

повна укомплектованість інфраструктури з метою своєчасного й ефективного досягнення кінцевих результатів діяльності;

формування механізмів накопичення досвіду ринкових взаємодій.

Підводячи підсумок, слід зазначити, що формування ринку інноваційного інвестування сьогодні стає ключовою й узагальнюючою вимогою до інвестиційних пріоритетів економічної системи, обумовлено змістом сучасного процесу економічного розвитку, оскільки інновації стали явищем, що постійно супроводжує економічний розвиток, з фактора зовнішнього (екзогенного) перетворилися у фактор ендогенний. У цих умовах принципового значення набуває проведення політики стимулювання вкладання інвестиційного капіталу вітчизняних суб'єктів господарювання в інноваційні розробки і проекти, сприяння формуванню ринку високих технологій, оскільки поширення нових технологій відповідно до принципу акселерації визначає розвиток пріоритетних інвестиційних сфер і створення необхідних передумов для модернізації інших сфер, що забезпечують реалізацію науково-технічних пріоритетів [12]. На думку автора, функціями, які ринок інноваційного інвестування має виконувати в економіці, є:

акумулювання грошових заощаджень домогосподарств, фірм, кредитно-фінансових установ та держави у відповідних венчурних фондах, спеціалізованих банках та інших ринкових інституціях, завдання яких – консолідація інвестиційних ресурсів з різних джерел, які в майбутньому будуть розміщені в об'єкти інновацій;

трансформація грошових коштів суб'єктів інвестування безпосередньо у продуктивний капітал і використання його в інноваційному процесі;

створення ефективної інфраструктури для використання інвестиційного капіталу при фінансуванні інноваційних заходів суб'єктів господарювання;

реалізація вартості інноваційного продукту суб'єктів господарювання шляхом розміщення їх цінних паперів на фондовому ринку.

**Література:** 1. Крюкова Н. Ю. Рынок инновационной продукции // Н. Ю. Крюкова, Т. Н. Остертаг // www.professional.ru. 2. Коуз Р. Г. Фирма, рынок и право / Научн. ред. рус. пер. Р. И. Капелюшников. – М.: Дело ЛТД при участии изд. Catalaxu, 1993. – 192 с. 3. Вальрас Л. Элементы чистой политической экономии. – М.: Изограф, 2000. – 448 с. 4. Парето В. Чистая экономия. – Воронеж: Феникс, 1923. – 228 с. 5. Хикс Дж. Стоимость и капитал: Пер. с англ. / Общ. ред. и вступ. ст. Р. М. Энтова. – М.: Прогресс, 1993. – 488 с. 6. Кейнс Дж. М. Избранные произведения: Пер. с англ. / Предисл., коммент., сост. А. Г. Худокормов. – М.: Экономика, 1993. – 544 с. 7. Блауг М. Экономическая мысль в ретроспективе. Пер. с англ. – 4-е изд. – М.: Дело ЛТД, 1994. – 720 с. 8. Леонтьев В. В. Экономическое эссе: теории, исследования, факты и политика. – М.: Политиздат, 1990. – 416 с. 9. Knut Wicksell. A New Principle of Just Taxation // in Richard A. Musgrave and Alan T. Peacock, eds. Classics in the Theory of Public Finance. – New York: St. Martin's Press, 1967. – P. 72 – 118. 10. Gunnar Myrdal. Monetary Equilibrium. – London: William Hodge, 1939. – 216 p. 11. Макажан Є. В. Особливості сучасного інноваційно-інвестиційного ринку // Формування ринкових відносин в Україні. – 2006. – №11(66). – С. 37 – 40. 12. Осецький В. Л. Інвестиції як інструмент інноваційного розвитку економіки // Вісник УАБС. – 2005. – №1(18). – С. 3 – 6.

Стаття надійшла до редакції  
25.01.2008 р.

УДК 332.8

Косяк А. П.

## КОНЦЕПТУАЛЬНІ ПРИНЦИПИ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДНОВЛЕННЯ МІСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

*The necessity of conception forming for ensuring restoration of municipal housing fund is substantiated. The conceptual principles of organizational and economies insurance of municipal housing fund restoration is formulated and clarified. Approaches for practical realization of the suggested principles in management of the processes of reforming and development of municipal economy for cities in Ukraine are developed.*

Організаційно-господарські відносини, що виникають у сфері реформування й розвитку житлового господарства міст України, потребують формування теоретико-прикладного апарату, спрямованого на вдосконалення управління цими процесами. Сукупність житлового фонду та ремонтно-експлуатаційної бази є найбільш складною й відповідальною підсистемою міського комплексу, яка потребує узгоджених дій у сфері управління з боку загальнодержавних, регіональних та місцевих органів влади. Вона характеризується постійним переглядом різних форм управління й пошуком оптимальних рішень із залученням внутрішнього і закордонного досвіду.

Над вирішенням зазначених питань працюють такі фахівці, як Л. М. Шутенко, С. Т. Сташевський, В. В. Фіганін, В. Ф. Янукович, Ю. Г. Лега, В. В. Рибак, Г. І. Онищук, В. І. Торкатюк, А. Є. Ачкасов, В. М. Бабаєв, Т. Г. Молодченко-Серебрякова [1 – 11] та ін.

Проте вказані вчені формулюють концепції виключно в техніко-технологічному аспекті [1; 2], економіки міст у цілому [3], інфраструктурного розвитку [4], соціально спрямовані на реформування житлового господарства [5; 6], реконструкцію житлової забудови [7; 8], кадрове забезпечення житлово-комунального господарства [9; 10], оцінювання міського житлового фонду в ринкових умовах [11] тощо. Разом з тим велика практика реалізації організаційно-економічного та правового забезпечення у сфері житлових відносин свідчить, що в ситуації, яка склалась, важко, але кінцево необхідне формування основних концептуальних принципів відновлення міського житлового фонду, адекватних реаліям і таким, що сприяють забезпеченню сталого розвитку житлового сектору економіки. Концептуальні основи саме цієї сфери діяльності сьогодні залишаються поза увагою науковців.

Дослідження норм діючого законодавства, спеціальної наукової літератури, а також багаторічний досвід роботи автора в будівельній та ремонтно-експлуатаційній галузях житлового господарства дозволяє представити концептуальні принципи організаційно-економічного забезпечення відновлення міського житлового фонду у власному викладі:

1. Принцип доступності житла для всіх громадян і рівності правових гарантій.
2. Принцип поєднання самостійності господарювання та нормативно-правового регулювання функціонування й розвитку будівельної та ремонтно-експлуатаційної галузей.
3. Принцип відповідності цін на відновлене житло його якості.
4. Принцип відкритості, доступності та прозорості організаційно-економічного забезпечення процесів відновлення житла.

5. Принцип гарантій соціального захисту населення.
6. Принцип економіко-правового забезпечення.
7. Принцип урахування інтересів мешканців.

Природно, що сформульовані принципи потребують розгорнутого представлення і конкретизації, тому доцільно зупинитися на кожному з них.

Принцип доступності житла для всіх громадян і рівності правових гарантій впливає із Конституції України, якою закріплено право кожного на житло. Отже, держава повинна створювати умови, за яких кожен зможе побудувати житло або взяти його в оренду. На жаль, сьогодні житло стає все дорожчим, а тому все менш доступним для широких верств населення. Щодо забезпечення громадян житлом державою, то квартирна черга, що існує ще з часів СРСР, рухається дуже повільно (розрахунки свідчать, що при збереженні існуючих темпів руху останній в ній отримає житло не менш як через 300 років [1]). Що стосується оренди, то, за даними агенцій з нерухомості м. Харкова, спостерігається брак пропозиції (особливо однокімнатних квартир) навіть при постійному зростанні цін на оренду житла [11].

Принцип поєднання самостійності господарювання та нормативно-правового регулювання функціонування й розвитку будівельної та ремонтно-експлуатаційної галузей базується на необхідності розвитку ринкових відносин у житловому секторі економіки. Ринком передбачає свободу вибору об'єктів будівництва, проте держава повинна виконувати функцію регулювання. Тому сьогодні кінцево необхідна розробка як на загальнодержавному, так і на регіональному рівнях системи нормативно-правових актів у сфері земельних відносин, іпотечного кредитування, державної підтримки кадрового забезпечення будівельного комплексу та наукових досліджень у цій галузі.

Реалізація принципу відповідності цін на відновлене житло його якості полягає в ліквідації дисбалансу між українськими цінами на житло як первинного, так і вторинного ринків і вкрай низьким рівнем якості. Сьогодні майже в усіх регіонах України до продажу пропонуються "квадратні метри", а не житло з високим рівнем оздоблювальних робіт, майже відсутні квартири "під ключ", тоді як у більшості країн навіть Південної Європи ціни на житло значно нижчі при більш високому рівні якості [11]. Тому організаційно-економічне забезпечення відновлення міського житлового фонду повинно бути спрямоване на якомога скоріше подолання наявних протиріч, розвиток ринку сучасного житла з високоякісним рівнем оздоблювальних робіт.

Принцип відкритості, доступності й прозорості організаційно-економічного забезпечення процесів відновлення житла повинен, у першу чергу, спиратися на інформаційну підтримку. Підвищення фінансової та правової грамотності населення має сприяти недопущенню в подальшому на регіональних ринках нерухомості різного роду афер та шахрайств, подібних шахрайству з боку групи компаній "Еліта-центр" у м. Києві, коли постраждало близько 1500 потенційних покупців житла.

Принцип гарантій соціального захисту населення повинен реалізуватися на загальнодержавному і регіональному рівнях шляхом створення механізмів та інструментів надання житла соціально незахищеним верствам населення, а також на основі поширення механізмів пільгового іпотечного кредитування. Сьогодні, на жаль, не набуває поширення практика розвитку пільгового іпотечного кредитування молоді, хоча на загальнодержавному рівні прийнята відповідна програма, але її організаційно-фінансове забезпечення надто непрозоре.

Принцип економіко-правового забезпечення у сфері відновлення житлового фонду, на думку автора, є головним в умовах побудови правової держави. Проте слід констатувати, що сьогодні у нас ще не склалась чітка система наукових знань і поглядів у цьому аспекті. Тут практика випереджає теорію, а тому потребують відпрацювання існуючі економіко-правові ме-

ханізми, бо законодавчі акти мають чисто адміністративну спрямованість або декларативний характер.

Принцип урахування інтересів мешканців необхідно розглядати у двох аспектах. По-перше, майже у всіх регіонах України сьогодні ми маємо так звані "земельні конфлікти" на підставі ущільнювальної забудови в містах. Це обумовлено тим, що малоповерховий житловий фонд міст України має не дуже велику щільність забудови, тому наявність вільних ділянок призводить до будівництва на них житла. По-друге, майже не вирішена проблема відселення мешканців при капітальному ремонті та комплексній реконструкції житлового фонду.

Зазначимо, що наведені концептуальні принципи не претендують на винятковість, їх кількісний і якісний склад повинен постійно переглядатися й доповнюватися з урахуванням наукових розробок та практичних особливостей.

Отже, подальше вдосконалення управління у сфері організаційно-господарських відносин, реформування й розвитку житлового господарства міст України, зокрема, процесу відновлення житлового фонду потребує урахування концептуальних принципів організаційно-економічного забезпечення, відновлення міського житлового фонду й розробки їх нормативно-правового та організаційного забезпечення. Розуміння і відчуження вказаних принципів керівниками будівельних та ремонтно-експлуатаційних структур міського комплексу, а також керівниками різних ланок регіонального рівня може слугувати основою для подальшого розвитку теорії і практики відновлення житлового фонду міст регіону.

**Література:** 1. Шутенко Л. Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы). – Харьков: Майдан, 2002. – 1 056 с. 2. Сташевський С. Т. Організація міського будівництва в ринкових умовах (на прикладі житлового будівництва в м. Києві): Дис... канд. техн. наук: 08.06.01. — К., 1999. — 136 с. 3. Финагин В. В. Экономика города: теория, практика, перспективы. – К.: Наукова думка, 1983. – 164 с. 4. Янукович В. Ф. Инфраструктура промышленного региона: теория, практика, перспективы. – Донецк: ИЭПИ НАН Украины, Юго-Восток, 1999. – 168 с. 5. Лега Ю. Г. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки / Ю. Г. Лега, Т. М. Качала, Н. Ф. Чететова. – Черкаси: ЧДТУ, 2003. – 220 с. 6. Рыбак В. В. Развитие жилищно-коммунальной сферы городского хозяйства // Социально-экономические аспекты промышленной политики. – Донецк: ИЭП НАН Украины. – 2000. – С. 56 – 68. 7. Онищук Г. І. Проблеми розвитку міського комплексу України: теорія і практика. — К.: Науковий світ, 2002. – 440 с. 8. Торкатюк В. И. Оптимизация управления процессом деятельности строительного предприятия / В. И. Торкатюк, И. А. Дмитрук, Г. В. Стадник. – Харьков: ХНАГХ, 2004. – 516 с. 9. Ачкасов А. Є. Стратегія регулювання зайнятості населення України. Теорія і практика. – Житомир: Вид. "Житомир", 2002. – 512 с. 10. Бабаєв В. М. Припинити деградацію основних фондів стане можливим, якщо реалізується Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства / В. М. Бабаєв, Л. М. Шутенко, В. Т. Семенов, В. А. Мальяренко, Е. І. Карпушин // Міське господарство України. – 2003. – №3. – С. 2 – 7. 11. Молодченко-Серебрякова Т. Г. Формування економічного механізму оцінювання міського житлового фонду в ринкових умовах (на прикладі Харківського регіону): Дис... канд. екон. наук: 08.10.01. – Харків, 2006. – 192 с.