

УДК 332.834:330.31

СУТНІСТЬ ІНСТИТУЦІОНАЛЬНИХ МОДЕЛЕЙ ВІДНОСИН УЧАСНИКІВ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЦЕСУ ВІДТВОРЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Левчинський Д.Л.

У даній статті обґрунтовано необхідність державного регулювання інвестиційного процесу в Україні, доведено що в основі формування інституціонального середовища в процесі інвестування у відтворення житлового фонду між його учасниками виникають певні економічні відносини, виділено аспекти застосування інституціональних моделей відносин учасників інвестиційного процесу відтворення житлового фонду та запропоновані основні принципи що до удосконалення регулювання інвестиційного процесу у відтворення житла.

Ключові слова: інвестиційний процес, відтворення житлового фонду, інституціональна модель, державне регулювання.

ВСТУП

Після переходу України на ринкові умови роль держави в інвестуванні відтворення наявного житлового фонду значно зменшилась. В той же час нестане втручання держави або його відсутність не компенсувалось своєчасним створенням нових механізмів залучення інших учасників до інвестиційного процесу відтворення житлового фонду та інституційних передумов його фінансового забезпечення. Ринкові відносини досягнув певного етапу свого розвитку, вичерпали можливості економічного зростання інвестицій за рахунок тільки ринкових способів регулювання, в той же час існуюче інституціональне середовище не забезпечує ефективне виконання регулюючої функції держави.

Проблемі формування механізму інвестування жилого будівництва в останній час приділялася значна увага як в теоретичному, так і в методичному аспектах. Істотний внесок в цій області внесли праці вітчизняних і зарубіжних вчених як В.М. Агапкіна, А.Н. Асаула, В.В. Бузирева, Н.В. Васильєва, А.А.

Горбунова, Я.А. Рекигара, Є.Б. Смирнова, С.Р. Хачатряна, Г.А. Ціліної, Н. Ордуєй і ін., які внесли значний внесок до вивчення даної проблеми.

Характерною особливістю в Україні є те, що інвестиційний процес відтворення житлового фонду тільки формується, тому слід забезпечувати умови та джерела інвестування, розробляти механізми інвестування, стимулювати інвестування у відтворення на основі зниження ризиків, формувати інвестиційні пріоритети за регіонами, раціонально організувати інвестиційний процес, контролювати бюджетну, соціальну та економічну ефективність інвестицій у відтворення та ін.

Інтегративним критичним параметром інвестиційної функції держави є інституціональне середовище, яке вона має активно формувати, розвивати та постійно контролювати за допомогою державних та ринкових механізмів.

В сучасній українській економіці, що характеризується незбалансованою структурою і затяжною кризою, подолання інвестиційного спаду і відновлення інвестиційної активності неможливе без цілеспрямованого регулювання державою інвестиційного процесу.

Необхідність координації соціально-економічних відносин учасників інвестиційного

Левчинський Дмитро Львович, к.т.н., доцент кафедри обліку, економіки та управління персоналом підприємства Придніпровської державної академії будівництва та архітектури, тел.0975930228, e-mail: sho2209@mail.ru

процесу відтворення житлового фонду має надзвичайно важливе значення, ще й тому що на сьогодні в Україні набула чинності низка правових документів, які регулюють взаємовідносини між учасниками інвестиційних процесів, але вони є неузгодженими між собою, регулюють відносини тільки між окремими суб'єктами, деякі носять рекомендаційний характер і тільки декілька з них можна використовувати при регулюванні інвестиційного процесу відтворення житлового фонду.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Необхідність державного регулювання інвестиційного процесу в Україні, на основі формування інституціонального середовища виходить з того, що в процесі інвестування у відтворення житлового фонду між його учасниками виникають певні економічні відносини. Якщо економічні відносини побудовані на взаємоузгоджених інтересах різних суб'єктів господарювання, то економіка буде розвиватися без катаклізмів. Якщо вони будуються на принципах забезпечення потреб одних суб'єктів за рахунок або ігнорування інших, то їх ефективність значно нижча. Суперечливі інтереси породжують конфлікти, тотожні - об'єднують, спонукають до досягнення цілей як кожного суб'єкту так і суспільства в цілому.

Отже, інтереси являють собою об'єктивні, зумовлені відносинами власності спонукальні мотиви, стимули діяльності, спрямовані на задоволення потреб кожного члена і суспільства в цілому.

Різноманітність відносин, що виникають в процесі інвестування зумовлює й різнобарвність інтересів. Розрізняють економічні, політичні й соціальні та інші (моральні, естетичні, релігійні) інтереси. Політичні, моральні, естетичні та релігійні інтереси не стосуються теми нашого дослідження, тому більш детально зупинимося на економічних і соціальних інтересах.

Економічні інтереси виступають формою прояву і реалізації економічних потреб. Інакше кажучи, економічні інтереси — це усвідомлені економічні потреби, спонукальні сили.

Соціальні інтереси об'єднують людей у соціальні групи, зумовлюють їх дії і формуються у представників різних груп залежно від їхнього становища та ролі в суспільному житті та пов'язані з задоволенням особистих соціальних потреб.

В інвестиційному процесі відтворення житлового фонду економічні та соціальні потреби та інтереси взаємопов'язані.

Нами відстоюється точка зору про те, що інвестиційний процес є комплексним, багатоплановим, що включає елементи різних відносин, які спрямовані на задоволення суспільних інтересів в сукупності економічних і соціальних інтересів не альтернативно, а паралельно або послідовно, тому ми розглядаємо їх як рівнозначні.

Рівнозначність економічних і соціальних інтересів на нашу думку полягає в тому, що кожен суб'єкт інвестиційного процесу може мати на меті

задоволення як економічних так і соціальних інтересів але в різній послідовності. Наприклад, населення для задоволення соціальних інтересів прагне здійснювати економічну діяльність для отримання доходу, а бізнес спочатку задовольняючи економічний інтерес (отримання прибутку) має можливість спрямовувати кошти в свою соціальну сферу тощо[4]. При цьому в більшості випадків досягнення соціальних цілей не можливо без задоволення економічного інтересу. Від ступеня координації та узгодженості інтересів кожної зі сторін, їх спрямованості, характеру взаємозв'язку окремих елементів залежать результативність відносин між протилежними сторонами, їх взаємодія.

Умовами для реалізації інтересів є наявність інституціонального середовища, що представляє собою комплекс різних інститутів – правових, політичних, соціальних, економічних тощо.

Інституціоналізм є своєрідним напрямом науки, в межах якого економічні проблеми розглядаються в тісному взаємозв'язку із проблемами соціальними, політичними, етичними, правовими і досліджуються такі чинники, за допомогою яких структуруються та спрощуються відносини та взаємодія між економічними суб'єктами.

Адаптація положень основних інституціональних теорій до визначення інтересів учасників процесу інвестування відтворення житлового фонду, дасть змогу розробити дієвий інструментарій регулювання інвестиційного процесу з метою забезпечення виконання державою своєї інвестиційної функції в сфері суспільних відносин. Суспільні відносини - це різноманітні зв'язки між групами, класами, націями у процесі соціальної, економічної, політичної та духовної діяльності. Ці зв'язки повинні постійно повторюватися, бути безособовими (формальними), зачіпати важливі сторони життя.

На нашу думку відносно інвестиційного процесу доцільно використовувати визначення інститутів, як регулюючих господарське життя механізмів, які виступають продуктом людської організації та структурою правил та стимулів, що покликані формувати поведінку учасників інвестиційного процесу та виконують регулятивну функцію [7].

Проведені нами дослідження інститутів різних типів сфер суспільних відносин дозволили дійти такого висновку, що економічний інститут - це обов'язковий компонент стійких економічних відносин між агентами, що забезпечує взаємодію та узгодження економічних інтересів на основі дотримання формальних правил і неформальних норм господарської поведінки. Найчастіше вживане значення терміна "соціальний інститут" пов'язане з характеристикою всякого роду упорядкування, формалізації й стандартизації суспільних зв'язків і відносин конкретних осіб індивідів, соціальних груп й інших сукупностей [2]. Але він, як й інші соціальні системи, не може бути зведений до суми цих осіб й їхніх взаємодій.

На нашу думку тільки в комплексі з економічними, соціальні інститути можуть сформувати

певне упорядковане інституціональне середовище, що створює матриці економічного поведіння, визначає правила та обмеження для господарюючих суб'єктів в рамках тієї або іншої системи координації їх інтересів, таким чином соціальний інститут – це самостійне суспільне утворення, що має свою логіку розвитку і формується на основі соціальних зв'язків, взаємодії і відносин конкретних осіб індивідів, соціальних груп і інших спільнот.

Вироблення правил, що діють у соціально-економічному просторі, - це і є створення моделі інститутів, що поєднують елементи як соціальних так і економічних інститутів, і є взаємозалежними та взаємообумовленими.

Комплекс інститутів, регулюючих відносини учасників інвестиційного процесу в сфері відтворення житлового фонду і формує інституційну модель.

Модель – один з найважливіших інструментів наукового пізнання, умовний образ об'єкту дослідження (або управління). Модель конструюється суб'єктом дослідження (або управління) так, щоб відобразити характеристики об'єкту, істотні для мети дослідження.

Існують різні види моделей. Вони можуть бути абстрактними (концептуальними) і матеріальними (фізичними), вербальними і математичними, числовими, логічними і графічними, статичними і динамічними, нормативними і дескриптивними, а також моделями ухвалення рішень. Модель, як правило, приводить до спрощеного образу об'єкту.

На сьогодні, на жаль, немає чітко визначеної методики розробки інституціональних моделей тому зауважимо, що спектр різновидів моделей, які можуть бути використані як база побудови інституціональної моделі, досить широкий[8]. І чим різноманітніший інструментарій має у своєму арсеналі економіст, тим більша ймовірність отримання достовірних результатів.

Для нашого дослідження базовими є моделі відносин між суб'єктами процесів, що протікають в суспільстві. В рамках цих моделей виділяють такі їх види:

- *фінансові моделі відносин* які будуються згідно зі схемами розподілу і перерозподілу ВВП. В основі побудови фінансової моделі лежать роль і місце в ній держави.

- *моделі суспільних відносин* - суспільні відносини розглядаються як сукупність культурних, політичних, економічних та соціальних моделей, що формує міжгалузеву ієрархічну модель, згідно з якою дані моделі за рівнем пріоритетів розташовуються у порядку від духовних цінностей до матеріальних.

- *моделі соціально-трудова відносин* – моделі, призначені для регулювання відносин між працівниками і роботодавцями;

- *моделі міжбюджетних відносин* - моделі визначення організаційних основ взаємовідносин між державними і місцевими органами влади, що пов'язані з політикою уряду або регіональної адміністрації у вирішенні питання розподілу доходів і видатків за рівнями бюджетної системи.

- *моделі соціально-економічних відносин* – моделі, що описують відносини, що виникають між

суб'єктами-учасниками економічних процесів в ході їхньої взаємодії.

В нашому дослідженні ми зупинимось саме на останньому виді моделей, бо до них насамперед слід віднести інституційні моделі відносин власності, моделі відносин між різними ланками влади в межах функціонування інституту держави, моделі відносин, що виникають в ході діяльності різних інституціональних утворень від макро- до мікроекономічного рівня (в ході виробництва, в ході інвестування, в ході продажу продукції тощо).

Але слід зазначити, що на відміну від інших інституціональних моделей, інституціональні моделі відносин мають свій напрямок дослідження – перш за все, це логічні взаємозв'язки і закономірності поточного функціонування і розвитку інститутів, з яких вона складається. Наше дослідження спрямоване на дослідження інвестиційного процесу і від цього залежить з яких інститутів складається наша інституціональна модель[3].

При дотриманні вищенаведених принципів можна виділити щонайменше чотири аспекти застосування інституціональних моделей відносин учасників інвестиційного процесу відтворення житлового фонду у вирішенні практичних проблем:

1. Удосконалення системи економічної інформації. Інституціональні моделі дозволяють упорядковувати інформацію, виявляти недоліки в наявній інформації і розробляти вимоги до підготовки нової інформації чи її коригування. Розробка і застосування таких моделей вказує шляхи вдосконалення системи економічної інформації, орієнтованої на вирішення певних завдань планування інвестування у відтворення житлового фонду.

2. Інтенсифікація і підвищення точності економічних розрахунків. Формалізація відносин учасників з метою досягнення узгодження та балансу їх інтересів багаторазово прискорюють типові, масові розрахунки, підвищують точність і скорочують трудомісткість, дозволяють проводити багатоваріантні економічні дослідження та обґрунтування складних заходів.

3. Поглиблення кількісного аналізу економічних проблем. Завдяки застосуванню моделювання створюються нові можливості економічного аналізу; вивчення чинників, які впливають на інвестиційний процес; кількісного оцінювання наслідків змін умов розвитку окремих його учасників тощо.

4. Досягнення мети побудови інституціональної моделі відносин учасників процесу інвестування у відтворення житлового фонду полягає у теоретичному відображенні базових інститутів в рамках існуючих моделей сучасного інвестування та доповнення такими інститутами, які забезпечують належний рівень інвестування відтворення житлового фонду відповідно до потреб населення та розробку на цій основі практичних заходів досягнення мети.

Крім цього, інституціональна модель відносин учасників інвестування у відтворення житлового фонду має відповідати наступним вимогам:

1) придатність до аналізу сучасних трансформаційних суспільно-економічних процесів - макро-, мезо та мікро масштабу,

2) придатність до порівняльного аналізу сучасних суспільно-економічних проблем за регіонами та до створення їх типології та кластеризації.

3) придатність до вирішення проблеми окреслення теоретичних меж моделювання відносин між суб'єктами інвестування у відтворення житлового фонду шляхом врахування в моделі основних сфер суспільного життя - економічної і соціальної в комплексі, що є основою для вибору базових інститутів включених до інституціональної моделі.

На нашу думку інституціональна модель відносин учасників інвестиційного процесу повинна мати наступну структуру – безпосередньо інститут інвестування та інститут регулювання інвестиційного процесу, інститут координації інвестиційного процесу[5].

Під інститутом інвестування ми розуміємо безпосередньо систему інвестування, під інститутом регулювання інвестиційного процесу розуміється система засобів впливу та регламентації прав, обов'язків, міри відповідальності і послідовності дій управляючої системи, спрямованої на забезпечення функціонування інвестиційного процесу за визначеними параметрами. "Інститути регулювання", можуть бути представлені як сукупність формальних правил і неформальних обмежень. Інститут регулювання інвестиційним процесом в свою чергу представляє собою сукупність компонентів соціального, економічного механізмів, дія яких втілюється через відношення між учасниками інвестиційного процесу і здійснюється через екзогенний (здійснюється державою) та ендогенний (самими економічними суб'єктами) контроль[1].

Отже інститут інвестування в рамках нашої моделі є інструментом раціоналізації соціальних та економічних інтересів учасників інвестиційного процесу відтворення житлового фонду, що базуються на потребах та корисності, яку учасники прагнуть максимізувати незважаючи на існування обмежень щодо раціональності своєї поведінки.

Інституціональні моделі упорядковують господарську систему та уможлиблює мінімально необхідний рівень її саморегулювання. І формально, і реально вершину піраміди цієї моделі займає держава: вона має найвищий рівень доступу до інвестиційних ресурсів завдяки системі оподаткування і державного кредиту; вона формує законодавчі норми інвестиційного процесу; вона має монополне право на використання важелів макроекономічного регулювання інвестиційного процесу, вона формує інститут координації – це те, що направляє економічну поведінку учасників інвестиційного процесу, тобто стимулює ухвалення рішення відносно інвестування у відтворення житлового фонду.

Формування такої інституціональної моделі інвестиційного процесу перш за все дасть можливість

вирішити такі важливі задачі: гармонізувати інтереси всіх учасників інвестиційного процесу на основі регулювання їх відносин; створити відповідний режим стимулювання різних видів інвестицій; забезпечити збалансованість інвестицій з процесами відтворення житлового фонду; створити умови економічної стійкості, безпеки держави і господарських систем, а також окремих міст та регіонів[6].

Відповідно, інституціональна модель відносин учасників інвестиційного процесу відтворення житлового фонду – це така модель, що допомагає визначити ефективне розміщення інвестиційних ресурсів з дотриманням інтересів всіх учасників цього процесу від населення до держави шляхом побудови інституту координації відносин всіх учасників з метою забезпечення вигідності (як соціального так і економічного) цього вибору для учасників інвестиційного процесу відтворення житлового фонду.

Аналітичне забезпечення координації взаємодії учасників інвестиційного процесу відтворення житлового фонду передбачає уважне ставлення до з'ясування того, чиї інтереси зачіпає визначена проблема (у кого які невдоволення вона породжує), їх цільові орієнтири окресленої проблеми та пропонувані способи її вирішення.

ВИСНОВКИ

На нашу думку для забезпечення дієвості інституціональної моделі відносин учасників інвестиційного процесу відтворення житлового фонду, її функціонування повинно підкорятися наступним принципам:

- принцип комплексності, що відображає необхідність гармонійного сполучення інтересів, цілей і потенціалів суб'єктів інвестиційного процесу (влада, бізнес, населення), їх цілеспрямованості і співпраці;

- принцип ефективності, який полягає у концентрації інвестиційних ресурсів для відтворення як окремих житлових будинків так і для проведення комплексної реконструкції кварталів і мікрорайонів з урахуванням містобудівного та архітектурного контекстів та історичного вигляду та забезпеченням закінченості містобудівних ансамблів;

- принцип субсідарності, що характеризує солідарну відповідальність учасників інвестиційного процесу у вирішенні місцевих проблем інвестування відтворення житлового фонду за місцем їх виникнення;

- принцип науковості, що обумовлює попередні розробки способів ефективного відтворення житлового фонду, побудованих на сучасних досягненнях науки, техніки та технологій;

- принцип системності та розподілу, полягає у розгляді всіх учасників інвестиційного процесу у їх взаємозв'язку та взаємодії як цілісної системи та чіткого закріплення за конкретними суб'єктами виконуваних операцій інвестиційного процесу

- принцип синергії, що орієнтує інвестиційний процес на збільшення сукупного ефекту від результатів функціонування окремих учасників до величини більшої ніж проста сума ефектів кожного з учасників інвестиційного процесу відтворення житла;

- принцип прозорості та демократичності, що орієнтує реалізацію інвестиційного процесу відтворення житлового фонду із забезпеченням гласності і відкритості процедур регулювання даного процесу шляхом залучення суспільних організацій до контролювання за врахуванням інтересів населення в процесі інвестування у відтворення житла як домінуючих

- принцип взаємодії – це поєднання зусиль суб'єктів, що наділені повноваженнями чи мають відповідні права щодо інвестиційного процесу, які не знаходяться у підпорядкуванні один одного з метою ефективного задоволення своїх інтересів;

- принцип забезпечення з боку держави - «балансу інтересів і можливостей» всіх учасників інвестування, дотримання якого забезпечує узгодженість інтересів всіх учасників цього процесу.

Таким чином, дотримання перерахованих вище сукупності принципів дозволить удосконалювати регулювання інвестиційного процесу у відтворення житла.

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Гитман Л. Дж., Джонк М.Д. Основы инвестирования / Гитман Л. Дж., Джонк М.Д. Пер. с англ. - М.: Дело, 1999. - 465с.
2. Игошин Н.В. Инвестиции. Организация управления и финансирование / Игошин Н.В. - М.: ЮНИТИ, 2000. - 413с.
3. Краснянский Л.Н. Повышение инвестиционной активности в городском строительстве (состояние, проблемы, пути решения) / Краснянский Л.Н. - М.: ЗАО Издательство «Экономика», 2001.- 311с.
4. Максимов С.Н. Инвестиционно-строительный комплекс крупного города и современные проблемы его развития / Экономический механизм регулирования инвестиционной деятельности в сфере городского хозяйства и недвижимости: СПб. науч. тр. / Максимов С.Н. - СПб.: СПбГИЭУ, 2004.-76с.
5. Маховикова Г.А. Инвестиционный процесс на предприятии / Маховикова Г.А. - СПб.: Питер, 2001.-176с.
6. Меняйлова Н.И. Экономика строительства на современном этапе: Учебное пособие /Меняйлова Н.И. - Белгород: Изд-во БелГТАСМ, 2001.-153с.
7. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов / В.В.Косов, В.Н. Лифшиц, А.Г. Шахназаров и др. - М.: Экономика, 2002. - 311с.
8. Пересада А.А. Основы инвестиционной деятельности /Пересада А.А. - К.: Либра, 1994. - 180с.