

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ УКРАИНЫ**

**ХАРЬКОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА имени А.Н. БЕКЕТОВА**



**XXXVII научно-техническая конференция  
преподавателей, аспирантов и сотрудников  
Харьковского национального университета  
городского хозяйства имени А.Н. Бекетова**

*Программа и тезисы докладов*

**ЧАСТЬ 2**

**ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ГУМАНИТАРНЫЕ  
НАУКИ**

**ХАРЬКОВ  
2014**

Становление рыночных отношений в Украине привело к созданию рыночной системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве, суть которых сводится к формированию свободных (договорных) цен на строительную продукцию, определение стоимости строительства на различных этапах инвестиционного цикла.

Определение стоимости строительства осуществляется:

1. В составе технико-экономического обоснования (ТЭО) на предпроектной стадии разработки проекта. Результатом расчетов является предварительная расчетная стоимость проектируемого объекта.

2. В составе проектно-сметной документации. На этом этапе определяется сметная стоимость строительства. Сметная стоимость является основой для определения капитальных вложений, финансирования строительства, формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию, расчетов за выполнение подрядных строительно-монтажных работ. Исходя из сметной стоимости определяется балансовая стоимость вводимых в действие строительных объектов.

При формировании рыночных стратегий целесообразно исходить из оценки основных рыночно-экономических факторов и анализа существующего потенциала стратегического успеха: имиджа фирмы, качества обслуживания покупателей, разработки новых технологий и видов продукции, развитие организационной структуры фирмы, системы реализации продукции, основной контингент клиентуры. Рыночная стратегия состоит из всех инструментов маркетинга, образуя комплекс мер, направленных на достижение целей. Стратегия выступает одновременно принципиальной, исходной позицией фирмы и руководством к действию.

## ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

*В.И. Торкатюк, О.С. Воронина, А.С. Вышетравская*

Финансовые инструменты формирования рынка жилой недвижимости разнообразны. Их выбор и эффективность определяются конкретными условиями законодательства, экономическими возможностями потребителей, развитостью строительной отрасли, потребительскими предпочтениями населения и др. В настоящее время формы финансирования строительства жилья в Украине можно классифицировать следующим образом:

1. Долевое строительство. Объектом долевого строительства является жилое помещение в многоквартирном доме или его части и

иные объекты недвижимости, строительство которых осуществляется в соответствии с проектной документацией и предусмотрено в договоре создания объекта долевого строительства. Приоритет в нашей стране долевого строительства как финансового инструмента формирования платежеспособного спроса на жилье, решая проблемы финансового обеспечения строительства жилья, застройщики самостоятельно привлекают денежные ресурсы населения, предлагая постепенную оплату строящегося жилья в период строительства (1-2 года).

2. Жилищно-строительный кооператив – это организация граждан-застройщиков, создаваемая в целях строительства жилого дома и последующей эксплуатацией и управлением им. Образуют достаточно большой сегмент, т. к. формируются из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

3. Банковское коммерческое жилищное кредитование. В сочетании с поручительством и под залог недвижимости считается надежным способом кредитования жилья. Банк определяет минимальный и максимальный размер кредита и его срок. Зачастую банки требуют внести определенную сумму из собственных средств 10-30 % от стоимости строящегося жилья.

4. Ипотечное жилищное кредитование. Отличие ипотеки от обычной процедуры банковского кредитования под залог недвижимости заключается в наличии экономических механизмов, которые обеспечивают рефинансирование кредитов и делают ипотечную систему самодостаточной. Благодаря наличию институциональных механизмов рефинансирования ипотечное кредитование в зарубежных странах является основным инструментом привлечения инвестиций в жилищное строительство.

5. Система жилищных строительных сбережений – совокупность отношений субъектов системы жилищных сбережений, направленных на формирование средств системы жилищных строительных сбережений в целях их использования на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений. Экономическая сущность этой системы заключается в сочетании накопительного и кредитного принципов финансирования жилья. Потенциальный покупатель жилья в течение определенного срока накапливает на специальном накопительном счете определенную сумму денег для первоначального взноса.

6. Региональные облигационные жилищные займы осуществляются местными органами власти путем выпуска жилищных облигаций, особенно для лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и

«бюджетников».

7. Жилищные облигации – именные ценные бумаги, удостоверяющие внесение ее владельцем денежных средств на строительство определенного размера общей площади жилищного помещения (чаще квадратного метра). Облигация имеет номинальную стоимость в гривне или иностранной валюте, срок обращения, дату погашения, также указывается количество облигаций в выпуске и объем эмиссии выпуска. Желающие приобрести квартиру постепенно выкупают пакеты облигаций, доводя общее их количество до величины площади квартиры. Когда строительство завершается, эмитент (застройщик) погашает облигации – передает право на квартиру.

8. Кредитование населения по месту работы. Предприятие на принципе софинансирования предоставляет своему сотруднику беспроцентную или льготную ссуду, заем для оплаты части жилья. Зачастую условия кредитования зависят от статуса и стажа работы кредитополучателя на предприятии.

9. Таким образом, в настоящее время функционирует восемь форм финансирования строительства жилья. Каждая из них адаптирована к законодательной базе и экономическим условиям страны, опирается в тех или иных объемах на финансовые ресурсы граждан, банков, инвесторов и др. В современных условиях наиболее целесообразно стимулировать все сложившиеся формы финансирования жилищного строительства с постепенной концентрацией на тех из них, которые будут адекватны складывающейся в стране той или иной социально-экономической обстановке, учитывать состояние рынка недвижимости и конкретную фазу его развития и в наибольшей мере будут соответствовать интересам населения и государства.

## МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИНЕРГЕТИКИ

*В.И. Торкатюк, Н.В. Бибик, Н.В. Дриль*

В современных условиях интенсивного развития рыночной экономики возникла насущная потребность в методике достижения высокой эффективности организационной деятельности – синергетического эффекта.

Определение термина «синергетика», близкое к современному пониманию, ввел Герман Хакен в 1977 году в своей книге «Синергетика». Синергетика – междисциплинарное направление науки, изучающее общие закономерности явлений и процессов в сложных неравно-

весных системах (физических, химических, биологических, экологических, социальных и других) на основе присущих им принципов самоорганизации.

Рассмотрим этот термин наряду с метафизикой и диалектикой. Метафизика – результат односторонности в познании, когда рассматривают вещи и явления как неизменные и независимые друг от друга, отрицают внутренние противоречия как источник развития в природе и обществе. Диалектика – напротив, учение о единстве противоположностей. Синергетика – междисциплинарное направление науки, следующее за вышеупомянутыми научными направлениями. На основе этого научного направления сформировался синергетический эффект.

Синергический эффект – достижение максимальной эффективности деятельности посредством сочетания, соединения, интеграции, слияния отдельных частей в единую систему, благодаря эмерджентности (возникновение новых качеств) полученной системы.

Рассмотрим синергизм в теории организации. В данной теории эффекту синергизма придается важное значение. Как было выше сказано, во главу закона синергии положен принцип эмерджентности сложных систем: объединение отдельных функциональных объектов организации качественно преобразует ее в совокупности. Другими словами, любая сложная динамическая система стремится получить максимальный эффект за счет своей целостности. Таким образом, эффект синергии – это не только благоприятное сочетание ресурсов, но и согласованное поведение, связи, отношения. С позиций теории организации этот закон можно было бы назвать законом кооперации; кооперация – это организация сил, процессов, агентов, ресурсов и прочего для совместного выполнения общего дела. Тем более что синергетика как понятие было изначально введено Хакеном применительно к поведению термодинамических систем в физике.

Ключевую роль в достижении эффекта синергизма играет руководитель организации, или менеджер. В основе грамотного управления персоналом лежит рассматриваемая нами научная гипотеза. Методы управления – это система способов и приемов воздействия субъекта управления на объект управления для достижения определенного результата. В нашем случае субъектом выступает руководитель, объектом – персонал. Руководитель должен безупречно владеть всеми методами управления в их единстве, в системе.

На практике предлагается уделять больше внимания проявлению эффекта синергизма в следующих областях менеджмента:

1) функциональное управление – достижение эффекта за счет использования профессиональной компетенции функциональными

## СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
Пленарное заседание .....	3
Секція реформування підприємств житлово-комунального господарства: регіональний аспект .....	4
Секція менеджменту і маркетингу в міському господарстві .....	48
Секція девелопмента і управління нерухомістю .....	70
Секція фінансово-економічної безпеки, обліку і аудиту .....	126
Секція економічної теорії .....	149
Секція туризму і готельного господарства .....	173
Секція історії і культурології .....	210
Секція мовної підготовки, педагогіки та психології .....	222

### Научное издание

Программа и тезисы докладов XXXVII научно-технической конференции преподавателей, аспирантов и сотрудников Харьковского национального университета городского хозяйства имени А.Н. Бекетова

### ЧАСТЬ 2

*Экономические и гуманитарные науки*

Под общей редакцией  
проф. Харченко В.Ф.

*Материалы конференции опубликованы в авторской редакции*

Ответственный за выпуск проф. Золотов М.С.

Технический редактор Мамаева О.В.

---

Формат 60x84 1/16. Подп. к печати 31.03.2014 Усл.-печ. л. 13,60  
Печать на ризографе. Тираж 150 экз. Зак. № 9447

Издатель и изготовитель:  
Харьковский национальный университет городского хозяйства  
имени А.Н. Бекетова  
ул. Революции, 12, Харьков, 61002  
Электронный адрес: rectorat@kname.edu.ua  
Свидетельство субъекта издательского дела: ДК № 4064 от 12.05.2011