

## Закарпатському бізнесу - 30 років або про перші ринкові компанії в краї

*Колегам, партнерам й клієнтам  
першого в області агентства  
нерухомості, присвячується*

Цими днями минає 30 років з часу реєстрації Агентства нерухомості «Газда». Саме 4 серпня 1992 року, на Закарпатті було зареєстровано першу ринкову структуру з надання професійних послуг у сфері нерухомості.

Натомість, сказати що ніяких приватних, ділових справ ніхто до цього часу в області не мав та не вів - збрехати. Адже, ще з другої половини 80-х років, а саме - з прийняттям законів СРСР «Про індивідуальну трудову діяльність» та «Про кооперацію», на 1/6 земної кулі почався процес легалізації колись підпільного, приватного бізнесу, а також - виникали перші кооперативи, що уможливило нові форми самореалізації громадян й сприяло ініціативам нелінійних. В результаті, [до липня 1987 року в країні Рад діяли 9 124 кооперативи, у сфері виробництва споживчих товарів, побутового обслуговування населення, громадському харчуванню та збору і переробки](#). Станом на 1 червня 1990 року, в країні діяло вже близько 200 тис. кооперативів у сфері діяльності яких, тільки офіційно - було зайнято 4,5 млн. осіб. Однак, скільки із них діяло в Закарпатті - невідомо.

При цьому, біля [4/5 усіх кооперативів було створено при підприємствах та організаціях, у яких вони орендували основні фонди та набували більшу частину сировини і матеріалів](#). Більше того, досить швидко кооперативи від виробництва та надання послуг перейшли, виключно до торгівлі, а точніше - до банального перепродажу товарів державних підприємств по завищених цінах. Цьому сприяли й новостворювані торгові майданчики, як-то універсальні біржі, які виникали чи не в кожному великому місті. Не став виключенням й Ужгород, де з 1991 року почала діяти Господарська асоціація «Закарпатська універсальна товарно біржа» (ГА ЗУТБ), про яку сьогодні майже забуто. Саме, перший менеджмент біржі організував навчання у Києві, для потенційних посередників краю, курси якого вдалось закінчити й автору цього матеріалу а потім, певний час попрацювати першим брокером, в першій брокерській конторі «Тригон», яка була зареєстрована на ГА ЗУТБ. Правда, це вже тема іншої розмови.

Таким чином, ще до розпаду Радянського Союзу, соціалістична, планова економіка почала «здаватись» не стільки ринковій економіці, скільки... кооперативам, біржам та базарам, які теж виникали, як гриби після дощу: від приватних павільйонів та колісних лавок «Купав» до стадіонів та будинків культури, які віддавались на відкуп вчорашнім спекулянтам а нині «бізнесменам», з однією метою - вижити: і першим, і другим, і країні рад, яку торгаші так і не врятували від краху.

Однак, повернімося до Агентства нерухомості «Газда», ідея створення якого була на часі, фактично, з перших років самостійної України. Тобто, саме з того часу, відколи виник попит на такі послуги на ринку, через зняття заборони на купівлю-продаж нерухомості, пізніше й земельних ділянок під індивідуальну забудову та майна державних підприємств.

Пригадую, як ми сперечались з приводу статусу першої в краї приватної компанії, яка б займалась нерухомістю, (про що детально описав у статті [«Агентство нерухомості Газда»](#)), як сам термін «газда», на початку здавався дуже містечковою назвою та як «лякала» назва агентів, які на той час були притаманні лише агентству Аерофлоту, хто пам'ятає. Не виключено, що саме через вищевказані перестороги, з боку міської влади міста Ужгорода, в особі комісії з реєстрації юридичних осіб (була й така), нам було відмовлено в реєстрації. Через це, АН «Газда» прийшлося зареєструвати в Ужгородському районі. Правда, з часом як виявилось і статус «агентство» та й сама назва - виявились напрочуд вдалими, що підтверджує сьогоднішні, безліч агентств чи агенцій нерухомості та назв «газда» й у різних варіантах.

Натомість, діяльність агентства нерухомості, це не тільки офіційні та професійні дії на ринку, силами сертифікованих фахівців але й ліцензована діяльність, яка дозволяла займатись приватизацією житла, що почалась в 1993 році, надавати професійні послуги при приватизації майна державних підприємств, через: акціонування, викуп, корпоратизацію та інші операцій, в ході так званих: «малої» та «великої» приватизацій.

Надаючи послуги з приватизації житла й в інших районах краю ми, однак не мали наміру розширювати діяльність на все Закарпаття. Тим не менше, бажаючих з регіонів, фахівці нашого агентства таки консультували, надаючи й напрацьовані матеріали, чим сприяли виникненню аналогічних структур й за межами Ужгородщини. Так, нами була надана практична допомога у

становленні першого агентства нерухомості в Мукачеві, яке з перших днів свого існування – продовжило наші традиції. Одним з останніх штрихів у цьому напрямку, через виникнення й інших посередників на ринку нерухомості, в 1999 році нами була запропонована до створення - Гільдія ріелторів м. Ужгорода, тобто: Принципи взаємодії та Статут. Позитивним було те, що більшість із новостворених ріелторських структур, яких не той час було вже сім - засновували колишні наші колеги, чому ми ніяк не протистояли, пам'ятаючи що ринок, це насамперед, конкуренція. Натомість, саме збільшення кількості посередників на ринку нерухомості, підтверджувало не тільки потребу в фахових послугах але й - зростання операцій з нерухомістю.

Однак, найголовнішим, як видається - було те, що саме практична діяльність Агентства нерухомості «Газда» - сприяла створенню цілої низки інших, споріднених компаній, які пізніше утворили цілий кластер, як сказали б сьогодні - групу приватних підприємств Gazda Group. При цьому, до всіх новостворюваних бізнесів можна сміло додавати слово «вперше». Так, вже у червні 1993 року, на вимогу тих же чиновників з міста Ужгорода, які нам у серпні 1992 року відмовили у реєстрації АН «Газда» - був зареєстрований філіал останнього, який вже у червні 1995 року ми перереєстрували в [Юридичну компанію «Газда-консалтинг»](#), яка стала своєрідною кузницею кадрів та куди було «віддано» всі юридичні питання групи.

З потребою в посередництві по залученню та розміщенню приватизаційних майнових сертифікатів громадян України, в ході «великої» приватизації, у березні 1994 року була зареєстрована [Трастова компанія у формі товариства з додатковою відповідальністю «Газда-Інвест»](#), яка першою в Закарпатті та єдиною з місцевих - надавала послуги на ринку цінних паперів краю, для чого залучила до управління майно майже 40 000 довіртелів. Розширення вторинного ринку цінних паперів, спонукало нас зареєструвати Компанію G & G INVESTMENT, яка з отриманням ліцензії на професійну діяльність, вже з серпня 1997 року почала надавати власні послуги. Для належного ведення реєстру власників цінних паперів краю, за нашим сприянням, у листопаді 1997 року було створено Незалежний реєстратор «Вест-Трансферт».

Між тим, на ринку виникали й інші потреби, зокрема у фаховій оцінці: нерухомого майна, яке підлягало приватизації та подальшому продажу, земельних ділянок, бізнесу й так далі. Для цього, ще у лютому 1996 року було засновано окрему Компанію «Фінексперт-Закарпаття». А ще раніше, у лютому 1995 року нами були ініційовані та пройшли реєстрацію два акціонерні товариства закритого типу: «Тиса-Фонд» та «Західні ворота України», як спроба залучити вільні кошти юридичних та фізичних осіб краю, які вже в статусі інвестицій могли вкладатись в окремі проекти, зокрема - в розбудову інфраструктури Державного кордону України, що було актуальним на той час. Однак, хоч останні два проекти, з ряду причин й не були реалізовані, напрацьований нами досвід - був не тільки суттєвим але й не перевершеним в Закарпатті, й по сьогодні.

Головний висновок з вищевказаного, очевидний: вже з перших років Незалежності України й закарпатці, ніяким чином не «пасли задніх» та долучились до ринкових перетворень у країні. Й саме, юридичні особи [системи приватних підприємств Gazda Group](#) - були першими ринковими компаніями, фахівці яких чи не всі були сертифіковані, як правило - київськими, експертними інституціями а фахова діяльність абсолютної більшості компаній групи здійснювалась на підставі ліцензій, виданих державними міністерствами/відомствами, чим на той час не могли похизуватись більшість підприємницьких структур краю. Те, що тоді невелика команда, у складі майже 30 осіб, змогла зробити, як пишуть «в лихі 90-і» й по-сьогодні для більшості співвітчизників - навіть важко зрозуміти, починаючи з термінів.

Це вже потім, значно пізніше, «руками» держави - в Закарпатті було: створено Спеціальну економічну зону (СЕЗ) «Закарпаття» (діяла з 9.1.1999 року, терміном на 30 років) та прийнято Закон про спеціальний режим інвестиційної діяльності в Закарпатській області (діяв з 29.1.1999 року, терміном на 15 років), пільги по яких були, фактично - скасовані в 2001 та 2000 роки, відповідно, про що розповів у дослідженні [«Вільні економічні зони в Україні»](#). Як відомо, на сьогодні тільки ПрАТ «Єврокар» (засноване у квітні 2000 року), працює в рамках СЕЗ.

Ще пізніше, вже у новому тисячолітті, до Закарпаття почали приглядатись й інвестори із-за кордону, як-то: «Ядзакі Україна» (жовтень, 2002), «Джейбіл Сьоркіт Юкрейн Лімітед» (грудень, 2003), «Гроклін Карпати» (грудень, 2001), «Форшнер-Україна» (жовтень, 2003), «Флекстронікс ТЗОВ» (жовтень, 2002) та інші, які однак не спокусились на «пільгові канікули», які обіцялись державою, саме по СЕЗах чи по інших пільгових «територіях інвестиційної діяльності».

В цілому, вищевказані компанії організували здебільшого у великих містах краю (Ужгород, Мукачеве, Свалява) не тільки виробництво власної продукції, як правило по давальницькій схемі але й привнесли свої, ринкові напрацювання, які до того часу були невідомими для української економіки та місцевого бізнесу. Однак, вважати, що саме й лише з приходом іноземних інвесторів, в Закарпатті й почались ринкові перетворення, з чим як не прикро погоджуються, навіть - окремі науковці - «дослідники», не кажучи вже про ряд найманих працівників цих же компаній, включаючи й профспілкові структури, наприклад - роботодавців, очевидна помилка. Другими словами, ринкові структури в Закарпатті виникли значно раніше, ніж сюди наважились прийти перші, нехай і крупні інвестори, в тому числі й із-за кордону.

З другого боку, погоджуватись з думкою низки авторів про те, що місцеве підприємництво з розпадом СРСР це суцільні кооперативи й базари – гріх. Адже за роки діяльності, те ж Агентство нерухомості «Газда», успішно провадило діяльність на ринку, який ніяк не регулювався на державному рівні, чому вже тоді сприяла лише самоорганізація та саморегуляція цієї сфери. Так, виникла Асоціація ріелторів України, членом якої з серпня 1994 року стало й наше агентство, як 42 суб'єкт по всій Україні. В перші ж роки діяльності Агентство стало дійсним членом Асоціації консультативних та експертних фірм «Укрконсалтинг», Української спілки підприємців і промисловців (УСПІ) а також ми стали членами незалежної Української профспілки працівників спільних підприємств (м. Київ).

Крім надання ріелторських послуг, як-то купівля-продаж та здача в оренду нерухомості, з початку 1993 року Агентство почало надавати послуги з реєстрації та перереєстрації суб'єктів підприємницької діяльності – на які був тоді великий попит. Так, за роки діяльності нами було зареєстровано та перереєстровано біля 1 000 суб'єктів підприємницької діяльності. Поряд з послугами по приватизації квартир та будинків громадян, як в населених пунктах так й відомчого житла, Агентство надавало послуги й в ході «малої» приватизації, яку організували, у формі аукціонів - місцеві органи влади. Досвід фахівців Агентства був корисним й для клієнтів, яким робили оцінку нерухомості, допомагали складати бізнес-плани та приймати участь у викупі комунального майна яке підлягало роздержавленню, як-то магазини, перукарні, кафе тощо. За час своєї діяльності, фахівці Агентства підготували десятки оглядів місцевого ринку нерухомості, оприлюднили цілу низку аналітичних статей, надали безліч прогнозів та рекомендацій, які були надруковані в цілій низці засобів масової інформації Закарпаття та України. А, починали - з **маленької рекламки, в невідомій газетці «Шанс»**, на розміщення в якій - ледве вмовили трьох власників нерухомості з Ужгорода.

Серед низки випадків, які якнайкраще характеризують нашу ріелторську діяльність, згадую одну єврейську родину ужгородців, які виїжджаючи на постійне місце проживання до Ізраїлю, продавали свою нерухомість через Агентство. Однак, через тривалий час клієнти повернулись та зажадали зустрічі з директором, що неабияк - розчулило, позаяк передбачав якийсь наш промах, щодо якості, вчасності чи повноти наданих нами послуг. Але, коли глава родини, як виявилось, відвідав нас тільки для того, щоб не просто подякувати за якісно виконану роботу але й захотів доплатити за «європейський рівень» наших зусиль, як висловився, ми ввічливо відмовили йому у цьому намірі й лише попросили помолитись за нас всіх біля «Стіни плачу», в Єрусалимі.

З часом, правда, якість надаваних послуг, з боку посередників на ринку нерухомості, по крайній мірі Ужгорода - суттєво погіршилась а ріелторів та їх контор, потенційні замовники навіть почали сторонитись. Поступово чи не всі посередники - кинулись «заробляти», причому ціною: порядності, компетентності, фаховості й так далі, що суттєво підірвало віру до цієї сфери бізнесу. Нечесна конкуренція, «перехоплення» клієнта, «кидання» партнера, хабарі спеціалізованим структурам та чиновникам органів влади й управління, які користувались послугами посередників, принизили роль та незалежність ріелторів аж до кримінальних вироків проти останніх...

Однак, все це буде пізніше, а в 1992 році Агентство нерухомості «Газда» - було першою ринковою структурою в Закарпатській області, з надання професійних послуг у сфері нерухомості. Це ж в повній мірі стосується й решти згадуваних компаній Gazda Group які виявились, фактично - «піонерами» у багатьох ринкових, а головне - не базарних, напрямках бізнесу. І, якщо про «30 років політичного розвитку Закарпаття» вже написано (в книзі В. Пащенко, видавництва «Карпатська Вежа»), то розповідь щодо започаткування та розвитку бізнесу в Закарпатті ще тільки належить написати, в майбутньому. Хоч є надія, що все вищезгадане мною стане корисним для майбутніх авторів такого дослідження.