

но технико-трудовые связи обслуживают непосредственную форму соединения личного и вещного факторов в производственном процессе, а организационно-производственные – способ включения труда индивидуального работника в труд совокупного работника, персонафицированного трудовым коллективом. Это отношения организации совместного труда: совместной деятельности, обмена деятельностью между членами кооперации труда в границах единого процесса производства. Их называют также «трудовыми» отношениями, опосредующими тот или иной способ труда, определяемый формообразующими процессами: концентрации, кооперации, специализации, комбинирования. В этой связи дальнейшие исследования должны быть направлены на изучение человеческого капитала как главного фактора развития производительных сил жилищной сферы экономики.

1. Ачкасов А.С. Стратегія регулювання зайнятості населення України. Теорія і практика / А.С. Ачкасов. – Житомир, 2002. – 512 с.

2. Бабаєв В.М. Управління міським господарством: теоретичні та прикладні аспекти / В.М. Бабаєв. – Харків: ХарПІ НАДУ, 2004. – 204 с.

3. Косяк А.П. Сутність та організаційно-економічні особливості процесу відновлення міського житлового фонду / А.П. Косяк // Економіка: проблеми теорії та практики: 36. наук. пр. Вип.233. – Дніпропетровськ: Дніпропетровський нац. ун-т, 2007. – С.388-392.

4. Онищук Г.І. Проблеми розвитку міського комплексу України: теорія і практика / Г.І. Онищук. – К.: Науковий світ, 2002. – 439 с.

5. Шутенко Л.Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы) / Л.Н. Шутенко. – Харьков: Майдан, 2002. – 1052 с.

*Получено 20.01.2012*

УДК 69.003

Т.В.НИКОЛАЄВА

*Науково-дослідний економічний інститут Міністерства економіки, м. Київ*

### **АМОТИЗАЦІЯ ЖИТЛОВИХ ОБ'ЄКТІВ ЯК СКЛАДОВА ФІНАНСОВОГО МЕХАНІЗМУ ВІДТВОРЕННЯ ЖИТЛА**

Проаналізована проблема недосконалості амортизації об'єктів житлового фонду в умовах поширення приватної власності на житло і необхідність удосконалення фінансового механізму його відтворення.

Проаналізована проблема несовершенства амортизации объектов жилищного фонда в условиях распространения частной собственности на жилье и необходимость совершенствования финансового механизма его воспроизводства.

The problem of housing amortization in conditions of extending private property on habitation and necessity of improving of financial mechanism of its reproduction is analyzed.

*Ключові слова:* амортизація, вартість, життєвий цикл, витрати, інвестиції.

В даний час згідно з положенням з бухгалтерського обліку основних засобів по об'єктах житлового фонду (житлові будинки, гуртожитки, квартири та ін.), а отже, й по устаткуванню, яке є технологічним елементом житлового фонду, і внутрішньомайданчикових інженерних спорудах (мережах) амортизація не нараховується, а відтак – не переноситься на собівартість робіт (комунальних послуг) з утримання будинків. На зазначених об'єктах визначається знос в кінці звітного року. Оскільки знос нараховується на об'єкти, які не підлягають амортизації, він є тільки довідковою цифрою, оскільки не впливає на розмір собівартості.

Виникає проблема щодо доцільності нарахування зносу, з одного боку, і відсутності амортизації – з іншого, особливо беручи до уваги необхідність впровадження фінансового механізму відтворення житла власника, у першу чергу, коли це житло використовується у комерційних цілях (оренда).

Дослідженню проблеми присвячені стаття вітчизняних авторів Т. Кулігіної та Н. Погорелової [1], посібник Інституту місцевого розвитку [2], низка робіт російських фахівців, наприклад [3-5], значний масив публікацій західних вчених та практиків, наведений, зокрема у [6].

Аналіз наведених публікацій свідчить про актуальність проблеми, значний методологічний та методико-інструментальний розрив між вітчизняною та західною практикою фінансового управління будинками. Разом з тим, у наведених публікаціях проблема не пов'язується з розвитком відносин власності у житловій сфері та економічним механізмом відтворення житлового фонду.

Мета статті – проаналізувати проблему недосконалості амортизації об'єктів житлового фонду в умовах поширення приватної власності на житло і необхідності удосконалення фінансового механізму його відтворення.

Очевидно, що з позицій бухгалтерського обліку амортизація служить для переносу вартості об'єкта на створювані з його допомогою продукт або послуги і таким чином не завжди може мати на меті відображати реальний знос об'єкта. Термін амортизації визначається організацією самостійно, виходячи з певних умов: очікуваного терміну використання, очікуваного фізичного зносу, залежить від режиму експлуатації, системи проведення ремонту і від інших нормативно-правових обмежень використання цього об'єкта (наприклад, терміну оренди).

Однак амортизація є не тільки засобом перенесення вартості основного засобу на продукт, а й джерелом фінансування простого від-

творення. З цієї точки зору знаходження адекватного значення зносу є необхідною умовою.

Як відомо, житлові будівлі, які знаходяться у власності держави або територіальної громади зараз не є джерелом доходу (за винятком муніципальних дохідних будинків), а тому вони не підлягають амортизації. Тільки житлові будівлі, що використовуються для отримання прибутку (прибуткові будинки), підлягають амортизації як звичайні основні засоби виробничого призначення. Так, по житловому фонду, який використовується організацією для отримання прибутку, амортизація нараховується у загальнозстановленому порядку. До дохідного використання будівлі можна віднести її передачу в управління за договором довірчого управління з метою здачі в оренду (так, комунальні будинки можуть передаватися в управління не тільки за механізмом кондомініумів, але і керуючій компанії).

Як відомо, амортизація по переданому в довірче управління майну нараховується у загальнозстановленому порядку і відображається у бухгалтерському обліку за дебетом рахунків обліку витрат у кореспонденції з кредитом рахунку «Амортизація». При цьому амортизація переданого в довірче управління майна продовжує нараховуватися у спосіб та в межах строку корисного використання, які були прийняті власником.

На нашу думку, це зберігає старий механізм відтворення житлового фонду, коли одні будинки виводяться з експлуатації, а інші, нові, будуються за рахунок бюджетних коштів по мірі можливостей бюджетів. Для власників приватних квартир у багатоквартирних будинках це створює ризик їхньої (або навіть спільно з державою та місцевою владою) фінансової неспроможності вчасної реновації житла. Натомість, у випадку нарахування амортизації включався би інший фінансовий механізм відтворення житла на рівні кожного об'єкта власності.

Іншим проблемним питанням є перегляд зносу після капітального ремонту. Якщо робиться перерахунок фізичного зносу після капітального ремонту будівлі, то в бухгалтерському обліку це, на жаль, не відображається, хоча очевидно, що ринкова вартість об'єкта після капітального ремонту буде вище. Більше того, з інвестиційної точки зору, фінансова доцільність капітального ремонту повинна визначатися більшим зростанням ринкової вартості порівняно з вартістю ремонту – підхід, який вимагає окремого дослідження. Таким чином, інформація бухгалтерського балансу за деякими об'єктивними причинами дає дуже наближену характеристику стану об'єктів основних фондів житлової сфери.

На наш погляд, необхідно вдосконалити відповідно до висунутих

ходом реформ власності у житловому господарстві вимог методик розробки норм амортизаційних відрахувань по галузі. При цьому варто було б передбачити розробку комплексу норм з урахуванням диференціації накопичуваних коштів за видами витрат: на капітальний ремонт, реконструкцію та модернізацію, повне відновлення (реновацію).

При розробці та затвердженні норм, необхідно також врахувати вимогу бухгалтерського обліку, відповідно до якої одиницею бухгалтерського обліку основних засобів є інвентарний об'єкт з усіма пристосуваннями і приладдям. Для житлових будівель – це окремі конструктивні елементи або відокремлений комплект конструктивно зчленованих предметів (наприклад, віконні та дверні блоки, ліфтове обладнання, покрівля), призначені для виконання самостійних функцій. Характерною відмінною особливістю інвентарного об'єкта є термін його експлуатації, відмінний (як правило, менший) від терміну служби основних конструкцій будівлі. Нормативи відрахувань на реконструкцію та модернізацію житлових будинків повинні розраховуватися відповідно до передбачуваних термінів проведення цих заходів, урахуванням прогнозованих темпів інфляції і можливості суміщення за часом фінансування витрат по різних статтях.

Фінансові ресурси, які витрачаються на відновлення споживчої вартості житлових будинків, складають в результаті проведення реконструкції величину приросту вартості основних фондів. Природно, і джерелом покриття зазначених витрат повинні бути кошти у вигляді амортизаційних відрахувань, що накопичилися після введення в експлуатацію основних фондів. Після реконструкції амортизація нараховуватиметься у більшому розмірі, особливо при проведенні переоцінки вартості об'єкта. Тому до складу тарифів з оплати житлових послуг пропонується включити норматив відрахувань в амортизаційний фонд, методика розрахунку якого повинна бути єдиною для всього житлового фонду, але при цьому конкретні нормативні показники повинні враховувати, крім наведених вище чинників, територіальні умови, категорії та типи (серії) житлових будинків, особливості інвентарних об'єктів у їхньому складі.

У випадку, коли власником житла є громада, тарифи по амортизації можна включити до складу плати за винаймання житла. Для накопичення коштів у власників житлових приміщень або уповноважених ними осіб (балансоутримувачів) повинні бути відкриті спеціальні рахунки в банках, куди регулярно будуть (краще щомісячно одночасно з платежами за інші житлово-комунальні послуги і за єдиною квитанцією) надходити відповідні суми. Для забезпечення гарантій цільового використання коштів необхідно розробити положення про амортиза-

ційний фонд і відповідний йому спецрахунок, що відкривається власнику житла в банківській установі.

Слід також враховувати, що сума накопичених амортизаційних відрахувань, яка розраховується виходячи з балансової вартості основних засобів і норми амортизаційних відрахувань, в умовах нестабільної економіки не буде відповідати реальній потребі у фінансах, необхідних для проведення заходів з відновлення експлуатаційних властивостей конструктивних елементів будівлі або устаткування. Будуть потрібні додаткові джерела покриття дефіциту коштів або механізми захисту накопичень від інфляції.

Таким чином, відтворення житлового фонду – це неперервний процес протягом життєвого циклу будинків, процес відновлення житла та запобігання його передчасному зносу, що включає в себе проектування, будівництво, експлуатацію об'єктів житлового фонду (що супроводжується технічним обслуговуванням та поточним ремонтом), капітальний ремонт, реконструкцію або модернізацію, подальшу експлуатацію до повного зношення і зносу будівель.

У зв'язку з цим актуальним видається дослідження найважливіших аспектів інвестування житлової сфери, яка характеризується якісними та кількісними змінами обсягу інвестицій та джерел покриття витрат, їх структурою і співвідношеннями, комерційними умовами та організацією залучення інвесторів, динаміки платоспроможного попиту населення на житло.

Ускладнює ситуацію відсутність нормативних документів щодо жорсткої регламентації процедур накопичення і витрачання коштів на капітальний ремонт житлових будинків, одержуваних службами замовника з населення, та їх знецінення в результаті все ще високих темпів інфляції. Практично єдиним джерелом оплати витрат з утримання та ремонту житлового фонду є місцеві бюджети, що потребує зміни з використанням механізму амортизації.

1. Кулигина Т., Погорелова Н. Бухгалтерский и налоговый учет жилых домов у жилищно-эксплуатационных организаций // Все о бухгалтерском учете. – 21 декабря 2001 г. – С.16-19

2. Управління житловим будинком. – К.: Ін-т місцевого розвитку, 2007. – 160 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://rubizhne.lg.ua/attachments/231\\_uprav\\_gitlov\\_bud.pdf](http://rubizhne.lg.ua/attachments/231_uprav_gitlov_bud.pdf).

3. Ситдигов С.А. Жизненный цикл и система воспроизводства жилищного фонда города / С.А. Ситдигов // Проблемы современной экономики: Евразийский межрегион. науч.-аналит. журнал / Гл. ред. Н.Ф. Газизуллин. – СПб, 2007. – №1. – С.221-224.

4. Єгошина Н.А. Управленческий учет и анализ денежных потоков в управляющих организациях жилищно-коммунального хозяйства: Автореф. дисс. ... канд. экон. наук: 08.00.12. – Самара, 2009. – 22 с.

5.Сорокин М.А. Организация управленческого учета в организациях коммунального комплекса: Автореф. дисс. ... канд. экон. наук: 08.00.12. – Томск, 2008. – 25 с.

6.Медведовський В.В., Ніколаєва Т.В. Управління інвестиціями у комунальні об'єкти на засадах аналізу вартості життєвого циклу // Комунальне господарство міст: Наук.-техн. зб. Вип.100. Серія: Економічні науки. – Харків: ХНАМГ, 2011. – С.45-53.

*Отримано 02.03.2012*

УДК 339.13.017 : 339.5

О.М.КОТИШ, канд. екон. наук, В.А.СМЕТАНА  
*Харківський національний економічний університет*

## **ОСОБЛИВОСТІ МАРКЕТИНГОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ СВІТОВИХ РИНКІВ**

Розглядаються особливості здійснення маркетингових досліджень світових ринків, дано визначення економічному поняттю "маркетингове дослідження", проведено порівняльний аналіз етапів здійснення маркетингового дослідження на світовому ринку, пропонується поетапний алгоритм виходу підприємства на світовий ринок.

Рассматриваются особенности осуществления маркетинговых исследований мировых рынков, дано определение экономическому понятию "маркетинговое исследование", проведен сравнительный анализ этапов осуществления маркетингового исследования на мировом рынке, предлагается поэтапный алгоритм выхода предприятия на мировой рынок.

Features of implementation of market researches of the world markets are considered, definition is made of the economic concept "market research", the comparative analysis of stages of implementation of market research in the world market is carried out, the stage-by-stage algorithm of an exit of the enterprise to the world market is offered.

*Ключові слова:* маркетингове дослідження, етап здійснення маркетингового дослідження світового ринку, алгоритм виходу підприємства на світовий ринок, маркетингова інформація.

Сучасні високонасичені товарні ринки характеризуються гострою конкуренцією, тому діяльність підприємств на міжнародних ринках повинна розпочинатись з маркетингових досліджень. Розуміння поведінки споживачів на національному та на світовому ринках дає змогу підприємству ефективно задовольняти їх потреби та бути конкурентоспроможним [6]. Тому вивчення специфіки здійснення міжнародних маркетингових досліджень є актуальним і має теоретичне та практичне значення.

Даною проблемою займались багато зарубіжних та вітчизняних вчених. Передусім, маркетингові дослідження розглядаються в працях таких іноземних авторів, як Ф. Котлера, Г. Армстронга, Д. Сондерса, В. Вонга, В. Руделіуса, Є. Голубкова, а також вітчизняних науковців С. Гаркавенка, Є. Крикавського, Н. Косар, О. Мних, О. Сороки, В. Пономаренко, В. Гриньової, Т. Лепейко [1-5, 8, 9] та ін. У цих робо-