до розділу 1	28
РОЗДІЛ 2. СУЧАСНА ПРАКТИКА ВАРТІСНО- ОРІЄНТОВАНОГО УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ	29
2.1. Особливості визначення вартості життєвого циклу об'єкта нерухомості	29
2.2. Аналіз витрат житлового циклу нерухомості, інвестицій у об'єкти будівництва при врахуванні впливу інфляційних процесів	50
Висновки до розділу 2	59
РОЗДІЛ 3. ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ	60
Висновки до розділу 3	70
ВИСНОВКИ	71
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	74

ВСТУП

Актуальність теми. Організація вартісно-орієнтованого управління нерухомим майном є важливим аспектом ефективного функціонування ринку нерухомості. Такий підхід передбачає, що управління майном базується на максимально ефективному використанні його вартості, що дозволяє забезпечити довгострокову вигоду для власників, орендарів та інвесторів. Вартісно-орієнтоване управління нерухомим майном спрямоване на оптимізацію доходів, мінімізацію витрат і максимізацію ринкової вартості об'єктів через впровадження різних стратегій управління. Організація вартісно-орієнтованого управління нерухомим майном є важливим інструментом для досягнення оптимального фінансового результату від володіння майном. Це дозволяє не лише максимізувати прибутки та знижувати витрати, але й забезпечує сталий розвиток об'єкта в умовах змінного ринку нерухомості.

Різні аспекти управління майном висвітлено у працях вітчизняних та зарубіжних вчених: А. Авер'янов, Т. Боднар, В. Джарти, А. Захарченко, О. Євтух, Т. Лебеда, М. Лелюк, М. Мащенко, О. Нема, В. Пількевич, Н. Сментина, Л. Чубук, А. Щербина та ін. Однак, попри науковий інтерес в царині окресленої проблематики, в сучасних умовах управління майном має певні характерні особливості, які потребують детального вивчення та обґрунтування.

Постановка мети та завдання. Метою роботи є розробка пропозицій щодо підвищення ефективності вартісно-орієнтованого управління нерухомим майном в умовах розвитку ринку нерухомості.

Для досягнення зазначеної мети було визначено такі завдання:

- розкрити сутність економічної сутності нерухомого майна;
- з'ясувати особливості диференціації об'єктів нерухомості в цілях ефективного управління;

- здійснити оцінку процесів визначення вартості життєвого циклу об'єкта нерухомості;
- проаналізувати витрати житлового циклу нерухомості та інвестиції у об'єкти будівництва при врахуванні впливу інфляційних процесів;
- розкрити сучасні проблеми та перспективи управління нерухомим майном в умовах воєнного стану.

Об'єктом дослідження є система економічних відносин щодо здійснення управління нерухомим майном в сучасних умовах.

Предмет дослідження – процеси організації вартісно-орієнтованого управління нерухомим майном.

Методи дослідження. У дослідженні застосовувалися загальнонаукові та спеціалізовані методи: системний підхід, аналіз, синтез, узагальнення, систематизація, порівняльно-правовий метод, групування, порівняння, моделювання та прогнозування.

Інформаційну основу дослідження становили наукові праці в галузі управління нерухомістю, законодавчі акти України, статистичні та аналітичні матеріали.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в обґрунтуванні напрямків прийняття сучасних управлінських рішень при оцінці процесів визначення вартості життєвого циклу об'єкта нерухомості, а також проведеному аналізу витрат житлового циклу нерухомості та інвестицій у об'єкти будівництва при врахуванні впливу інфляційних процесів.

Практичне значення отриманих результатів обумовлене отриманими науково-практичними результатами дослідження, апробація яких сприятиме підвищенню ефективності процесів управління нерухомим майном в умовах нестабільності.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ

1.1. Визначення економічної сутності нерухомого майна

В умовах становлення ринкових відносин важливе значення мають фактори, що сприяють підвищенню ефективності роботи залізничного транспорту України. Для досягнення довгострокових цілей розвитку цієї галузі необхідно вирішити ряд питань щодо створення та впровадження дієвих управлінських інструментів у всіх її підрозділах. Одним з ключових аспектів є вдосконалення системи управління нерухомим майном підприємств, оскільки залізничний транспорт представляє собою великий майновий комплекс з розвинутою інфраструктурою. Для розв'язання завдань ефективного управління нерухомим майном передусім слід дослідити природу поняття «нерухоме майно», його визначення та економічну сутність.

Протягом багатьох років поняття та характеристики нерухомого майна займали важливе місце в дослідженнях і дискусіях як вітчизняних науковців, так і вчених інших країн. Такий інтерес пояснюється тим, що до нерухомого майна належать одні з найбільш значущих і цінних об'єктів, які відіграють ключову роль у забезпеченні та веденні господарської діяльності кожного суб'єкта господарювання. Крім того, ці об'єкти вимагають належного оформлення прав власності та державної реєстрації.

Аналіз сучасної наукової літератури виявив два основні підходи до визначення поняття «нерухоме майно». Перший підхід трактує нерухоме майно як суто фізичний об'єкт, тоді як другий розглядає його як об'єкт цивільного права, враховуючи юридичні відносини, що виникають у зв'язку з цим майном.

Перший підхід до визначення поняття «нерухоме майно» розглядає його як фізичний об'єкт і ґрунтується на двох основних моментах. По-перше, основою нерухомого майна є земельна ділянка разом з її природними компонентами, такими як надра, водні об'єкти, ліси та багаторічні

насадження. По-друге, до складу нерухомого майна включаються всі об'єкти, які мають міцний зв'язок із земельною ділянкою, зокрема будівлі, споруди та інші подібні об'єкти. Важливим аспектом є те, що нерухоме майно майже завжди неможливо переміщати без значної шкоди для його функціонального призначення.

Такий підхід до поняття «нерухоме майно» підтримують ряд науковців, які наводять кілька трактувань цього терміна, зазначаючи, що «нерухоме майно – це будь-яке майно, яке складається з землі, а також будівель і споруд на ній» [13, с. 136], «нерухомість – реальна земельна і вся матеріальна власність, яка включає все майно під поверхнею землі, над її поверхнею або прикріплене до землі» [13, с. 136], «нерухомість – земля як фізичний об'єкт і все, що з нею тісно пов'язане, тобто те, що знаходиться на ній» [13, с. 136], «нерухомість як земельні ділянки та все те, що з ними тісно пов'язане, переміщення чого без значної шкоди для їх призначення неможливе» [13, с. 136], «нерухомість – це ділянка території з природними ресурсами, що належать їй (грунтом, водою, іншими мінеральними й рослинними ресурсами), а також будівлями та спорудами» [13, с. 136], «нерухомість – це земельна ділянка, вільна від забудови, або земельна ділянка та поліпшення на ній, зроблені людиною. Це фізична, матеріальна річ, що розглядається в сукупності з усіма поліпшеннями на її поверхні, а також над нею або під нею» [12, с. 11].

Другий підхід визначає нерухоме майно як об'єкт цивільного права, і його зміст базується на комплексі правових відносин, що лежать в основі операцій з майном. Цей підхід, запозичений з англійського права, відповідає терміну «право власності на нерухомість» [7, с. 91] («real property»). Згідно з ним, до реального майна відносять таке майно, щодо якого може бути поданий так званий реальний позов – позов про відновлення володіння.

Такий підхід до визначення поняття «нерухоме майно» також підтримують С. Грибовський, який стверджує, що «нерухоме майно містить комплекс прав і вигод, нерозривно пов'язаних із власністю на нерухомість як

матеріальний об'єкт» [13, с. 136], та О. Гриценко, який зазначає, що «будинки, споруди та інша нерухомість, яка пов'язана із земельною ділянкою, характеризуються не просто фізичною прикріпленістю до неї, але й існуванням більш глибокої єдності. Ця єдність проявляється не тільки на фізичному рівні (що полягає в ускладненому переміщенні об'єктів), але й на правовому та економічному рівнях» [4, с. 36].

Огляд двох підходів до визначення сутності нерухомого майна дозволяє стверджувати, що існують два окремі поняття – «нерухоме майно» та «нерухомість». Водночас в чинному законодавстві України та інших країн ці поняття часто розглядаються як синонімічні або однопорядкові. Тому для прийняття обґрунтованих управлінських рішень доцільно вивчити природу нерухомості як економічного активу, з'ясувати закономірності та умови її ефективного використання, а також чітко розмежувати поняття «нерухоме майно» та «нерухомість», визначивши їх спільні та розбіжні риси.

Як відомо, будь-яке поняття є об'єднаним терміном, який містить смисловий зміст і перелік предметів, що належать до досліджуваного поняття. Історично склалося так, що термін «нерухомість» у науковій літературі та законодавчих актах України і інших країн використовується частіше, ніж «нерухоме майно», при цьому ці поняття зазвичай вважаються синонімами. Більшість науковців визначають ці поняття через перелік предметів, що відображають їх фізичні властивості.

Повне визначення «нерухомості» через перелік фізичних ознак неможливе, оскільки це поняття є багатограним і поєднує матеріальні, економічні, правові та соціальні властивості. Така позиція є системною та відповідає сучасним вимогам. Враховуючи цей підхід для розкриття сутності понять «нерухоме майно» та «нерухомість», ми виконали узагальнення їх характеристик за чотирма властивостями, що наочно демонструють зміст кожного з понять як сукупність відповідних властивостей (рис. 1.1).

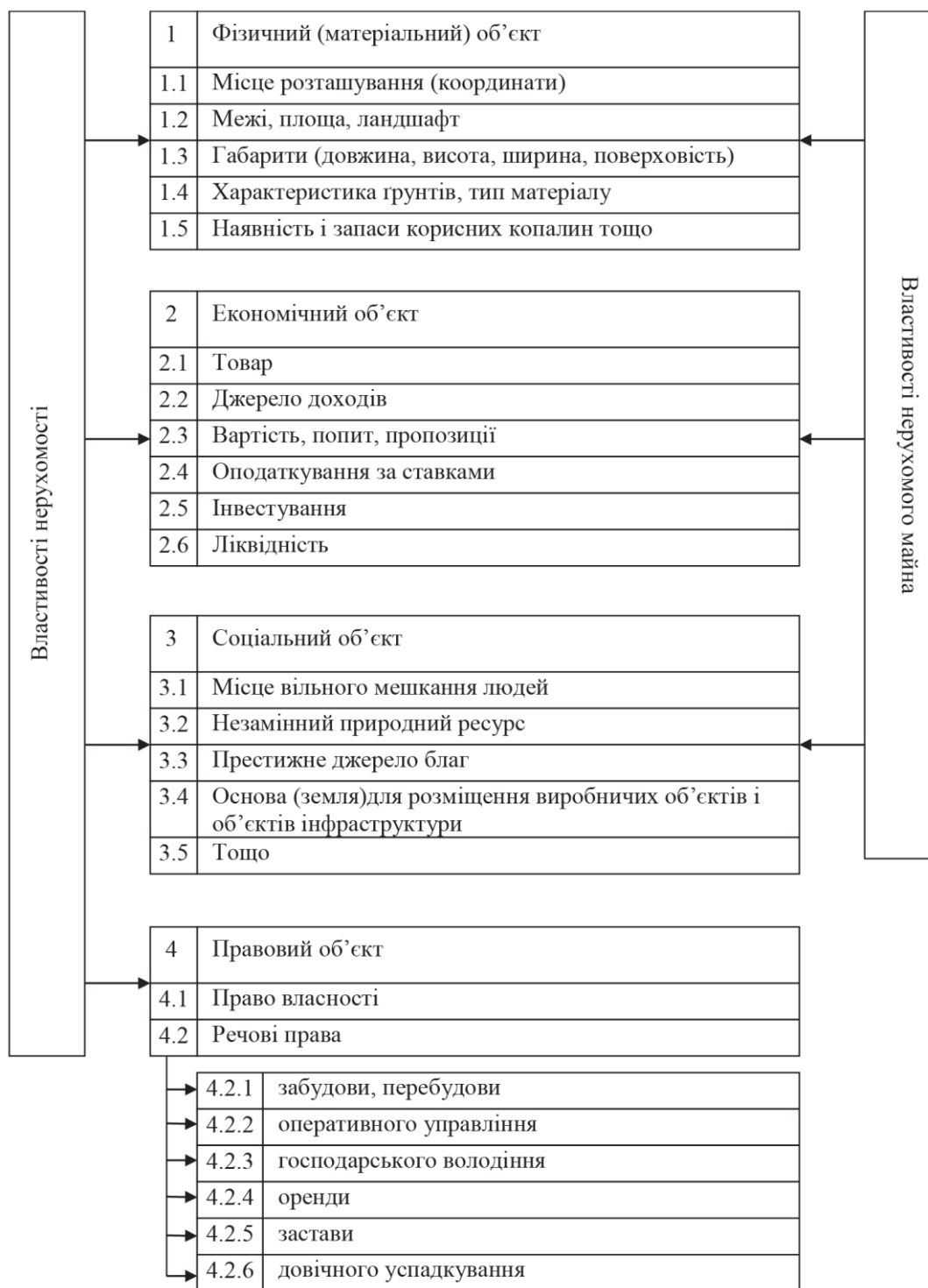


Рис. 1.1. Синтез властивостей для визначення понять «нерухоме майно» та «нерухомість» [13, с. 137]

Як видно зі схеми, всі властивості понять «нерухоме майно» та «нерухомість» – фізичні, економічні, соціальні й правові – тісно пов'язані між собою та взаємно доповнюють одна одну.

Наприклад, місцезнаходження нерухомості значно впливає на її вартість, прибутковість та ліквідність, що свідчить про те, що фізичні властивості нерухомості визначають її економічні характеристики. Соціальні властивості також залежать від місця розташування, яке може визначати престижність нерухомості, її придатність для використання тощо.

Хоча в спеціальній та популярній літературі терміни «нерухоме майно» і «нерухомість» часто розглядаються як синоніми, з економічної точки зору вони мають загальні риси, але й істотні відмінності.

Трактування термінів «нерухоме майно» та «нерухомість» з юридичної та економічної точок зору дійсно має суттєві відмінності.

З юридичного погляду терміни «нерухоме майно» та «нерухомість» часто ототожнюються, хоча охоплюють різні групи речей. З одного боку, «нерухоме майно» включає все, що є фізично нерухомим, тобто землю та все, що з нею міцно пов'язано (наприклад, будівлі, споруди). З іншого боку, під терміном «квазінерухомість» маються на увазі речі, які фізично є рухомими, але в юридичному аспекті їх об'єднують з нерухомістю через певні юридичні характеристики (наприклад, право на майно, що міститься в земельній ділянці або прив'язане до неї, таке як ліцензії, права на користування).

Таким чином, юридичний підхід вимагає певного обґрунтування, чому певні предмети, хоча й не є фізично нерухомими, все ж класифікуються як частина «нерухомості» згідно з законом.

З економічної точки зору, терміни «нерухоме майно» та «нерухомість» мають дещо різне значення. «Нерухоме майно» акцентує увагу на фізичних характеристиках і функціях речей, які є частинами економічної інфраструктури, і, як правило, використовуються для генерації доходу або як інвестиційні активи.

Нерухомість як економічний об'єкт також включає всі права, пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням таким майном, що може мати значення в контексті ринку, розвитку бізнесу, інвестицій тощо. Зокрема, враховуються не лише фізичні властивості, але й економічний потенціал

нерухомості, її ліквідність, прибутковість та вплив на макроекономічні процеси (наприклад, розвиток інфраструктури, міського планування).

Отже, з економічної точки зору терміни не зовсім співпадають, оскільки «нерухоме майно» акцентує увагу на фізичних об'єктах, а «нерухомість» – на правових і економічних відносинах, що виникають щодо цих об'єктів.

Нерухоме майно, як родове поняття, справді характеризується тісним зв'язком із землею, що є його основною ознакою. Цей зв'язок робить нерухоме майно особливим об'єктом у порівнянні з іншими видами майна, оскільки земля є незамінним і важливим елементом для таких речей.

До якісної характеристики нерухомого майна належить зв'язок із землею. Ця ознака є найбільш важливою і визначальною для розуміння поняття «нерухоме майно». Всі об'єкти, що включають землю як основну частину, відносяться до цієї категорії. Це може бути сама земельна ділянка або будівлі, споруди, інші об'єкти, що фізично або юридично прив'язані до землі.

До кількісних параметрів об'єкта нерухомого майна відносяться:

- Географічні координати: визначають точне місце розташування об'єкта на карті або в просторі.
- Площа: розмір земельної ділянки або площа будівель, споруд.
- Конфігурація: форма та розміри земельної ділянки чи об'єкта на ній.
- Рельєф: природні особливості землі, які можуть впливати на використання земельної ділянки.
- Матеріал виготовлення: для будівель та споруд важливий тип використаних матеріалів (дерево, бетон, метал тощо).
- Поверховість: кількість поверхів у будівлі або споруді.
- Ступінь зносу: фізичний стан будівель і споруд, що впливає на їх вартість і можливості використання.

Ці параметри є важливими для оцінки вартості нерухомого майна та його ефективності в економічному використанні, визначаючи можливості для розвитку чи інвестування.

Дійсно, важливою характеристикою нерухомості є її юридична складова, яка надає їй особливий статус в порівнянні з нерухомим майном. Цей аспект виявляється у двох основних аспектах:

1. **Право власності.** Кожен об'єкт нерухомості належить певному власнику на підставі конкретного юридичного права, що визначає його можливості для використання та розпорядження майном. Це право дає власнику чіткі можливості для використання нерухомості (наприклад, для здачі в оренду, продажу або іншого економічного використання). Власність на нерухомість визначає правовий статус особи стосовно цієї конкретної одиниці майна.

2. **Юридичний статус нерухомості.** Кожен об'єкт нерухомості має певний юридичний статус, який визначається його належністю до категорії земель та функціональної зони. Це обумовлює його можливості для економічного використання, а також порядок взаємодії з іншими об'єктами економічного обігу. Юридичний статус нерухомості визначає, в яких межах і при яких умовах вона може бути використана для отримання доходу, а також можливість передачі прав на неї іншим особам (наприклад, шляхом оренди, продажу або іншого правочину).

Таким чином, нерухомість є об'єктом економічного обігу, що включає не лише фізичні і соціальні характеристики (які впливають на її цінність і функціональність), а й важливу юридичну складову, що визначає права на майно, можливості його використання і способи розпорядження ним.

У порівнянні з нерухомим майном, яке фокусується на матеріальних і фізичних властивостях об'єкта, нерухомість як економічний актив інтегрує в собі ці матеріальні, соціальні та юридичні аспекти, що надає їй більш комплексний та багатогранний характер.

Кожен об'єкт нерухомості має комплекс характеристик, які визначають його природу та місце в економічному, соціальному, правовому та фізичному контекстах. Ці параметри дозволяють всебічно оцінювати нерухомість як актив.

Фізичний (матеріальний) аспект передбачає наявність таких даних:

- 1) місце розташування на земній поверхні: географічні координати, визначення межі території, місце на карті;
- 2) межі та площа: точні розміри земельної ділянки, площа, що займається об'єктом нерухомості;
- 3) ландшафт: природні характеристики місцевості, включаючи рельєф, ґрунти, типи природних ресурсів, що впливають на використання та вартість нерухомості;
- 4) габарити та поверховість: розміри будівель, кількість поверхів, конфігурація будівель;
- 5) тип матеріалу: використовувані будівельні матеріали, які визначають якість і довговічність об'єкта;
- 6) ступінь зносу: фізичний стан споруди, її знос і необхідність у ремонті чи реконструкції.

Економічний аспект передбачає наявність таких даних:

- 1) визнання об'єкта товаром: нерухомість як товар, що може бути куплена, продана, здана в оренду;
- 2) джерело доходу: можливість отримання прибутку від експлуатації об'єкта (наприклад, через оренду або продаж);
- 3) вартісна оцінка: оцінка ринкової вартості об'єкта, що базується на багатьох економічних факторах, таких як попит і пропозиція;
- 4) витрати: витрати на утримання, обслуговування та покращення нерухомості;
- 5) ставки податку: рівень податків, які потрібно сплачувати за власність (зокрема податок на нерухомість);

б) ліквідність: здатність швидко продати чи здати об'єкт нерухомості на ринку без значних фінансових втрат.

Соціальний аспект передбачає наявність таких характеристик:

- 1) місце вільного мешкання людей: нерухомість як житловий простір для людей;
- 2) незамінний природний ресурс: нерухомість як ресурс, що підтримує життя, наприклад, земля, вода, повітря;
- 3) основи для розміщення виробничих об'єктів та інфраструктури: земельні ділянки та споруди, які є важливими для розміщення бізнесу, фабрик, складів, інфраструктури.

Юридичний аспект передбачає наявність таких даних:

- 1) приналежність суб'єкта на певному праві власності: встановлення прав власності на нерухомість, чи є об'єкт у приватній чи державній власності;
- 2) приналежність до певної категорії земель: належність об'єкта до сільськогосподарських, житлових, промислових чи інших видів земельних угідь;
- 3) приналежність до функціональної зони: належність нерухомості до певної функціональної зони (наприклад, житлової, промислової чи комерційної);
- 4) конкретні речові права: права на нерухомість, зокрема право на забудову, реконструкцію, оренду, заставу, що надають власнику чи орендарю певні юридичні можливості.

Ці характеристики дозволяють оцінити нерухомість з різних сторін і прийняти правильні управлінські рішення, враховуючи всі аспекти, що впливають на її використання, вартість та правовий статус.

Так, розмежування понять «нерухоме майно» та «нерухомість» з економічної точки зору має важливе значення для правильного розуміння і застосування цих термінів.

Нерухоме майно – це фізичний об'єкт, який є матеріальною складовою. Він включає всі фізичні характеристики, такі як місце розташування, площа, габарити, тип матеріалу та інші фізичні та економічні параметри. Нерухоме майно має соціальну складову, оскільки його використання впливає на умови життя людей, виробничу діяльність та інфраструктуру. Однак воно не включає юридичних аспектів прав власності або функціонального статусу.

Нерухомість – це більш комплексне поняття, яке поєднує в собі як фізичну (матеріальну), так і юридичну складову. Нерухомість включає не лише сам фізичний об'єкт, але й правовий статус, що визначає, кому і за якими правами належить цей об'єкт, а також його функціональні характеристики (наприклад, до якого виду земельної категорії він належить, які є обмеження щодо його використання тощо). Юридична складова дає можливість зберігати контроль над об'єктом нерухомості, визначати його статус у правовому полі і реалізувати різні юридичні дії з ним.

Таким чином, нерухоме майно з економічної точки зору є тільки фізичним об'єктом, а нерухомість поєднує фізичні та юридичні аспекти, що створює єдність як економічного активу, так і об'єкта правових відносин.

1.2. Диференціація об'єктів нерухомості в цілях ефективного управління

Згідно з Цивільним кодексом України, нерухомість (нерухоме майно) має чітке визначення, яке включає земельні ділянки, об'єкти, що розташовані на цих ділянках, а також такі об'єкти, переміщення яких без шкоди для їх цінності та функціонального призначення неможливе. Окрім того, до нерухомого майна відносяться об'єкти незавершеного будівництва, що підлягають реєстрації в державному реєстрі.

Особливістю українського підходу є також включення підприємства як єдиного майнового комплексу до складу нерухомого майна. Це означає, що підприємство, як юридична особа, може володіти нерухомими речами, серед яких будівлі, споруди, устаткування, а також земельні ділянки, на яких

здійснюється його діяльність. Для забезпечення прав власності та обігу таких об'єктів їх права підлягають обов'язковій державній реєстрації.

Цей підхід відображає сучасні тенденції, коли нерухоме майно має не лише фізичну, але й правову складову, що забезпечує його ефективне використання та юридичний статус. Водночас, для різних країн існують свої відмінності у визначенні об'єктів нерухомості та регулюванні прав на них, що може залежати від національних особливостей, економічної ситуації та розвитку інфраструктури.

Підхід до визначення нерухомості та реєстрації прав на неї в законодавстві враховує різні аспекти, зокрема режим нерухомих речей і можливість розширення цього режиму на інші об'єкти. Хоча повітряні і морські судна, космічні об'єкти не є фізично нерухомими об'єктами, існує певна можливість поширення норм щодо нерухомості на такі об'єкти через спеціальні приписання в законодавстві. Це свідчить про гнучкість правового регулювання, яке дозволяє адаптувати режим нерухомості під різні категорії майна залежно від їх функціонального призначення та економічної значущості.

Також важливим є те, що законодавчі акти деталізують поняття нерухомості через додаткові визначення, що включають конкретні типи об'єктів, такі як приміщення, квартири, структурні підрозділи підприємств, будівлі та споруди. Це дозволяє чітко визначити коло майна, що підлягає реєстрації і обігу як нерухомість, забезпечуючи правову визначеність та прозорість у процесах, пов'язаних з операціями з нерухомим майном.

Це твердження відображає важливу особливість взаємозв'язку між земельною ділянкою і нерухомими об'єктами, що на ній розташовані. Хоча фізично та юридично земельна ділянка і будинок (будівля, споруда) розглядаються як окремі об'єкти нерухомості, їх функціональна єдність є ключовою для розуміння їх використання в господарській практиці.

Земельна ділянка і об'єкти, що знаходяться на ній, утворюють єдину господарську одиницю. Будівля або споруда не може функціонувати без

землі, на якій вона розташована, і зміна або знищення будівлі значною мірою змінює призначення або навіть призводить до втрати функціональності земельної ділянки. Таким чином, ці об'єкти нерухомості перебувають у тісному взаємозв'язку, і їх оцінка, правове регулювання та використання повинні враховувати не тільки окремі властивості, але й їх взаємодію в господарському обігу.

Це підтверджує важливу концепцію, що земельна ділянка та розташовані на ній об'єкти нерухомості повинні розглядатися як єдина господарська одиниця, незважаючи на їх окремі фізичні та юридичні характеристики. У Цивільному та Земельному кодексах України право власності на земельну ділянку включає не лише саму землю, а й простір над та під її поверхнею, що необхідний для зведення будівель та споруд. Це дає підстави для того, щоб земельну ділянку та нерухомі об'єкти на ній розглядати як взаємозв'язані елементи однієї цілісної речі.

За визначенням В. Романіва «поділ на рухоме та нерухоме майно має ґрунтуватися на критеріях, а не тільки на фізичних характеристиках об'єктів, є важливим. Це дозволяє більш точно і гнучко вирішувати правові та практичні питання, пов'язані з реєстрацією прав на нерухомість. Дійсно, перерахування всіх об'єктів нерухомості у законодавстві було б складним і малоефективним через величезну різноманітність таких об'єктів. Визначення за критеріями дає можливість адаптувати законодавство до сучасних вимог, зокрема, до розвитку нових видів нерухомості і специфічних об'єктів, що з'являються на ринку» [22, с. 365].

Концептуальні підходи до визначення об'єкта нерухомості та його цілісності важливі для формування правового режиму таких об'єктів, зокрема щодо правових питань, пов'язаних з їхнім виникненням, переходом, припиненням або обмеженням прав, а також реєстрацією речових прав. Такі підходи також визначають правила укладання правочинів з нерухомістю, оскільки укладення договорів купівлі-продажу, оренди або інших правочинів щодо об'єктів нерухомості передбачає врахування не лише самих об'єктів, а й

земельних ділянок, на яких вони розташовані, що є суттєвим для забезпечення їх ефективного використання.

Особливості правового режиму передбачають, що при укладенні договорів купівлі-продажу або оренди будівель і споруд одночасно передаються права на ту частину земельної ділянки, яка необхідна для використання цих об'єктів. Це сприяє правовій прозорості і спрощує управління майном, оскільки забезпечує зв'язок між правами на землю та правами на об'єкти нерухомості. Водночас, коли продається або здається в оренду лише земельна ділянка, існує можливість для збереження прав на використання частини цієї ділянки іншими особами, наприклад, за правом сервітуту.

З точки зору управління, важливим є не тільки юридичне, але й економічне вимірювання вартості таких об'єктів. Це включає як можливі доходи (від здачі в оренду чи продажу), так і витрати на утримання або розвиток нерухомості.

Таким чином, хоча концепція нерухомих речей, нерухомого майна та нерухомості розроблена в українському законодавстві, на міжнародному рівні й серед науковців є різні підходи та тлумачення, що підтверджує відсутність єдності в поглядах на ці питання. Це, в свою чергу, вимагає врахування різних національних практик та підходів при міжнародному правовому співробітництві і в рамках глобалізації управлінських процесів у сфері нерухомості.

Дійсно, питання співвідношення термінів «нерухома річ», «нерухоме майно» та «нерухомість» є предметом дискусій у вітчизняній науці та праві. Це пов'язано з тим, що ці поняття часто використовуються в законодавстві та теорії з різними акцентами на фізичні, економічні та юридичні характеристики об'єктів нерухомості.

Як ви зазначаєте, у деяких роботах ці терміни розглядаються як тотожні, а в інших – з окремим змістом. Зокрема, нерухома річ може трактуватись як одиничний об'єкт, тоді як нерухоме майно виступає як

сукупність таких об'єктів, а нерухомість іноді ототожнюється з нерухомим майном. Ці відмінності в трактуванні, зокрема, стосуються підходів до правової природи та правового регулювання цих об'єктів.

Зарубіжне законодавство використовує інші підходи до визначення цих термінів, що робить їх співставлення з вітчизняними поняттями не завжди можливим. Враховуючи це, важливо продовжувати дослідження та розробку концептуальних підходів до трактування нерухомості, зокрема через вивчення правових, економічних і соціальних аспектів, пов'язаних з управлінням такими об'єктами.

Особливо важливо розуміти не лише права власності на нерухомість, а й матеріальні процеси, що відбуваються з цими об'єктами, зокрема зобов'язання, що виникають у процесі їх використання, а також відповідальність власників. Це дозволить не лише точніше трактувати поняття нерухомості, а й покращити ефективність управління та фінансування об'єктів нерухомості, що є важливим аспектом для забезпечення стабільності та розвитку економіки країни.

Тому подальші наукові дослідження повинні враховувати різноманітні аспекти застосування правових норм у сфері нерухомості, що дозволить виробити чіткіші та узгоджені концептуальні підходи.

У нашому аналізі важливими є згадки про різноманітність підходів до регулювання прав власності на нерухоме майно в різних країнах, що відображає як історичні, так і соціально-економічні відмінності в розвитку національних правових систем. Ці відмінності можуть суттєво впливати на економічні та управлінські наслідки, пов'язані з нерухомістю.

Дійсно, у порівнянні з іншими країнами, вітчизняне законодавство у цій сфері, яке було прийнято в Україні у 2003 році, розвивалося повільніше, що стало результатом різних факторів, зокрема, переходу від планової економіки до ринкових відносин. У цьому контексті науковці, що працюють над українським законодавством, часто орієнтуються на досвід європейської та німецької правової традиції.

Цікавою є також згадка про роботу С. Розновської, де вона аналізує підходи до регулювання прав на нерухомість у різних країнах. Її спроба застосувати німецьку модель до України може бути дещо обмеженою, оскільки специфіка українських умов, зокрема правові та економічні реалії, можуть вимагати більш гнучкого підходу.

У зв'язку з цим, важливо враховувати, що впровадження зарубіжних моделей у правову систему України потребує ретельної адаптації з урахуванням національних умов, традицій та інституційних можливостей. Зокрема, під час формування національного законодавства та економічної політики варто враховувати не лише теоретичні підходи, а й практичні аспекти застосування прав власності на нерухоме майно в українських умовах.

Тому актуальним залишається питання про подальше вдосконалення законодавства і практики в сфері нерухомості в Україні, з огляду на іноземний досвід та особливості української правової та економічної реальності.

У нашому викладі важливою є проблема відсутності єдиного критерію для віднесення об'єктів до нерухомості. Це питання є ключовим у розумінні правового режиму нерухомого майна і його регулювання. Різні правові системи, зокрема в Україні, визначають нерухомість за допомогою законодавчих актів, що є основним критерієм її класифікації. Зокрема, право віднесення об'єктів до категорії нерухомого майна залежить від природних властивостей (земельні ділянки, надра), від міцного зв'язку з землею (будівлі та споруди), а також від закону, який застосовується до деяких специфічних об'єктів, таких як повітряні та морські судна чи космічні об'єкти.

Цей підхід до класифікації є важливим, оскільки в практичному аспекті можна через закон визначати, які об'єкти вважаються нерухомими, навіть якщо вони не підпадають під загальні фізичні або правові критерії. Таким чином, закон стає основним інструментом для формування правового режиму нерухомості.

Римське право, яке стало основою для правового регулювання нерухомості в багатьох європейських країнах, вплинуло на розвиток цієї сфери, але в кожній країні створювались власні системи правового регулювання власності та оподаткування. Це призводить до відмінностей у принципах класифікації та визначення нерухомості, що може включати різні підходи до переліку об'єктів чи загальних критеріїв їх віднесення.

Таким чином, питання класифікації нерухомого майна є важливим для розуміння різних підходів у правовому регулюванні та управлінні нерухомістю, а також для визначення того, як застосовуються ці критерії в практиці оподаткування та правовій практиці різних країн.

Поділ речей на нерухомі і рухомі у правовій системі є важливим з кількох причин, які стосуються як економічних, так і юридичних аспектів управління нерухомістю. Для з'ясування питання про єдність чи множинність об'єктів нерухомості в контексті операцій з нею, важливо спершу розібратися в основних цілях цього поділу.

Основні причини виокремлення нерухомості:

1. Індивідуальність і дефіцитність об'єктів. Нерухомість часто характеризується унікальністю, оскільки земля і будівлі мають конкретне місцезнаходження і не можуть бути відтворені або переміщені. Це створює обмеження для доступу до цих ресурсів, що спричиняє дефіцитність і незамінність об'єктів нерухомості, особливо в густонаселених чи економічно розвинутих регіонах.

2. Локалізація і обмеження вільних ділянок. Географічні обмеження земельних ресурсів (наприклад, рідкість вільних ділянок у міських територіях або сільськогосподарських угіддях) роблять нерухомість важливим економічним і соціальним активом. Це визначає необхідність ретельного управління і регулювання використання земельних ділянок.

3. Формування земельної ренти: Нерухомість може бути джерелом регулярного доходу через оренду або інші форми комерційного використання.

Земельна рента стає важливим інструментом економічної стабільності як для власників, так і для держави, що використовує її для фінансування бюджету.

4. Висока вартість як частка статків і активів. Нерухомість є однією з найбільших складових приватних і корпоративних статків, що робить її важливим об'єктом у питаннях економічного управління. Вона становить значну частину активів домогосподарств і підприємств, а також є важливим елементом національного багатства.

5. Необхідність державної реєстрації. Для забезпечення прав власності на нерухомість, а також для контролю за використанням земельних і будівельних ресурсів, існує вимога державної реєстрації прав на ці об'єкти. Це допомагає знизити юридичні та фінансові ризики, сприяє прозорості операцій на ринку нерухомості.

6. Особливості оподаткування. Нерухомість підлягає спеціальному оподаткуванню, яке включає земельний податок, податок на нерухомість і, в деяких випадках, податок на приріст капіталу від продажу. Така система оподаткування дозволяє регулювати ринок і отримувати доходи для місцевих і національних бюджетів.

Загалом, поділ на нерухоме і рухоме майно важливий не лише для юридичних операцій, а й для економічного управління, забезпечення правильного обліку і використання природних та виробничих ресурсів. Однак цей поділ не є абсолютно універсальним і може змінюватися залежно від контексту та потреб держави, економіки та суспільства.

Оподаткування нерухомості та земельних ділянок є одним із ключових факторів, що визначає інтерес держави до регулювання цієї сфери. Окреме оподаткування землі та об'єктів нерухомості, зокрема будівель, не тільки розрізняє їх у правовому контексті, але й ставить під сумнів принцип єдності об'єктів нерухомості, адже це веде до диференціації правового режиму для різних видів нерухомого майна.

Причинами підвищеної уваги до регулювання нерухомості є:

1. Оподаткування. Податкові надходження від земельних ділянок і нерухомості складають важливу частину державного бюджету. Це стимулює державу ретельно регулювати ринок нерухомості, зокрема шляхом встановлення різних податків на землю та будівлі, щоб забезпечити стабільне фінансування місцевих і національних бюджетів.

2. Забезпечення кредитів. Нерухомість часто використовується як забезпечення для отримання кредитів, оскільки вона є стабільним і незамінним активом, який має постійну локацію і добре визначену вартість. Це забезпечує додаткову стабільність для фінансових установ, які дають кредити під заставу нерухомості.

3. Фінансування та утримання. Власники нерухомості, зокрема складних об'єктів, стикаються з проблемами фінансування їхнього утримання та управління. Особливо, якщо вони не мають достатніх можливостей або ресурсів для цього. Це може призвести до необхідності створення спеціальних механізмів, таких як фонди для утримання нерухомості або інвестиції від інших власників.

4. Масовий перехід об'єктів. Масовий перехід об'єктів нерухомості між власниками є складним процесом, і часто виникає потреба в спрощенні процедур передачі прав на нерухомість. Враховуючи важливість цієї сфери для економіки, спрощення процедур стає важливим кроком у розвитку ринку нерухомості та забезпеченні його стабільності.

Земельна ділянка, як об'єкт прав, є комплексним утворенням, яке складається не тільки з ґрунтового шару, надр і повітряного стовпа, але й з інших складових, зокрема будівель, споруд та продуктів землі. Вони, як правило, не можуть існувати окремо від земельної ділянки і є її істотними складовими частинами. Тому правовий режим земельних ділянок і об'єктів, які на них розташовані, зазвичай має особливості, які визначають обмеження на їхнє відчуження або розпорядження (рис. 1.2).

У німецькому законодавстві концепція істотних складових частин нерухомості чітко розподіляється на дві основні категорії: земельну ділянку і будівлю, що розташована на ній.

Це розмежування є важливим для правового регулювання власності та угод з нерухомістю, оскільки воно визначає, які об'єкти можуть передаватися разом з землею, а які – окремо.

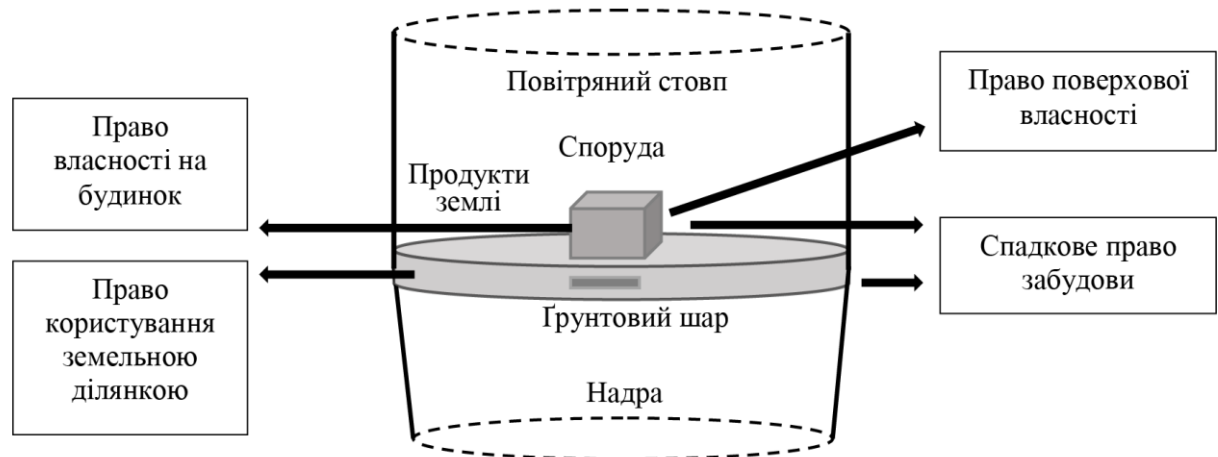


Рис. 1.2. Базовий склад об'єкта нерухомості – земельна ділянка і прирівняні права [36, с. 189]

Істотні складові частини:

1. Щодо земельної ділянки: Земельна ділянка включає не тільки ґрунт, а й усі інші складові, які не можуть існувати окремо від землі, зокрема надра і повітряний простір. Таким чином, будівлі та інші споруди, збудовані на земельній ділянці, є її частиною, і їх не можна відокремити від землі без порушення законодавства.

2. Щодо будівлі як основної речі: Будівля, зведена на земельній ділянці, є основним об'єктом, і її частини (такі як конструкції, матеріали, обладнання), які використовуються для її зведення, є її істотними складовими частинами. Як тільки ці елементи приєднуються до будівлі, вони стають частиною земельної ділянки.

Правові наслідки:

1. Зв'язок будівлі з землею: Всі ці елементи – будівельні матеріали, конструкції та обладнання – є частинами будівлі, а отже, вони не можуть бути відокремлені від земельної ділянки, на якій розташована будівля. Це забезпечує юридичну цілісність прав на землю та її складові частини.

2. Приєднання до будівлі: Матеріали або конструкції, що використовуються для зведення будівлі, стають її невід'ємною частиною, і таким чином набувають статусу частини земельної ділянки. Це важливо при укладенні угод, оскільки при продажу або передачі прав на землю також передаються всі об'єкти, що є складовими цієї землі.

Істотні складові частини в німецькому праві не є просто додатковими елементами, а становлять важливу частину правової структури, що визначає, які об'єкти можна передавати разом з землею, а які – окремо. Така система, де будівля і всі елементи, що є її частинами, вважаються частинами земельної ділянки, допомагає чіткіше визначити права власності та спрощує юридичні процеси при укладенні угод з нерухомістю.

Закон чітко визначає відмінність між істотними і неістотними складовими частинами речі. Істотні складові частини є невід'ємними частинами головної речі, а право власності на неістотні частини може належати іншому суб'єкту. Важливо, що відокремлення неістотної частини не змінює статус ані відокремленої частини, ані тієї, що залишилась.

Римське право ввело конструкцію сукупності речей з єдиним господарським призначенням, що стосується ситуацій, коли кілька речей об'єднані за певним механічним, просторовим або функціональним принципом. Вони розглядалися як один об'єкт, якщо інше не було визначено угодою сторін. Для того, щоб придбати права на сукупність таких речей, необхідно було отримати право власності на кожну окрему річ, що входить до цієї сукупності.

У цьому контексті цікавим є розгляд підприємства як комплексу речей. Відповідно до німецького права, підприємство розглядається як сукупність майнових і немайнових благ, призначених для досягнення певної економічної

мети. До його складових частин можуть входити земельні ділянки (як нерухомість), машини, товари, патенти, товарні знаки, правовідносини зі співробітниками, борги тощо.

При цьому підприємство не є об'єктом права як єдине ціле, а розглядається як майновий комплекс. Тобто, підприємство не є одною річчю або нерухомим об'єктом. Для того, щоб передати права на підприємство, необхідно здійснити перехід прав власності на всі нерухомі і рухомі речі, що входять до його складу, відповідно до чинних норм законодавства.

Цей підхід відрізняється від вітчизняного законодавства, де підприємство може бути розглянуте як єдиний об'єкт права, а також від специфічного права власності на гірничопромислове підприємство в Німеччині, яке не є предметом цього дослідження.

Концепція єдиного об'єкта базується на здатності матеріального об'єкта бути об'єктом речового права лише в разі його самостійного існування. Усі матеріальні об'єкти поділяються на прості та складні. Останні утворюються шляхом фізичного з'єднання кількох окремих речей, і саме ця фізична взаємодія є необхідною умовою для створення нового об'єкта. Відсутність такої взаємодії свідчить лише про наявність сукупності окремих, самостійних речей. Однак для того, щоб новий об'єкт отримав правовий статус складової частини більшого цілого, має з'явитися внутрішній взаємозв'язок між його елементами, зумовлений їх загальним призначенням.

Юридичний взаємозв'язок об'єктів із землею має економічне підґрунтя, оскільки «поєднання та використання цих об'єктів за єдиним призначенням утворює нову господарську одиницю, яка є неподільним благом. Додаткова економічна цінність цієї одиниці значно зменшується або зовсім втрачається при роз'єднанні її складових. Єдність фізичного та економічного аспектів призводить до юридичної єдності» [37, с. 189]. Це положення має важливе значення для власника, оскільки цінність цілого об'єкта є вищою і повинна бути відповідно захищена. Це відкриває перспективи для дослідження доцільності єдності чи поділу об'єктів нерухомості в залежності від їх

цінності для власника, що в подальшому має бути відображено в законодавстві.

Порівняння німецької та вітчизняної концепцій нерухомості можна побачити у таблиці 1.1

Таблиця 1.1

Порівняльний аналіз концепцій нерухомості [37, с. 191]

Параметри	Німеччина Концепція єдиного об'єкта нерухомості (земельної ділянки)	Україна Концепція множинності видів об'єктів нерухомості
Поняття нерухомості	Відсутнє (використовується поняття земельної ділянки) і прирівняних прав	Сформульоване, матеріальне, не включає права
Об'єкти	Матеріальні та нематеріальні	Матеріальні
Поняття земельної ділянки	Об'єм необмежений вертикально	Площа ділянки і об'єм у межах будівлі
Будівлі, споруди	Є складовими частинами земельної ділянки, рухомими «уявними складовими частинами»	Є об'єктами нерухомості, окремими речами і водночас однією річчю разом з земельною ділянкою
Приміщення	Нерухомі об'єкти «поверхової власності», «юридичні земельні ділянки»	Є об'єктами нерухомості
Опис	Запис у земельній книзі	Державна реєстрація
Єдність долі земельної ділянки та інших об'єктів	Доля земельної ділянки визначальна для долі будівлі	Доля земельної ділянки похідна від долі будівлі
Можливість поділу об'єктів нерухомості	Методом юридичної фікції	Передбачена законом
Поняття підприємства	Сукупність речей	Єдиний об'єкт нерухомості

Як видно з таблиці, застосування методу юридичної фікції в Німеччині та Україні призводить до певного подібного підходу у питаннях управління нерухомістю: земельні ділянки та будівлі можуть належати одному або різним власникам (співвласникам), а квартири можуть бути частинами нерухомості, що мають спільну власність на інші приміщення та земельну ділянку.

Однак, в Україні, застосування німецької концепції єдиного об'єкта нерухомості виглядає малоімовірним через кілька факторів. Перш за все, в Україні багато будівель належать власникам, які не мають права на земельну ділянку під ними, або ці ділянки не належно оформлені. Крім того, деякі будівлі не можуть бути відчужені разом із земельною ділянкою, оскільки вона може бути вилучена з обігу. З технічної точки зору, створення єдиного об'єкта вимагає використання юридичної фікції для відображення їх фактичного статусу, що вимагає значних ресурсів для здійснення необхідних процедур.

Крім того, стан багатьох об'єктів вимагає великих витрат для їх підтримки, що є непосильним для деяких власників.

Проте, є частина проблем управління нерухомістю в Україні, які можуть бути вирішені із використанням зарубіжного досвіду. Зокрема, це стосується статусу житлової нерухомості, квартир у багатоквартирних будинках, а також прав власності на сам будинок і земельну ділянку.

Сучасні концепції нерухомого майна в зарубіжних країнах розвиваються на основі ключового поняття земельної ділянки, однак кожна правова система має свої особливості, які зумовлені історичними передумовами. Так, в англо-саксонській правовій системі земля юридично є власністю Корони, а тому ділянки знаходяться в користуванні, що включає всі правомочності власника. Це право можна продати, подарувати тощо на правах повного володіння (freehold), що є аналогічним до німецького поняття земельної ділянки, в той час як користування будівлями чи квартирами можливо і на правах довгострокової оренди (leasehold).

Важливою характеристикою є те, що у сучасних правових системах з'являються нематеріальні права як об'єкти нерухомості, що свідчить про певне розщеплення управління фізичними об'єктами та правами на них, а не про їхню повну заміну. Це підкреслює важливість збереження уваги до матеріальних об'єктів і дотримання балансу між правами власності та фізичними аспектами нерухомості.

В історичному контексті, єдність фізичного та економічного в об'єкті нерухомості породжувала його юридичну єдність. З економічної точки зору цінність єдиного об'єкта має бути найвищою для власника, і ця цінність повинна бути належно захищена через норми права. Це відкриває перспективу для подальших досліджень щодо доцільності єдності або поділу об'єктів нерухомості в залежності від їх цінності для власника, що має відображення в законодавстві.

Відтак, важливим є дослідження гнучкості законодавчих норм і правових конструкцій щодо їх застосування для ефективного управління

нерухомістю, зокрема житловими об'єктами. Це включає в себе управління земельними ділянками, будівлями, квартирами та іншими приміщеннями. Перспективним є також дослідження того, як концепція підприємства може бути застосована до складних об'єктів житлової нерухомості, зокрема житлових комплексів, з урахуванням їх управлінських та економічних особливостей.

Висновки до розділу 1

Економічна сутність нерухомого майна полягає в тому, що воно є важливою складовою капіталу, що використовується для отримання доходу або виконання функцій, пов'язаних з проживанням, виробництвом, зберіганням, комерційною діяльністю та іншими аспектами життєдіяльності людей. Нерухоме майно – це об'єкти, що мають сталу фізичну форму і не можуть бути переміщені без значних витрат або змін (наприклад, земельні ділянки, будівлі, споруди). Його економічна сутність виражається в кількох аспектах: власність і капітал, вартість і ринок, функціональне призначення, інвестиційна привабливість. Таким чином, нерухоме майно не лише є об'єктом власності, а й важливим економічним інструментом для забезпечення стабільного доходу, збереження капіталу та участі в економічному розвитку.

Диференціація об'єктів нерухомості в цілях ефективного управління є важливим етапом у процесі їх адміністрування та оптимального використання. Це дозволяє забезпечити більш точне і раціональне управління різними типами нерухомості в залежності від їх призначення, вартості, функціональних особливостей та інших характеристик. Процес диференціації нерухомості базується на розподілі об'єктів на групи або категорії відповідно до певних критеріїв, що дозволяє ефективно організовувати їх управління, оцінку, використання та моніторинг. Диференціація об'єктів нерухомості є важливим інструментом для ефективного управління, що дозволяє враховувати специфіку кожного об'єкта і забезпечувати максимальну віддачу від інвестицій.

РОЗДІЛ 2

СУЧАСНА ПРАКТИКА ВАРТІСНО-ОРІЄНТОВАНОГО УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ

2.1. Особливості визначення вартості життєвого циклу об'єкта нерухомості

Сучасна економічна ситуація на ринку житла та житлово-комунальних послуг у містах характеризується кількома негативними явищами:

1. Недостатнє нове будівництво. Обсяги нового будівництва, яке фінансується в кінцевому рахунку громадянами, є недостатніми для відновлення житлового фонду. Це пов'язано з обмеженою платоспроможністю населення.

2. Зношеність житлового фонду. Через тривале відтермінування капітальних ремонтів рівень зношеності житлового фонду, особливо багатоквартирних будинків, досяг такого ступеня, що залучити необхідні інвестиції для ремонту стає практично неможливо через відсутність фінансування з боку власників квартир чи співвласників будинків.

3. Високі витрати на енергоносії та комунальні послуги. Зростання вартості енергоносіїв та комунальних послуг призвело до того, що значна частина домогосподарств не в змозі оплатити ці послуги в повному обсязі.

Ці проблеми вимагають комплексного підходу до вирішення, включаючи перегляд механізмів фінансування будівництва, реставрації та енергозбереження в житловому секторі.

Вказані проблеми свідчать про необхідність комплексного підходу до управління житловим фондом. Одним з ключових аспектів для ефективного управління багатоквартирними будинками є вдосконалення механізмів фінансового планування та обліку. Це включає:

1. Прозорість фінансів – важливо забезпечити прозорість фінансових операцій в ОСББ та інших формах управління, включаючи

розрахунки за комунальні послуги, капітальні ремонти, а також обов'язкові резерви на непередбачувані витрати. Введення електронних платформ для обліку та звітності може значно знизити ймовірність зловживань і помилок.

2. Економічні оцінки та прогнозування – ефективне управління потребує чіткої економічної оцінки стану житлового фонду та потенційних витрат на ремонти й оновлення. Важливо розробити методики довгострокового прогнозування, щоб уникнути ситуацій, коли через відсутність фінансування будинки занепадають.

3. Інвестиції в модернізацію та енергоефективність – однією з основних проблем є висока енерговитратність старих будівель, що підвищує витрати на комунальні послуги. Інвестиції у енергоефективні технології можуть знизити ці витрати і водночас покращити якість життя мешканців.

4. Підвищення фінансової грамотності – мешканці повинні розуміти важливість належного фінансування та обслуговування їхнього майна. Навчання співвласників основам фінансового управління допоможе ефективно управляти будинком та ухвалювати обґрунтовані рішення.

5. Залучення інвестицій та державної підтримки – для вирішення питань капітальних ремонтів і модернізації важливо розвивати механізми залучення інвестицій, а також ефективно використовувати державні програми підтримки.

Ці напрямки можуть стати основою для покращення ситуації на ринку житла в Україні і сприяти більш стабільному та ефективному управлінню житловим фондом.

Питання повної вартості володіння квартирою, а також оцінка стану будинку та витрат, пов'язаних з його утриманням, є одними з найбільш важливих для власників і співвласників багатоквартирних будинків. До аспектів, які можуть бути корисними для поліпшення методології управління нерухомістю, слід віднести такі:

1) Оцінка вартості володіння квартирою (врахування всіх витрат на утримання: це не лише витрати на комунальні послуги, але й витрати на

поточні ремонти, капітальний ремонт, обслуговування будинку, страхування тощо; визначення вартості володіння в контексті життєвого циклу будинку допоможе власнику краще планувати свої витрати на тривалу перспективу).

2) Методи оцінки стану будинку (регулярні технічні огляди та експертизи стану будинку допоможуть визначити необхідність капітальних ремонтів та прогнозувати витрати, що можуть виникнути в майбутньому; створення облікових систем для управління даними про технічний стан будівлі і її частин, що дозволить своєчасно виявляти проблеми і ухвалювати рішення щодо їх вирішення).

3) Аналіз витрат, пов'язаних з утриманням (розробка інструментів економічної оцінки, які дозволяють точно визначати частку витрат кожного співвласника, що залежить від його частки у загальній власності; застосування новітніх методів, таких як калькулятори витрат для ОСББ, може полегшити процес визначення справедливого розподілу витрат).

4) Фінансова спроможність власника (власники квартир повинні мати доступ до реалістичних фінансових планів, які враховують всі необхідні витрати на утримання і покращення будинку, щоб не виникала ситуація, коли співвласники не можуть оплачувати необхідні витрати).

5) Підвищення прозорості управління (одним із важливих аспектів є забезпечення прозорості в управлінні коштами ОСББ. Регулярна звітність перед співвласниками, доступ до інформації про фінансові потоки та витрати дозволить уникнути неефективного використання ресурсів і підвищить довіру до управлінців).

Усі ці аспекти є основою для формування більш ефективної методології управління багатоквартирними будинками в Україні, що дозволить відповідати на запитання про вартість володіння, витрати на утримання, а також економічну доцільність для кожного власника в рамках конкретного будинку.

Традиційна структура наукових спеціальностей, яка досліджує управління житлом в Україні, значною мірою фокусується на аспектах

державного управління, економіки національного господарства, регіональної економіки та обліку, що обмежує можливості для глибшого вивчення будинку як об'єкта господарювання та управління житловим фондом. Це підходить до вирішення лише частини проблем житлової політики, не охоплюючи всі аспекти життєвого циклу будівель.

Концепція життєвого циклу будівництва, яка передбачає комплексний підхід до проектування, будівництва та експлуатації об'єкта, зокрема з урахуванням тривалого терміну експлуатації, стала актуальною в Україні після того, як на Заході ця практика була широко поширена з 1980-х років. Важливим кроком стало застосування методів вартісного аналізу життєвого циклу, що дозволяють оцінити витрати на будівництво, експлуатацію, ремонт та утримання об'єкта протягом його всього життєвого циклу.

Проте концепція життєвого циклу довго не здобувала широкого визнання в Україні, зокрема через неготовність до прийняття нового підходу та недостатню інформованість у цьому напрямку. Зазначене спричинило обмежене застосування цієї концепції в управлінні житловим фондом, що в свою чергу стало одним з факторів, що гальмують ефективне управління та забезпечення належної якості житлових умов.

Вартісний аналіз життєвого циклу житлових об'єктів, зокрема у державній та комунальній власності, є важливим кроком для забезпечення ефективного використання ресурсів та збереження капіталу в довгостроковій перспективі. Подібно до зарубіжної практики, впровадження цієї концепції в Україні могло б бути обов'язковим і регламентованим на державному рівні, з огляду на важливість прозорості витрат на утримання та модернізацію житлового фонду.

Ідея аналізу та контролю вартості життєвого циклу житлового будинку дійсно була вперше запропонована вітчизняними дослідниками, зокрема Т. Ніколаєвою, яка в своїй дисертації здійснила обрахунки вартості утримання та ремонту середнього житлового будинку протягом 30 років експлуатації. Ці розрахунки базувалися на зарубіжних джерелах і

демонстрували значні витрати на утримання житла, що включають регулярні витрати на поточний ремонт, а також капітальний ремонт будівель.

Дослідження А. Щербини, проведене в 2012 році, зосереджувалося на аналізі витрат власників квартир на утримання та капітальні ремонти п'яти будинків у м. Києві, враховуючи дефектні акти та кошториси. Це дослідження підтвердило, що з часом, за умови відсутності належного капітального ремонту, витрати на утримання будинків можуть значно зрости. Витрати на капітальні ремонти, як правило, накопичуються з часом, і їх необхідність стає очевидною лише через кілька років експлуатації.

Обидва підходи демонструють важливість ведення належного обліку витрат на житлові об'єкти і необхідність проведення розрахунків для ефективного управління житловим фондом. Зарубіжні методи дозволяють здійснювати такі розрахунки, оскільки в них є доступ до відповідних баз даних і методик. Водночас в Україні це питання залишається менш розвинутою сферою, де існує проблема з доступом до таких даних та відсутністю ефективних інструментів для проведення подібних розрахунків на національному рівні.

Ці дослідження вказують на необхідність адаптації закордонних методів та інформаційних систем для здійснення вартісного аналізу життєвого циклу житлових будинків в Україні, щоб покращити ефективність управління житловим фондом і мінімізувати витрати на утримання та ремонт.

Для ефективного вирішення проблеми вартості життєвого циклу багатоквартирного будинку необхідно врахувати кілька важливих аспектів, що стосуються специфіки такого об'єкта нерухомості, а також індивідуальних особливостей власників квартир. Порівнюючи зарубіжні підходи до аналізу вартості життєвого циклу, можна виділити наступні напрями невирішені питання, які необхідно детальніше розглянути:

1. Три основні компоненти витрат. Багатоквартирний будинок, як об'єкт, що складається з кількох частин, потребує комплексного підходу до

аналізу витрат, оскільки витрати на утримання та експлуатацію поділяються на три основні категорії:

- земельна ділянка: витрати на її утримання, обробку та інші пов'язані з нею витрати;
- будівля: витрати на обслуговування фасаду, дах, інженерні мережі, а також інші загальні частини будівлі, які не є приватною власністю;
- внутрішні приміщення: витрати на утримання і ремонт квартир та нежитлових приміщень.

2. Частковість витрат для власників квартир. Власники квартир в багатоквартирному будинку несуть витрати на утримання та експлуатацію лише своїх приміщень (квартир або нежитлових приміщень), тоді як витрати на утримання спільних частин будинку (коридорів, ліфтів, сходових кліток тощо), а також на земельну ділянку, поділяються між усіма співвласниками. Це створює додаткову складність у розрахунках та в управлінні житловим фондом, оскільки необхідно правильно розподілити витрати між співвласниками на основі їх часток.

3. Індивідуальні та колективні витрати. Для кожного власника житлової площі або нежитлових приміщень важливо чітко визначити, які витрати він несе індивідуально (ті, що стосуються лише його приміщення), а які витрати є колективними (загальні витрати на будівлю та земельну ділянку). Це дозволяє правильно планувати бюджет на утримання будинку та робити економічно обґрунтовані рішення щодо ремонту та реконструкції.

4. Особливості та регулювання витрат. У зв'язку з цими специфіками, необхідно також розглянути варіанти регулювання витрат на житлові об'єкти через державні чи місцеві органи влади, що включає встановлення відповідних норм для власників, визначення правил для проведення капітальних ремонтів і розвитку механізмів фінансування житлового будівництва.

Цілі можуть бути сформульовані таким чином:

1. Визначити специфіку витрат життєвого циклу багатоквартирних будинків на прикладі українських реалій та порівняти ці аспекти з зарубіжними підходами.

2. Розглянути підходи до розподілу витрат між власниками квартир і співвласниками будинку, а також способи управління цими витратами для забезпечення ефективного функціонування будівлі.

3. Оцінити доцільність застосування концепції життєвого циклу житлових об'єктів в Україні з урахуванням наявних управлінських і законодавчих проблем.

4. Розробити рекомендації щодо удосконалення методів управління житловим фондом на основі зарубіжного досвіду та вітчизняних реалій.

Такий підхід дозволить глибше зрозуміти економічні аспекти утримання та експлуатації житлових об'єктів, а також підвищити ефективність управління багатоквартирними будинками в Україні.

Чинна система відносин власності у багатоквартирних будинках в Україні має свої особливості, що пов'язані з організацією прав власності на різні частини об'єкта, а також з фінансуванням будівництва і передачі прав власності. У порівнянні з іншими моделями власності на житлові об'єкти, розповсюдженими в світі, існують певні недоліки в організації витрат життєвого циклу та визначенні прав і обов'язків власників квартир.

Основні моделі власності в сучасній світовій практиці, які можна порівняти з українською системою, включають такі:

1. Дуалістична модель кондомініуму. У цій моделі права власності поділяються між спільною частиною будинку (земельна ділянка, конструктивні елементи та загальні приміщення) та індивідуальною власністю на квартири або нежитлові приміщення. У такій системі співвласники мають право на спільну власність та користуються нею (наприклад, обслуговування ліфтів, дахів, сходових кліток), але кожен має окремі права на свою квартиру чи нежитлове приміщення. Це дозволяє чітко

розподіляти витрати на утримання спільних частин та індивідуальних приміщень.

2. Унітарна модель кондомініуму. Всі співвласники мають спільну власність на весь будинок і земельну ділянку. Право користування конкретною квартирою чи нежитловим приміщенням надається відповідно до площі та умов. У цій моделі права власності на загальні частини та приміщення є рівними серед усіх співвласників, але при цьому можуть виникати питання щодо управління та відповідальності за утримання спільних об'єктів, а також прав та обов'язків кожного власника.

3. Модель житлового підприємства. Це модель, при якій весь будинок із земельною ділянкою належить юридичній особі, а співвласники є акціонерами цієї організації. Вони мають право користуватися певною квартирою або приміщенням у будинку в межах власних акцій. Така модель дає можливість для більш централізованого управління об'єктами та витратами на утримання будинку, але водночас може бути складнішою у правовому та управлінському контекстах, оскільки існує єдина юридична особа, що володіє майном, а не індивідуальні власники.

До проблем української моделі власності належать:

- поділ витрат життєвого циклу. В Україні власники квартир або нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках часто стикаються з труднощами в розрахунках витрат на утримання будинку, оскільки немає чіткої регламентації щодо пропорційного розподілу витрат на спільну власність і індивідуальні приміщення.

- ускладнення фінансування. Моделі, що розповсюджені в інших країнах, надають чітке визначення витрат і механізмів фінансування на життєвий цикл об'єкта. В Україні існує проблема з недостатньою інформаційною базою для управління витратами життєвого циклу та організацією ремонту і утримання будинку.

- моделі управління.: Необхідно запровадити ефективніші моделі управління багатоквартирними будинками, враховуючи міжнародний досвід,

для розподілу витрат, встановлення чітких прав і обов'язків для кожного співвласника та підвищення економічної спроможності для проведення необхідних ремонтів.

Для вдосконалення вітчизняної моделі власності необхідні такі кроки:

1. Розробка чіткої системи розподілу витрат. Запровадження моделей, що дозволяють чітко розподіляти витрати на утримання будинку та земельної ділянки між усіма співвласниками.

2. Вдосконалення фінансування житлових об'єктів. Використання методів життєвого циклу для точного розрахунку витрат на капітальні ремонти та обслуговування.

3. Підвищення юридичної ясності. Необхідно забезпечити правову чіткість щодо прав власності та відповідальності співвласників багатоквартирних будинків, що дозволить ефективніше управляти такими об'єктами в Україні.

Розірваність обліку та взаємодії між різними етапами інвестування в будівництво є однією з ключових проблем в Україні, що перешкоджає ефективному управлінню багатоквартирними будинками. Проблема виникає на кількох рівнях:

1. Невизначеність у процесах співінвестування. На етапі будівництва забудовник і майбутні співвласники не мають чіткої системи обліку витрат, що спричиняє труднощі в розподілі витрат між ними. У багатьох випадках це веде до незрозумілих або навіть несправедливих розподілів витрат на будівництво та подальше обслуговування об'єкта.

2. Невизначеність вартості приміщень. Часто формування ціни квартири або нежитлового приміщення відбувається без належного врахування майбутніх витрат на утримання будинку, що призводить до того, що покупці не отримують повної інформації про витрати, які будуть пов'язані з експлуатацією та ремонтом будинку після покупки. Відсутність прогнозування цих витрат на початковому етапі створює подальші проблеми для співвласників.

3. Механізми контролю. Відсутність механізмів для належного обліку початкових інвестиційних витрат і подальших витрат на утримання та ремонти будинків ускладнює контроль за витратами протягом життєвого циклу об'єкта. Це також призводить до ситуацій, коли співвласники не мають чіткої картини своїх фінансових зобов'язань і не можуть адекватно оцінити свої витрати на утримання будинку.

4. Шахрайство та обман інвесторів. У деяких випадках ці прогалини в обліку та контрольних механізмах призводять до ситуацій, коли інвестори стають жертвами шахрайства або неправомірних дій забудовників. Це може включати, наприклад, несанкціоноване підвищення вартості житла, приховування реальних витрат на експлуатацію або ремонти будинку, що стає причиною для виникнення фінансових конфліктів та позовів.

Для вирішення проблеми слід вдосконалювати облік та прозорість фінансів. Розробка чіткої системи для обліку та контролю витрат на будівництво, утримання та експлуатацію будинку, яка охоплює всі етапи життєвого циклу будинку, дозволить уникнути проблем із розподілом витрат та підвищить прозорість фінансових операцій. Забудовники повинні надавати покупцям повну інформацію про можливі витрати на утримання та ремонти будинку, щоб вони могли правильно оцінити свої фінансові зобов'язання. В Україні потрібно створити ефективні механізми для захисту прав інвесторів, забезпечення їх прозорого обліку витрат і своєчасного виконання зобов'язань щодо утримання будинку.

Для ефективного управління вартістю життєвого циклу багатоквартирного будинку необхідно розглянути та систематизувати ключові елементи, що впливають на формування витрат і прибутків на різних етапах його існування. Важливими етапами є:

1. Формування вартості об'єкта в обліку забудовника та управителя. Витрати забудовника мають враховувати податкові та інші платежі, а також внески інвесторів. Це дозволяє правильно оцінити витрати на будівництво та визначити початкову вартість будинку в обліку управителя. Однак між цими

двома етапами існують відмінності в розподілі витрат та обліку вартості, що потрібно узгодити для подальшого ефективного управління.

2. Структура площ і вартості приміщень. Формування структури площ приміщень у власності (квартири чи нежитлові приміщення) і загального користування є важливим для визначення вартості об'єкта. Структуризація вартості за цінами придбання цих приміщень допомагає зрозуміти, як витрати на утримання та експлуатацію будинку розподіляються між власниками.

3. Вартість одиниці площі. Формування вартості одиниці площі для квартир і нежитлових приміщень як під час придбання, так і під час подальшого утримання є важливим для планування витрат і прогнозування їх зміни протягом життєвого циклу будинку. Цей процес має враховувати вартість поточних та капітальних витрат на утримання будинку.

4. Трансформація вартості робіт на етапі будівництва в класифікацію елементів життєвого циклу. Для подальшого аналізу вартості життєвого циклу будинку необхідно трансформувати витрати на підготовку та будівництво у більш детальну класифікацію елементів життєвого циклу. Це дозволить сформулювати єдину систему обліку для всіх етапів, від будівництва до експлуатації, забезпечуючи прозорість і контроль над витратами.

Такий підхід дозволяє:

- покращити прозорість фінансових операцій між забудовниками, інвесторами та управителями.
- зрозуміти, як вартості на різних етапах життєвого циклу будинку взаємопов'язані, що дасть змогу краще прогнозувати витрати на утримання та експлуатацію.
- створити систему обліку витрат, яка дасть змогу приймати обґрунтовані рішення щодо інвестицій і управлінських процесів (рис. 2.1).

Запровадження наскрізного управління власністю в багатоквартирному будинку, як ви зазначили, є важливим кроком до ефективного контролю за витратами і вартістю, що виникають у процесі будівництва, експлуатації та

утримання об'єкта. Це дозволяє створити систему, в якій витрати на кожен із елементів – земельну ділянку, конструктивні елементи будівлі та внутрішні приміщення (квартири та нежитлові приміщення) – чітко класифікуються і відстежуються протягом усього життєвого циклу будинку.

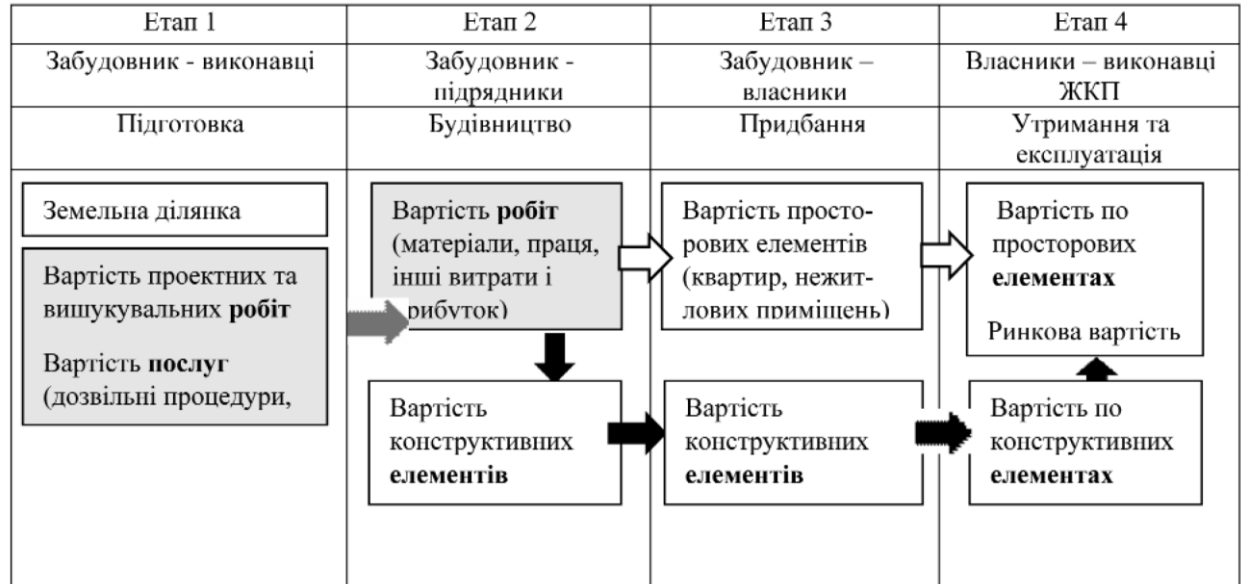


Рис. 2.1. Трансформація об'єктів вартості у життєвому циклі багатоквартирного будинку [1, с. 14]

Основні принципи трансформації витрат на елементи життєвого циклу мають містити:

1. Наскрізний контроль витрат. Витрати на кожен з елементів (земельну ділянку, будівлю, квартири, нежитлові приміщення) мають бути прозоро зафіксовані і враховані у загальній структурі витрат. Цей підхід дозволяє власникам квартир отримати чітке уявлення про загальну вартість утримання як їхньої приватної власності (квартири чи нежитлового приміщення), так і частки в загальних елементах будинку (земельна ділянка, спільні приміщення).

2. Структуризацію витрат. Формування витрат на різні елементи є ключовим для розподілу вартості між власниками. Це включає витрати на обслуговування спільних частин будинку, технічне обслуговування конструкцій, капітальні ремонти, поточні витрати на утримання. Важливо

також врахувати специфіку витрат для кожного об'єкта, наприклад, для квартири (як окремого приміщення) та для загальних частин будинку (коридори, ліфти, дахи).

3. Облік витрат на зовнішні інженерні мережі. Хоча витрати на будівництво зовнішніх інженерних мереж не розглядаються в рамках цієї статті, важливо зазначити, що зазвичай їх оплачує забудовник, і ці витрати також мають бути враховані на етапі планування і при визначенні загальної вартості інфраструктури для майбутніх мешканців. Підключення до зовнішніх мереж, зазвичай, регулюється окремими нормативами та залежить від політики енергетичних компаній.

4. Роль управителя. Управитель будинку виступає важливою ланкою в організації і моніторингу витрат. Він забезпечує перехід від теоретичного визначення витрат до фактичного розподілу і обліку цих витрат між співвласниками. Чітке визначення початкової вартості будинку і його часток для кожного власника є основою для прозорого обліку витрат на всіх етапах життєвого циклу.

5. Трансформацію витрат у довгострокову перспективу. Важливим аспектом є здатність прогнозувати витрати на довгостроковій основі. Це включає оцінку майбутніх витрат на капітальний ремонт, обслуговування будівлі та її елементів, а також очікувані витрати на модернізацію або реконструкцію. Для цього необхідно створити механізми планування бюджету будинку на кілька років уперед, з урахуванням амортизації та інших факторів.

Переваги цього підходу включають:

- прозорість для власників: кожен співвласник отримує зрозумілу картину витрат на свій об'єкт (квартиру) і його частку в загальних витратах на утримання будинку.

- контроль за витратами на всіх етапах: від проектування та будівництва до капітального ремонту і експлуатації.

– прогнозування вартості утримання: можливість планування витрат на тривалу перспективу, що дозволяє уникнути несподіваних фінансових труднощів.

– оптимізація ресурсів: за рахунок чіткої організації витрат і контролю можна зменшити неефективне використання ресурсів, забезпечивши більш економне утримання будинку.

Отже, принципове значення трансформації витрат на елементи життєвого циклу багатоквартирного будинку полягає у створенні єдиної системи управління, яка дозволяє не тільки забезпечити прозорість витрат, але й підвищити ефективність управління житловим фондом, що є важливим фактором для стійкості та економічної спроможності будинків протягом усього їхнього життєвого циклу.

Важливою складовою ефективного управління багатоквартирним будинком є управління вартостями та витратами на утримання та експлуатацію, яке здійснюється за допомогою методології фасиліті менеджменту (facility management) у поєднанні з управлінням активами (assets management). Ці методології дозволяють систематично контролювати витрати на різні елементи будинку, що в свою чергу сприяє збереженню вартості як для індивідуальних власників, так і для загальної власності.

Фасиліті менеджмент спрямований на забезпечення ефективного обслуговування та експлуатації об'єктів нерухомості, зокрема багатоквартирних будинків. Ця методологія включає:

- Управління конструктивними елементами будинку: це дає можливість підтримувати будівлю в належному технічному стані, включаючи системи опалення, водопостачання, електропостачання, дахи, фасади.
- Облік витрат на спільні частини будинку: наприклад, ліфти, сходи, коридори, підвір'я та інші спільні приміщення, де витрати на обслуговування розподіляються між власниками відповідно до їхніх часток.

- Інфраструктура для комунікацій: фасиліті менеджмент також включає управління інженерними мережами, що критично важливо для забезпечення нормального функціонування будинку.

Управління активами (Assets Management) стосується управління матеріальними активами будинку, які можуть включати: конструктивні елементи будівлі (стелі, стіни, підлоги, дах тощо), просторові елементи (це самі квартири або нежитлові приміщення, де враховуються всі витрати на придбання, обслуговування, капітальний ремонт і т.д.).

Цей підхід дозволяє ефективно планувати капітальні витрати і витрати на обслуговування на всіх етапах життєвого циклу будинку, забезпечуючи не тільки збереження активів, але й їх постійну економічну ефективність.

Вартісно-орієнтоване управління власністю (Property Management) – це комплексний підхід, який включає в себе поєднання стратегічного управління будівлею, управління витратами, технічним обслуговуванням і фінансовим контролем. В основі цього підходу лежить:

- Облік вартості об'єкта на всіх етапах його життєвого циклу.
- Контроль витрат на всі процеси: від будівництва до експлуатації, ремонту і модернізації.
- Прогнозування витрат і прибутків, зокрема для кожного елементу, як для окремих квартир, так і для загальних частин будинку.

Переваги наскрізного управління вартостями:

1. Прозорість для співвласників: кожен власник квартири має можливість бачити свою частку витрат, що дозволяє планувати бюджети на майбутнє.
2. Контроль витрат на всіх етапах життєвого циклу: від будівництва до експлуатації та ремонту.
3. Інтегроване управління допомагає зберегти будівлю в хорошому стані та знижувати витрати на обслуговування.
4. Забезпечення стійкості фінансових потоків в межах співвласності будинку та забезпечення ефективного використання ресурсів.

Отже, за допомогою методологій фасиліті менеджменту та управління активами, багатоквартирні будинки можуть отримати систематизований та ефективний контроль за вартістю та витратами на різні елементи будівлі. Це дозволяє не лише зберегти і збільшити їхню вартість, а й забезпечити зручність для власників у питанні розподілу витрат на утримання і капітальні ремонти будинку.

Використання міжнародних стандартів ISO 41001:2018 (Facility management) та ISO 55000:2014 - 55010:2019 (Assets management), а також добровільного стандарту ASTM E2279-20 для управління власністю, дійсно дозволяє забезпечити чітке управління життєвим циклом багатоквартирного будинку. Однак, в Україні їх застосування стикається з кількома викликами, що пов'язані із невизначеністю активів будинку та викривленням деяких складових його вартості.

До проблем застосування міжнародних стандартів в Україні можна віднести:

1. Невизначеність активів будинку. В Україні не завжди чітко визначено, що саме становить активи багатоквартирного будинку. Це може включати конструктивні елементи, інженерні системи, спільні приміщення (наприклад, коридори, ліфти) і навіть земельну ділянку, що має свої труднощі в обліку та управлінні.

2. Викривлення вартості об'єкта. Однією з основних проблем є викривлення вартості будинку на етапі будівництва, що в свою чергу впливає на первісну ціну квартир і нежитлових приміщень. Це пов'язано з непрозорістю розрахунків між забудовником, інвесторами та співвласниками щодо витрат на будівництво і обслуговування.

3. Протиріччя в методах ціноутворення і обліку витрат. Чинні методи ціноутворення у будівництві та житлово-комунальному господарстві не завжди узгоджуються між собою, що призводить до перекручення фактичної вартості об'єкта на етапі передачі його в співвласність. Це створює

проблеми при оцінці вартості життєвого циклу, а також впливає на процеси оподаткування та нормування.

Для їх вирішення необхідно здійснити такі заходи:

1. Контроль витрат на етапі будівництва. Необхідно розробити методику контролю витрат і вартості на етапі будівництва, що дозволить інвесторам більш чітко контролювати фінансові потоки на цьому етапі. Це включає в себе облік витрат забудовника, визначення вартості будівельних робіт, а також майбутнє формування ціни квартир і нежитлових приміщень.

2. Чітке визначення первісної вартості. Для коректного обліку витрат на життєвий цикл важливо визначити первісну вартість будинку та його складових (квартир і нежитлових приміщень) за допомогою чітких критеріїв. Це дозволить забезпечити справедливий розподіл витрат між інвесторами, а також коректно розраховувати витрати на утримання та експлуатацію.

3. Адаптація міжнародних стандартів до українських реалій. Враховуючи відсутність повної гармонізації з міжнародними стандартами в Україні, важливо адаптувати ці стандарти до вітчизняних умов. Для цього необхідно визначити специфічні проблеми національного ринку нерухомості та врахувати їх у розробці методів управління життєвим циклом будинків.

4. Прозорість обліку витрат. З метою мінімізації викривлення вартості об'єктів та витрат на життєвий цикл важливо впровадити прозорі механізми обліку, які дозволяють чітко визначати кожен елемент вартості будинку та його складових. Це зменшить можливість маніпуляцій і забезпечить точнішу оцінку життєвого циклу.

Для ефективного управління вартістю життєвого циклу багатоквартирного будинку в Україні потрібно усунути наявні проблеми з обліком активів і визначенням вартості будівництва. Запровадження чітких стандартів контролю витрат на різних етапах життєвого циклу, адаптованих до місцевих умов, є необхідною умовою для покращення ситуації в

управлінні багатоквартирними будинками та забезпечення справедливого і ефективного розподілу витрат між власниками.

Підхід до визначення D (вартість житлової нерухомості) та P (вартість оренди) у країнах з розвиненим ринком оренди житла справді може бути подібним до методів, що використовуються для оцінки вартості оренди житла. Це часто включає аналіз витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією житлових об'єктів, а також інших економічних факторів.

Для деталізації цього процесу в контексті національних рахунків країн ЄС та України необхідно враховувати структуру витрат U . У статистичних показниках національних рахунків можна виділити кілька основних категорій витрат, які визначають загальні витрати на житлову нерухомість і її оренду:

1. Витрати на придбання або будівництво житлових об'єктів (основні витрати, які включають вартість землі, будівельних матеріалів, робіт тощо).
2. Витрати на утримання та ремонти житлових приміщень (що включають поточні витрати на обслуговування, капітальний ремонт, оновлення інженерних мереж).
3. Витрати на адміністративні та управлінські послуги (плата за послуги управляючої компанії, страхування тощо).
4. Витрати на комунальні послуги (тепло, вода, електрика, газ та інші послуги, необхідні для функціонування житла).
5. Інші витрати (пов'язані з податками, ліцензіями, фінансовими витратами, вартістю кредитів на будівництво або оренду).

Ця модель дозволяє зрозуміти основні витратні складові, які впливають на ринкову вартість оренди та ціни житлової нерухомості, і може служити основою для формування детальних статистичних показників у рамках національних рахунків. Врахування цих витрат у розрахунках допомагає вірно оцінити реальну вартість володіння та оренди житла в різних країнах, у тому числі в Україні (табл. 2.1).

Аналіз витрат на житло та житлово-комунальні послуги в Україні в контексті порівняння з країнами ЄС та Румунією вказує на суттєві відмінності, які можуть свідчити про заниженість офіційних даних вітчизняної статистики.

Таблиця 2.1

Складові річної «ціни власності» на житло у ЄС та в Україні [1, с. 15]

Показники	ЄС-27		Румунія		Україна	
	Євро на особу	%	Євро на особу	%	Євро на особу	%
Кінцеві споживчі витрати домогосподарств	15910	100	6480	100	1821	100
Житло, вода, електроенергія, газ та інші види палива	3740	23,5	1460	22,6	205,7	11,3
- Фактична оренда житла	710	4,5	20	0,3	Не обліковується	
- Умовна оренда житла	1920	12,1	790	12,2		
- Утримання, ремонт і безпека квартири	160	1,0	320	4,9	Немає актуальних даних	
- Водопостачання та інші послуги стосовно квартири	290	1,8	50	0,8		
- Електропостачання, газопостачання та інші види палива	660	4,2	280	4,3		
Облаштування, побутова техніка та інше утримання домогосподарства	880	5,6	370	5,7	67,4	3,7

Основні висновки, які можна зробити із проведеного аналізу, такі:

1. Співвідношення витрат на житло та житлово-комунальні послуги в Україні (8,74:3,6:1 для кінцевих споживчих витрат) порівняно з ЄС (18,2:7,1:1) показує значну різницю. Це може бути результатом відсутності врахування так званої умовної оренди (imputed rent), що відображає вартість оренди власного житла, яка фактично є частиною витрат домогосподарств.

2. Недооцінка витрат на житло. Якщо врахувати умовну оренду, як це робиться в інших країнах, зокрема в Румунії (де цей показник становить 12,2% кінцевих споживчих витрат, що відповідає 10% витрат на житлово-комунальні послуги), витрати на житло в Україні збільшаться більш ніж удвічі. Таким чином, їх відносна частка в кінцевих споживчих витратах може наблизитися до рівня інших європейських країн.

3. Висока різниця у витратах на особу. Якщо враховувати умовну оренду, то абсолютне значення витрат на житло та комунальні послуги на

особу в Україні може зрости до 450 євро на рік. Однак, це все ще буде більш ніж у три рази менше, ніж в Румунії, що ставить під сумнів справедливість порівнянь за рівнем цін на житло та тарифи на комунальні послуги.

Причинами та наслідками цього є:

- відсутність обліку умовної оренди. В Україні часто не враховують умовну оренду в статистичних показниках, що призводить до значного заниження реальних витрат населення на житло.

- необхідність адаптації статистики. Для того, щоб реальні витрати на житло в Україні наблизилися до європейських стандартів, необхідно адаптувати статистичні методики, включаючи умовну оренду в загальний облік витрат населення.

- глибший аналіз. Враховуючи порівняння з іншими країнами, потрібно провести поглиблений аналіз житлово-комунальних витрат в Україні, щоб зрозуміти, чому витрати залишаються низькими, і чи є це результатом занижених даних або ж іншої економічної ситуації в країні.

Наша робота над аналізом вартості життєвого циклу багатоквартирного будинку підкреслює важливість глибокого аналізу витрат, пов'язаних із будівництвом, утриманням і експлуатацією житла. Ось ключові моменти, які можна виокремити:

1. Залежність витрат на утримання від проектних рішень і якості будівництва – вартість квартир і витрати на утримання та експлуатацію багатоквартирного будинку значною мірою визначаються початковими проектними рішеннями та якістю виконаних будівельних робіт. Висока якість будівництва може призвести до зниження витрат на утримання, хоча капітальні ремонти та регулярне обслуговування можуть вимагати значних ресурсів.

2. Раціональність поточних і капітальних витрат – після введення будинку в експлуатацію важливим аспектом є раціональність витрат на його утримання. Це стосується як планування капітальних ремонтів, так і

управлінських рішень щодо поточних витрат на утримання загальних приміщень та комунальних послуг.

3. Проблема неврахування капітальних витрат в статистиці – у вітчизняній статистиці спостерігається відсутність обліку капітальних витрат, зокрема витрат на придбання квартир і частки у будинку, а також витрат на капітальні ремонти. Це призводить до заниження реальної вартості житлово-комунальних послуг, що безпосередньо впливає на сприйняття доступності житла в Україні. Порівняння з європейськими країнами показує, що витрати на житло та комунальні послуги можуть бути значно вищими, ніж це враховано в українській статистиці, що змінює картину доступності житла для українців.

4. Необхідність удосконалення методики оцінки вартості – для точнішої оцінки вартості житлового циклу багатоквартирного будинку потрібно удосконалити методику визначення кошторисної та первісної вартості при введенні будинку в експлуатацію. Це включає більш точний облік витрат по конструктивних та просторових елементах будинку. Така методика дозволить краще контролювати витрати на житло, що важливо для подальшого розвитку житлового сектора і поліпшення управлінських практик на різних рівнях.

5. Удосконалення управління житлом – запропоновані зміни та удосконалення обліку витрат дозволять на різних рівнях – мікроекономічному, місцевому та державному – впроваджувати більш ефективні методи управління житлом, що забезпечить його економічну стабільність та зростання доступності.

Наше дослідження вказує на важливість вдосконалення як методики обліку витрат, так і управлінських практик у житловому секторі. Для досягнення більш точної оцінки вартості життєвого циклу будинку і поліпшення доступності житла необхідно розробити більш комплексні підходи, які включають облік усіх витрат, від проектування до поточного утримання, а також впровадження європейських практик у статистику та облік житлових витрат в Україні.

2.2. Аналіз витрат житлового циклу нерухомості, інвестицій у об'єкти будівництва при врахуванні впливу інфляційних процесів

Концепція повної оцінки життєвого циклу об'єкта (Whole Life Appraisal – WLA) є потужним підходом для оцінки вартості нерухомого майна, зокрема багатоквартирного будинку (МБГ), і фокусується на комплексному аналізі витрат та вигод протягом усієї експлуатації об'єкта. Основні компоненти цієї концепції включають:

1. Систематичний облік витрат, доходів та вигод. WLA передбачає, що оцінка вартості життєвого циклу нерухомості має враховувати не тільки витрати на придбання, будівництво та утримання об'єкта, але й всі доходи та вигоди, які можуть виникати під час його використання. Це може включати орендні надходження, доходи від продажу, а також вигоди, пов'язані з енергоефективністю або збереженням вартості активу.

2. Мінімізація загальних витрат. Однією з головних цілей WLA є мінімізація загальних витрат на протязі всього життєвого циклу нерухомості. Це включає оптимізацію витрат на будівництво, експлуатацію, ремонти, а також інші витрати, пов'язані з утриманням об'єкта. Завдяки ретельному плануванню та управлінню ресурсами, можна знижувати ці витрати, забезпечуючи при цьому ефективне функціонування будинку.

3. Максимізація результатів. Важливим аспектом є також максимізація результатів, що може включати в себе покращення комфортності для мешканців, підвищення рівня безпеки, забезпечення стійкості до змін клімату, а також створення позитивного соціального та економічного впливу на місцеву громаду.

4. Оптимізація ефекту. Концепція WLA передбачає створення стратегії для досягнення максимального ефекту від використання об'єкта. Це включає балансування між витратами і вигодами, а також прийняття управлінських рішень, які забезпечують високий рівень економічної ефективності протягом всього життєвого циклу будинку.

5. Оцінка на всіх етапах життєвого циклу. Оцінка WLA повинна проводитися на всіх етапах життєвого циклу об'єкта – від проектування та будівництва до експлуатації, обслуговування та, у разі потреби, реконструкції чи демонтажу. Це дозволяє створити комплексну картину вартості та ефективності інвестицій.

6. Залучення зацікавлених суб'єктів. Важливим є залучення всіх зацікавлених сторін (власників, управлінців, інвесторів, постачальників послуг тощо) для комплексного аналізу та оцінки витрат і вигод. Взаємодія між різними учасниками дозволяє досягти найбільш оптимальних результатів щодо вартості життєвого циклу об'єкта.

7. Застосування для багатоквартирних будинків (МБГ). Вартість життєвого циклу багатоквартирного будинку, розрахована за допомогою концепції WLA, дозволяє власникам і управлінцям точно прогнозувати витрати на обслуговування будинку, ремонти та капітальні оновлення, а також оцінювати потенційні доходи від здачі в оренду або продажу приміщень, що є важливим для забезпечення фінансової стабільності та довгострокової економічної ефективності.

Використання концепції повної оцінки життєвого циклу для розрахунку вартості багатоквартирного будинку дає можливість здійснити детальний облік усіх витрат і вигод, що дозволяє знизити загальні витрати та підвищити ефективність управління нерухомістю. Це особливо важливо для забезпечення сталого розвитку та покращення економічної доступності житла.

У контексті розвитку концепції повної оцінки життєвого циклу (WLA), останні тенденції спрямовані на інтеграцію принципів сталого розвитку (Sustainable Development), що включає екологічні, соціальні та економічні аспекти. Зокрема, країни приймають відповідні будівельні норми, орієнтуючись на зниження впливу на навколишнє середовище, покращення енергоефективності та сталий розвиток урбаністичного середовища.

У рамках методу WLA витрати на життєвий цикл нерухомості класифікуються за кількома ключовими категоріями:

1. Первинні капітальні витрати. Це витрати, пов'язані з будівництвом або придбанням об'єкта нерухомості. Вони включають вартість матеріалів, робочої сили, проектування, інженерних систем, та інші початкові витрати на створення об'єкта. Важливою складовою є також врахування витрат на втілення принципів сталого будівництва – використання екологічно чистих матеріалів, інноваційних технологій, енергоефективних рішень тощо.

2. Енерговитрати. Ця категорія витрат включає всі витрати на енергію, які виникають протягом експлуатації об'єкта, зокрема електроенергію, опалення, водопостачання, кондиціонування повітря та інші. Врахування енерговитрат є критичним для концепції сталого розвитку, оскільки зниження споживання енергії безпосередньо впливає на екологічний слід і економічну ефективність життєвого циклу об'єкта. У розрахунках WLA важливо враховувати ефективність енергоспоживання будинку, включаючи використання відновлювальних джерел енергії, а також енергетичні стандарти будівництва, які можуть бути прийняті згідно з міжнародними або національними нормами сталого розвитку.

3. Інші експлуатаційні витрати. Це витрати, пов'язані з поточним утриманням і обслуговуванням об'єкта нерухомості протягом його життєвого циклу. Сюди входять витрати на поточний ремонт, обслуговування інженерних систем, адміністративні витрати, управлінські послуги, страхування та інші витрати, які забезпечують нормальне функціонування будівлі. У рамках WLA важливо проводити класифікацію цих витрат з урахуванням зелених технологій, що знижують необхідні витрати на утримання, таких як системи автоматизації, енергоефективні технології та відновлювальні ресурси.

4. Фінансові витрати. Фінансові витрати включають витрати на кредитування, обслуговування боргу та інші фінансові операції, що можуть виникнути під час будівництва та експлуатації об'єкта. Це можуть

бути відсотки за кредитами, витрати на страхування, витрати на інвестиційне обслуговування та інші витрати, пов'язані з фінансуванням проекту.

Застосування методу WLA у поєднанні з принципами сталого розвитку дозволяє:

- зменшити негативний вплив на навколишнє середовище, забезпечуючи баланс між економічною ефективністю і екологічними вимогами;
- спонукати до ефективного використання ресурсів – енергії, води, матеріалів, що важливо для досягнення цілей сталого розвитку;
- підвищити соціальну відповідальність забудовників та власників щодо об'єктів нерухомості, особливо в контексті їхнього довгострокового впливу на суспільство та навколишнє середовище.

Застосування цієї класифікації витрат та впровадження стандартів сталого розвитку в рамках WLA дозволяє зробити будівництво та експлуатацію будівель більш економічно вигідними та екологічно безпечними на всіх етапах життєвого циклу.

Згідно з дослідженнями, витрати на утримання та експлуатацію будівлі протягом її життєвого циклу можуть значно перевищувати витрати на будівництво. Наприклад, звичайна офісна будівля за 25 років експлуатації потребує в три рази більших витрат на утримання та експлуатацію, ніж витрати на її будівництво. Це підкреслює важливість врахування витрат життєвого циклу при плануванні та управлінні нерухомістю.

Пропорції щодо оптимізації витрат життєвого циклу для різних типів будівель можуть бути такими:

- для виробничих будівель типові витрати на утримання та експлуатацію складають приблизно п'ять разів більше, ніж витрати на їх будівництво (співвідношення 1:5). Це пов'язано з постійними витратами на утримання, обслуговування інженерних мереж, а також з більшою складністю експлуатації виробничих об'єктів;

- для шкільних будівель, на прикладі яких розглядається розподіл витрат на будівництво та експлуатацію, співвідношення витрат є близьким до 1:1 протягом 30 років до першого капітального ремонту. Це може бути обумовлено меншими експлуатаційними витратами для навчальних закладів, порівняно з промисловими будівлями, однак на практиці витрати на обслуговування можуть зрости після капітальних ремонтів або модернізацій.

Важливим є врахування життєвого циклу при плануванні. Статистика свідчить про те, що витрати на утримання та експлуатацію є значною частиною загальної вартості будівлі, що потребує уважного планування та розрахунків ще на етапі проектування. Зважаючи на ці цифри, можна зробити висновок, що ефективне управління життєвим циклом будівлі, оптимізація витрат на експлуатацію і своєчасні інвестиції в її утримання можуть значно знизити загальні витрати в майбутньому. Це також підвищує ефективність управління нерухомістю, як для приватних власників, так і для організацій, що займаються комерційною експлуатацією будівель (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

Структура витрат життєвого циклу шкільної будівлі упродовж 30 років до першого капітального ремонту (з дисконтом 4% річних) [40]

№ з/п	Різновиди витрат	«Вага», у %
1	Початкові капітальні витрати	43
2	Водопостачання та водовідведення	7
3	Поточні витрати на утримання та ремонт	12
4	Енерговитрати	12
5	Обслуговування, охорона, прибирання	26
6	ВСЬОГО:	100

Усереднені витрати життєвого циклу об'єктів інфраструктури подані у табл. 2.3.

Структура витрат життєвого циклу об'єкта інфраструктури [40]

№ з/п	Різновиди витрат	Вага, у %
1	Експлуатація	40
2	Утримання	35
3	Спорудження	20
4	Ліквідація	5
	ВСЬОГО:	100

Дослідження показує важливість аналізу витрат і вартості житлових об'єктів протягом їх життєвого циклу.

Результати, представлені в табл. 2.4, дають кілька важливих висновків:

1. Невідповідність ринкової вартості капітальним витратам після 20 років. Після приблизно 20 років від початку експлуатації житлового об'єкта, ринкова вартість нерухомості більше не відповідає витратам на проведення капітальних поліпшень. Це свідчить про те, що первісна вартість будівлі більше не відображає витрати на підтримку її функціональності або естетики через поліпшення.

2. Падіння вартості після 40 років. Вартість житлової нерухомості після 40 років експлуатації починає знижуватися, незважаючи на здійснені поліпшення. Це може бути обумовлено фізичним старінням будівлі, зменшенням попиту на старі об'єкти або потребою у капітальному ремонті для підтримки її функціональності.

Таблиця 2.4

Рациональні пропорції у вартості життєвого циклу домоволодіння (на прикладі житлових об'єктів Великобританії) [26, с. 342]

№ з/п	Вартість робіт при будівництві об'єкта	Утримання, % від вартості будівництва						
		Роки	1–10	11–20	21–30	31–40	41–50	51–60
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Підготовка і проектування – 20%	Види робіт та конструктивні елементи	Фарбування, ремонт підлоги	Внутрішні мережі	Механічне та електрообладнання	Перегородки, вікна, двері	Ремонт, заміна покрівлі, фасаду	
2	Будівництво – 100%	Вартість	3	6	9	12	15	15
3	Початкове обслуговування – 20%	Сума ₂	3	12	24	45	63	81
		Сума ₃ = Сума ₁ + Сума ₂	143	152	164	185	203	221
4	Сума ₁ = 20% + 100% + 20% = 140%	Вартість активів	140	130	120	100	80	70
		Різниця	-3	-22	-44	-85	-123	-151

Ці висновки вказують на значну роль капітального ремонту у підтримці вартості нерухомості, оскільки після певного віку будівля починає втрачати свою ринкову цінність без належних інвестицій у її оновлення. Рекомендується проводити моніторинг витрат на капітальні ремонти та управління життєвим циклом об'єктів нерухомості для максимізації їх вартості та збереження конкурентоспроможності на ринку нерухомості.

Це також важливий аспект для довгострокових інвесторів, які мають на меті не лише отримання прибутку від експлуатації житлових об'єктів, а й збереження їх вартості через регулярне оновлення та ремонт.

Ключовим моментом є також аналіз доходів від інвестицій, який забезпечується використанням методу чистого приведенного доходу (Net Present Value, NPV), що є основним інструментом для оцінки ефективності інвестицій.

Метод чистого приведенного доходу (NPV) є важливим інструментом для оцінки ефективності інвестицій у нерухомість. Він дозволяє аналізувати не лише первісні витрати, а й майбутні витрати на утримання та ремонти, а також дохідність від об'єкта нерухомості протягом його життєвого циклу.

Наша пропозиція щодо впровадження концепції LCC (Life Cycle Costing), LCCA (Life Cycle Cost Analysis) та WLA (Whole Life Appraisal) в процес проєктування та управління об'єктами нерухомості МБГ (багатоквартирних будинків) є дуже актуальною для забезпечення сталого розвитку та економічної ефективності у сфері будівництва і управління нерухомістю. До важливих аспектів для реалізації запропонованих ініціатив належать:

1. Інтеграція LCC та WLA на етапі проєктування. Щоб забезпечити найкраще співвідношення ціни та якості будівельних і ремонтних проєктів, концепція LCC та WLA повинна бути інтегрована ще на ранніх етапах проєктування. Проєктні рішення повинні орієнтуватися не лише на початкову вартість будівництва, а й на експлуатаційні витрати протягом життєвого циклу. Застосування LCC дозволить врахувати вартість матеріалів, енергоспоживання, витрати на обслуговування, а також капітальні витрати на ремонти та реконструкцію в майбутньому. Це дозволить обґрунтувати вибір проєктних рішень, які забезпечують економічну вигоду в довгостроковій перспективі і мінімізують загальні витрати.

2. Визначення вартості життєвого циклу в державному і комунальному секторах. Для забезпечення сталого розвитку в сфері управління нерухомістю, а також для оптимізації бюджетних витрат, варто запровадити обов'язкове визначення вартості життєвого циклу в проєктуванні будівництва, капітального ремонту та реконструкції. Це дозволить отримати реальну

картину витрат і доходів, а також допоможе приймати ефективні рішення щодо інвестицій та експлуатації об'єктів. Ведення баз даних та формування нової кошторисно-нормативної бази дозволить запровадити сучасні стандарти та підходи до оцінки вартості життєвого циклу об'єктів нерухомості, а також створити механізми моніторингу та контролю витрат на всіх етапах.

3. Створення бази даних для управління витратами та нормування експлуатаційних витрат. Для ефективного управління витратами на утримання будинків слід створити єдину базу даних, що міститиме інформацію про всі витрати, пов'язані з обслуговуванням і ремонтом об'єктів. Це дасть змогу не лише оптимізувати витрати, а й забезпечить прозорість і контроль за бюджетами на всіх етапах життєвого циклу об'єктів нерухомості.

4. Інформаційне моделювання та аналіз LCC. Впровадження інформаційного моделювання будівель (BIM - Building Information Modeling) є важливим кроком до автоматизації та точнішого прогнозування витрат на всіх етапах життєвого циклу будівлі. Програмні комплекси для аналізу LCC дозволяють інтегрувати всю інформацію про будівлю та витрати в єдину систему, що спрощує управління і прийняття рішень. Створення або адаптація програмного забезпечення для аналізу вартості життєвого циклу допоможе забезпечити точну оцінку ефективності інвестицій і дозволить управляти витратами на всіх етапах – від проектування до експлуатації.

Отже, інтеграція LCC та WLA на етапі проектування та управління житловими об'єктами дозволить зменшити довгострокові витрати на експлуатацію та ремонт. Запровадження обов'язкової оцінки вартості життєвого циклу на державному та комунальному рівні дозволить покращити ефективність використання ресурсів. Розвиток та впровадження баз даних і програмних комплексів для аналізу LCC допоможе забезпечити прозорість, точність та ефективність управління витратами в секторі нерухомості. Ці ініціативи можуть значно покращити економічну ситуацію в

будівельній галузі та зробити управління нерухомістю більш прозорим і ефективним.

Висновки до розділу 2

Визначення вартості життєвого циклу об'єкта нерухомості є важливим аспектом управління нерухомістю, який дозволяє оцінити сумарні витрати на весь період експлуатації об'єкта – від моменту проектування та будівництва до демонтажу чи продажу. Життєвий цикл об'єкта нерухомості охоплює різні етапи, кожен з яких має свої витрати і фінансові показники. Оцінка вартості життєвого циклу дає можливість власникам та інвесторам приймати обґрунтовані рішення щодо експлуатації, обслуговування та потенційних інвестицій у нерухомість. Важливо враховувати не тільки початкові витрати на будівництво або придбання нерухомості, але й усі наступні витрати на утримання, ремонт, модернізацію та демонтаж. Це дозволяє здійснити більш ефективне управління нерухомістю, оптимізувати витрати та приймати обґрунтовані інвестиційні рішення.

Аналіз витрат життєвого циклу нерухомості, інвестицій у об'єкти будівництва при врахуванні впливу інфляційних процесів є також важливим аспектом фінансового управління та стратегічного планування в сфері нерухомості. Інфляція впливає на всі етапи життєвого циклу, від вартості будівництва до експлуатаційних витрат, і вимагає використання спеціальних методів для коригування прогнозів витрат та доходів. Це дозволяє інвесторам мінімізувати ризики і оптимізувати свою стратегію управління нерухомістю в умовах економічної невизначеності.

РОЗДІЛ 3

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

У зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України, Указом Президента України № 64/2022 від 24 лютого 2022 року було введено воєнний стан. Відповідно до Закону України «Про правовий режим воєнного стану» [20] визначено основні положення, порядок введення цього режиму, а також гарантії прав і свобод громадян та юридичних осіб, включаючи створення військових адміністрацій.

Згідно з чинним законодавством, воєнний стан є «особливим правовим режимом, який вводиться в Україні або в окремих її регіонах у разі збройної агресії чи загрози нападу, а також при небезпеці для державної незалежності України та її територіальної цілісності» [20]. Він передбачає надання органам державної влади та місцевого самоврядування необхідних повноважень для нейтралізації загроз, відсічі агресії та забезпечення національної безпеки. Крім того, воєнний стан може включати тимчасове обмеження конституційних прав і свобод громадян та прав і законних інтересів юридичних осіб, при цьому строки цих обмежень мають бути чітко визначені.

На території, де введено воєнний стан, для забезпечення виконання положень Конституції та законів України, а також для реалізації заходів правового режиму воєнного стану, оборони, цивільного захисту, громадської безпеки і порядку, охорони прав і законних інтересів громадян можуть бути створені тимчасові державні органи – військові адміністрації. Військові адміністрації мають особливі повноваження в управлінні майном, які можна узагальнити наступним чином (рис. 3.1).

1	• управління об'єктами житлово-комунального господарства, побутового, торговельного обслуговування, транспорту і зв'язку, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, забезпечення їх належного утримання та ефективної експлуатації необхідного рівня та якості послуг населення
2	• встановлення для підприємств, установ та організацій, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад розміру частки прибутку, яка підлягає зарахуванню до місцевого бюджету
3	• здійснення управління майном, яке перебуває в комунальній власності відповідної територіальної громади (крім вирішення питань відчуження, у тому числі і шляхом приватизації комунального майна та надання комунального майна в оренду на строк понад один рік)
4	використання місцевих радіостанцій, телевізійних центрів та друкарень для військових потреб;
5	примусове відчуження майна, що перебуває у комунальній або приватній власності, вилучення майна державних підприємств, державних господарських об'єднань для потреб держави на підставі відповідних документів;
6	вилучення у підприємств, установ і організацій усіх форм власності, окремих громад електронного комунікаційного обладнання, телевізійної, відео- і аудіоапаратури, комп'ютерів та інших технічних засобів у разі порушення вимог або невиконання заходів правового режиму воєнного стану
7	здійснення управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, що перебувають в управлінні районних, обласних рад (крім вирішення питань відчуження, у тому числі шляхом приватизації таких об'єктів)
8	припинення роботи приймально-передавальних радіостанцій особистого і колективного користування та переробки інформації через комп'ютерні мережі
9	встановлення порядку використання фонду захисних споруд цивільного захисту

Рис. 3.1. Повноваження військових адміністрацій у сфері управління майном [35, с. 59]

Як показано на рис. 3.1, в умовах воєнного стану запроваджуються нові методи використання майна та суб'єкти, які ним управляють. Одним з найбільш поширених і необхідних способів управління майном є примусове відчуження та вилучення майна всіх форм власності. Зокрема, у Конституції України зазначається, що «ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним, але примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх

вартості» [10]. Однак примусове відчуження таких об'єктів з подальшим повним відшкодуванням їх вартості дозволяється законодавством тільки в умовах воєнного або надзвичайного стану.

Цивільний кодекс України встановлює, що «в умовах воєнного або надзвичайного стану майно може бути примусово відчужене у власника з наступним повним відшкодуванням його вартості. У разі повернення майна особі, її право власності на це майно поновлюється, при цьому вона зобов'язується повернути грошову суму або річ, яку вона отримала внаслідок реквізиції, за вирахуванням розумної плати за використання цього майна» [24].

Аналізуючи відчуження та вилучення майна в умовах воєнного стану, важливо розуміти різницю між цими методами управління. Примусове відчуження передбачає позбавлення власника права власності на майно, яке може бути як приватним, так і комунальним. Це майно переходить у власність держави для використання під час воєнного чи надзвичайного стану, а власник отримує компенсацію за його вартість. Водночас вилучення майна стосується позбавлення державних підприємств та господарських об'єднань права господарського відання або оперативного управління майном, з метою передачі його державі для її потреб у воєнному чи надзвичайному стані, при цьому без відшкодування вартості.

Отже, основною відмінністю є те, що примусове відчуження застосовується до майна приватної чи комунальної власності з компенсацією його вартості, тоді як вилучення стосується лише державного майна і не передбачає компенсації. Крім того, процеси примусового відчуження та вилучення майна в умовах воєнного стану здійснюються за рішенням військового командування, погодженим з місцевими державними органами або виконавчим органом місцевої ради. У зонах бойових дій погодження таких рішень може бути відсутнім.

Варто зазначити, що для вдосконалення та оптимізації процесу примусового відчуження та вилучення майна в умовах воєнного стану,

Верховною Радою України було прийнято Закон «Про внесення змін до деяких законів України щодо оптимізації деяких питань примусового відчуження та вилучення майна в умовах правового режиму воєнного стану» [17]. Цей закон передбачає наступні важливі положення:

1. Примусове вилучення обладнання на підставі рішення Ради національної безпеки і оборони України, яке погоджується з обласною військовою адміністрацією, для використання в оборонно-промисловому комплексі.

2. Компенсацію за відчужене майно, яка здійснюється за рахунок державного бюджету протягом п'яти наступних бюджетних періодів.

3. Можливість передачі рухомого та нерухомого майна в управління Національному агентству з питань виявлення, розгляду та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів.

Ці нововведення сприятимуть зміцненню механізмів управління майном та підвищенню ефективності використання активів в умовах воєнного стану.

В умовах воєнного стану об'єкти комунальної власності можуть бути безоплатно передані у державну власність. Ініціатором такої передачі має виступати військове командування з метою задоволення потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану.

Безоплатна передача об'єктів комунальної власності територіальних громад здійснюється за рішенням відповідних рад цих громад. У разі передачі об'єктів права спільної власності територіальних громад, що знаходяться в управлінні районних чи обласних рад, рішення ухвалюється районними або обласними радами.

Якщо відповідна місцева рада не може ухвалити рішення про передачу комунального майна у державну власність, таке рішення приймається сільським, селищним, міським головою, головою районної у місті, районної чи обласної ради, або секретарем, заступником голови відповідної ради, з

подальшим затвердженням рішення відповідною радою згідно з чинним законодавством.

Передача комунального майна в державну власність оформляється актом приймання-передачі, який підписується сільським, селищним, міським головою, головою районної чи обласної ради, або секретарем, заступником голови відповідної ради, а також уповноваженою особою військового командування.

Особливістю передачі майна при примусовому відчуженні є те, що право власності на таке майно виникає з дати підписання акту приймання-передачі. Однак це суперечить вимогам законодавства щодо державної реєстрації прав на нерухоме майно. Згідно Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [18], права на нерухоме майно виникають лише з моменту його реєстрації. Це може спричинити правові труднощі та виникнення судових позовів, оскільки момент виникнення права власності є важливим для належного захисту учасників майнових відносин.

Майно, яке підлягає примусовому відчуженню, оцінюється відповідно до вимог законодавства щодо оцінювання майна та майнових прав.

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінку діяльності в Україні» [19] визначає порядок оцінки майна, який включає обов'язкове рецензування вартості об'єктів оцінки, не лише державного, але й комунального майна. Рецензування проводять оцінювачі, які мають досвід роботи не менше трьох років, а також експертні ради саморегулювних організацій оцінювачів. Вони здійснюють рецензування на платній основі. Однак відбір оцінювачів здійснюється через конкурсний процес, що може бути проблематичним в умовах воєнного стану.

На нашу думку, у процесі оцінки майна, яке підлягає примусовому відчуженню, можуть виникнути проблеми щодо термінів проведення оцінки та її об'єктивності. Враховуючи особливі умови воєнного стану, пропонується внести зміни до законодавства щодо скасування конкурсного

відбору оцінювачів та обов'язковості рецензування. Всі суперечності між учасниками майнових і оціночних відносин слід вирішувати через судовий порядок.

В умовах воєнного стану право на відшкодування вартості майна, яке було примусово відчужене, мають як юридичні особи (як комунальної, так і приватної форми власності), так і фізичні особи або їх правонаступники, у яких відчужено майно для потреб держави. Компенсація вартості майна здійснюється на підставі документа, що містить висновок про незалежну оцінку вартості майна на дату його оцінки, яка проведена у зв'язку з прийняттям рішення про примусове відчуження.

Після скасування воєнного стану, колишній власник майна або уповноважена ним особа може звернутися до територіального центру комплектування та соціальної підтримки за місцем відчуження майна для отримання компенсації. До заяви додаються акт та документ з оцінкою вартості майна.

Якщо майно було збережене у задовільному стані, і колишній власник або уповноважена ним особа хоче повернути його після завершення воєнного стану, таке повернення здійснюється в судовому порядку. Для повернення майна необхідне рішення суду, яке набрало законної сили. Спори щодо відшкодування вартості примусово відчуженого майна також вирішуються в судовому порядку.

Одним із способів управління майном під час воєнного стану є оренда об'єктів державної та комунальної власності, з урахуванням внесених змін до законодавства, що відкривають нові можливості, зокрема для релокації бізнесу з прифронтових регіонів.

До кінця 2022 року орендарі в районах, де ведуться бойові дії, були повністю звільнені від орендної плати. До 30 вересня 2023 року це стосувалося також областей, які постраждали від війни. Окрім того, до 30 травня 2024 року за оренду державного майна не сплачували підприємства в областях, де існувала загроза бойових дій. В інших регіонах орендарі

державних об'єктів отримали знижку 50%, а орендарі єдиних майнових комплексів – 25%.

Для підприємств з небезпечних регіонів також передбачено нові можливості для переміщення бізнесу. Вони можуть скористатися пільговою орендою: протягом перших шести місяців орендарі сплачуватимуть лише 1 гривню за квадратний метр на новому місці.

Внесено ряд змін до управління майном під час оренди в умовах воєнного стану, зокрема:

1. Звільнення від орендної плати. Всі особи, які були призвані або прийняті на військову службу після оголошення воєнного стану, звільняються від орендної плати на всій території України.

2. Рішення органів місцевого самоврядування. Місцеві органи влади отримали можливість додатково приймати рішення щодо знижок або звільнення від орендної плати за договорами оренди комунального майна.

3. Авансовий внесок і депозит. Розмір авансового внеску та забезпечувального депозиту для договорів оренди зменшено до розміру однієї місячної орендної плати. Також передбачена можливість повернення забезпечувальних депозитів орендарям.

4. Суборенда. Вимоги щодо суборенди не застосовуються до чинних договорів оренди.

5. Автоматичне продовження оренди. Договори оренди, що закінчуються під час воєнного стану, автоматично продовжуються. Також орендар може достроково припинити договір за своєю ініціативою.

6. Оренда сільськогосподарських земель. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності можуть надаватися тільки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану були внесені зміни до Земельного кодексу України щодо управління землями сільськогосподарського призначення. Зокрема, зміни стосуються:

1. Автоматичної пролонгації договорів оренди. Договори оренди, суборенди, емфітевзису та суперфіцію земельних ділянок сільськогосподарського призначення (державної, комунальної, невитребуваних, нерозподілених, а також приватних земельних ділянок) автоматично продовжуються на один рік без необхідності волевиявлення сторін та без внесення змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, якщо термін користування земельною ділянкою закінчився після введення воєнного стану.

2. Передача земель в оренду. Передача в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок та земельних часток (паїв), може здійснюватись на термін до одного року при дотриманні певних умов:

- орендна плата не перевищує 8% нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- використання земельної ділянки виключно для сільськогосподарської діяльності без можливості поновлення договору, суборенди, зміни цільового призначення чи інших обмежень;
- договори оренди укладаються виключно в електронній формі з використанням кваліфікованих електронних підписів, наприклад через онлайн сервіс «Дія»;
- передача земель в оренду без проведення земельних торгів;
- земельні ділянки не реєструються в Державному земельному кадастрі та не отримують кадастровий номер;
- земельні ділянки можуть використовуватись тільки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Землекористувачі, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності на праві постійного користування (за винятком державних та комунальних підприємств, установ і організацій), а також на праві емфітевзису, можуть

передавати такі ділянки в оренду на термін до одного року з метою ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Цей механізм дозволяє оптимізувати використання земельних ресурсів під час воєнного стану.

Згідно з результатами аналізу нормативно-правових актів щодо управління майном в умовах воєнного стану, можна виділити кілька характерних особливостей застосування різних способів управління майном. Для кращого розуміння та систематизації цих особливостей можна представити таблицю, в якій будуть вказані основні способи управління майном, їх переваги та обмеження в умовах воєнного стану (табл. 3.1).

Проведений аналіз дозволяє зробити важливий висновок, що в умовах воєнного стану способи управління майном мають специфічний характер, орієнтуючись на ефективне використання державного та комунального майна для потреб військово-оборонного комплексу та забезпечення національної безпеки. Також ці механізми сприяють підтримці та розвитку бізнесу, а також визначають порядок передачі, примусового відчуження та вилучення майна у юридичних і фізичних осіб для державних потреб. Усі ці заходи є необхідними з огляду на поточну ситуацію.

Таблиця 3.1

**Характеристика застосування способів управління майном на час дії
правового режиму воєнного стану [35, с. 61]**

№ з/п	Спосіб управління	Специфіка застосування в умовах воєнного стану	Законодавчі акти, що регламентують управління
1	Примусове відчуження та вилучення майна	- примусове вилучення обладнання, яке може використовуватись для цілей діяльності оборонно-промислового комплексу на підставі рішення РНБО України за пропозицією погодженою обласною військовою адміністрацією; - компенсація за відчужене майно здійснюється за рахунок коштів державного бюджету (протягом 5 наступних бюджетних періодів); - можливість передачі рухомого та нерухомого майна в управління Національного агентства з питань виявлення, розгляду та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів.	Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо оптимізації деяких питань примусового відчуження та вилучення майна в умовах правового режиму воєнного стану» від 15.08.2022 №7605

№ з/п	Спосіб управління	Специфіка застосування в умовах воєнного стану	Законодавчі акти, що регламентують управління
1.		примусове відчуження об'єктів права приватної власності, як виняток з мотивів суспільної необхідності за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості	Конституція України
		примусове відчуження у власника майна з наступним повним відшкодуванням його вартості, а у разі повернення майна особі - поновлення права власності на це майно із одночасним поверненням грошової суми, одержаної у зв'язку з реквізицією	Цивільний кодекс України
2.	Безоплатна передача майна	безоплатна передача об'єктів права комунальної власності з ініціативи військового командування на основі рішення ради, у власності якої перебувало майно	Закон України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» від 17.05.2012 № 4765-VI
3.	Оренда майна	- звільнення від орендної плати осіб, які були призвані або прийняті на військову службу після оголошення воєнного стану; - прийняття ОМС рішень щодо звільнення та знижок за договорами оренди комунального майна; - зменшення авансового внеску та забезпечувального депозиту для договорів до розміру однієї місячної орендної плати; - автоматичне продовження дії договорів оренди, які завершуються в період воєнного стану та можливість дострокового їх припинення за заявою орендаря; - сплата протягом перших шести місяців оренди переможцями електронних аукціонів, участь в яких прийнято з метою релокації майна в розмірі 1 гривня за 1 кв. метр орендованої площі	Постанова КМУ «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» від 27.05.2022 р. № 634
4.	Оренда землі	- спрощене укладення договорів оренди земельних ділянок; - можливість передачі в оренду земельної ділянки без проведення земельних торгів; - укладення договору оренди земельної ділянки лише в електронній формі; - встановлення розміру орендної плати не вище 8% нормативної грошової оцінки земельної ділянки; - припинення дії договору оренди при закінченні терміну, на який його укладено із наданням можливості збору урожаю; - заборона під час дії воєнного стану безоплатної передачі земель державної, комунальної власності у приватну; - заборона надання дозволів на розробку документації щодо землеустрою для безоплатної передачі	Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 р. № 2145-IX

Разом з тим, питання захисту прав власності залишається актуальним, навіть в умовах воєнного стану. Це питання привертає особливу увагу як науковців, так і практиків, оскільки під час застосування існуючої нормативно-правової бази виявляються певні прогалини, що потребують внесення змін до законодавчих та нормативних актів. Це необхідно для формування ефективного механізму управління майном та захисту прав власників, який має враховувати як інтереси держави, так і інтереси приватних осіб та організацій, чия власність підлягає використанню в умовах війни.

Висновки до розділу 3

Управління нерухомим майном в умовах воєнного стану стикається з численними проблемами, але також відкриває нові перспективи для покращення ефективності та безпеки цього процесу. Управління нерухомим майном в умовах воєнного стану вимагає адаптації до нових реалій та розвитку інноваційних рішень. Хоча існують серйозні виклики, перспективи для покращення ситуації та відновлення економіки через інвестиції та цифрові технології дають надію на стабілізацію цього процесу.

ВИСНОВКИ

Проведене дослідження процесів організації вартісно-орієнтованого управління нерухомим майном дало можливість зробити наступні висновки:

1. Економічна сутність нерухомого майна полягає в тому, що воно є важливою складовою капіталу, що використовується для отримання доходу або виконання функцій, пов'язаних з проживанням, виробництвом, зберіганням, комерційною діяльністю та іншими аспектами життєдіяльності людей. Нерухоме майно – це об'єкти, що мають сталу фізичну форму і не можуть бути переміщені без значних витрат або змін (наприклад, земельні ділянки, будівлі, споруди). Його економічна сутність виражається в кількох аспектах: власність і капітал, вартість і ринок, функціональне призначення, інвестиційна привабливість. Таким чином, нерухоме майно не лише є об'єктом власності, а й важливим економічним інструментом для забезпечення стабільного доходу, збереження капіталу та участі в економічному розвитку.

2. Диференціація об'єктів нерухомості в цілях ефективного управління є важливим етапом у процесі їх адміністрування та оптимального використання. Це дозволяє забезпечити більш точне і раціональне управління різними типами нерухомості в залежності від їх призначення, вартості, функціональних особливостей та інших характеристик. Процес диференціації нерухомості базується на розподілі об'єктів на групи або категорії відповідно до певних критеріїв, що дозволяє ефективно організовувати їх управління, оцінку, використання та моніторинг. Диференціація об'єктів нерухомості є важливим інструментом для ефективного управління, що дозволяє враховувати специфіку кожного об'єкта і забезпечувати максимальну віддачу від інвестицій.

3. Визначення вартості життєвого циклу об'єкта нерухомості є важливим аспектом управління нерухомістю, який дозволяє оцінити сумарні витрати на весь період експлуатації об'єкта – від моменту проектування та будівництва до демонтажу чи продажу. Життєвий цикл об'єкта нерухомості

охоплює різні етапи, кожен з яких має свої витрати і фінансові показники. Оцінка вартості життєвого циклу дає можливість власникам та інвесторам приймати обґрунтовані рішення щодо експлуатації, обслуговування та потенційних інвестицій у нерухомість. Важливо враховувати не тільки початкові витрати на будівництво або придбання нерухомості, але й усі наступні витрати на утримання, ремонт, модернізацію та демонтаж. Це дозволяє здійснити більш ефективне управління нерухомістю, оптимізувати витрати та приймати обґрунтовані інвестиційні рішення.

4. Аналіз витрат життєвого циклу нерухомості, інвестицій у об'єкти будівництва при врахуванні впливу інфляційних процесів є також важливим аспектом фінансового управління та стратегічного планування в сфері нерухомості. Інфляція впливає на всі етапи життєвого циклу, від вартості будівництва до експлуатаційних витрат, і вимагає використання спеціальних методів для коригування прогнозів витрат та доходів.

Для проведення аналізу витрат життєвого циклу з урахуванням інфляції необхідно виконати:

- прогнозування витрат – прогнозувати витрати на всіх етапах життєвого циклу (будівництво, експлуатація, модернізація, демонтаж) з урахуванням інфляції. Це включає в себе коригування вартості робочої сили, матеріалів, енергоресурсів тощо.

- розрахунок дисконтування – вартість майбутніх витрат і доходів необхідно привести до теперішнього часу за допомогою методів дисконтування, враховуючи інфляцію через застосування відповідної ставки дисконту.

- оцінку ефективності інвестицій – визначити, чи виправдають інвестиції, якщо враховувати зростання витрат, пов'язане з інфляцією. Для цього використовуються інструменти, такі як чиста теперішня вартість (NPV), внутрішня норма прибутковості (IRR) або період окупності.

Це дозволяє інвесторам мінімізувати ризики і оптимізувати свою стратегію управління нерухомістю в умовах економічної невизначеності.

5. Управління нерухомим майном в умовах воєнного стану стикається з численними проблемами, але також відкриває нові перспективи для покращення ефективності та безпеки цього процесу.

Основними проблемами управління нерухомим майном під час воєнного стану є: порушення прав власності та знищення майна; безпека та захист; невизначеність правових норм; проблеми з орендними відносинами; проблеми з інфраструктурою; невизначеність на ринку нерухомості.

До перспектив управління нерухомим майном під час воєнного стану слід віднести:

- перехід до цифрового управління нерухомістю, що може полегшити контроль за майном, дозволити власникам оперативно відслідковувати стан своїх об'єктів та забезпечити безпеку через віддалений моніторинг.

- розвиток тимчасових та мобільних житлових рішень, впровадження яких дозволить швидко реагувати на потреби евакуації або зміни місця розташування.

- активне впровадження страхування нерухомості, зокрема в умовах бойових дій, може допомогти власникам зменшити фінансові ризики і відшкодувати збитки через пошкодження майна.

- інвестиції в поновлення та відновлення, що відкриває можливості для відновлення інфраструктури, відродження економіки.

- орендні відносини можуть адаптуватися до умов воєнного стану, наприклад, через перегляд умов контрактів або використання короткострокових договорів для збереження стабільності на ринку.

Управління нерухомим майном в умовах воєнного стану вимагає адаптації до нових реалій та розвитку інноваційних рішень. Хоча існують серйозні виклики, перспективи для покращення ситуації та відновлення економіки через інвестиції та цифрові технології дають надію на стабілізацію цього процесу.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бабак А. В. Вартість життєвого циклу багатоквартирного будинку. *Будівельне виробництво*. 2020. № 70. С. 12-17.
2. Будівельне інформаційне моделювання в управлінні життєвим циклом об'єктів: монографія / В.С. Куйбіда та ін.; за ред. д-ра екон. наук В.П. Ніколаєва. Івано-Франківськ: Ярина. 2018. 128 с.
3. Воронін В. О., Мамчин М. М., Шемелюк Г. О. Методологічні та методичні підходи до оцінки нерухомості в сучасних умовах. *Вісник національного університету «Львівська політехніка». Логістика*. 2014. № 811. С. 44-48.
4. Гриценко Е. Ринок нерухомості: закономірності становлення і функціонування. Питання методології і теорії. Харків: Бізнес-Інформ, 2002. 283 с.
5. Драпіковський О. І., Іванова І. Б. Природа нерухомого майна і його вартості. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. 2017. № 3. С. 62-68.
6. Драпіковський О. І., Іванова І. Б., Терещенко Н. О. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна. Київ: ПАТ «Віпол», 2016. 512 с.
7. Євтух О. Нерухомість як об'єкт оцінки: сутність і класифікація. *Актуальні проблеми економіки*. 2005. № 3. С. 90-96.
8. Євтух О. Точність в оцінці ринкової вартості майна. *Державний інформаційний бюлетень про приватизацію*. 2014. № 3(259). С. 12-13.
9. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
10. Конституція України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>
11. Куйбіда В. С., Ніколаєв В. П. Політика ціноутворення у будівництві: ресурсне нормування, чи управління вартістю. *Управління сучасним містом*. 2019. № 1-4/1-12 (33-36). С. 58-57.

12. Маркус Я. Посібник з оцінки бізнесу в Україні: навч. посібник. Київ: Міленіум, 2002. 320 с.
13. Масалигіна В. В., Журавель К. В. Аналіз наукових поглядів на визначення економічної сутності нерухомого майна. *Причорноморські економічні студії*. 2017. Вип. 24. С. 135-139.
14. Митяй С. Класифікація об'єктів нерухомості. *Економіка ринкових відносин*. 2013. № 11. С. 143-147.
15. Ніколаєв В. П., Щербина А. А. Моделі формування прав і відносин власності в управлінні об'єктами житлової нерухомості. *Інтернаука. Серія: «Економічні науки»*. 2020. № 6(38). С. 86-96.
16. Ніколаєва Т. В. Вартісно-орієнтоване управління нерухомим майном державної власності: монографія. Ірпінь: УДФСУ. 2018. 354 с.
17. Про внесення змін до деяких законів України щодо оптимізації деяких питань примусового відчуження та вилучення майна в умовах правового режиму воєнного стану: Закон України від 06 вересня 2022 року № 2561-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2561-20#Text>
18. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
19. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: від 12 липня 2001 р. № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
20. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12 травня 2015 року № 389-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>
21. Розновська С. Б. Зарубіжний досвід щодо правового режиму земельної ділянки і розташованого на ній нерухомого майна. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 4. С. 276-280.
22. Романів В. Я. Поняття «нерухомого майна» за цивільним законодавством України. *Держава і право*. 2012. Вип. 55. С. 364-369.

23. Тимощик Л. П. Теоретичні підходи до вдосконалення методологічної оцінки майна. *Економіка та держава*. 2014. № 11. С.82-84.
24. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
25. Цивільний кодекс Франції (Кодекс Наполеона). / пер. з фр. Захватаєва В. Н. Київ: Алерта, 2016. 1156 с.
26. Човнюк Ю. В., Приймаченко О. В., Чередніченко П. П. Концептуальні основи аналізу витрат житлового циклу нерухомості, інвестицій у об'єкти міського будівництва і господарства при врахуванні впливу інфляційних процесів. *Вісник НУБГП. Серія «Технічні науки»*. 2023. Вип. 2(102). С. 337-352.
27. Чубук Л. П. Еволюція концепцій управління корпоративним нерухомими майном. *Причорноморські економічні студії*. 2020. Вип. 50. Ч. 1. С. 159-166.
28. Чубук Л. П. Інвестиційна та управлінська привабливість комерційного нерухомого майна в Україні. *Інноваційні виміри розвитку економіки в умовах глобалізації: м-ли Ювілейної міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 70-річчю Буковинського державного фінансово-економічного університету (м. Чернівці, 15 жовтня 2014 р.)*. Чернівці : Технодрук, 2014. С. 230-233.
29. Чубук Л. П. Класифікація нерухомого майна для потреб оцінки і управління. *Економіка. Управління. Інновації*. 2015. № 3(15). URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/eui_2015_3_21
30. Чубук Л. П. Методи визначення ставок дисконту та капіталізації для оцінки нерухомості, адекватних ринковим умовам. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Економіка*. 2013. Вип. 10 (151). С. 51-57.
31. Чубук Л. П. Оцінка вартості складської нерухомості при кредитуванні: методологічні аспекти та проблеми взаємодії заінтересованих осіб. *Банківська справа*. 2016. № 1. С. 99-112.

32. Чубук Л. П. Сучасна функціонально-видова система управління нерухомим майном. *Бізнес-навігатор*. 2019. Вип. 6.1-2(56). С. 14-20.
33. Чубук Л. П. Сучасні тенденції в сфері управління комерційним нерухомим майном в Україні. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Економіка*. 2014. Вип. 5 (158). С. 39-46.
34. Чубук Л. П. Управління нерухомим майном підприємств в Україні: методологія, стратегія, практика : монографія. Київ : Інтерсервіс, 2020. 332 с.
35. Шкільняк М. М., Чикало І. В. Особливості управління майном в умовах воєнного стану. *Економіка і організація управління*. 2022. № 2(46). С. 56-66.
36. Щербина А. А. Вартісний аналіз повних експлуатаційних витрат у багатоквартирних житлових будинках. *Будівельне виробництво*. 2014. № 56. С. 119-124.
37. Щербина А. А. Диференціація об'єктів нерухомості в цілях ефективного управління. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2020. № 2. С. 186-193.
38. Юхименко-Назарук І. А. Склад нерухомості: ідентифікація для цілей бухгалтерського обліку. *Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу. Серія: Економічні науки*. 2011. Вип. 2 (20). С. 491-497.
39. Яремчук Н. Ф. Сутність та класифікація об'єктів нерухомості підприємств для потреб бухгалтерського обліку. *Збірник наукових праць ВНАУ. Серія: Економічні науки*. 2011. № 2 (53). Т. 2. С. 65-70.
40. Flanagan R., Jewell C., Norman G. Whole life appraisal for construction. N.Y. : John Wiley and Sons, 2005. 182 p.